

Verbale di accesso

L'anno **2024**, il giorno **nove** del mese di **luglio**, alle ore 17,30, io sottoscritto Avv. Danilo Quaglini, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 1149/2023 R.G.E. del Tribunale di Roma, promossa da [REDACTED] creditore procedente contro i sigg.ri [REDACTED] mi sono recato in Roma, alla Via Fiastra n. 61 int. 14 (00138) per accedere nel compendio immobiliare pignorato composto da un appartamento avendo accordato questo mio accesso con l'esecutato.

È presente il geom. Maurizio Zaccardini (quale esperto stimatore designato) ai fini della visione dello stato dei luoghi e dell'espletamento delle operazioni di sopralluogo qui necessarie.

È presente, altresì, la dott.ssa [REDACTED]

A questo punto ho reso edotto tutte le parti coinvolte dei poteri e delle funzioni conferitimi, nonché delle caratteristiche della procedura espropriativa in atto, 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;

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'esecutato 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 verificato che l'immobile è destinato ad uso abitativo e si presenta in buono stato di conservazione.

Ho ammonito il debitore 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 il debitore che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Ho invitato, pertanto, l'esecutato 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.

Essendo le ore 18,30 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale viene chiuso.

Una copia viene trasmessa al debitore esecutato via email.

Geom. Maurizio Zaccardini

Avv. Danilo Quaglini