

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.I. DOTT. ROMOLO CIUFOLINI

N.R.G.E. 76 / 2017

CREDITORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE:

VERBALE DI ACCESSO IN LOCO

DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (I.V.G.) E

DELL'ESPERTO STIMATORE DEL 17 APRILE 2025

Il giorno 17 Aprile 2025 alle ore 10,00, così come concordato con il custode Giudiziario Avv. Marina Casassa per l'I.V.G. (L'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma), io sottoscritto esperto stimatore Dott. Arch. Carolina Carmazzi, mi sono recato nuovamente negli immobili oggetto di procedura siti nel comune di Roma in Via Bernardino Alimena n. 82, in particolare per verificare lo stato dei luoghi dei lotti n. 6 oggetto di perizia.

Al sopralluogo sono presenti, per l'I.V.G. Avv. Marina Casassa

la parte debitrice:

il difensore legale:

AVV. [redacted]

Il sottoscritto esperto stimatore procedeva

A verificare 6

stato ai luoghi dell'lotto n. 6 e ad effettuare immagine fotografica



Dal sopralluogo è emerso che in merito al lotto n. 2 e 3

l'Avv. [redacted] dichiara che non vi sono state offerte dei luoghi.

Successivamente alle ore 10,18 si dichiarava terminato l'accesso.

L.C.S.

Avv. Marina Casassa (LVG)

[Signature]

Dott. Arch. Carolina Carmazzi (Esperto stimatore)

[Signature]

[redacted]



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
 SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
 G.I. DOTT. ROMOLO CIUFOLINI  
 N.R.G.E. 76 / 2017

CREDITORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE: [REDACTED]

VERBALE DI ACCESSO IN LOCO  
 DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (I.V.G.) E  
 DELL'ESPERTO STIMATORE DEL 14 LUGLIO 2023

Il giorno 14 luglio 2023 alle ore 9,30, così come concordato con il custode Giudiziario Avv. Marina Casassa per l'I.V.G. (L'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma), io sottoscritto esperto stimatore Dott. Arch. Carolina Carmazzi, mi sono recato nuovamente negli immobili oggetto di procedura siti nel comune di Roma in Via Bernardino Alimena n. 82, in particolare per verificare lo stato dei luoghi dei lotti n. 1, n. 4, n. 5, al fine di verificare eventuali ulteriori modifiche eseguite nei medesimi lotti oggetto di perizia. Al sopralluogo sono presenti, per l'I.V.G. Avv. Marina Casassa

la parte debitrice: LA S.G. [REDACTED]

il difensore legale: [REDACTED]

Il sottoscritto esperto stimatore procedeva A VERIFICARE lo stato dei luoghi dei lotti n. 1-4-5

Dal sopralluogo è emerso che sono stati rilevati i luoghi e verificato i contenuti TAA le planimetrie catastali e l'effettivo stato dei luoghi.

Successivamente alle ore 9,45 si dichiarava terminato l'accesso.

L.C.S.

Avv. Marina Casassa (IVG)

Carlo Casassa  
Dott. Arch. Carolina Carmazzi (Esperto stimatore)

*Carlo Casassa*  
[Stampa illeggibile]

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.I. DOTT. ROMOLO CIUFOLINI**

**N.R.G.E. 76 / 2017**

**CREDITORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

**DEBITORE:** [REDACTED]

**VERBALE DI ACCESSO IN LOCO**

**DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (I.V.G.) E**

**DELL'ESPERTO STIMATORE DEL 4 LUGLIO 2023**

Il giorno 4 luglio 2023 alle ore 14,00, così come concordato con il custode Giudiziario Avv. Marina Casassa per l'I.V.G. (L'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma), io sottoscritto esperto stimatore Dott. Arch. Carolina Carmazzi, mi sono recato nuovamente negli immobili oggetto di procedura siti nel comune di Roma in Via Bernardino Alimena n. 82, in particolare per verificare lo stato dei luoghi dei lotti n. 1, n. 4, n. 5 e n. 6, al fine di verificare eventuali ulteriori modifiche eseguite nei medesimi lotti oggetto di perizia.

Al sopralluogo sono presenti, per l'I.V.G. Dott. Antonio Milani

la parte debitrice: **LA SIG. RA** [REDACTED]

ed il sig. [REDACTED]

il difensore legale: **AVV.** [REDACTED]

Il sottoscritto esperto stimatore procedeva **A verificare lo**

[REDACTED SIGNATURE]

Stato dei luoghi dei lotti n. 6 e n. 2 e 3  
poiché non è stato possibile accedere negli uffici

Dal sopralluogo è emerso che i lotti

L'inv. [redacted] è tale che nei i  
lotti non è stato possibile accedere  
poiché non era stato dato avviso.

Successivamente alle ore 14,34 si dichiarava terminato

l'accesso.

L.C.S.

Dott. Antonio Milani (IVG)

*Antonio Milani*

Dott. Arch. Carolina Carnazzi (Esperto stimatore)

*Carolina Carnazzi*

0 1  
[redacted]

M.G.

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
 SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
 G.I. DOTT. ROMOLO CIUFOLINI  
 N.R.G.E. 76 / 2017

CREDITORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE: [REDACTED]

VERBALE DI ACCESSO IN LOCO  
 DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (I.V.G.) E  
 DELL'ESPERTO STIMATORE DEL 3 GENNAIO 2023

Il giorno 3 gennaio 2023 alle ore 11,30, così come concordato con il custode Giudiziario Avv. Marina Casassa per l'I.V.G. (L'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma), io sottoscritto esperto stimatore Dott. Arch. Carolina Carmazzi, mi sono recato nuovamente negli immobili oggetto di procedura siti nel comune di Roma in Via Bernardino Alimena n. 82, in particolare per verificare lo stato dei luoghi dei lotti n. 1 e n. 3, al fine di verificare eventuali ulteriori modifiche eseguite nei medesimi lotti oggetto di perizia.

Al sopralluogo sono presenti, per la parte debitrice:

il difensore legale: *Dott. [REDACTED] Collaboratore*

*Dell'Avv. [REDACTED]*

Il sottoscritto esperto stimatore procedeva *Ad effettuare*

*la verifica dello stato dei luoghi dei lotti n. 1 e n. 3 mediante immagine fotografica e*

Dal sopralluogo è emerso che *si sono alcune variazioni*

*\* rilevate nel piano architettonico.*

dispono alle necessarie planimetrie  
catastrali e libera per lo spazio dei  
locati.

Successivamente alle ore 12,30 si dichiarava terminato  
l'accesso.

L.C.S.

Avv. Marina Casassa (IVG)

*Marina Casassa*

Dott. Arch. Carolina Carmazzi (Esperto stimatore)

*Carolina Carmazzi*

PROS. P.

(per Avv. ~~\_\_\_\_\_~~)

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. DOTT. ROMOLO CIUFOLINI

N.R.G.E. 76 / 2017

CREDITORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

VERBALE DI ACCESSO IN LOCO

DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (I.V.G.) E DELL'ESPERTO

STIMATORE DEL 14 DICEMBRE 2022

Il giorno 14 dicembre 2022 alle ore 9,45 così come concordato con il custode Giudiziario Avv. Marina Casassa per l'I.V.G. (L'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma), io sottoscritto esperto stimatore Dott. Arch. Carolina Carmazzi, insieme al mio ausiliario Dott. Arch. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ mi sono recato nuovamente negli immobili oggetto di procedura siti nel comune di Roma in Via Bernardino Alimena n. 82, in particolare per verificare lo stato dei luoghi dei lotti n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5 e n. 6, ed al fine di verificare eventuali ulteriori modifiche eseguite nei medesimi lotti oggetto di perizia. Al sopralluogo sono presenti, per la parte debitrice:

il difensore legale:

Il sottoscritto esperto stimatore procedeva

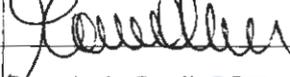
AD EFFETTUARE  
una verifica dello stato dei  
luoghi mediante immagine fotografica

Dal sopralluogo è emerso che sono state fatte  
alcune modifiche in alcuni lotti  
oggetto di perfezionamento

Successivamente alle ore 10,45 si dichiarava terminato  
l'accesso.

L.C.S.

Avv. Marina Capassa (IVG)



Dott. Arch. Carolina Carmazzi (Esperto stimatore)



Dott. Arch. ~~.....~~ (Ausiliario dell'Esperto Stimatore)

Debitrice

	<b>TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA</b>	
	<b>SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI</b>	
	<b>G.I. DOTT. ROMOLO CIUFOLINI</b>	
	<b>N.R.G.E. 76 / 2017</b>	
	<b>CREDITORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</b>	
	<b>DEBITORE: [REDACTED]</b>	
	<b>VERBALE DI ACCESSO IN LOCO</b>	
	<b>DELL'IVG E DELL'ESPERTO STIMATORE</b>	
	<b>DEL 26 OTTOBRE 2022</b>	
	Durante l'udienza del 20 settembre 2022 il G.I Dott. Raffaele Russo ha disposto l'aggiornamento dell'elaborato di stima relativamente ai lotti n. 1, 4 e 5 per il procedimento in oggetto. Pertanto il giorno 26 ottobre 2022 alle ore 9,30, così come concordato con l'Avv. Marina Casassa per l'I.V.G. (L'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma), io sottoscritto esperto stimatore Dott. Arch. Carolina Carmazzi, insieme all'Avv. Marina Casassa ed insieme al mio ausiliario Dott. Arch. Sara Vernaglione, nata a [REDACTED] ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n.18.471, mi sono recato nuovamente negli immobili oggetto di procedura siti nel comune di Roma in Via Bernardino Alimena n. 82, in particolare per verificare lo stato dei luoghi dei lotti n. 1, n. 4 e n. 5, ed al fine di verificare eventuali modifiche eseguite nei medesimi lotti oggetto di perizia.	
	Al sopralluogo sono presenti, per la parte debitrice:	
	La Sig.ra [REDACTED]	
	nat a [REDACTED] il [REDACTED]	
	A [REDACTED]	

e residente in

in Via

tel.

e\_mail:

documento d'identità:

il difensore legale:

In particolare durante il sopralluogo si è rilevato quanto segue:

Sono state visionate gli immobili  
oggetto di procedura e sono state rilevate  
le alcune irregolarità di natura  
effettuate.

Il sottoscritto esperto stimatore procedeva ad effettuare un'indagine  
fotografica dello stato dei luoghi e ad eseguire un rilievo metrico  
architettonico delle variazioni eseguite negli immobili oggetto di  
aggiornamento.

Dal sopralluogo è emerso che sono state appurate  
alcune irregolarità nei lotti N. 1  
N. 4 e N. 5 che sono state  
rilevate metricamente e hanno  
risultato in formato ridotta  
per essere la pianta della  
procedura in corso.

Successivamente alle ore 11,30 si dichiarava terminato l'accesso.

L.C.S.

Avv. Marina Casassa (IVG)

*Marina Casassa*

Dott. Arch. Carolina Carmazzi (Esperto stimatore)

*Carolina Carmazzi*

Dott. Arch. Sara Verpaglione (Ausiliario dell'Esperto Stimatore)

*Sara Verpaglione*

Debitrice

[Redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. DOTT. ROMOLO CIUFOLINI - N.R.G.E. 76/2017

CREDITORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE: ~~XXXXXXXXXXXX~~

VERBALE DI ACCESSO IN LOCO

DELL'IVG E DELL'ESPERTO STIMATORE DEL 19.11.2021

Il giorno 19 novembre 2021 alle ore 9.00, come concordato con il Custode Giudiziario Avv. Raffaele Bava e con l'Avv. Marina Casassa l'I.V.G. (L'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma), io sottoscritto esperto stimatore Dott. Arch. Carolina Carmazzi, insieme all' l'Avv. Marina Casassa mi sono recato nuovamente nell'immobile oggetto di procedura sito nel comune di Roma in Via Bernardino Alimena n. 82, per verificare lo stato dei luoghi, ed in particolare al fine di verificare eventuali variazioni eseguite nei lotti oggetto di perizia.

In particolare si è visionato '4 Lotti' n. 2-3-6  
 Si è rilevato che sono state eseguite modifiche sul sub 506 con realizzazione di casa del Custode e con realizzazione di terrazzo lungo il viale di accesso  
 Il sottoscritto esperto stimatore procedeva ad effettuare un'indagine fotografica dello stato dei luoghi e ad eseguire un rilievo metrico architettonico delle variazioni eseguite.

Dal sopralluogo è emerso che relative alla casa del Custode  
 nel lotto n. 6 e' stato  
~~attuato~~ realizzato a vivato



Successivamente alle ore 10,00 si dichiarava terminato l'accesso

L.C.S.

Avv. Marina Casassa (IVG)

*Marina Casassa*

Dott. Arch. Carolina Carmazzi (Esperto stimatore)

*Carolina Carmazzi*

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. DOTT. ROMOLO CIUFOLINI - N.R.G.E. 76/2017

CREDITORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE: /

VERBALE DI ACCESSO IN LOCO

DELL'IVG E DELL'ESPERTO STIMATORE DEL 03.03.2021

Il giorno 3 marzo 2021 alle ore 9,15, come richiesto dal Custode Giudiziario Avv. Raffaele Bava e così come concordato con l'I.V.G. (L'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma), io sottoscritto esperto stimatore Dott. Arch. Carolina Carmazzi, insieme all'Avv. Federica Ferrero (per l'IVG) mi sono recato nell'immobile oggetto di procedura sito nel comune di Roma in Via Bernardino Alimena n. 82, per verificare lo stato dei luoghi, ed in particolare al fine di verificare eventuali variazioni eseguite nei lotti posti in vendita, Lotti n. 2-3 (sub. 513- 514 e 516) e lotto 6 (ex sub. 515- 516), successivamente al secondo deposito della nuova perizia del 24.02.2019.

In particolare si è visionato ~~il locale commerciale ubicato a Roma in Via Bernardino Alimena n. 82, piano terra e piano primo e del locale ricavato al suo interno. Inoltre si è visionato il locale commerciale piano terra e piano primo e terrazzo, di recente realizzazione.~~ <sup>Metis</sup> (sub 517 ex sub 515)

Al sopralluogo sono presenti, per L'IVG l'Avv. Federica Ferrero. Il sottoscritto esperto stimatore procedeva ad effettuare un'indagine fotografica dello stato dei luoghi e ad eseguire un rilievo metrico architettonico delle variazioni eseguite.

+ e' presente l'AU [redacted] per l'esecutore.

Dal sopralluogo è emerso che sono state eseguite varie opere di rifinitura a granito [redacted] in perdita [redacted] in [redacted] l'AU [redacted] si impegna a trasmettere al sottoscritto la documentazione [redacted]

Successivamente alle ore 9.50 [redacted] si dichiarava terminato l'accesso.

L.C.S.

Dott. Arch. Carolina Carmazzi (Esperto stimatore)

*Carolina Carmazzi*

Avv. Federico Ferrero (IVG)

*Federico Ferrero*

AV [redacted]

\* per le opere di rifinitura eseguite.