ALLEGATO 1
VERBALE SOPRALLUOGO

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

TRIBUNALE DI GROSSETO

Procedura Esecutiva Immobiliare nr. 149/2025

VERBALE D'IMMISSIONE IN POSSESSO DI IMMOBILI

L'anno 2026 il giorno 13 del mese di MARZO, alle ore 09:00 il Dott. Simone Frediani, Custode Giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, nominato con provvedimento del 22/01/2026, alla presenza del CTU Arch. Cecilia Luzzetti, esperto nominato con il medesimo provvedimento, e del sig. [redacted]

si è recato presso l'unità immobiliare oggetto di espropriazione al fine di provvedere al sopralluogo e prendere possesso del medesimo immobile, oltre a coordinare le operazioni di rilievo con il suddetto Esperto nominato, così come previsto nel provvedimento di nomina.

Il Dr. Simone Frediani precisa altresì che, in forza del presente verbale il medesimo custode giudiziario è immesso nel possesso dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare nr. 49/2023, come di seguito meglio individuato:

vedi atto di pignoramento e istanza di vendita.

Presa visione del sopradescritto immobile, il custode giudiziario,

AVVERTE

le parti esecutate di quanto segue:

1) Non è ancora stata fissata la vendita forzata, ed è ancora possibile evitare la procedura di vendita dell'immobile chiedendo la conversione del pignoramento ex art. 495 C.p.c.; al fine di evitare la vendita il debitore deve contattare tempestivamente, oltre il creditore procedente, tutti i creditori intervenuti nella procedura esecutiva, direttamente o per mezzo dei loro Avvocati, cercando di addivenire, quanto prima, ad un eventuale accordo con gli stessi, ciò al fine di evitare ulteriori spese della presente procedura esecutiva (spese legali, spese di pubblicità, di custodia, etc.);
2) L'ordinanza di nomina del custode giudiziario notificata costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile secondo quanto disposto dall'art. 560 del c.p.c.;
3) È fatto divieto agli esecutati di concedere in locazione l'immobile oggetto di esecuzione ed in caso di contratti di locazione in essere si invita gli esecutati a darne immediata notizia al custode affinché i canoni siano acquisiti alla procedura esecutiva;
4) È obbligo dell'esecutato collaborare con il custode e comunque lo stesso non deve in alcun modo ostacolare o rendere difficoltosa l'attività di custodia giudiziaria, anche quando, a seguito di valida richiesta giunta al Custode, il compendio pignorato dovrà essere visitato da eventuali acquirenti.
5) È obbligo del debitore esecutato dare tempestiva informazione al Custode se il compendio pignorato necessità di urgente manutenzione al fine di dare segnalazione al G.E. per

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

adottare i provvedimenti del caso.

6) È obbligo del debitore esecutato utilizzare l'immobile oggetto di pignoramento, esclusivamente, per l'attività a cui è destinato, assumendosi ogni onere e responsabilità in ordine alla stessa destinazione, e assumendosi altresì ogni onere e responsabilità per eventuali danni diretti e indiretti arrecati a cose e/o persone derivanti direttamente e/o indirettamente dall'utilizzo dello stesso immobile pignorato.

Il debitore esecutato, preso atto di quanto sopra, dichiara al custode giudiziario che:

_l'immobile fa parte / ~~non fa parte~~ di un condominio il cui amministratore è [redacted] DI [redacted]

_all'interno dell'immobile vi è / ~~non vi è~~ la presenza di terzi, nello specifico IL FIGLIO MAGGIORENNE DELLA SIG.RA [redacted] E LA MADRE DELLA STESSA.

Il Debitore dichiara altresì:

CHE TROVERÀ UNA SOLUZIONE AL FINE DI EVITARE LA VENDITA DELLA CASA, CERCANDO DI ACCORDARSI CON I CREDITORI.

Alle ore 10 : 00 il Custode, chiude il presente verbale previa lettura datane ai presenti.

Il Custode giudiziario
Dr. Simone Frediani

Il Debitore Esecutato
[redacted]

Il CTU
Arch. Cecilia Luzzetti

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32:429e9bd2414d41517