

**AVVISO DI ACCESSO**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_ tel \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_, all'udienza del \_\_\_\_\_ è stato nominato delegato/custode del compendio pignorato nell'esecuzione \_\_\_\_\_ promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_.

Pertanto il sottoscritto n.q. fissa l'accesso per il giorno \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_ presso l'immobile pignorato sito in \_\_\_\_\_, per la formale immissione in possesso.

Invita il debitore a presentarsi il giorno dell'accesso al fine di procedere all'immissione in possesso.

Avverte il debitore ove l'immissione in possesso non sia possibile per assenza del debitore o di qualsiasi altro occupante, il delegato procederà ad effettuare ricerche presso uffici pubblici e privati, ad acquisire informazioni presso tutti coloro che appaiano in grado di poterle rendere, allo scopo di contattare eventuali occupanti dell'immobile per l'immissione in possesso.

Ove per qualsiasi motivo non sia possibile effettuare spontaneamente l'immissione in possesso il giudice dell'esecuzione stabilirà le relative modalità.

Luogo e data \_\_\_\_\_

f.to \_\_\_\_\_

## **VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_ tel \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_, nominato custode-delegato del compendio pignorato nell'esecuzione n.r.e. \_\_\_\_\_ giusta provvedimento in data \_\_\_\_\_ riferisce quanto segue.

Il giorno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ recatomi presso il compendio pignorato sito in \_\_\_\_\_ ho avuto la presenza di \_\_\_\_\_.

Ho quindi proceduto all'immissione in possesso dell'immobile, spiegando al debitore presente/all'occupante, oralmente il contenuto dell'incarico di custodia.

Ho rilevato che l'immobile risulta:

- Libero
- Occupato dal debitore/coniuge/figli del debitore
- Occupato da terzi: con contratto di locazione opponibile/non opponibile/senza titolo.

Ho avvertito il debitore/occupante che:

- in forza del provvedimento del giudice dell'esecuzione il sottoscritto è divenuto custode del compendio pignorato ed esso occupante "mero detentore";
- se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi e allo svolgimento delle attività di visita presso l'immobile di eventuali interessati all'acquisto, verrà revocata l'autorizzazione ad occuparlo e disposta dal giudice l'immediata liberazione forzosa;
- la vendita del compendio pignorato è fissata per il giorno \_\_\_\_\_;
- 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 (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), 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 il debitore può avvalersi del beneficio della conversione del pignoramento di cui all'art. 495 c.p.c., ove non si sia ancora stata disposta la vendita del compendio pignorato, oppure può concordare un piano di rientro con tutti i creditori al fine di ottenere una sospensione della procedura ex art. 624 bis c.p.c.;
- in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode e nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi e allo svolgimento delle attività di visita presso l'immobile di eventuali interessati all'acquisto, verrà revocata l'autorizzazione ad occuparlo e disposta dal giudice l'immediata liberazione forzosa;
- deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- \_\_\_\_\_.

Ho altresì consegnato al debitore le “istruzioni per il debitore” ricordandogli che maggiori informazioni potranno essere acquisite sul sito [www.tribunale.rieti.it](http://www.tribunale.rieti.it)

- Essendo l’immobile libero ho ricevuto in consegna le chiavi.
- Essendo l’immobile occupato da terzi ho invitato questi ultimi a rendere la “dichiarazione del terzo occupante”, come da separato verbale che si allega al presente, intimando il versamento dei canoni in favore della procedura esecutiva, come da diffida scritta che segue.

Luogo e data \_\_\_\_\_

Firma del custode

\_\_\_\_\_

Firma del debitore/occupante

\_\_\_\_\_

***DIFFIDA AL TERZO OCCUPANTE***

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_, nominato custode-delegato del compendio pignorato nell'esecuzione n.r.e. \_\_\_\_\_ giusta provvedimento in data \_\_\_\_\_ ;  
visto il provvedimento di immissione in possesso in data \_\_\_\_\_;  
rilevato che l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ a titolo di \_\_\_\_\_;  
diffida l'occupante a versare i canoni direttamente alla procedura esecutiva, a mezzo \_\_\_\_\_ entro il giorno 5 di ogni mese (pagamento anticipato);  
quantifica il canone in € \_\_\_\_\_ mensili;  
intima la disdetta del contratto di locazione opponibile alla procedura alla prima scadenza contrattuale;  
ricorda all'occupante che il mancato o ritardato pagamento del canone, sarà sanzionato a norma di legge.

Data e firma \_\_\_\_\_