

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno _____, il giorno del mese di, alle ore, io sottoscritto, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. R. G. Es. del Tribunale di _____, promossa da..... creditore procedente contro, con provvedimento del G.E. dott. del, assistito da....., mi sono recato in, alla Via per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato ed al creditore procedente rispettivamente a mezzo raccomandata a.r. del ed a mezzo telefax in data

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza

del debitore esecutato sig., nato a il residente in, alla Via identificato a mezzo n., rilasciat.... da il, nonché dell'Avv..... che lo assiste;

del sig., nato a il residente in, alla Via identificato a mezzo n. rilasciat.... da il nonché dell'Avv..... che lo assiste;

Per il creditore procedente..... é compars
.....
.....

Ho reso edottol.... sig. dei poteri e delle funzioni conferitimi rilasciando..... copia dell'ordinanza di vendita del compendio pignorato resa in data nonché del verbale di giuramento del custode giudiziario del

Ho altresì, reso edottol.... sig..... della data del prossimo incanto fissato al e delle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento, facendogli presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di _____ (orario di ufficio dal lunedì al venerdì ore ____/____), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in

particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l' occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

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

Ho, quindi, richiesto al sig. chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel

- possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da
- possesso e/o detenzione del..... sig. nato a il, residente in, alla Via..... recapito telefonico n.in forza di contratto di redatto in data registrato a, con scadenza al
- possesso e/o detenzione del..... sig. nato a il, residente in, alla Via..... recapito telefonico n. il quale non esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato.

Ho reso edotto l'occupante sine titulo del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo a giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, entro cinque giorni, da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

II. 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 sig. se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

.....
.....
.....

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

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne, sulla scorta delle informazioni contenute nella CTU, le condizioni attuali ed ho potuto rilevare:

- che le condizioni attuali corrispondono a quelle indicate nella CTU;
- che le condizioni attuali corrispondono in parte a quelle indicate nella CTU ad eccezione di.....

- che l'immobile si presenta in condizioni diverse da quelle indicate nella CTU in quanto

.....
Ho, all'uopo, provveduto a scattare delle fotografie attestanti le condizioni dell'immobile e le anomalie eventualmente segnalate e riscontrate, rendendo edotto il debitore esecutato che dette fotografie potranno anche essere utilizzate per la pubblicità della vendita.

III. Modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti ed oneri del debitore esecutato.

Ho, altresì, informatol sig. che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del sig. ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di

.....
A partire dal mese di, data di prima pubblicazione sui giornali della pubblicità dell'incanto, le visite verranno, invece effettuate con le seguenti modalità:

.....
.....
.....
.....
.....

viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato che firma anche per ricevuta della documentazione sopra indicata.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....