

## VERBALE DI ACCESSO

Tribunale di Roma 4<sup>^</sup>Sez. Esecuzione Immobiliare

Giudice Dr.ssa d'Ambrosio R.G. 1734/2014

1) appartamento sito in Roma Via PRG Consorzio Torrino - Mezzocammino snc, piano 4-5, int. 16 scala D, (catasto f. 867, part. 648, sub 643, 6 vani); e 2) appartamento sito in Roma Via PRG Consorzio Torrino - Mezzocammino snc, piano 4-5, int. 17 scala D (catasto f. 867, part. 648, sub 515 vani 2), salvo errori ed omissioni.

L'anno 2019 il giorno 18 del mese di ottobre, in Roma alle ore 10:25, io sottoscritto Avv. Massimo Caravetta, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva nella procedura esecutiva n. 1734/2014 R. G. E. del Tribunale di Roma, promossa da

creditore procedente, contro (P.Iva ) , con

provvedimento del giudice dell'Esecuzione Dr. Russo per il Giudice Dott.ssa d'Ambrosio del 26.5.2015, mi sono recato in Roma, Via P.R.G. Consorzio il Torrino-Mezzocammino Snc, avendo dato preavviso di questo mio accesso alla debitrice esecutata ed al suo legale per pec del 9.10.2019, assieme al C.T. Estimatore Ing. Stefano Cecchi.

All'interno del compendio pignorato di cui la n. 2 appartamento sito in Roma Via PRG Consorzio Torrino - Mezzocammino snc, piano 4-5, int. 17 scala D (catasto f. 867, part. 648, sub 515 vani 2) ho rinvenuto la presenza del debitore esecutato sig.

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, cel \_\_\_\_\_ ed ivi residente in Via \_\_\_\_\_

identificata a mezzo \_\_\_\_\_ n \_\_\_\_\_ rilasciato da \_\_\_\_\_ il

\_\_\_\_\_ scad. \_\_\_\_\_ è presente, atteso, il S.G.  
IDENTIFICATO C.I.N.

S.G.D.

CORRIVE

Ho reso edotto il \_\_\_\_\_ dei poteri e delle funzioni conferitimi.

Ho altresì, reso edotto il \_\_\_\_\_ della data della prossima udienza fissata per il 20.05.2020 ore 10:30 e delle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento, facendogli 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<sup>a</sup> 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 \_\_\_\_\_ chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso DELLA STESSA come da rogito ~~prelevato di acquisto non trascritto che la~~ ~~al custode temporaneamente e ne rilascia copia.~~ ~~comprato~~

Ho, quindi, reso edotto l'occupante il \_\_\_\_\_ che ogni atteggiamento ostruzionistico ed ostativo agli ausiliari sarà segnalato al Giudice dell'esecuzione per le valutazioni che riterrà più opportune.

Ho invitato ed intimato il \_\_\_\_\_ che il canone di locazione e/o di occupazione se dovuti e/o quantificati dal Giudice dovranno essere corrisposti con bonifico al Tribunale Civile di Roma Sez. Esec. Immobiliari presso la Unicredit Spa di V.le G. Cesare 54b Agenzia Ambienti Giudiziari di Roma consegnando ed illustrando dettagliatamente e profusamente alla debitrice e/o conduttore/occupante che ne firma una copia del detto modulo per ricevuta le modalità di pagamento. INOLTRE previa lettura e spiegazione viene consegnato il "Modulo informativo per la parte esecutata" che ne



rilascia ricevuta all'odierno Custode.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al \_\_\_\_\_ il nome cognome, indirizzi e recapiti dell'amministratore dello stabile che risulta essere \_\_\_\_\_

Ho ammonito la debitrice/occupante \_\_\_\_\_ 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 la debitrice/l'occupante \_\_\_\_\_ 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 piena e senza riserva alcuna della debitrice - occupante \_\_\_\_\_ ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni che verranno indicati.

Ho invitato, pertanto la debitrice, conduttore/occupante \_\_\_\_\_ 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 in modo profuso e dettagliato e quindi ho ammonito sin da ora il debitore esecutato e/o il conduttore/occupante \_\_\_\_\_*

*che nell'eventuale emissione*

dell'ordinanza di vendita del citato verrà sempre dal medesimo Giudice emesso altra ordinanza visti gli art. 599 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> comma e art. 560 comma 3<sup>a</sup> del c.p.c. di liberazione del bene oggetto del pignoramento avente come RGE il n. 1734/2014 nonché a qualunque terzo lo occupi, senza titolo opponibile alla procedura nominando il Custode preposto alla liberazione e per tale avviso ed ammonizione il debitore e/o Conduttore/occupante \_\_\_\_\_ che ne hanno preso atto e cognizione senza riserva alcuna dimostrandosi sin da ora disponibili ad un veloce e celere rilascio senza ostruzionismo alcuno e quindi allo spontaneo rilascio entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'emissione dell'Ordinanza di Liberazione del Giudice dell'esecuzione.

Per presa visione ~~dell'attestazione~~ conferma e ratifica

Il C.T. Estimatore Non ha svolto l'accesso perché il Sig.  
\_\_\_\_\_ ha svolto le sue attività prodromiche alla stima.

La sig. domanda partire urgentemente dichiara \_\_\_\_\_ per  
l'arresto e si rende disponibile per l'accesso  
del C.T. Estimatore per il contatto telefonico di  
quest'ultimo \_\_\_\_\_

Essendo le ore 10:35 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 ng. Stefano Cecchi

Il Custode Avv. Massimo Caravetta



## VERBALE DI ACCESSO

Tribunale di Roma 4^Sez. Esecuzione Immobiliare

Giudice Dr.ssa d'Ambrosio R.G. 1734/2014

1) appartamento sito in Roma Via PRG Consorzio Torrino - Mezzocammino snc, piano 4-5, int. 16 scala D, (catasto f. 867, part. 648, sub 643, 6 vani); e 2) appartamento sito in Roma Via PRG Consorzio Torrino - Mezzocammino snc, piano 4-5, int. 17 scala D (catasto f. 867, part. 648, sub 515 vani 2), salvo errori ed omissioni.

L'anno 2019 il giorno 18 del mese di ottobre, in Roma alle ore 9.50, io sottoscritto Avv. Massimo Caravetta, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva nella procedura esecutiva n. 1734/2014 R. G. E. del Tribunale di Roma, promossa da

creditore procedente, contro (P.Iva ), con

provvedimento del giudice dell'Esecuzione Dr. Russo per il Giudice Dott.ssa d'Ambrosio del 26.5.2015, mi sono recato in Roma, Via P.R.G. Consorzio il Torrino Mezzocammino Snc, avendo dato preavviso di questo mio accesso alla debitrice esecutata ed al suo legale per pec del 9.10.2019, assieme al C.T. Estimatore Ing. Stefano Cecchi.

All'interno del compendio pignorato di cui la n. 1 ovvero appartamento sito in Roma Via PRG Consorzio Torrino - Mezzocammino snc, piano 4-5, int. 16 scala D, (catasto f. 867, part. 648, sub 643, 6 vani) ho rinvenuto la presenza del debitore esecutato sig.

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, cell. \_\_\_\_\_ id ivi residente in Via \_\_\_\_\_

identificata a mezzo \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, rilasciato da \_\_\_\_\_ il

\_\_\_\_\_ scad. \_\_\_\_\_ e presente all' \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ identificato \_\_\_\_\_

Ho reso edotto il \_\_\_\_\_ dei poteri e delle funzioni conferitimi.

Ho altresì, reso edotto i \_\_\_\_\_ della data della prossima udienza fissata per il 20.05.2020 ore 10:30 e delle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento, facendogli 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<sup>a</sup> 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 \_\_\_\_\_ chi occupi  
ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il  
compendio pignorato è nel possesso del Sig. \_\_\_\_\_ come da  
relazione di esperto non iscritto che lo ha consegnato  
al custode  
Ho, quindi, reso edotto l'occupante il \_\_\_\_\_ che ogni  
atteggiamento ostruzionistico ed ostativo agli ausiliari sarà segnalato al Giudice  
dell'esecuzione per le valutazioni che riterrà più opportune.

Ho invitato ed intimato il \_\_\_\_\_ che il canone di locazione e/o di occupazione  
se dovuti e/o quantificati dal Giudice dovranno essere corrisposti con bonifico al  
Tribunale Civile di Roma Sez. Esec. Immobiliari presso la Unicredit Spa di V.le G.  
Cesare 54b Agenzia Ambienti Giudiziari di Roma consegnando ed illustrando  
dettagliatamente e profusamente alla debitrice e/o conduttore/occupante che ne firma  
una copia del detto modulo per ricevuta le modalità di pagamento. INOLTRE previa  
lettura e spiegazione viene consegnato il "Modulo informativo per la parte esecutata" che ne



rilascia ricevuta all'odierno Custode.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al \_\_\_\_\_ il nome cognome, indirizzi e recapiti dell'amministratore dello stabile che risulta essere \_\_\_\_\_

Ho ammonito la ~~debitrice~~/occupante \_\_\_\_\_ 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 la ~~debitrice~~/l'occupante \_\_\_\_\_ 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 piena e senza riserva alcuna della ~~debitrice~~ occupant \_\_\_\_\_ ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni che verranno indicati.

Ho invitato, pertanto la debitrice, ~~conduttore~~/occupante \_\_\_\_\_ 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 in modo profuso e dettagliato e quindi ho ammonito sin da ora il debitore esecutato e/o il conduttore/occupante \_\_\_\_\_*

*che nell'eventuale emissione \_\_\_\_\_*

STUDIO LEGALE  
AVV. MASSIMO CARAVETTA  
PATROCINANTE DINANZI LE CORTI SUPERIORI

dell'ordinanza di vendita del citato verrà sempre dal medesimo Giudice emessa altra ordinanza visti gli art. 599 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> comma e art. 560 comma 3<sup>a</sup> del c.p.c. di liberazione del bene oggetto del pignoramento avente come RGE il n. 1734/2014 nonché a qualunque terzo lo occupi, senza titolo opponibile alla procedura nominando il Custode preposto alla liberazione e per tale avviso ed ammonizione il debitore e/o Conduttore/occupante \_\_\_\_\_ che ne hanno preso atto e cognizione senza riserva alcuna dimostrandosi sin da ora disponibili ad un veloce e celere rilascio senza ostruzionismo alcuno e quindi allo spontaneo rilascio entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'emissione dell'Ordinanza di Liberazione del Giudice dell'esecuzione.

Per presa visione, accettazione conferma e ratifica

Il C.T. Estimatore Arch. Pietro Infante ha svolto le sua attività prodromiche alla stima.

La sig. \_\_\_\_\_ dichiara che esse  
la Compagnia del Sig. \_\_\_\_\_  
di spontanea accettazione per l'attuale un preliminare  
che le soc. \_\_\_\_\_ provvederà a consegnare al custode

Essendo le ore 10:20 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 ng. Stefano Cecchi

Il Custode Avv. Massimo Caravetta