

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno duemilaventiquattro, il giorno due del mese di dicembre, alle ore quindici
Io sottoscritto notaio dott. Igor Genghini, nominato custode giudiziario nella procedura
esecutiva n. 569/2024 RGE del Tribunale di Roma promossa da *** nei confronti
della signora *** con provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Roma, dott.ssa Miriam Iappelli, mi sono recato, unitamente all'esperto stimatore,
Geometra Maurizio Zaccardini, nominato dal medesimo Giudice, in Via Bernardino Alimena n.
30/G, in Roma, per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di
questo mio accesso alla parte eseguita a mezzo PEC all'avv. *** data
14.11.2024

Premesso che

- in data 4 novembre 2024 alle ore 13:30 previo avviso alla parte eseguita a mezzo lettera
raccomandata a/r inviata in data 28.10.2024 ho effettuato il primo tentativo di accesso,
unitamente al CTU, Geom. Maurizio Zaccardini, risultato infruttuoso per assenza del debitore
esecutato;

- ho provveduto a lasciare all'interno della cassetta della posta, nonché al cancello d'ingresso,
l'informativa per l'esecutato, assegnando altresì ai signor *** l termine di
10 giorni per contattarmi (fornendogli all'uopo i miei recapiti telefonici ed email) al fine di
consentire l'accesso all'immobile pignorato, avvisandoli che in difetto si procederà alla
liberazione coattiva;

- sono stato contattato telefonicamente dall'Avv *** | comunicandomi che la signora ***
*** veva preso visione della mia comunicazione e si rendeva disponibile all'accesso
fornendomi il proprio numero di telefono;

- in data 14.11.2024 ho comunicato all'Avv. *** a mezzo PEC il secondo tentativo di
accesso presso l'immobile pignorato per questo giorno, unitamente all'esperto stimatore,
Geom. Maurizio Zaccardini, per le operazioni di sopralluogo e rilievo, confermato dall'avv.
*** con PEC del 18.11 u.s.

Ciò premesso

mi sono dunque recato in Via Bernardino Alimena n. 30/G, Roma, unitamente all'esperto
stimatore, Geom. Maurizio Zaccardini per le operazioni di sopralluogo e rilievo.

Il compendio immobiliare, come risulta dall'atto di pignoramento, è costituito da un
appartamento posto al piano terra e seminterrato della scala unica Palazzina B distinto con il
numero interno 3 e da un box auto al piano S1 e un posto auto esterno al piano terra.

All'interno di tale porzione immobiliare ho rinvenuto la presenza di:

nella qualità di debitore coniuge della parte debitrice eseguita, *** con lui
convivente.

Ciò premesso, provvedo a consegnare al signor *** | INFORMATIVA
IMPORTANTE che provvedo a leggere invitandolo a prestare la massima attenzione e che
allego al presente verbale.

Nel confermare che:

- in forza della procedura esecutiva il debitore esecutato è mero detentore del bene pignorato e
che se non consente il regolare svolgimento della procedura potranno essere adottati i
provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c.;

- verrà prontamente avvisato della fissazione delle vendite ed, in tal caso, dovrà consentire
l'accesso all'immobile a tutti gli interessati;

chiedo al signor *** | i propri recapiti anche telefonici onde concordare tempi e
modalità delle visite e lui mi comunica i seguenti recapiti da contattare:

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

Ho, quindi, richiesto al signor *** chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nella detenzione della signora *** e di se stesso che vi abitano con i loro figli maggiorenni.

Provvedo inoltre a rendere edotto il signor *** del fatto che:

- in forza della procedura esecutiva il debitore esecutato è mero detentore dei beni (salva esibizione di un valido titolo opponibile alla procedura); che se non consente il regolare svolgimento dell'accesso potranno essere adottati i provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma cpc, (diniego dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- tutti gli interessati all'acquisto del bene hanno diritto di esaminare gli immobili e, pertanto, utilizzerò i recapiti anche telefonici sopra trascritti onde concordare tempi e modalità delle visite;
- il comportamento che ostacoli le visite verrà immediatamente comunicato al Giudice dell'Esecuzione al fine dell'emissione dei provvedimenti di cui al sopra richiamato articolo 560 c.p.c.;
- dovrà essere versato sull'apposito cc per le custodie, vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione quanto dovuto per l'occupazione dei beni di cui alla procedura in oggetto (canoni di locazione; indennità di occupazione).

Si richiama l'allegata informativa.

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 signor *** se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto di no.

Ho ammonito il signor *** sul dovere di tempestiva informazione gravante sul medesimo nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitando a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, proceduto alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente al CTU, che l'immobile, apparentemente, si presenta in normali condizioni d'uso e non è sostanzialmente conforme alla planimetria depositata in Catasto.

Il signor *** si impegna a consegnare:

- Atto di provenienza;
- Ultime bollette pagate di luce, gas, acqua.

Il signor _____ ni dichiara che l'immobile pignorato è parte di un condominio
e che l'amministratore è 1)***

Dichiara altresì che gli oneri condominiali ammontano a circa Euro 200 mensili e che non è in regola con il pagamento degli stessi, per cui lo ho invitato a regolarizzare il pagamento degli oneri condominiali fornendomele prova.

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività: Rilievi metrici e fotografici.

Igor Genghini

Copia composta da tre fogli conforme all'originale munito delle prescritte firme, rilasciata dal dr. Igor Genghini notaio in Roma iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia ad uso consentito dalla legge.

Roma, lì 2 dicembre 2024

Firmato digitalmente dal notaio Igor Genghini



Firmato digitalmente da
IGOR GENGHINI

C: IT

O: DISTRETTO NOTARILE
DI ROMA:02126441001