

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 eseguita

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 eseguita

Il Custode giudiziario

Avv. Cristina Flaccomio

L'Esperto stimatore

Ing. Stefano Crivelli