

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI
sezione V

G.E.: Dott. Mario Ciccarelli

Custode: Avv. Gaetano Ruggiero

VERBALE DI PRIMO ACCESSO AD IMMOBILE

L'anno 2020 addì 18 del mese di giugno alle ore 10.30 in Ischia, alla Via Iasolino 40, in
prossimità dell'immobile di cui all'esecuzione immobiliare in epigrafe, sono presenti:

○ L'avv. Roberta Maiello collaboratrice di studio del custode;

○ L'arch. Paola Di Giacomo esperto nominato;

○ [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente a [REDACTED]

[REDACTED], alla via PIA AMENO [REDACTED], in qualità di [REDACTED]

.....Identificato con [REDACTED]

○ Il sig. nato a il e residente a

....., alla via , in qualità di

.....Identificato con

○ Il sig. nato a il e residente a

....., alla via , in qualità di

.....Identificato con

○ Il sig. nato a il e residente a

....., alla via , in qualità di

.....Identificato con

○ Il sig. nato a il e residente a

....., alla via , in qualità di

.....Identificato con

○ Il sig. nato a il e residente a

....., alla via , in qualità di

.....Identificato con

○ Il sig. nato a il e residente a

....., alla via , in qualità di

.....Identificato con

Il Custode, preliminarmente illustra al debitore esecutato quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

Compiti del Custode

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione;
- attuare le pubblicità disposte nella ordinanza di vendita, con anticipazione delle relative spese a carico del creditore procedente;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto all'occupante l'immobile.
- presenziare a tutte le udienze della procedura, controllare periodicamente l'integrità e la completezza del fascicolo, nonché segnalare al giudice eventuali smarrimenti o ritardi, collaborando con il giudice per garantire il regolare e tempestivo svolgimento della procedura esecutiva, fatte salve le ipotesi in cui l'inerzia dipenda esclusivamente dalla libera valutazione del creditore procedente o più diligente.
- Invita i debitori esecutati a depositare presso il suo studio entro 15 giorni da oggi il conto della propria gestione a decorrere dalla data in cui è stato notificato l'atto di pignoramento fino alla data odierna.

Il Custode informa che in base alla normativa vigente la procedura può esser fermata solo fino alla pubblicazione dell'ordinanza di vendita, di poi, l'immobile sarà, comunque, venduto; ciò significa che l'accordo deve essere già concluso a quella data. Per arrivare a ciò, le eventuali trattative devono essere iniziate il più presto possibile dandone comunicazione al Custode ed al G.E.

Comunica, inoltre, che il raggiungimento di un accordo con tutti i creditori istanti comporterebbe per lui minori costi in quanto si eviterebbero, o quantomeno sarebbero più contenute, le spese di procedura, di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del Custode.

A tal fine il Custode fornisce al debitore estratto del decreto di nomina fornito dal G.E. (All. 1).

Accesso e Verifica dell'integrità dei luoghi.

L'avv. Roberto Ricella, all'incarico di studio del Custode av. Gaetano Pugliese m. è recato sul posto unitamente al G.E. Paolo Di Giovanni nominato dal G.E. in sostituzione del precedente esperto. La sottoscritta Marcello/ott. recando del 1° prelim. momento all'accesso del lotto 2 sub. 104 e del lotto 3 sub. 105, precedentemente locati alle sig. se. Kerner me. ad oggi scaturiti a seguito del recesso dal contratto di locazione per cui l'avv. Ricella già aveva effettuato il sopralluogo. L'orch. procede con i rilievi planimetrici e fotografici.

o Esterni:

lotto 2-3 gli esterni sono in buone condizioni
lotto 1 gli esterni sono in buone condizioni

o Interni:

lotto 2-3 sono presenti tracce di infiltrazioni
pregnere, in generale lo stato è mediocre.
lotto 1 in buone condizioni.

Commenti ulteriori:

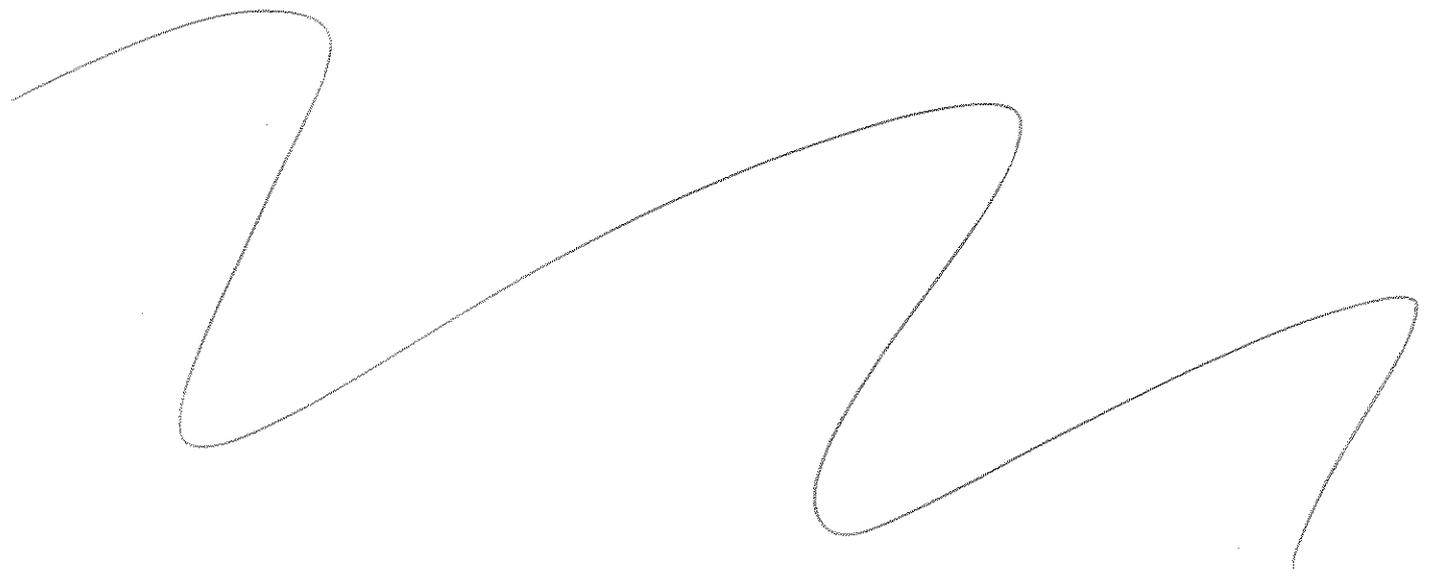
Per quanto riguarda il lotto n. 1 avv. Ricella e l'avv. Di Giovanni entrano eccelle delle

le quale rappresenta la volontà di
regolare delle inadempienze di esecuzione per quanto
riguarda il sub. 103 oggetto di pignoramento e del
appena recati presso il giudice pendente per sfratto.
Per quanto riguarda il sub 104 e sub 105 le mg. ne Grossi
si rende disponibile e prenderlo in locazione non
appena recati presso i canali di ricerca dell'esperto
stimatore.

L'orch. ritiene che nel sub 103 non c'è acqua ma solo luce
mentre negli altri sub 104 e 105 c'è acqua e corrente.

Le mg. ne Grossi ritiene che non c'è un bonifico

Dichiarazioni



Dichiara inoltre che l'immobile attualmente è occupato da LOTTO 1: [redacted]

[redacted] LOTTO 2-3 : ATTUALMENTE
LIBERO



Dichiara, inoltre, che l'indirizzo presso il quale desidera ricevere le comunicazioni è:

Comunica altresì che il suo recapito telefonico è:

[Handwritten signature]

Il Custode comunica, inoltre, al debitore che non deve in alcun modo ostacolare l'attività della procedura e che nei giorni preventivamente concordati dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile e che, comunque, il giorno dell'aggiudicazione il G.E. ordinerà il rilascio del bene

[Handwritten signature]

Il presente verbale si chiude alle ore 12.20 del giorno 18/2/2020

Firme

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]