

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno duemilaventiquattro, il giorno Ventidue del mese di settembre, alle ore 17:00, io sottoscritta avv. Letizia Sdrubolini, nominata custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 413/23 R.G.E. / giudizio di divisione n. R.G del Tribunale di Roma, promossa da [redacted] Spe creditore procedente contro Sip con provvedimento del G.E. dott. SA BISCEGLIO del 29/07/2014, unitamente all'Esperto Stimatore / CTU nominato dal Tribunale Arch. GIULIO RAOLO, assistito da [redacted], mi sono recata in ROTA alla Via NOVENTANA n° 93-PS per accedere nel compendio immobiliare pignorato costituito da locale negozio al piano terra, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato a mezzo RACCOMANDA MR e PEC del [redacted] ed al creditore procedente a mezzo PEC del 12/09/24. Per il creditore procedente è comparso NESSUNO. All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza dell'aw [redacted] per conto del debitore esecutato Sip nat. a [redacted] il [redacted] con stabile residenza in ROTA alla Via [redacted] recapito telefonico n. [redacted] identificata a mezzo Tessera Ombre ANNOSSI ROTA n. [redacted] rilasciato da [redacted] il [redacted], nonché dell'Avv [redacted] che lo assiste;

□ del sig. [redacted] titolare e r.p.t. della [redacted] Snc
nata a [redacted] il [redacted], residente
in [redacted] alla Via [redacted]
recapito telefonico n. [redacted] : [redacted] identificata a
mezzo [redacted] n. [redacted]
rilasciat. da [redacted] il [redacted]
nonché dell'Avv. [redacted] che lo assiste;

Ho reso edotti [redacted] sig. Avv. [redacted]
dei poteri e delle funzioni conferitimi consegnando [redacted] copia del verbale e
dell'ordinanza di nomina del custode giudiziario del [redacted] già
notificati in data [redacted] nonché copia dell'ordinanza di vendita
del compendio pignorato resa in data [redacted]

Ho altresì reso edotti [redacted] sig. Avv. [redacted]
della data della prossima udienza di [redacted] parti ed
[redacted] fissata al [redacted]
del prossimo incanto fissato al [redacted] e delle modalità con le quali
lo stesso avrà svolgimento, facendo [redacted] presente;

per punto di rispetto in interesse:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che il debitore esecutato ha la possibilità di accedere alla conversione del pignoramento formulando la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 cpc non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione della vendita;
- che egli ha altresì la possibilità di definire la procedura con un accordo stragiudiziale e 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 (orario di ufficio dal lunedì al venerdì ore 9.30/13.00), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori

muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;

- che è nel suo interesse fare istanza di conversione del pignoramento o pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- che, in forza della procedura esecutiva, l'occupante è divenuto mero detentore dell'unità immobiliare pignorata;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che egli deve altresì consentire il sopralluogo ed i rilievi dell'esperto estimatore nominato fornendogli la propria collaborazione;
- che non deve in alcun modo ostacolare la procedura anzi, nel suo stesso interesse, deve rendersi disponibile e collaborare con gli organi della procedura;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

I. Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o abbia il godimento del compendio pignorato.

Ho, quindi, richiesto al ... sig. ...

chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e quest. mi ha riferito che il compendio pignorato è nel

- possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da

.....
.....

Ho ammonito ...l... sig. [REDACTED] ..
circa il dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante 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 ed ho potuto rilevare:

- che le condizioni attuali corrispondono a quelle rilevate, documentate
e descritte dall'Esperto / CTU nel corso del sopralluogo dal
medesimo effettuato contestualmente, in data odierna, e contenute nel
relativo verbale/ relazione;
- che le condizioni attuali corrispondono a quelle indicate nella
relazione dell'Esperto / CTU già depositata in atti;
che le condizioni attuali corrispondono in parte a quelle indicate nella
relazione dell'Esperto / CTU già depositata in atti ad eccezione di

.....
.....
.....
.....
.....

- che l'immobile si presenta in condizioni diverse da quelle indicate
nella relazione dell'Esperto / CTU già depositata in atti in quanto

.....
.....
.....
.....
.....

L'Esperto ha effettuato i rilievi e le misurazioni alla presenza dell' [redacted] e [redacted] che hanno aperto e consentito l'accesso nell'immobile.

Ho, all'uopo, provveduto a scattare delle fotografie attestanti le condizioni dell'immobile e le anomalie eventualmente segnalate e riscontrate, rendendo edotto il debitore esecutato che dette fotografie potranno anche essere utilizzate per la pubblicità della vendita.

Ho richiesto al Sig. [redacted] /

ho assunto in loco informazioni circa l'amministrazione del Condominio/Consorzio di cui fa parte il compendio pignorato e mi è stato

referito/ho appreso dalla tabella affissa in guardiola che amministratore è

lo STUDIO [redacted] con recapito in

ROMA, Via [redacted]

Tel. n. [redacted] e-mail [redacted]

[redacted]

III. Modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte del custode e di possibili acquirenti. Oneri del debitore esecutato e/o dell'occupante.

Ai fini delle esigenze della procedura e per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite e sopralluoghi del custode ho acquisito la disponibilità del... sig. [redacted] recapito telefonico n. [redacted] ... ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di .. LUNEDÌ - VENERDÌ .. dalle ore .. 14:00 .. alle ore .. 18:00 .. previo preavviso da parte del custode almeno cinque giorni prima dell'accesso. L'appuntamento resterà così confermato salvo che ..I.. Sig. [redacted] ..

provvederà ad avvisare il custode, almeno due giorni prima, circa suoi impedimenti ad essere presente.

Ho, altresì, informato *A.* sig. [redacted] ...
che il compendio 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 del *A.* sig. [redacted]
ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di
come sopra indicato

A partire dalla prima pubblicazione sui giornali della pubblicità dell'incanto,
le visite verranno, invece effettuate con le seguenti modalità:

come sopra indicato

Rimane onere del *A.* sig. [redacted]
telefonare al custode entro le ore 19.00 del giorno antecedente quello
prefissato per la visita, per conoscere se il custode abbia o meno fissato delle
visite.

Ho, inoltre, comunicato al debitore esecutato/occupante che dalla
pubblicazione sulla stampa della pubblicità della vendita, provvederò ad
affiggere sul portone di ingresso del compendio pignorato, un cartello
"VENDESI" riportante sommarie informazioni sull'immobile pignorato, con
espressa esclusione del nominativo del debitore esecutato, ed il recapito
telefonico del sottoscritto custode, ritenendo responsabile esso debitore
esecutato/occupante nel caso in cui il cartello venga asportato, manomesso
e/o danneggiato.

Ho invitato, pertanto *A.* sig. [redacted]
alla massima collaborazione possibile, ammonendolo sulla particolare
sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione
gravante sul debitore esecutato e sull'occupante dell'immobile pignorato,
risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice

dell'Esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Ho fatto presente al comproprietario / usufruttuario rinvenuto nell'immobile pignorato Sig. _____ che i provvedimenti, le limitazioni sopra descritte e, comunque, ogni attività che lo svolgimento della procedura esecutiva comporta riguarda unicamente la quota pignorata di pertinenza del debitore esecutato e verrà svolta, per quanto possibile, nel rispetto e compatibilmente con le esigenze dei comproprietari / usufruttuari.

Il sig. L'au. _____ fa il debitore spontaneamente dichiara:

... NULLA _____

... E' altresì presente l'au. _____ in _____

... proprio e nella qualità di difensore di se stesso.

Il quale evidenzia che in ordine al contratto di locazione commerciale stipulato con la _____ Snc

di _____ tale contratto ha chiaramente come

mezzo di dimostrarsi, data di registrazione sul _____

cedente a quello del pignoramento immobiliare e viene avendo sottoscritto in proprio ad una

precedente cessione del credito da parte del debitore.

L'au. _____ viene identificato

a mezzo C.I. rilasciato dal Comune di _____ (scad. _____) n. _____

L'au. _____ per conto del debitore _____ cui di

impegna di riferire tutto quanto sopra, ed il sig. _____, l.r.

p.t. della _____ Snc, dichiarano di essere _____

disponibili a fornire la massima collaborazione per le es-

ecuzioni della procedura, e consentire ogni ulteriore accesso ed

sopralluogo dovesse rendersi necessario, ed attemperare a

tutti i propri oneri ed obblighi ed a fornire la documentazione ed i chiarimenti richiesti dal Custode e dall'Esperto. Viene consegnata l'informativa per la parte esecutata e per l'occupante dell'immobile, come da modulo prechiesto dal Tribunale, di cui si allega copia al presente verbale.

Essendo le ore 18:45 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di facciate otto e della nona fin qui, oltre a n. 4 allegati ugualmente sottoscritti dagli intervenuti, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato che firma anche per ricevuta della documentazione sopra indicata.

Letto, confermato e sottoscritto

Sig.

[Redacted signature area]

SPC

L'Esperto Stimatore/Il CTU

[Handwritten signature]

Il Custode Avv. Letizia Sdrubolini

[Handwritten signature]

↗