

**TRIBUNALE DI ROMA**

**Es. Imm.: R.G.E. 1063/2022**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Anna Maria Teresa GREGORI**

**Custode giudiziario: Avv. Cristina FLACCOMIO**

**Esperto stimatore: Ing. Stefano CRIVELLI**

- \*\*\*\*\*

**VERBALE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il giorno 2 maggio 2023 alle ore 10.00 il sottoscritto Avv. Cristina Flaccomio in qualità di Custode Giudiziario della procedura in intestazione, si è recato,

previo avviso a mezzo pec del 4.4.23, alla parte esecutata \_\_\_\_\_ e

\_\_\_\_\_ e al creditore procedente a mezzo pec, presso l'immobile sito in

Roma, e precisamente:

**Locale Negozio**, sito in Roma, Via Eleonora D'Arborea n. 15F e 15/G,

00100, piano terra, in Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Fg.589, part.

440, sub.3 (successivamente frazionato nel foglio 589, particella 440, sub 505

e 504), Cat. C/1, Cl 2, z.c.3, r.c. € 2.247,00, per effettuare il primo accesso.

Sono presenti:

- Avv. Cristina Flaccomio, in qualità di Custode Giudiziario;

- Ing. Stefano Crivelli, quale Esperto stimatore;

- \_\_\_\_\_ comproprietario al 50%

dell'immobile sopra identificato con il coniuge, \_\_\_\_\_, che ha

consentito l'accesso, riconosciuto a mezzo documento \_\_\_\_\_

L'immobile risulta nella disponibilità della parte esecutata.

La parte esecutata e/o occupante comunica al Custode i seguenti recapiti telefonici e indirizzi email o pec, per le successive necessarie comunicazioni

Tel. \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

#### Accertamento delle condizioni del compendio pignorato

E' stato avvertito l'esecutato sul dovere di tempestiva informazione al Custode nel caso in cui il compendio pignorato necessitasse di urgente manutenzione, per adottare i provvedimenti del caso.

Vengono fatti altresì dal C.T.U. dei rilievi fotografici e le necessarie misurazioni al fine di attestare le attuali condizioni dell'immobile.

#### Informazioni rese al debitore esecutato

Il Custode illustra l'iter della procedura, oltre alle funzioni svolte dallo stesso Custode e gli obblighi del debitore esecutato e/o dei terzi occupanti l'immobile. Il Custode informa la parte esecutata in merito alle disposizioni contenute nel provvedimento di nomina emesso dal G.E. consegnato a mezzo pec, facendo altresì presente quanto disposto dalle norme in materia e dalle disposizioni generali, più precisamente:

- nel caso in cui l'esecutato ostacoli in qualsiasi modo le attività dell'esperto e del Custode, verrà immediatamente emesso e portato ad esecuzione l'ordine di liberazione degli immobili;

- è fatto divieto all'esecutato di concedere in godimento (locazione, comodato o altro titolo) gli immobili a terzi senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;

- in merito alle visite che verranno effettuate, si fa presente che nel caso in cui l'esecutato renda difficoltosa o infruttuosa la visita degli immobili, ovvero

impedisca l'accesso, verrà revocata l'autorizzazione al permanere nella detenzione degli stessi ed emesso il provvedimento per l'immediato sgombero dei locali;

- l'esecutato deve mantenere in adeguato stato di conservazione gli immobili pignorati;

- l'esecutato si obbliga ad avvertire il Custode di qualsivoglia problematica afferente l'immobile e le sue pertinenze, rendendosi disponibili a far accedere il Custode, eventuali delegati dello stesso, l'Esperto stimatore e gli eventuali interessati all'acquisto, previo avviso – anche telefonico o a mezzo email - di almeno 24 ore.

Per facilitare e razionalizzare le eventuali visite è stata acquisita la disponibilità dell'esecutato ad essere presente nei seguenti giorni e orari: da stabilire. Si preavverte che l'inottemperanza alle disposizioni suddette sarà immediatamente segnalata al Giudice dell'Esecuzione che provvederà a emanare i provvedimenti del caso e che potrà disporre, altresì, l'immediato rilascio dei locali da parte degli occupanti.

***c) Immissione in possesso***

Le parti in contraddittorio tra di loro, procedono alla formale immissione del Custode nel possesso dell'immobile, così identificato

**Locale Negozio**, sito in Roma, **Locale Negozio**, sito in Roma, Via Eleonora D'Arborea n. 15F e 15/G, 00100, piano terra, in Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Fg.589, part.440, sub.3 (successivamente frazionato nel foglio 589, particella 440, sub 505 e 504), Cat. C/1, Cl 2, z.c.3, r.c. € 2.247,00, di cui l'esecutato e gli eventuali occupanti rimangono temporaneamente meri



detentori.

**d) Condominio**

L'esecutato precisa che l'immobile oggetto dell'esecuzione risulta essere parte del condominio denominato Condominio Via Eleonora D'Arborea 15/B.

L'amministrazione del condominio è affidata alla Dott.ssa

**e) Informativa alla parte esecutata**

Viene consegnata al debitore esecutato e agli eventuali occupanti l'informativa, predisposta dal Tribunale di Roma e contenente tutte le direttive e linee guida che vengono poste a conoscenza del debitore esecutato. Di queste disposizioni viene data ampia rappresentazione e spiegazione nel corso delle attuali operazioni peritali. L'informativa sottoscritta viene allegata al presente verbale.

**f) Conclusione delle operazioni**

Alle ore 10,40 sono state ultimate le operazioni di accesso, come sopra descritte. Il presente verbale, composto da n. 4 fasciate, viene letto e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata all'esecutato.

La parte esecutata

Il Custode giudiziario

Avv. Cristina Flaccomio

L'Esperto stimatore

Ing. Stefano Crivelli