

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno duemilaventitrè, il giorno primo del mese di giugno, alle ore quindici.

Io sottoscritto notaio dott. Igor Genghini, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 988/2022 RGE del Tribunale di Roma Barclays Bank Ireland Public Limited Company nei confronti dei signori _____ e _____ con ordinanza del 13-14/02/2023, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Miriam Iappelli, mi sono recato, unitamente all'esperto stimatore, Arch. Antonietta Apicella, nominata dal medesimo Giudice, in Via Eugenio Vajna n. 4, per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso alla parte esecutata, rispettivamente al signor _____ a mezzo PEC, come estratta da INIPEC consegnata in data 26.5.2023 ed alla signora _____ a mezzo lettera raccomandata a/r inviata in data 25.5.2023 e ricevuta in data 26.5.2023

Ciò premesso

mi sono dunque recato in Via Eugenio Vajna n. 4, Roma, unitamente all'esperto stimatore, Arch. Antonietta Apicella per le operazioni di sopralluogo e rilievo.

Il compendio immobiliare, come risulta dall'atto di pignoramento, è costituito da un appartamento distinto con il numero interno 6, al piano secondo dell'unica scala.

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

- _____ nata a _____ il _____, cittadina italiana
Identificata a mezzo _____ rilasciato dalla _____
(N. _____) in data _____

nella qualità di comproprietaria e codebitrice esecutata.

Ciò premesso, provvedo a consegnare alla signora _____ **INFORMATIVA**
IMPORTANTE, unitamente a copia del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 cpc, che provvedo a leggere invitando a prestare la massima attenzione e che allego al presente verbale.
Nel confermare che:

- in forza della procedura esecutiva è mera detentrica 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 avvisata della fissazione delle vendite ed, in tal caso, dovrà consentire l'accesso all'immobile a tutti gli interessati;

chiedo alla signora _____ i propri recapiti anche telefonici onde concordare tempi e modalità delle visite e mi comunica i seguenti recapiti da contattare:

cellulare: _____ oppure _____

mail: _____

PEC: _____

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

Ho, quindi, richiesto alla signora _____ chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e lei mi ha riferito che il compendio pignorato è nella detenzione di se stessa che vi abita unitamente alla figlia _____ nata _____ ed al figlio _____ nato _____

Provvedo inoltre a rendere edotta la signora _____ del fatto che:

- in forza della procedura esecutiva esecutiva è mera detentrica 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 alla signora _____ se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e lei mi ha risposto di no.

Ho ammonito la signora _____ sul dovere di tempestiva informazione sulla medesima gravante 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 buone condizioni d'uso e sostanzialmente conforme alla planimetria catastale salvo approfondimenti dell'esperto stimatore che saranno riportati nella perizia.

La signora _____ si impegna a consegnare:

Bollette di luce e gas

Atto di provenienza

La signora _____ mi dichiara che:

l'immobile pignorato è parte di un condominio e si riserva di inviare i recapiti dell'amministratore.

Dichiara altresì che gli oneri condominiali ammontano ad Euro 1.200,00 circa e che non è 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 sedici.

Firmato: _____ Antonietta Apicella, 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 1 giugno 2023.

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Igor Genghini'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'NOTAIO IN ROMA' at the top and 'Igor Genghini' in the center, surrounded by a decorative border.