

**VERBALE DI ACCESSO**

**E DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

relativo al compendio immobiliare sito in Roma Via Casilina 1613  
meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1052, particella 1952, sub 516  
(già particella 14 sub 16)

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 467/2020 – Tribunale di Roma – G.E. Dott.ssa F. d'Ambrosio – udienza ex art. 569/600 c.p.c. 15/12/2021**

L'anno 2021, il giorno 18 del mese di MAGGIO, alle ore 11,30, presso l'immobile sito in VIA CASILINA 1613 box interno 7, facente parte del complessivo compendio immobiliare pignorato, sono presenti:

- l'Avv. Silvia Volpicelli con studio in Roma Via Padre G.A. Filippini 109 nominato custode con provvedimento del 18/01/2021 depositato il 20/01/2021 nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 467/2020 promossa da

\*\*\*  
\_\_\_\_\_ pendente innanzi il Tribunale di Roma – sez. Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa d'Ambrosio, avendo comunicato questo accesso alla signor\*\*\* a mezzo raccomandata l ar n. \*\*\* presso la residenza anagrafica, restituita al mittente perché destinatario sconosciuto, nonché n. \*\*\* presso il domicilio regolarmente ricevuta;

- il CTU Arch. Francesca Molin Zan, quale esperto ex art. 568 c.p.c. nominato con provvedimento del 18/01/2021 depositato il 20/01/2021 nella medesima procedura esecutiva immobiliare n. 467/2020 sopra meglio specificata, con il quale è stato concordato l'accesso in data odierna;

\*\*\*  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
- il/la sig./sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, identificato/a a mezzo \_\_\_\_\_, tel./cell. \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_ che dichiara

- il/la sig./sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, identificato/a a \_\_\_\_\_ mezzo \_\_\_\_\_, tel./cell. \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_ che \_\_\_\_\_ dichiara

Ho quindi chiesto al/alla sig./signora \_\_\_\_\_<sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_ chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso e/o detenzione del/della sig./signora \_\_\_\_\_<sup>\*\*\*</sup> SE' STENO e della sua famiglia composta da \_\_\_\_\_

Ho quindi proceduto alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto stimatore, nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando in particolare che si presenta in normali condizioni d'uso e non necessita di interventi di urgente manutenzione oppure che le box è intatto, come cantina e tutti vi si rimangono aperti e mobili di proprietà dello sig.ra \_\_\_\_\_<sup>\*\*\*</sup>

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 al 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/alla sig./signora \_\_\_\_\_<sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_ se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

Mi viene dichiarato che l'immobile è parte oppure non è parte di un condominio amministrato

AMMINISTRAZIONE

\*\*\*

(

Il sottoscritto sig. sig.ra dichiara:

ci sono alcune morosità, circa 150€

Controversie in corso aventi ad oggetto il bene pignorato:

No

Altre osservazioni:

Eventuali dichiarazioni:

è in corso una causa avente ad oggetto Terzo pignorante e causante e al quale si eccede dal campo condominiale

Si da atto che l'esperto stimatore 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 sig./la signora

rimane temporaneamente mero detentore.

Il detentore si obbliga ad avvertire il custode anzidetto di qualsivoglia problematica inerente l'immobile, rendendosi disponibile a far accedere il custode, eventuali collaboratori dello stesso, il referente di Aste giudiziarie In linea per la realizzazione del virtual tour. il CTU e gli eventuali interessati all'acquisto, previo avviso telefonico al <sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_ e/o a mezzo \_\_\_\_\_ e/mail \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ seguente \_\_\_\_\_ indirizzo \_\_\_\_\_ almeno 7 giorni prima.

Si invita il detentore alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione, risultando espresso dovere del custode segnalare eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene al Giudice dell'Esecuzione che provvederà ad emanare i provvedimenti del caso e che potrà disporre, altresì, l'immediato rilascio dei locali da parte dell'occupante.

Si avvisa inoltre che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione il debitore può chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle dell'esecuzione. L'istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del Giudice unitamente al versamento di una somma pari ad 1/5 del credito del precedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale.

Ho, <sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_ infino \_\_\_\_\_ consegnato \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ sig./la \_\_\_\_\_ signora \_\_\_\_\_, il/la quale con la sottoscrizione del presente verbale dichiara di averli ricevuti, in copia i seguenti documenti: 1. Provvedimento di fissazione udienza e nomina custode del 18-20/01/2021; 2. Modulo informativa esecutato. Verbale chiuso alle ore \_\_\_\_\_ e previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da tutti quanti i presenti.

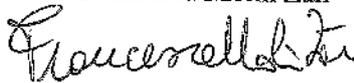
Il custode giudiziario

Avv. Silvia Volpicelli



Il CTU

Arch. Francesca Molin Zan



Il detentore e/o

<sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_ in suo delegato





per consentire l'accesso  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
- il/la sig./sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, identificato/a a \_\_\_\_\_ mezzo \_\_\_\_\_, tel./cell. \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_ che \_\_\_\_\_ dichiara \_\_\_\_\_

Ho quindi chiesto al/alla sig./signora \_\_\_\_\_ chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso e/o detenzione del/della sig./signora \_\_\_\_\_ che lo utilizza come luogo di abitazione e della sua famiglia composta da un forte di contratto di locazione stipulato nel 2014 che ha scade il 31 dicembre del 2015 ad un canone di € 1200,00 che attualmente si divide con il suo composto e di € 1200,00

Ho quindi proceduto alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto stimatore, nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando in particolare che si presenta in normali condizioni d'uso e non necessita di interventi di urgente manutenzione oppure che non sono presenti perdite nel soffitto in più punti

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 al 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 di operazioni di manutenzione urgente. Ho quindi chiesto al/alla sig./signora \_\_\_\_\_ se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto: a nono informazioni sul rifiuto di cooperare

spondimento del Terrazzo balconato

Mi viene dichiarato che l'immobile è parte oppure non è parte di un condominio amministrato da

\*\*\*

In ordine al pagamento degli oneri condominiali il sig/la sig.ra dichiara:

non ricordo

Controversie in corso aventi ad oggetto il bene pignorato: nessune ad escluso di quelle ad avere ad oggetto le Torrone adiacente e comune del paese condominiale

Altre osservazioni:

Eventuali dichiarazioni:

il custode chiede di essere contattato dall'ufficario per richiedere l'IBAN e per conferire con quota parte di denaro del suo procedimento

Si da atto che l'esperto stimatore 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 \*\*\* il sig./la signora

rimane temporaneamente mero detentore.

Il detentore si obbliga ad avvertire il custode anzidetto di qualsivoglia problematica inerente l'immobile, rendendosi disponibile a far accedere il custode, eventuali collaboratori dello stesso, il referente di Aste giudiziarie In linea per la realizzazione del virtual tour, il CTU e gli eventuali interessati all'acquisto, previo avviso telefonico al \_\_\_\_\_ e/o a mezzo \_\_\_\_\_ e/mail \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ seguente indirizzo \_\_\_\_\_ almeno 7 giorni prima.

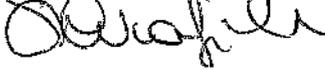
Si invita il detentore alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione, risultando espresso dovere del custode segnalare eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene al Giudice dell'Esecuzione che provvederà ad emanare i provvedimenti del caso e che potrà disporre, altresì, l'immediato rilascio dei locali da parte dell'occupante.

Si avvisa inoltre che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione il debitore può chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle dell'esecuzione. L'istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del Giudice unitamente al versamento di una somma pari ad 1/5 del credito del precedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale.

Ho<sup>\*\*\*</sup> infine consegnato al sig./la signora \_\_\_\_\_, il/la quale con la sottoscrizione del presente verbale dichiara di averli ricevuti, in copia i seguenti documenti: 1. Provvedimento di fissazione udienza e nomina custode del 18-20/01/2021; 2. Modulo informativa esecutato. Verbale chiuso alle ore 11,00 e previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da tutti quanti i presenti.

Il custode giudiziario

Avv. Silvia Volpicelli



Il CTU

Arch. Francesca Molin Zan



Il detentore e/o

un suo delegato

\*\*\*