TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZ. IV es. IMM.
r.g.e 1204/2024
G.E. Dott. d'Ambrosio
PRIMO
VERBALE DI ACCESSO

L'anno 2025, il giorno 28 del mese di Aprile alle ore 16,30 io sottoscritto Avv. Simona DI CROCE, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 1204/2024 R.G.E. del Tribunale di ROMA, promossa da do Value Spa quale procuratrice mandataria della ISEO SPV srl mandante (creditore procedente) contro il Sig.r , con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa d'Ambrosio del 16 Gennaio 2025.

Mi sono recato in Roma, in Via della Cappelletta della Giustiniana 58 presso l'appartamento distinto al catasto fabbricati f.111 particella 331 ; sub 9 per accedere nel compendio pignorato, avendo dato preavviso di questo accesso al debitore esecutato Sig. r a mezzo PEC del 5.3.2025 a cui veniva allegato la nomina del sottoscritto e decreto fissazione udienza.

E' altresì presente ed accede unitamente alla sottoscritta, l'Arch. P. Trifilio nominato perito estimatore con il medesimo provvedimento del G.E., Dott.ssa d'Ambrosio.

E stato possibile accedere all'interno del compendio pignorato.

Una volta arrivata –unitamente all'Architetto Trifilio presso l'appartamento di Via della Cappelletta della Giustiniana 58 SC. B. PAL B.
ho rinvenuto l'immobile oggetto di pignoramento nonché il Sig.
IDENTIFICATA A MEZZO DOCUMENTO PATENTE B N.
RECAPITO TELEFONICO
EMAIL
CHE DICHIARA DI ABITARE NELL'APPARTAMENTO DA SOLO. E VI SVOLGO ANCHE ATTIVITA' DI STUDIO LEGALE.
Identificata a mezzo documento
L'AMM.NE CONDOMINIALE È IL SIG.

Ho proceduto quindi alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto stimatore, nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando in

particolare che: l'immobile si trova in medio stato di conservazione, sono state eseguite opere interne l'esecutato dichiara che non ha le autorizzazioni richieste dall'esperto stimatore.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori la cura la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato ho ammonito del dovere di tempestiva informazione del custode giudiziario qualora le condizioni dell'immobile pignorato dovessero peggiorare, ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione invitando a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare la circostanza al giudice dell'Esecuzione ai fini dell'adozione dei provvedimenti del caso.

Ho informato che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita accompagnati dal custode giudiziario ovvero da un suo incaricato, con espresso avvertimento che verranno segnalati al giudice dell'esecuzione comportamenti tali da impedire o rendere difficoltosa la visita affinchè siano assunti i provvedimenti del caso.

Si dà atto che l'esperto stimatore ha proceduto ai rilievi sull'immobile, ad acquisire repertorio fotografico dello stesso ad acquisire la seguente documentazione: "non ho la cila per le opere interne" "non ho ape"

Le parti in contraddittorio tra loro, procedono alla formale immissione del custode in possesso dell'immobile dianzi descritto di cui il/la sig.

rimane temporaneamente detentore.

Ho infine consegnato a il sig. l'informativa per la parte esecutata la quale con la sottoscrizione del presente verbale dichiara di averli ricevuti in copia :

- Decreto del 16.1.2025 di nomina del custode giudiziario del compendio pignorato con fissazione udienza ex art 569 e/o 600 c.p.c e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 9.6.2025 ore 10,00
- Modulo informativo esecutato.

A questo punto, il presente verbale alle ore 17,30 viene chiuso e sottoscritto

dagli intervenuti.

Il CUSTODE

Avv. Simona Di Croce

Il CTU

Arch. P.Trifilio'