TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 146/2016 – DOTT. LUIGI BOBBIO
MONTE DEI PASCHI SIENA S.P.A. C/ [redacted]

Verbale di accesso di primo accesso del custode giudiziario

Il giorno 8 settembre 2017, alle ore 09:00 circa, io sottoscritto dott. Amato Romano, quale custode giudiziario nella procedura esecutiva R.G. n° 146/2016 del Tribunale di Nocera Inferiore nominato in data 14/07/2017 con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. L. Bobbio, su iniziativa della Monte Dei Paschi di Siena Spa, creditore procedente, contro il sig. Filetti Giuseppe, unitamente all'Ing. Alfonso Esposito, consulente tecnico d'ufficio nominato quale esperto stimatore del compendio immobiliare sottoposto ad esecuzione forzata da detta procedura esecutiva, mi sono recato in Castel San Giorgio , alla via Laura di Sotto n.4, per accedere negli immobili pignorati, avendone dato preventiva comunicazione, come da documenti in atti.

[redacted]

In virtù dell'ordinanza di nomina a custode degli immobili pignorati, a me notificata in data 17/07/2017, consegnata in copia all'accesso del presente verbale, comunico alla parte la data in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita, nonché dei poteri conferitimi dall'ordinanza stessa.

Ho altresì, reso edotte tutte la parti che:

1. è ancora possibile evitare la vendita;
2. 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 Nocera;
3. è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese di procedura ed in particolare le spese di pubblicità, nonché il progressivo aumento del compenso del custode;
4. in ogni caso l'occupante non può e non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
5. nei giorni preventivamente concordati con lo scrivente custode giudiziario, l'occupante deve rendersi reperibile consentendo l'accesso per la visita ai papabili acquirenti dei beni posti in vendita con la procedura;
6. tutte le spese in capo agli immobili oggetto della procedura esecutiva, devono essere regolarmente pagate nelle more della stessa;
7. in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ho quindi, chiesto al sig. [redacted] chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso UNITA' FAMILIARE DEL SIG. [redacted]

Ho rappresentato alla parte che occupa l'immobile che la stessa è solo a carattere temporaneo, ovvero sino al decreto di trasferimento e che, pertanto, si rende necessario il pagamento di un'indennità (a quantificarsi) di detta occupazione ad uso transitorio, con pagamento di canoni mensili dal giorno della notifica del pignoramento e sino all'effettiva liberazione. L'occupazione continuerà a titolo di detenzione precaria e cesserà a norma di legge con l'emissione del decreto di trasferimento, ovvero ed in ogni caso con l'aggiudica il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento, sebbene l'occupante abbia un titolo non opponibile.

Ho chiesto ai sigg. [redacted] se l'immobile fa parte di un condominio regolarmente costituito, le generalità dell'Amministrazione Condominiale e se vi fosse morosità con i ratei condominiali e questi mi ha risposto: CASA IN VILLA SINGOLA

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto ai sigg. [redacted] se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto: NESSUNA MANUTENZIONE URGENTE

Ho ammonito i sigg. [redacted] del dovere di tempestiva informazione gravante su di loro nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitando gli stessi a contattarmi al fine di consentirmi l'immediata segnalazione al Giudice dell'Esecuzione perchè adotti i provvedimenti del caso.

Ho quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne le condizioni ed ho potuto rilevare, che: IN BUONE CONDIZIONI D'USO

Ho altresì informato le parti che l'immobile pignorato potrebbe essere oggetto di visitati da parte di potenziali acquirenti e che rientra nelle funzioni del Custode Giudiziario, nonché dei propri collaboratori, garantire l'accesso allo stesso. Ho, quindi, riscontrato la disponibilità delle parti e all'uopo ho acquisito utenza telefonica necessaria per meglio organizzare la visita di cui sopra. Di seguito la/le utenza/e telefonica/che indicata/e dalla [redacted]

[redacted]

debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediata liberazione dello stesso, ivi compreso il mancato pagamento dei ratei relativi all'indennità di occupazione.

A questo punto la parte mi riconosce quale custode giudiziario del compendio immobiliare staggito dalla indicata procedura esecutiva ed io stesso mi immetto nel possesso dei citati beni.

[redacted]

Alle ore 12:40 circa, il presente verbale viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

[redacted]

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee...a2f9975cf6c89616