

## VERBALE DI ACCESSO

Procedura Esecutiva R.G.E. 896/25 G.E. Dott.ssa Ferramosca

Custode Dott. Paolo Ragosta

=0=

L'anno 2026, il giorno 6 del mese di marzo, alle ore 12.00 io sottoscritto Paolo Ragosta, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 896/2025 R.G.E. del Tribunale di Roma, nei confronti della Sig.ra \_\_\_\_\_, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Bianca Ferramosca del 26.01.2026, mi sono recato all'indirizzo ove risultano ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, in Roma, Via Domenico Millelire n. 53 interno 2, identificato al NCEU di Roma al Foglio 374, Particella 200, Subalterno 10, Zona Cens. 3, Categoria A/2.

Unitamente allo scrivente è presente l'Arch. Silvia Giachini Tiranni, esperto stimatore nominato dal Giudice.

Si precisa che l'atto di pignoramento di cui alla presente procedura ha ad oggetto il seguente bene:

immobile sito in Roma, Via Domenico Millelire n. 53 interno 2, identificato al NCEU di Roma al Foglio 374, Particella 200, Subalterno 10, Zona Cens. 3, Categoria A/2.

Sono presenti la Sig.ra \_\_\_\_\_ che abita l'immobile con la figlia \_\_\_\_\_ identificata con carte di identità \_\_\_\_\_ che abita e risiede nell'immobile con la madre \_\_\_\_\_ e figlio minore ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_

All'interno del compendio pignorato si è rinvenuta la presenza di:

Impresso salone 2 camere da letto che cucina e bagno con balcone dal salone e dalle camere da letto.

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.

Il custode consegna al Sig. \_\_\_\_\_ l'informativa predisposta dal Tribunale di Roma con tutte le informazioni riguardanti il debitore/occupante; una copia l'informativa viene sottoscritta per conoscenza ed allega al presente verbale.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ se il compendio pignorato necessiti di opere di urgente manutenzione ed è stato risposto che: non ci sono

opere urgenti di manutenzione da fare

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:

*si segnala che l'Esperto incaricato al momento non  
procede ai rilievi in quanto le Superi rilevazioni  
e si rimanda alle parti di Shime*

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.

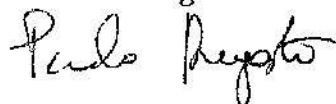
Ho chiesto al Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ informazioni circa il nominativo ed i recapiti dell'Amministratore del condominio, nonché circa eventuali pendenze ed è stato risposto che:

*il condominio è credito procedente.*

Il Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ dichiara *non ha nulla da dichiarare.*

Essendo le ore 12:52 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Dott. Paolo Ragosta



Arch. Silvia Giachini Tiranni

