

VERBALE DI ACCESSO

Procedura Esecutiva R.G.E. 1030/22 G.E. Dott.ssa Maria Teresa Gregori  
Custode Giudiziario Dott. Andrea Russo

<sup>19</sup> =0=

L'anno 2023, il giorno 17 del mese di maggio, alle ore 11:15, io sottoscritto Andrea Russo, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 1030/22 R.G.E. del Tribunale di Roma, promossa dal Sig. \*\*\*\*\* (soggetto esecutato non debitore), in relazione al debito del Sig. \*\*\*\*\* di cui al decreto ingiuntivo n. 8122/15 R.G. 20108/15 del 02/04/2015), mi sono recato all'indirizzo ove risultano ubicati gli immobili oggetto di pignoramento; in Roma, Via Emilio Albertario n. 62.

Unitamente allo scrivente, sono presenti:

- l'Arch. Vittorio Vignoli, esperto stimatore nominato dal Giudice; \*\*\*\*\*

- Il Sig. \*\*\*\*\* identificato e messo C.I.

La data dell'odierno accesso è stata concordata telefonicamente con l'Avv. Davide Binda, all'uopo incaricato dal Sig. \*\*\*\*\*

Si precisa che l'atto di pignoramento di cui alla presente procedura ha ad oggetto la "piena proprietà, in danno della Sig.ra \*\*\*\*\* del bene immobile sito in Roma, Via Emilio Albertario, n. 62 piano 4 - S1 - Int. 8, distinti al NCEU di Roma al foglio 375, particella 234, sub. 10, zona cens. 5, cat. A/7 classe 6, consistenza 6,5 vani, Rendita € 1.493,85; bene gravato da ipoteca per la quota di 3/10 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Roma I con numero protocollo Rm 11677/2015 in favore dell'odierno creditore".

Sul posto si rileva quanto segue: non si rileva alcuna circostanza particolare

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

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./Sig.ra <sup>\*\*\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_ se il compendio pignorato necessita di opere di urgente manutenzione ed è stato risposto che: non vi è necessità di interventi.

Ho ammonito il Sig./Sig.ra <sup>\*\*\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_ 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:

[A large section of the document is crossed out with a diagonal line, indicating that the content has been redacted or is otherwise void.]

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

Ho invitato, pertanto, il Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ 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./Sig.ra \_\_\_\_\_ informazioni circa il nominativo ed i recapiti dell'Amministratore del condominio, nonché circa eventuali pendenze ed è stato risposto che:

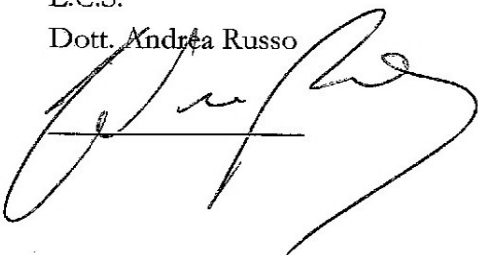
*La custodia ha per ricetto i riferimenti dell'ente custode condominiale.*

Il Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ dichiara \_\_\_\_\_

Essendo le ore 11:40 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



\*\*\*\*\*