

Tribunale di ROMA

Esecuzione Immobiliare Giudice Dott. Miriam Iappelli

- R.G.E. 1166/2023 a cui sono state riunite le R.G.E. 616/2024 e R.G.E. 936/2024.
Verbale di accesso R.G.E. 936/2024

L'anno 2025, il giorno 12 del mese di Settembre, alle ore 15,00, il sottoscritto Dott. Giovanni Caravetta, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva in epigrafe del Tribunale di Roma, **promossa da Condominio Via Scorticabove 51/A creditore procedente, contro debitore esecutato**, mi sono recato in Roma presso il compendio pignorato per procedere all'accesso, ed ho dato preventivo avviso al **debitore esecutato** per raccomandate del 11.06.2025 ed email del 09.07.2025.

Il compendio pignorato è costituito dalla unità immobiliare sita in Roma:

Via Scorticabove n° 53 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 290 particella 895 sub 54 C6.

E' presente con il sottoscritto Custode, esperto stimatore Arch. Luciano Lucca, il quale individua l'immobile in oggetto, alla Via Scorticabove n° 51/A 53 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 290 particella 895 sub 54 C6; Box n. 18 e quindi il custode procede a ,

Lo Siguone
il Box identificato con il n. 12 Box.
è stato periti il C.V. Stefano Cecchi, in
sostituzione all'Arch. Luciano Lucca,
che ho avuto un'imperfezione.

.....
.....
Previa individuazione del bene da parte dell'esperto estimatore,
all'interno del compendio pignorato, io sottoscritto ho rinvenuto la presenza del
debitore esecutato.....

il nato a
residente in alla Via
identificato mezzo
..... n rilasciato da
COM...
S.C. il nonchè del
.....
.....
.....

Ho reso edotto il **Debitore Esecutato** oggi presente dei poteri e delle funzioni
conferitimi, nonché della data della prossima udienza fissata al **12.11.2025 ore 10.30**
e delle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento, facendo presente:

- 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
sez. 4^a Esecuzioni Immobiliari;
- 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 in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque
rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante 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 dell'immobile.

Ho, quindi, chiesto al **Debitore Esecutato** oggi presente

chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato è della sua

famiglia composta da

box n. 12, che si presenta con SCARTOFFIE,
nel momento, senza luce - Le Spine
debitrice mi dichiara che
i denari (contanti e contanti) sono senza
valore commerciale e da considerarsi
res delictae, e quindi abbandonati.

(ovvero è nel possesso e/o detenzione del nato
a il residente in
....., alla Via
recapito telefonico n. in forza di contratto di
..... redatto in data
.....)

registrato a)
(ovvero è nel possesso e/o detenzione del Adv.
..... nato a il
....., residente in alla il
quale esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nel
compendio pignorato.

(Ovvero.....)

.....
.....
.....
.....
.....
Ho, quindi, reso edotto l'occupante sine titolo del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, 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).

Ho invitato ed intimato il conduttore

che il canone di locazione dovrà essere corrisposto nelle mani del Custode, senza ritardo e/o dilazione alcuna, o per tramite assegno circolare intestato al "Tribunale Civile di Roma Esecuzioni Immobiliari".

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al **Debitore Esecutato** oggi presente

- il nome cognome, indirizzi e recapiti dell'amministratore dello stabile di cui fa parte l'immobile pignorato -

Lo stesso mi rappresenta che *l'amministratore del Pseudonimo*

.....
.....
.....
Ho ammonito lo stesso 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, altresì, informato il **Debitore Esecutato** oggi presente che l'immobile pignorato potrà essere visitato 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 dello stesso ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni che **verranno concordati congiuntamente** e comunque due giorni a settimana (escluso sabato e domenica) e per almeno tre ore.

Ho invitato, pertanto, il **Debitore Esecutato** oggi presente.

.....
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, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Ho avvisato ed ammonito sin da ora il debitore esecutato degli artt. 560, 580 e 605 del cpc in merito alla modalità della custodia, del trasferimento del bene espropriato e delle formalità per consegna o rilascio del bene.

*il debitore esecutato
atto.*

ne ha preso piena cognizione ed

P

Il Debitore Esecutato oggi presente

..... mi dichiara :

"di avere ben compreso quanto oggi rappresentato dal Custode, di aver altresì compreso obblighi e doveri in considerazione della attuale situazione in corso, che le odierne operazioni di accesso si sono svolte senza danno alcuno e nel rispetto di persone e cose, con diligenza, cautela ed attenzione dovuta, e di aver ricevuto dal Custode INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA come predisposta dalla Tribunale di Roma.

Il debitore esecutato infine mi vuole dichiarare " *carte, cartoni*

e beni presenti nel box sono senza valore commerciale e quindi res delictae e quindi abbandonate

A seguito del presente accesso, lo stato dell'immobile è succintamente così descritto:

box n. 12, senza luce e beni abbandonati (carte e cartoni).

E' presente il fabbro che esecutore in sostituzione lucchetti e mi consegna 2 lucchetti nuovi e 4 chiavi.

le sig. no. N. 2 chiavi di accesso condominiale che rompo del BOX ENTRATA ED USCITA

Il Custode

P. R.

Le operazioni si sono svolte senza danno alcuno a persone e cose, con diligenza, cautela ed attenzione dovuta, e nel rispetto della normativa COVID-19, con distanziamento e dispositivi di protezione, essendo le ore 15,25 ed avendo ultimato le operazioni di accesso il presente verbale viene chiuso, firmato accettato me sottoscritto dalle persone sopra presenti.

Per presa visione, per lettura, per accettazione e ratifica

Il debitore esecutato

L'Esperto Stimatore



del Tribunale

Il Custode Giudiziario

