

L'anno duemilaventisei, il giorno 20 Febbraio, alle ore 12.30, io sottoscritto, Avv. Andrea Ordine, con Studio in Roma in Via Nomentana, 861/R, nominato Custode Giudiziario nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 671/2021 del Tribunale Civile di Roma, promossa da con la mandataria intervenuta ex art. 111 c.p.c. per cessione del credito dalla procedente contro Francesco Zeppilli, esecutato, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Bianca Ferramosca del 25/1/2026, mi sono recato in Roma, Via Pietro Piffetti, 70 per visionare il compendio immobiliare pignorato, unitamente all'esperto nominato Arch. Roberta Pecchia, ivi situato, avendo dato preavviso di questo mio accesso all'esecutato mediante comunicazione Raccomandata 1 con prova di consegna n. del ricevuta in data

E' presente l'Arch. Roberta Pecchia, con studio in Roma, Via Erasmo Gattamelata, 54 nominato esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come in atti, il quale
ESEGUE RILIEVI FOTOGRAFICI INTERNI ED ESTERNI, NONCHE RILIEVI METRICI E MISURAZIONI, EVIDENZA CHE NON ESSENDO LA CORRENTE ELETTRICA E NELLA IMPOSSIBILITA DI COMPLETARE I RILIEVI IN RELAZIONE ALLA PARTE PIU' AMPIA DEL COCCO ESSENDO NECESSARIO UN NUOVO ACCESSO.

Sono altresì presenti:

- per il creditore procedente: NESSUNO
- per il debitore esecutato:

SIG. PERSONALMENTE

All'interno del compendio pignorato, ho rinvenuto la presenza del Sig. il , residente in ... via. identificato a mezzo C. IDENTITA' n. , rilasciata da FIN. INTERNO il .., scad. Tel.

nonché

nato a il .., /residente/in .., alla Via identificato a mezzo n. rilasciata da il .., scad. Tel.

Ho reso edotto il Sig.: ...

dei poteri e delle funzioni conferitimi, rilasciando al medesimo copia del provvedimento di sostituzione del custode e nomina dell'esperto nonché di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti per l'autorizzazione alla vendita per il **19/5/2026 ore 10:30**, emesso dal Tribunale di Roma, Sig. G.E. dott.ssa Bianca Ferramosca.

Ho altresì, reso edotto il Sig. delle modalità con le quali la vendita avrà svolgimento, comunicando:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile e, ciò, al fine di evitare le ulteriori spese della Procedura;
- che è fatto divieto di dare in locazione gli immobili pignorati, se non previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- che in ogni caso colui/coloro che occupa gli immobili non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del Custode e dell'Esperto;
- che nei giorni preventivamente concordati con il Custode l'occupante/i deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice può disporre l'immediata liberazione degli immobili;
- che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 cpc non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- che – per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il decreto ex art. 569 c.p.c. – ovvero di quella successiva a cui la procedura sarà eventualmente rinviata in conseguenza della proroga ottenuta dall'esperto stimatore e/o, su richiesta della parte esecutata, in conseguenza del mancato rispetto dei termini per la comunicazione alle parti e per il deposito dell'elaborato di stima di cui all'art. 173-bis, 3° co. disp. att. c.p.c. - può chiedere al Giudice di disporre la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dall'art. 568-bis c.p.c., depositando istanza – per uno o più lotti - unitamente alle/a offerta/e di acquisto (una per ogni lotto), utilizzando il modello “offerta ex art. 568 bis c.p.c.” presente sul sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica della IV sezione – pacchetto “vendita diretta”) e con gli allegati ivi indicati, a pena di inammissibilità; la cauzione – pari almeno al 10% del prezzo offerto – dovrà essere corrisposta a mezzo bonifico bancario sul

conto della procedura. utilizzando l'IBAN IT 55 M 08327 03399 000000310101. La causale del bonifico deve essere obbligatoriamente: , senza abbreviazioni: ANNO 202.. (anno della procedura) PRATICA ... (numero procedura) LOTTO 00..(se unico indicare lotto 001) cauzione + nome dell'offerente;

Ho, quindi, chiesto di precisare al sig. chi occupi ovvero abbia realmente la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel,

A) possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da
CHE HA CONSENTITO L'ODIERNO ACCESSO

B) possesso e/o detenzione del sig. nato a
..... il, residente in
....., alla Via..... recapito telefonico n.
.....in forza di contratto di
..... redatto in data registrato a
.....)

C) nel possesso e/o detenzione del sig. nato a
..... il, residente in
....., alla Via..... recapito telefonico n.
..... il quale non esibisce alcun contratto giustificativo della sua
presenza nel compendio pignorato.

Ho, quindi, reso edotto i presenti che eventuale occupante *sine titulo* del compendio immobiliare pignorato sarà segnalato al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato con obbligo di far pervenire al Custode, entro cinque giorni da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente, ovvero non sarà opponibile alla Procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione degli immobili pignorati ho richiesto al sig. .. se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

Altro: VI SONO ALCUNE LIEVI INFILTRAZIONI DI ACQUA PIOVANA IN ALCUNE
AMBIENTI DEL COMPENDIO DURANTE LE PIOGGE

Ho ammonito: IL SIG. del dovere di tempestiva informazione gravante su chi occupi nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattare il sottoscritto, al fine di consentire di segnalare detta situazione al Sig. G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne, la rispondenza alla espletanda CTU rispetto alle condizioni attuali ed ho potuto accertare:
CHE L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI AD ECCEZIONE
DI MODESTI FENOMENI INFILTRATIVI CHE HANNO ATTO AD ALCUNE
SPAZZE

Ho informato il sig.re.....che vi saranno ulteriori accessi all'immobile pignorato da parte del custode per la verifica dello stato del compendio immobiliare pignorato e per consentire agli addetti della società Aste Giudiziarie S.p.A. di realizzare il virtual tour 360° dell'immobile pignorato e, a tal fine ho acquisito la disponibilità del sig.re.... ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di MARTEDI E GIOVEDI PREVIO APPUNTAMENTO TELEFONICO

Ho, altresì, informato: IL SIG. che gli immobili pignorati potranno essere visitati da eventuali acquirenti e che il sottoscritto Custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del SIG. ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di MARTEDI E GIOVEDI MATTINA
PREVIO APPUNTAMENTO TELEFONICO

Ho invitato, pertanto, IL SIG. alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto Custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti dei debitori tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la

revoca dell'autorizzazione al debitore ..

dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Il

sig.

dichiara: IN DATA 22/12/2010 E' STATO SOTTOSCRITTO UN CONTRATTO DI
CONODATO D'USO GRATUITO CON LA SOCIETA' CON SEDE
PRESSO IL CONPENDIO PIGNORATO NON REGISTRATO. ATTUALMENTE L'IMMOBILE
PIGNORATO SOPRATTOGGIATO DI ARREDI, NON VIENE IN ALCUN MODO E DA NESSUNO
UTILIZZATO ESSENDOSI SOLO L'UTENZA ELETTRICA ATTIVA, MA NON FUNZIONANTE.
RIFERISCE CHE NON VI SIA CONDOMINIO. NON DISPONE NESSUNO DI ALCUNA
CERTIFICAZIONE DI IMPIANTI. IL DIFENSORE PRESENTE ESIBISCE COPIA DEL CONTRATTO
DI CONODATO IMPEGNANDOSI ALLA TRASMISSIONE A FAVORE DEL CUSTODE A NETTO EMAIL.
IL SIG. DICHIARA DI VOLER RICEVERE LE COMUNICAZIONI RELATIVE ALLA
PRESENTI PROCEDURA PRESSO L'INDIRIZZO EMAIL

Osservazioni

dei

custode: VENGONO ESEGUITI RILIEVI POTOGRAFICI INTERNI ED ESTERNI
IL CUSTODE VERIFICA LA MANCANZA DI CORRENTE ELETTRICA CHE IMPEDISCE
L'ULTIMAZIONE DEI RILIEVI DA PARTE DELL'ESPERTO STIMATORE. IL CUSTODE
ACQUISISCE LA RESPONSABILITA' DEL SIG. A CONSENTIRE UN SECONDO
ACCESSO PER IL GIORNO 3/3/2026 ORE 10.00 CON IMPEGNO AD ATTIVARE
L'UTENZA ELETTRICA E/O IN OGNI CASO AD APRIRE LA SERRANDA ELETTRICA DI ACCESSO
AL LOCALE PIU' AMPIO DEL CONPENDIO PIGNORATO

Essendo le ore 13.45 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra
descritte, il presente verbale che si compone di facciate quattro e della quinta fin qui, oltre ai
seguenti allegati:

viene chiuso, letto confermato e sottoscritto dagli intervenuti.

Per il ato

Il Custode Giudiziario

Avv. Andrea Ordine

L'esperto

Arch. Roberta Pecchia

Roberta Pecchia

L'anno duemilaventisei, il giorno 3 Marzo, alle ore 10.00, io sottoscritto, Avv. Andrea Ordine, con Studio in Roma in Via Nomentana, 861/R, nominato Custode Giudiziario nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 671/2021 del Tribunale Civile di Roma, promossa da _____, con la mandataria _____, intervenuta ex art. 111 c.p.c. per cessione del credito dalla procedente contro Francesco Zeppilli, esecutato, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Bianca Ferramosca del 25/1/2026, a seguito dell'accesso del 20/2/2026, mi sono recato in Roma, Via Pietro Piffetti, 70 unitamente all'esperto nominato Arch. Roberta Pecchia, al fine di ultimare i rilievi relativi all'immobile staggito.

E' altresì presente il sig. _____

L'esperto stimatore procede ad effettuare rilievi fotografici e metrici nel locale oggi acensibile nonché degli altri ambienti oggi illuminati grazie alla attivazione delle energia elettrica mancante in sede di accesso del 20/2/2026.

Il custode esige rilievi fotografici interni ed esterni. Il sig. _____ autorizza l'ingresso della Perizia di stima dell'immobile ENEL

Essendo ultimata le operazioni finali alle ore 10.40 il verbale viene chiuso, letto e sottoscritto dagli intervenuti.

PER IL:
SG.

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. ROBERTA PECCHIA
Roberta Pecchia

IL CUSTODE GIUDIZIARIO
AVV. ANDREA ORDINE
[Firma]