

VERBALE DI ACCESSO

Procedura Esecutiva R.G.E. 70/21 G.E. Dott.ssa Miriam Iappelli

Custode Giudiziario Dott. Andrea Russo

=0=

L'anno 2022, il giorno 06 del mese di luglio, alle ore 14.30, io sottoscritto Andrea Russo, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 70/21 R.G.E. del Tribunale di Roma, promossa dal Condominio di Roma-Via Albalonga n. 7 e ***

nei confronti dei Sigg. _____, mi sono recato all'indirizzo ove risultano ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, in Roma, Via Albalonga n. 7. Unitamente allo scrivente, è presente l'Arch. Vittorio Vignoli, esperto stimatore designato dal Giudice.

Si precisa che l'atto di pignoramento di cui alla presente procedura ha ad oggetto "l'immobile di proprietà indivisa dei sig.ri _____ sito nel

Comune di Roma, e distinto presso l'Agenzia del Territorio di Roma, così come segue: Appartamento categoria A/4, zona censuaria 3, classe 3, censita al catasto urbano di Roma al foglio 897 p.la 8 sub. 38, via Albalonga n. 7, sc. B, p. 6 (5 su rialzato) int. 20°. + CANTINA INT. 2

Sul posto si rileva quanto segue: sono presenti le Sigg. _____
identificate e unico potente di parte

Si rileva che nelle ultime stanze sulla destra (verso Via Albalonga) dell'appartamento, il soffitto presenta tracce di infiltrazione, venute in corrispondenza di uno scarico acqua. Il Sig. _____ si riserva di contattare l'amministratore di condominio per verificare.

Ho reso edotti i presenti dei poteri e delle funzioni conferitimi.

Ho altresì, reso edotti i presenti che:

- è ancora possibile evitare la vendita;
- 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 può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma;
- 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;
- in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile che, in ogni caso, sarà verosimilmente disposta in sede di ordine di vendita.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al Sig. ^{***} se il compendio pignorato necessiti di opere di urgente manutenzione ed è stato risposto che:

Ho ammonito il Sig./Sig.ra ^{***} del dovere di tempestiva informazione gravante su di lui nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne le condizioni attuali, unitamente all'esperto nominato, che procede ai rilievi del caso, anche fotografici. Circa lo stato dei luoghi si rileva che:

Ho, altresì, informato il Sig./Sig.ra^{***} _____ che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e _____ custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli. ^{***}

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 del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene. ^{***}

Ho chiesto al Sig. _____ informazioni circa il nominativo ed i recapiti dell'Amministratore del condominio, nonché circa eventuali pendenze ed è stato risposto che: *recapiti sono già in possesso del custode.*

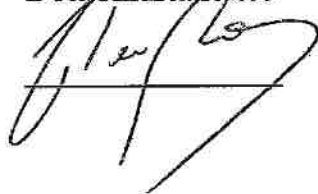
Il Sig./Sig.ra^{***} _____ dichiara che esiste un testamento olografo della Sig.ra^{***} _____ d'aver si impegna e trasmettere copie al custode, pubblicato in data 27/8/2021 del Notaio dott. ssa Caterina Orfice -

Le Sig.re *** consegna al custode le chiavi
di accesso (personali) all'immobile che consta:
- due chiavi dei portoncini esterni; - due dell'abitazione; - una
della doccia esterna; una della cantina (totali 6 chiavi).
Il custode riferisce che in caso di chiusura della procedura, le
chiavi saranno riconsegnate alla Sig.re ***

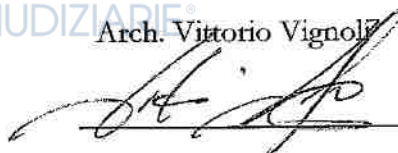
Essendo le ore 16.00 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente
verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

L.C.S.

Dott. Andrea Russo



Arch. Vittorio Vignoli



Le Sig.re *** e il sig. *** riconoscono che
copie del verbale sia loro vengono all'indirizzo
e-mail
