

## VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2018, il giorno 20 del mese di luglio, alle ore 18.30, io sottoscritto Avv. Giovanni De Luca, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 2024/2017 R. G. Es. del Tribunale di Roma, promossa da Barclays Bank PLC creditore procedente contro \*\*\*\*\* con provvedimento del G.E. dott. D'Ambrosio del 10.05.2018, assistito dall'Arch. Pietro Infante, mi sono recato in Roma, alla Via Castelbuono n. 59 per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato ed al creditore procedente rispettivamente a mezzo raccomandata a.r. del 230 giugno 2018.

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza \*\*\*\*\*

☒ del debitore esecutato sig. \*\*\*\*\* nato a ..... il

\*\*\*\*\* residente in ..... alla Via

..... identificato a mezzo

CARTA D'IDENTITÀ .....

..... n. .... rilasciat da da

..... il ..... nonché

dell'Avv ..... che lo assiste;

☒ del sig. .... nato a .... il .....

residente in ..... alla Via

(\*\*\*\*\* identificato a mezzo CARTA D'IDENTITÀ

n. .... rilasciat da dal ..... il

03.04.2014 ..... nonché dell'Avv ..... che lo assiste;

Per il creditore procedente NESSUNO è comparsa .....

Ho reso edotto ..... sig. .... dei poteri e delle funzioni conferitimi rilasciando copia del verbale di giuramento del custode giudiziario del 10.05.2018. \*\*\*\*\*

Ho altresì, reso edotto ..... sig. .... che:

1) che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;

2) che, se non consentirà, il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e ne verrà disposta la liberazione, e che tale provvedimento verrà comunque adottato all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., alla quale è perciò suo interesse partecipare;

3) che all'esito della liberazione i beni mobili non ritirati nel termine di legge saranno smaltiti o distrutti;

4) che ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita. Il Custode, inoltre, concorda con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura che viene individuato nella data del

MERCOLEDÌ

\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

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

Ho richiesto al ..... sig. ~~V.~~ ..... chi occupi  
ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il  
compendio pignorato è nel

☐ possesso del debitore ~~esecutato~~ e della sua famiglia composta da  
.....

☐ possesso e/o detenzione del ..... sig. ....  
nato a ..... il .....  
residente in ..... alla Via .....  
recapito telefonico n. .... in forza di contratto di  
..... redatto in data .....  
registrato a ..... con scadenza al .....

☒ possesso ~~e/o detenzione~~ del ~~PRED.~~ sig. ....  
nato a ~~SOPRA GENERALIZZATI~~. .....  
residente in ..... alla Via .....  
recapito telefonico ..... il quale non esibisce alcun  
contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato.

Ho reso edotto l'occupante sine titolo del compendio immobiliare pignorato che  
tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo a  
giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, entro cinque  
giorni, da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso  
non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla  
liberazione immediata dell'immobile.

## II. Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e  
l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto al sig. ~~V.~~  
..... se il compendio pignorato necessitasse di opere di  
urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

.....  
NON VI È BISOGNO DI OPERE DI MANUTENZIONE DI ALCUN  
GENERE.  
.....

Ho ammonito il sig. .... Sul 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.

L'esperto nominato procede all'ispezione del compendio pignorato ed esegue il  
riscontro planimetrico dell'immobile e trae la documentazione fotografica:  
stato dei luoghi:

.....  
L'APPARTAMENTO SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI  
E SI RIMANDA ALLA CONSULENZA DELL'ESPERTO  
.....

\*\*\*\*\*

L'ESPERTO, MOLTO, HA

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.

\*\*\*\*\*  
J .... sign. .... spontaneamente dichiarano:  
CHE ABITANO NELL'APPARTAMENTO DAL 1975 IN QUANTO DEL PADRE DI  
MARCO NOZZI, SIG. OTTELLA NOZZI; POI PER EREDITA' E' STATO TRASFERITO  
A RAURIO NOZZI CHE LO HA VENDUTO CIRCA QUATTRO ANNI FA'  
ALLA NIPOTE VANESSA PISTIS E VI CONTINUANO AD ABITARE  
NOSTRA NIPOTE NON PERCEPISCE ALCUNA SOMMA DA NOI

Il custode comunica che a far data dal prossimo mese di .... le somme dovute a titoli di ..... dovranno essere versate direttamente alla procedura esecutiva-per il tramite delle scrivente-a mezzo bonifico bancario con le seguenti coordinate IBAN: \_\_\_\_\_, causale \_\_\_\_\_.

Dati amministrazione condominiale

NON VI E' AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Oneri condominiali ordinari

NESSUNO

Oneri condominiali straordinari

NESSUNO

Lavori deliberati

NESSUNO

Controversie in corso

NESSUNO

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



Altre osservazioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dato atto di quanto sopra il custode viene formalmente immesso nel possesso dell'immobile in questione. Il detentore di obbliga ad avvertire il custode anzidetto di qualsivoglia problematica afferente l'immobile e le sue pertinenze, rendendosi disponibile a far accedere il custode, eventuali delegati dello stesso, il CTU e gli interessati all'acquisto, previo avviso anche telefonico di almeno 24 ore.

Si preavverte e rende edotto l'anzidetto occupant<sup>o</sup>:

- 1) che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;
- 2) che, se non ottempererà alle disposizioni sopra richiamate, o se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore e custode, sarà immediatamente eseguita segnalazione al Giudice dell'esecuzione che provvederà ad emanare i provvedimenti del caso e che potrà revocare la sua autorizzazione ad occupare il bene e ne verrà disposta altresì, la liberazione e che tale provvedimento verrà comunque adottato all'udienza di cui all'art. 569 cpc alla quale perciò è suo interesse partecipare;
- 3) che all'esito della liberazione i beni mobili non ritirati nel termine di legge saranno smaltiti o distrutti;
- 4) che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 cpc, non oltre la prima udienza, fissata per l'autorizzazione alla vendita, con la quale 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 di esecuzione. L'istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del Giudice unitamente al versamento di una somma pari ad 1/5 del credito del procedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale.

Essendo le ore ..... 19.30 ..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di facciate n. .... 4 ..... sottoscritte dagli intervenuti, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.  
Roma 20 luglio 2018

Avv. Giovanni De Luca

Arch. Pietro Infante

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*