

**VERBALE DI ACCESSO NEGATO**  
**TRIBUNALE DI ROMA**  
**GIUDICE DOTT. MARCO MANCINETTI**  
**R.G.E. 218/2022**

**ACCESSO PRESSO IL SEGUENTE IMMOBILE: Abitazione civile sita in Roma alla Via Giuseppe Macchi n.94, Interno A, Pianto terra, NCEU di Roma foglio 1026, p.lla 587 sub 503 cat. A/3, MQ. 151, Cl. 2, consistenza 8 vani, rend. Cat. 1.136,21**

--ooOO&&OOoo--

Oggi 11 gennaio 2023, ore 13.30, io sottoscritto Avv. Alessandro Guarnaschelli, in qualità di custode giudiziario del compendio pignorato nell'ambito dell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe nominato con provvedimento del 21/11/2022, unitamente al Consulente Estimatore Arch. Pierluigi Trifilio, mi sono recato alla Via Giuseppe Macchi n.94, Interno A, Pianto terra, NCEU di Roma foglio 1026, p.lla 587 sub 503 cat. A/3, MQ. 151, Cl. 2, consistenza 8 vani, rend. Cat. 1.136,21, al fine di prenderne visione e conseguire il possesso.

La data del presente accesso è stata regolarmente comunicata alle parti esegutate Sig. e Sig.ra attraverso le raccomandate A/R, regolarmente consegnate in data alle quali ho allegato il provvedimento giudiziale di nomina e contestuale decreto di fissazione dell'udienza ex art.569, nonché l'informativa per il debitore.

All'interno del compendio pignorato non ho rinvenuto nessuno ~~ho rinvenuto la presenza di~~

- ~~- ..... nato  
..... il ..... c.f. ...., cell.  
....., e-mail ..... ed ivi  
residente in Via ..... identificato a mezzo ..... n.  
....., rilasciato da ..... il  
....., il quale non ha consentito l'accesso all'immobile dichiarando che  
.....;~~
- ho lasciato sotto la porta di accesso all'immobile/nella cassetta della posta avviso al fine di essere ricontattato;
- ho accertato che il fabbricato nel quale è ricompresa l'unità negoziale pignorata è amministrato da .....

Da informazioni assunte presso il portiere dello stabile signor..... ho appreso che l'immobile risulta essere

..... DURANTE L'ACCESSO SONO STATO CONTATTATO DAL DEBITORE  
Altre osservazioni s.l.g. I. K. QUARCI. H.A. DICHIARATO DI AVERE  
INVENUTO E DI NON POTER RAGGIUNGERE L'IMMOBILE. CHIEDE INVIO PRONTO ACCESSO  
Il presente verbale viene chiuso alle ore 14:00 da tutti quanti gli intervenuti.

.....  
C.T. Estimatore Arch. Pierluigi Trifilio



.....  
Il Custode Avv. Alessandro Guarnaschelli



VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ROMA

GIUDICE DOTT. MARCO MANCINETTI

R.G.E. 218/2022

SECONDO ACCESSO PRESSO IL SEGUENTE IMMOBILE: Abitazione civile sita in Roma alla Via Giuseppe Macchi n.94, Interno A, Pianto terra, NCEU di Roma foglio 1026, p.lla 587 sub 503 cat. A/3, MQ. 151, Cl. 2, consistenza 8 vani, rend. Cat. 1.136,21

--ooOO&&OOoo--

Oggi 8 febbraio 2023, ore 10.30, io sottoscritto Avv. Alessandro Guarnaschelli, in qualità di custode giudiziario del compendio pignorato nell'ambito dell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe nominato con provvedimento del 21/11/2022, unitamente al Consulente Estimatore Arch. Pierluigi Trifilio, mi sono recato presso il compendio pignorato sito in Roma alla Via Giuseppe Macchi n.94, Interno A, Pianto terra, NCEU di Roma foglio 1026, p.lla 587 sub 503 cat. A/3, MQ. 151, Cl. 2, consistenza 8 vani, rend. Cat. 1.136,21, al fine di prenderne visione e conseguirne il possesso.

La data del presente accesso è stata regolarmente comunicata alle parti esegutate Sig. \_\_\_\_\_ attraverso le raccomandate 1 A/R, regolarmente consegnate in data \_\_\_\_\_ Specifico che la data di questo secondo accesso è stata concordata con i debitori esegutati alla luce di quanto dagli stessi comunicatomi, ossia la loro oggettiva impossibilità a presenziare alla programmata data del primo accesso (11.01.2023) comunicata con raccomandate A/R n.: \_\_\_\_\_ alle quali ho allegato il provvedimento giudiziale di nomina e contestuale decreto di fissazione dell'udienza ex art.569, nonché l'informativa per il debitore.

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza di:

- il debitore esegutato Sig. \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, cell. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ed ivi residente in Via \_\_\_\_\_  
identificato a mezzo \_\_\_\_\_ n.  
rilasciato da \_\_\_\_\_ il  
il \_\_\_\_\_ quale dichiara  
di.....

la debitrice esegutata Sig.ra \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, cell. \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_



..... ed ivi residente in Via  
 ..... identificato a mezzo..... n.  
 ....., rilasciato da ..... il  
 ....., il quale dichiara  
 di.....  
 ..... nato  
 ..... il ..... c.f. ...., cell.  
 ....., e-mail ..... ed ivi  
 residente in Via ..... identificato a mezzo ..... n.  
 ....., rilasciato da ..... il  
 ....., il quale dichiara  
 di.....  
 .....;  
 ..... nato  
 ..... il ..... c.f. ...., cell.  
 ....., e-mail ..... ed ivi  
 residente in Via ..... identificato a mezzo ..... n.  
 ....., rilasciato da ..... il  
 ....., il quale dichiara  
 di.....  
 .....;  
 ..... nato  
 ..... il ..... c.f. ...., cell.  
 ....., e-mail ..... ed ivi  
 residente in Via ..... identificato a mezzo ..... n.  
 ....., rilasciato da ..... il  
 ....., il quale dichiara  
 di.....  
 .....;

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto stimatore, nonché a verificare le condizioni attuali dei locali rilevando in particolare che.....  
*AL L'ESTERNO INSISCE UN PICCOLO SOCCO DA 350  
 MUCCA DEPOSANO MITRAGLIA NON PRESENTE NEGLI PIANI DELLA  
 CANTIERE.*

L'immobile risulta composto da:

*SOGGIORNO, CUCINA, CON ANNOJO, RIPOSTIGLIO, 3 CANTIERE, 2 BAGNI, AREA COBITA DE MASSIO, DISINFEZIONI*

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho ammonito gli occupanti del dovere di tempestiva informazione del custode giudiziario qualora le condizioni del compendio 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, quindi, chiesto al S.G. .... chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso <sup>DEL REDDITO</sup> DELLA S.G. .... come da E

S.G. D.P. (FIGURA) E IL FIGLIO MINORENNE DI QUESTO C.T.M.A.

Ho, quindi, reso edotto IL S.G. .... che .... QUANTO SOLO ... sarà segnalato al Giudice dell'esecuzione per le valutazioni che riterrà più opportune.

Ho invitato e intimato ..... che i canoni di locazione e/o altro dovranno essere corrisposti immediatamente alla procedura mediante versamento direttamente sul conto corrente del Tribunale di Roma avente IBAN: IT 75 N 08327 03399 000000310201 (BCC di Roma), indicando nella causale il motivo del pagamento come segue: anno 2022 pratica 218.

Tutto ciò a far data dal 08/02/2022 ed anche di fornirmi una copia conforme all'originale del contratto di locazione e/o altro se esistente.

Ho richiesto al S.G. .... il nome cognome, indirizzi e recapiti dell'amministratore dello stabile di Via Giuseppe Macchi n.94 ove è ricompreso l'immobile pignorato che risulterebbe essere

Ho, altresì, reso edotto IL S.G. .... alla data della prossima udienza fissata per il 05/10/2023 ore 11.00 e delle modalità con le quali la stessa avrà svolgimento, facendogli presente:

- 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 invitato, pertanto il debitore/l'occupante S.G. .... 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/occupante tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la



revoca dell'autorizzazione al debitore/occupante a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

La sig./ll sig. .... dichiara  
CHE...IL...CONPROPRIETARIO... ..NON È...DEBITORE  
ESECUTIVO...NELL'INTERESSE...DELLA...PRESENTE...PROCEDURA...  
ESECUTIVA...CUI...SCUN...CONPROPRIETARIA È...TITOLARE DI  
UNA QUOTA PARI A 1/3. ~~IL CONPROPRIETARIO~~  
~~NON VIVE AD~~

Si dà atto che l'esperto estimatore ha proceduto ai rilievi sull'immobile, ad acquisire repertorio fotografico dello stesso e ad acquisire la seguente documentazione:

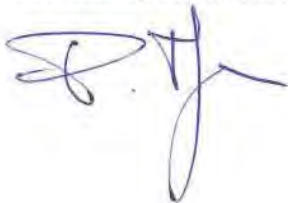
Le parti, in contraddittorio tra loro, procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile anzidetto di cui il signor/la signora <sup>SIGN.</sup> ..È..... rimangono temporaneamente meri detentori.

Ho infine consegnato a ..... il quale, con la sottoscrizione del presente verbale, dichiara di averli ricevuti in copia i seguenti provvedimenti:

- Decreto di fissazione udienza ex art.569 c.p.c e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario;
- Informativa per il debitore Tribunale di Roma
- Foglio illustrativo delle modalità di esecuzione del bonifico

Essendo le ore 11:55..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso il presente verbale viene chiuso, firmato da me e sottoscritto accettato e ratificato dalle persone sopra presenti.

C.T. Estimatore Arch. Pierluigi Trifilio



Il Custode Avv. Alessandro Guarnaschelli

