

VERBALE DI ESPLETAMENTO OPERAZIONI PERITALI

Proc. Esec. RGE 1201/2023 – Tribunale di Roma

L'anno 2024, il giorno 0 Settembre, alle ore 10,00, il sottoscritto Avv. Luciano Casale, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 1201/2023 R.G.E. del Tribunale di Roma, promossa da Deutsche Bank s.p.a, (creditore procedente), contro (debitore esecutato), nella persona dell'Avv. Paolo Palmeri (curatore eredità giacente) con provvedimento del G.E. Dott. Fernando Scolaro del 08.07.2024, si è recato in Roma, Via Pescaglia 14

interno:

piano:

per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso al curatore dell'eredità giacente, dell'Avv. Paolo Palmeri, la data del presente accesso al fine consentire l'espletamento delle operazioni peritali,

Sono presenti:

- il CTU, Arch. Sarti

- il Sig. _____, identificato a mezzo _____,
n. _____, rilasciata da _____, il _____, in
qualità di _____

nonché

- il Sig. _____

Le parti, in contraddittorio tra di loro, procedono all'espletamento delle operazioni peritali.

Si procede, pertanto, alla ricognizione dei locali rilevando quanto segue:

Stato dei luoghi ed eventuali danni riscontrati:

Immobile:

Appartamento sito in Roma, alla Via Pescaglia 14 – scala D

tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- al Foglio 812, pc 305, sub 83, cat. A/3 (così in pignoramento)

Note:

ALL'ACCESSO DEL 09/09/2022 L'ESSENDO ENA PRESENTI,
DA INFORMAZIONI APPRESSE IN LOGO (PARTECIPAZIONE)
L'IMMOBILE PERTINENZA OCCUPAZIONE SINE TITULO DA UNA
MORTE DEL DEBITORE ESECUTIVO (DECEDEUTO)

Pertinenze

Lavori urgenti da effettuare

Si provvede, all'uopo, 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.

Dati Amministrazione condominiale

Oneri condominiali ordinari

Oneri condominiali straordinari

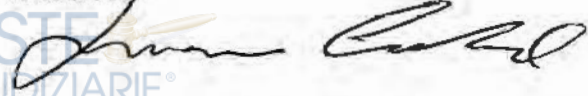
Lavori deliberati

Altre osservazioni

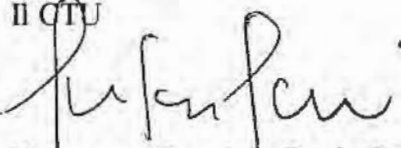
Verbale chiuso alle ore 10:30

Letto, confermato e sottoscritto.

Il custode



Il CTU



l'esecutato (n.q. Avv. Paolo Palmeri)

VERBALE DI IMMISSIONE NEL POSSESSO -

Proc. Esec. RGE 1201/2023 - Tribunale di Roma

L'anno 2025, il giorno ^{APRILE} 15 ~~Marzo~~ 2025, alle ore 9:00, il sottoscritto Avv. Luciano Casale, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 1201/2023 R.G.E. del Tribunale di Roma, promossa da Deutsche Bank spa (creditore procedente), contro (debitore esecutato), e per essa in qualità di curatore dell'eredità giacente - Avv. Paolo Palmeri

giusto provvedimento del 24.02.2025 - ORDINE DI LIBERAZIONE EX ART 560 c.p.c. emesso dal G.E. Dott. Fernando Scolaro

interno: 1

piano: 1 - scala D

per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo già dato ampio preavviso al debitore esecutato Avv. Paolo Palmeri (curatore eredità giacente) dello stato di occupazione da parte di terzi dell'immobile (circostanza al medesimo non nota) - come da informazioni apprese presso il Commissariato di Polizia di zona - Roma "San Paolo"

nominato il medico tra quelli convenzionati del Tribunale

Dott.ssa SAURO ROMA TERESA

Nominato medico veterinario

Dott.ssa _____

Nominato il Fabbro

DICHIARA IN RILATTO ALLO STATO DI
SALUTE DEL CANE: BUONO STATO
DI SALUTE

SOLO STATO DI SALUTE DEGLI OCCUPANTI, IL MEDICO DOTT. SSA
DICHIARA: QUANTO ALLA S.C.N.A
CONDIZIONI DI SALUTE, QUANTO AL SIB.
CONDIZIONI DI SALUTE

Sono presenti, oltre agli ausiliari incaricati (medici - veterinario - fabbro - CTU) - LE FORZE DELL'ORDINE incaricate - Commissariato di Polizia di zona - Roma "San Paolo"

ISPEZIONE
ASSISTENTE

L'immobile come già noto, e confermato dalla Forze dell'Ordine, risulta occupato da terzi *sine titulo*.

Il portiere dello stabile riferisce che l'occupante, con animali domestici al seguito (in particolare un cane), non hanno mai rilasciato l'immobile, ancorché avvisato dallo scrivente custode nel precedente accesso (veniva lasciato sotto la porta dell'appartamento occupato: l'ordinanza di nomina oltre l'informativa del Tribunale e l'avviso di essere ricontattato cui non ha mai dato riscontro alcuno)

Si procede, pertanto, con l'ausilio della Forza Pubblica all'accesso coatto IN DATA 15.04.2025

NELLE ORE 10:15 DOPO AVER TENTATO BONARIAMENTE

DI ACCEDERE ALL'IMMOBILE, GLI OCCUPANTI RIFIUTAVANO

DI APERIRE LA PORTA. SOLO DOPO L'INTERVENTO TECNICO

DEL FABBRIO, GRAZIE ALL'AUSILIO DELLA FORZA PUBBLICA LA PORTA VENIVA

APERITA DAGLI OCCUPANTI.

DICHIARA IL
NATA A

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA SIGG.:

IL

NATO A

GLI OCCUPANTI DOPO AVER RITENUTO GLI EFFETTI PERSONALI, RENTANO VIA
LE PROPRIE COSE ED IL CANE.

Stato dei luoghi ed eventuali danni riscontrati:

IL CIO SI RILEVA DI CONCORDARE UNA DATA

DI ACCESSO COL CUSTODE

VIENE FISSATO NUOVO ACCESSO PER IL GIORNO 29.04.2025, PER CONSENSO
AGLI OCCUPANTI DI RITIRARE GLI ULTIMI BENI. I SIGG.

VENGONO AVVISATI CHE IL PROSSIMO ACCESSO SARÀ L'ULTIMO PER IL RITIRO
DEI BENI DOPODI CHE SARANNO CONSIDERATI BENI RELITI E QUINDI

SPLITTI O DISTINTI

Immobile:

Immobile sito in Roma - alla Via Pescaglia 14 scala D NCEU Comune Di Roma
foglio 812 part. 305 sub. 83 cat. A/3- int. 1 piano 1 meglio distinto al

Note:

IL CUSTODE GIUDIZIARIO INVIATA ED INVIATA AGLI OCCUPANTI

DI SCONFERMARE L'IMMOBILE DA BENI ED EFFETTI

PERSONALI. RITIRATI I RILATI EFFETTI PERSONALI, URGENTI

FISSATO PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO ESCLUSIVO PERSONALE - È VIETATA OGNI

RIPIUBBLICAZIONE O RIPRODUZIONE A SCOPO COMMERCIALE - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

.....
.....
Pertinenze

.....
.....
Lavori urgenti da effettuare

Si provvede, all'uopo, 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.

Dati Amministrazione condominiale

Oneri condominiali ordinari

Oneri condominiali straordinari

Lavori deliberati

Controversie in corso

Altre osservazioni

Si _____ invita, _____ pertanto, _____ il
Sig. _____

(tel:.....) alla massima collaborazione possibile, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del 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'immediato sgombero dei locali.

Si preavverte l'anzidetto detentore che l'inottemperanza alle disposizioni suddette sarà immediatamente segnalata al Giudice dell'Esecuzione che provvederà ad emanare i provvedimenti del caso e che potrà disporre, altresì, l'immediato rilascio dei locali da parte dell'occupante.

Si avvisa, inoltre, che, l'udienza per l'autorizzazione alla vendita è fissata al 8/10/2025 e che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione il debitore può chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.

L'istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del Giudice unitamente al versamento di una somma pari ad 1/5 del credito del procedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale

Si consegna all'esecutato modello informativo del tribunale Ordinario di Roma.

Verbale chiuso alle ore 11:40

Letto, confermato e sottoscritto.

Il custode



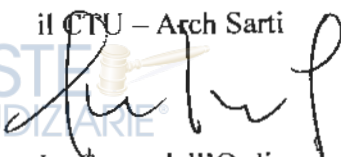
l'esecutato

GLI OCCUPANTI SINT TIOLO
RIFIUTANO L'INTERVENTO
DEI SERVIZI SOCIALI A
FINE DI PERMANERE ON
ALLOGGIO.

IL S.G.

LA S.G. M

il CTU - Arch Sarti



Le Forze dell'Ordine

IL FABBRI



il medico Dott.ssa _____

il medico veterinario _____



VERBALE DI IMMISSIONE NEL POSSESSO -

Proc. Esec. RGE 1201/2023 – Tribunale di Roma

L'anno 2025, il giorno 26 Maggio, alle ore 10:00, il sottoscritto Avv. Luciano Casale, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 1201/2023 R.G.E. del Tribunale di Roma, promossa da Deutsche Bank spa (creditore procedente), contro (debitore esecutato), e per essa in qualità di curatore dell'eredità giacente - Avv. Paolo Palmeri

interno: 1

piano: I – scala D

per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo già dato ampio preavviso al debitore esecutato Avv. Paolo Palmeri (curatore eredità giacente)

Sono presenti:

il CTU : Arch Stefano Sarti
Avv. Paolo Palmeri (n.q.)

Al fine di effettuare, unitamente all'esperto peritale, i dovuti rilievi finalizzati all'elaborazione della perizia estimativa.

Stato dei luoghi ed eventuali danni riscontrati:

NOW E' STATO POSSIBILE EFFETUARE I RILIEVI IN QUANTO L'IMMOBILE E' STATO NUOVAMENTE OCCUPATO CON SOSTITUZIONE DELLA SERRANDA. IL CUSTODE HA CHIESTO L'INTERVENTO DELLE FORTE DELL'ORDINE CHE HANNO CONSTATATO LA SOSTITUZIONE DELLA SERRANDA DA PARTE DI IGNOTI E IL PRESUNIBILE STATO D'OCCUPAZIONE (SINE TITULO).

Immobile:

Immobile sito in Roma – alla Via Pescaglia 14 scala D NCEU Comune Di Roma foglio 812 part. 305 sub. 83 cat. A/3- int. I piano 1 meglio distinto al

Note:

.....

Pertinenze

.....

Lavori urgenti da effettuare

.....

Si provvede, all'uopo, 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.

(NON È STATO POSSIBILE EFFETTUARE PIÙ DI 2 FOTO)

Dati Amministrazione condominiale

Oneri condominiali ordinari

Oneri condominiali straordinari

Lavori deliberati

Controversie in corso

Altre osservazioni

Si _____ invita, _____ pertanto, _____ il
Sig. _____

(tel:.....) alla massima collaborazione possibile, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del 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'immediato sgombero dei locali.

Si preavverte l'anzidetto detentore che l'inottemperanza alle disposizioni suddette sarà immediatamente segnalata al Giudice dell'Esecuzione che provvederà ad emanare i provvedimenti del caso e che potrà disporre, altresì, l'immediato rilascio dei locali da parte dell'occupante.

Si avvisa, inoltre, **che, l'udienza per l'autorizzazione alla vendita è fissata al _____** e che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione il debitore può chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.

L'istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del Giudice unitamente al versamento di una somma pari ad 1/5 del credito del precedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale

Si consegna all'esecutato modello informativo del tribunale Ordinario di Roma.

Verbale chiuso alle ore 11: 30

Letto, confermato e sottoscritto.

Il custode

Avv. Palmeri (n.q.)

il CTU Arch Sarti