

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno duemilaventiquattro, il giorno dieci del mese di ottobre, alle ore dieci e quarantacinque minuti.

Io sottoscritto notaio dott. Igor Genghini, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 247/2023 RGE del Tribunale di Roma promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l. nei confronti del signor _____ con provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Roma, dott. Romolo Ciufolini, mi sono recato, unitamente all'esperto stimatore, Arch. Pietro Infante, nominato dal medesimo Giudice, in Via Gadames n. 48, in Roma, per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso alla parte esecutata a mezzo PEC inviata al legale del debitore esecutato costituito in data 4.10.2024 e consegnata in pari data

Ciò premesso

mi sono dunque recato in Via Gadames n. 48, Roma, unitamente all'esperto stimatore, Arch. Pietro Infante per le operazioni di sopralluogo e rilievo.

Il compendio immobiliare, come risulta dall'atto di pignoramento, è costituito da un negozio avente accesso da Via Gadames n. 48 al piano terra con annesso sottonegocio al piano seminterrato..

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

- _____, identificato a mezzo Patente n. _____

nella qualità di coniuge della titolare del contratto di rent to buy e detentore dell'immobile, signora _____

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 e, per esso, la titolare del contratto di rent to buy sono meri detentori 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.;

- verranno prontamente avvisati della fissazione delle vendite ed, in tal caso, dovranno 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:

cellulare: _____

telefono: _____

mail: _____

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 di sua moglie, _____, in virtù del contratto di rent to buy di cui sopra.

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

- in forza della procedura esecutiva il debitore esecutato e, per esso, la signora _____

sono meri detentori dei beni (salva esibizione di un valido titolo opponibile alla procedura); che se non consentono il regolare svolgimento dell'accesso potranno essere adottati i provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, (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 [redacted] se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto di no.

Ho ammonito il signor [redacted] sul dovere di tempestiva informazione gravante sulla signora [redacted] 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 ed è sostanzialmente conforme alla planimetria depositata in Catasto.

Il signor [redacted] si impegna a consegnare:

- Contratto di rent to buy;
- Ultime bollette pagate di luce.

Il signor [redacted] mi dichiara che l'immobile pignorato è parte di un condominio e che l'amministratore è il Geometra [redacted]

Telefono:

Cellulare:

E-mail:

PEC:

Dichiara altresì di non sapere a quanto ammontano oneri condominiali in quanto li paga la proprietà e di non sapere se la proprietà in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

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

Verbale chiuso alle ore undici e venti minuti.

Firmato: [redacted] Pietro Infante, Igor Genghini.

Copia composta da due 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, li 10 ottobre 2024.

Firmato digitalmente dal notaio Igor Genghini

