

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fallica Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 1161/2024 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Presumibili oneri di regolarizzazione.....	16
Vincolo di interesse culturale	16
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti.....	18
ELENCO ALLEGATI.....	21
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico.....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1161/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 155.000,00.....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25



INCARICO

All'udienza del 08/01/2025, il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, Tel. 06 58 330 133, Fax 06 581 64 94, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Quota di intera piena proprietà del bene immobile in Roma Via dei Banchi Vecchi, 124 - negozio al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 485 particella 477 sub. 502, Zona Censuaria 2, Cat. C/ 1 negozio e bottega, Cl. 9, consistenza 20 mq, rendita € 2.468,66

- (Coord. Geografiche: 41°53'52.8"N 12°28'02.1"E - 41.898012, 12.467261)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un locale commerciale situato nel territorio del Comune di Roma, Municipio I, Rione V Ponte, c.a.p. 00186, e costituisce una porzione dell'isolato compresa tra la stessa Via dei Banchi Vecchi, Via Sforza Cesarini, Piazza Sforza Cesarini, Corso Vittorio Emanuele e Vicolo Cellini.

Il locale commerciale è compreso in un più ampio fabbricato condominiale costituito da unità immobiliari residenziali e non residenziali, con accesso principale da Piazza Sforza Cesarini 41 e secondario da Via dei Banchi Vecchi 123.

Ha unico accesso autonomo dal civico 124 di Via dei Banchi Vecchi, compreso fra i numeri civici 123 e 125, rispettivamente corrispondenti ad un ingresso secondario del fabbricato condominiale e ad un locale commerciale adiacente.

L'unità immobiliare è articolata su due piani ed è composta: da un vano principale al piano terra (negozio), dalla scala interna di collegamento fra il piano terra e il piano interrato, e da due vani accessori ed il bagno al piano interrato (sottonegozio).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Banchi Vecchi 124, piano T-S1

In dettaglio:

- Piena proprietà del seguente immobile sito in Roma, Via dei Banchi Vecchi n. 124, e precisamente del locale negozio posto al piano terra, con annessi locale sottonegozio e bagno al piano scantinato. Detto immobile è censito nel catasto fabbricati di Roma, nel foglio 485, particella 477, subalterno 502 - zona censuaria 2 - Categoria C/1 - Classe 9 - Consistenza mq. 20 - Superficie Catastale Totale: 131 mq - Rendita Euro 2.468,66 - VIA DEI BANCHI VECCHI n. 124 Piano T-S1

Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **Codice fiscale:** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via dei Banchi Vecchi, androne del civico n. 123 di Via dei Banchi Vecchi, locale al civico n. 125 di Via dei Banchi Vecchi, salvi altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	14,50 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	3,65 m	T
Sottonegozi	17,50 mq	30,00 mq	0,5	15,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale				34,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				34,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è articolata su due piani ed è composta come segue:

Piano terra - Negozio

- Vano principale - Superficie utile = mq 13 circa -
- Scala di collegamento con il piano interrato - Superficie utile = mq 1,5 (computata una sola volta nella sua proiezione orizzontale)
- Altezza interna m 3,65 circa
- Vetrina su strada con porta di accesso - larghezza m 2,3 circa - altezza m 2,3 circa
- É presente un infisso alto nella parete opposta alla vetrina su strada, che chiude un varco verso ambienti di cui non si ha avuto visione, estranei all'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare

Piano interrato - sottonegozio

- Vano accessorio 1 (sottostante il vano principale al piano terra) - Superficie utile = mq 10 circa (esclusa la scala di collegamento con il piano terra, già computata) - Altezza interna massima m 2,35 circa, minima m 1,79
- Vano accessorio 2 (sottostante l'ingresso al fabbricato condominiale posto al civico 123 di Via dei Banchi Vecchi) - Superficie utile mq = mq 5 circa - Altezza interna massima m 3,12 circa, minima m 2,70
- Bagno (accessibile dal Vano accessorio 2, sottostante l'ingresso al fabbricato condominiale posto al civico 123 di Via dei Banchi Vecchi) - Superficie utile = mq 2,50 circa
- La quota del pavimento del vano accessorio 2 e del bagno è ad una quota inferiore di circa cm 30 rispetto alla quota del vano accessorio 1
- Il bagno è separato dal vano accessorio 2 da un tramezzo di altezza pari a m 2,3 circa, ridotta rispetto alla volta, con un vano porta senza infisso
- Nei vani accessori 1 e 2 al piano interrato sono presenti due finestre di luce ed aerazione alte o a bocca di lupo che aprono verso Via dei Banchi Vecchi
- Sono presenti reti impiantistiche a servizio di unità immobiliari esterne al bene eseguito

Riepilogo della consistenza:

- Superficie utile piano terra - superficie principale utilizzata dalla attività = Vano principale + scala di collegamento con il piano interrato = mq 14,5
- Superficie lorda piano terra = mq 19 circa
- Superficie utile piano interrato - sottonegozio = Vano accessorio 1 + Vano accessorio 2 + bagno = mq (10 + 5 + 2,50) = mq 17,5 (esclusa la scala di collegamento con il piano terra, già computata)
- Superficie lorda piano interrato = mq 30 circa
- Superficie omogeneizzata piano interrato - si utilizzano i criteri indicati nel D.P.R 138/98 - si assume il coefficiente pari al 50% della superficie del sottonegozio = mq 30 x 50% = mq 15
- Superficie utile complessiva = mq (14,5 + 17,5) = mq 32
- Superficie lorda complessiva = mq (19 + 30) = mq 49
- Superficie omogeneizzata complessiva = mq (19 + 15) = mq 34

• Superficie commerciale = Superficie omogeneizzata complessiva = Superficie convenzionale = mq 34
 Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale attuale, in particolare per la mancata rappresentazione del bagno al piano interrato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 11/12/1974	; fino al 11/12/1974	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 477, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 14 mq Rendita Lire 1.614,00 Piano T
Dal al 11/12/1974	11/12/1974 ; nata a il fino al	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 477, Sub. 21 Categoria CN Rendita Lire 1.614,00 Piano S1
Dal 11/12/1974 al 07/06/2001	1) nato a il * (3) Comproprietario fino al 07/06/2001 - 2) nato a il * (3) Comproprietario fino al 07/06/2001	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 477, Sub. 21, Zc. 2 Categoria CN Rendita Lire 1.614,00 Piano S1
Dal 11/12/1974 al 07/06/2001	1) nato a il * (3) Comproprietario fino al 07/06/2001 - 2) nato a il * (3) Comproprietario fino al 07/06/2001	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 477, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 14 mq Rendita Lire 1.614,00 Piano T
Dal 07/06/2001 al 24/09/2001	1) nato a il * (3) Comproprietario fino al 24/09/2001 - 2) nato a il * (3) Comproprietario fino al 24/09/2001	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 477, Sub. 502, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 1.569,00 Piano T-S1
Dal 24/09/2001 al 06/03/2008	nata a) il * (1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 06/03/2008	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 477, Sub. 502, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 1.569,00 Piano T-S1
Dal 06/03/2008 al 07/05/2025	sede in * (1) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 477, Sub. 502, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 20 Superficie catastale 131 mq Rendita € 2.468,66 Piano T-S1

Si evidenzia che l'attuale unità immobiliare censita al catasto fabbricato con il subalterno 502 è stata generata il 07/06/2001 dalla fusione fra i preesistenti subalterni 3 e 21, soppressi dalla stessa data.

Con messaggio PEC del 28/02/2025, acquisito il 03/03/2025 al protocollo numero 56955, successivamente sollecitato con messaggio PEC del 10/04/2025, acquisito il 11/04/2025 al protocollo numero 101092, e con istanza di attivazione del potere sostitutivo in caso di inerzia, inviata con PEC del 02/05/2025, acquisita il



05/05/2025 al protocollo numero 118720, il sottoscritto esperto stimatore ha chiesto all'Agenzia delle Entrate - Territorio - l'accesso ai seguenti atti catastali:

- Foglio 485 Part. 477 Sub 3-21-502 - VARIAZIONE del 07/06/2001 Pratica n. 556546 in atti dal 07/06/2001 - FUSIONE-CANTINA-A SOTTONEGOZIO (PER IL SUB. 21) (n. 24026.1/2001)
- Foglio 485 Part. 477 Sub 502 - VARIAZIONE del 29/11/2016 Pratica n. RM0742465 in atti dal 29/11/2016 - AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 240444.1/2016)
- Foglio 485 Part. 477 Sub 3 - Planimetria di impianto
- Foglio 485 Part. 477 Sub 21 - Planimetria di impianto.

Allo stato attuale l'Agenzia delle Entrate - Territorio - non ha ancora risposto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	485	477	502	2	C1	9	20	131 mq	2.468,66 €	T-S1	

Area di sedime del fabbricato condominiale:

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
485	477				ENTE URBANO		00 04 80 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l'identificazione catastale del bene, la titolarità effettiva dello stesso e quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in particolare per la mancata rappresentazione del bagno al piano interrato.

Non sussiste corrispondenza fra la Consistenza catastale (mq 20) e la Superficie Catastale Totale (mq 131), rispetto alle misurazioni effettuate in sede di accesso e riportate nel presente elaborato peritale (Superficie utile complessiva mq 32, Superficie lorda complessiva mq 49, Superficie omogeneizzata complessiva mq 34).

STATO CONSERVATIVO

Il locale commerciale oggetto della presente esecuzione immobiliare è in carente stato di manutenzione ed è ingombro di cose.

L'Amministratore della società esecutata ha dichiarato in sede di accesso di aver cessato la fornitura dell'acqua e che presto provvederà a cessare la fornitura dell'energia elettrica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale oggetto della presente esecuzione immobiliare ha la struttura edilizia in muratura portante intonacata, copertura a solaio al piano terra e a volte in muratura al piano interrato, pavimentazione in marmette cementizie al piano terra ed in ceramica lungo la scala interna di collegamento e al piano interrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso il locale commerciale non è risultato utilizzato ed è apparso libero da persone, ma ingombro di cose.

Con messaggi PEC del 29/03/2025, acquisito il 31/03/2025 al protocollo numero 137735, e del 09/05/2025, acquisito il 12/05/2025 al protocollo numero 213530, il sottoscritto esperto stimatore ha presentato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Roma, apposite istanze finalizzate ad accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione stipulati dal debitore esecutato aventi ad oggetto l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 2 - Aurelio, con nota con numero 254964 del 30/05/2025, ha comunicato che all'esito delle ricerche effettuate nel sistema informatizzato, non sussistono atti o contratti di locazione, intestati al soggetto menzionato nella richiesta, di competenza dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Roma 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 19/06/1970	, nato a il Codice Fiscale/P.IVA: 00000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/1970	a il in , nata Codice Fiscale/P.IVA: 000000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Armati (coadiutore temporaneo Dott.ssa Clara Santacroce)	19/06/1970	31142	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	24/07/1970		47678

Dal
21/12/1973 al
24/09/2001

, nato a il -
, nato a) il -
Successione a in
, nata a il e deceduta a
il - L'eredità è devoluta ai due figli
e - Il cespite ereditario
comprendono il negozio sito in Roma Via dei Banchi
Vecchi 124 distinto al NCEU foglio 485 n. 477/3 con
sottostante vano cantina distinto al n. 477/21 Codice
Fiscale/P.IVA:

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	07/07/1970	10583	2702

Denuncia di Successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	23/02/1976		6275

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	11/12/1974	1	7031

Dal
21/12/1973 al
24/09/2001

, nato a il -
, nato a il -
Successione a in
, nata a il e deceduta a
il - L'eredità è devoluta ai due figli
e Codice Fiscale/P.IVA:

Testamento Olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Bruno Nicolò	04/03/1974	46071	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	03/04/1976	23179	18825

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	16/03/1974	3315	

Dal
24/09/2001 al
06/03/2008

nata a il
Codice Fiscale/P.IVA:

Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Berionne Giovanni	24/09/2001	19587	5395

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	27/09/2001	83515	54089

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 2	26/09/2001	13468	1V

Dal
06/03/2008

Codice Fiscale/P.IVA:

Atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Claudio Fabro	06/03/2008	111887	30121

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	07/03/2008	29366	5269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	06/03/2008	5407	1T
Dal 06/03/2008	Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di verificata condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Fabro	21/05/2008	112192	30331
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Annotato presso Roma 1	04/07/2008	83553	18533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	22/05/2008	11729	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A margine dell'atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva del Notaio Claudio Fabro del 06/03/2008, rep. 111887, racc. 30121, risultano le seguenti annotazioni:

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 40415/5767 DEL 31/03/2023 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 06/03/2023 emesso da AGENZIA ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI Sede ROMA Numero di repertorio 19507 - Formalità di riferimento Servizio di PI di ROMA 1 Trascrizione Numero di registro particolare 15269 del 07/03/2008 - A favore (come nella formalità originaria)
- Contro (come nella formalità originaria)

e

Sezione D - Ulteriori informazioni

In relazione al quadro A si precisa che: con la presente si annota l'avvenuta trascrizione di domanda giudiziale revocatoria trascritta presso codesta A.T. in data 06/03/2023 n.ri 27781/19507 riguardante l'atto di citazione ex 2901 c.c. avanti il Tribunale di Roma cron. 6769, notificato in data 03/06/2011.

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 154744/16280 DEL 20/12/2023 derivante da inefficacia parziale del 03/11/2023 emesso da TRIBUNALE Sede ROMA Numero di repertorio 9253/2016 - Formalità di riferimento Servizio di PI di ROMA 1 Trascrizione Numero di registro particolare 15269 del 07/03/2008 - A favore (come nella formalità originaria)
(come nella formalità originaria) - Contro

e

In relazione al quadro A si precisa che: con la presente si annota la sentenza n. 9253/2016 Tribunale di Roma, cron. 5531/2016 del 30/04/2016 e pedissequo provvedimento di correzione del 03/11/2023 con la quale il tribunale, definitivamente pronunciando, dichiara ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti delle banche mandanti e, nello specifico della presente annotazione, nei confronti della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A., la inefficacia dell'atto di compravendita del 06/03/2008 per Notaio Claudio Fabbro di Roma rep. n. 111887/30121 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 7 marzo 2008 ai n. 29366/15269. Si esonera espressamente il Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità a riguardo.

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 5310/735 DEL 17/01/2024 derivante da inefficacia parziale del 29/08/2014 emesso da TRIBUNALE Sede ROMA Numero di repertorio 17622 - Formalità di riferimento Servizio di PI di ROMA 1 Trascrizione Numero di registro particolare 15269 del 07/03/2008 - A favore (come nella formalità originaria) e Contro (come nella formalità originaria)

Pqm il Tribunale di Roma, Sezione X, definitivamente pronunciando sulle domanda avanzate dalla "Barclays Bank PLC" con atto di citazione notificato in data 8/9.7.2008 a e in data 8/10.7.2008 alla " ", e sulla domanda riconvenzionale da quest'ultima avanzata nei confronti di e con la comparsa di risposta depositata il 13.11.2008, ogni contraria istanza, eccezione o deduzione respinta così provvede: 1. In accoglimento dell'azione revocatoria ordinaria esercitata dalla "Barclays Bank PLC" nei confronti di e della " ", dichiara l'inefficacia nei confronti della "Barclays Bank PLC" dell'atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 7.3.2008 al n. 29366 reg. gen. e n. 15269 reg. part., a rogito del Notaio Claudio Fabro di Roma del 6.3.2008 rep. 111887, racc. 30121, con il quale e hanno venduto alla " " l'immobile sito in Roma Via dei Banchi Vecchi n. 124 - negozio al piano terra distinto nel N.C.E.U. al foglio 485 p.la 477 sub 502; 2. Visto l'art. 2655 cod.civ., ordina al Conservatore dei RR.II. di Roma 1 di procedere all'annotazione della presente sentenza in relazione alla domanda giudiziale proposta dalla "Barclays Bank PLC" nei confronti di e della " " trascritta il 14.11.2008 al n. 150006 reg. gen. e al n. 92530 reg. part. ed a margine della trascrizione dell'atto impugnato. Trattasi di sentenza definitiva. In ordine all'attuale titolarità del credito alla base dell'unità sentenza si precisa quanto segue: - la società " ", nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione dei crediti, è divenuta titolare in data 24/3/2017 di un portafoglio di crediti alla stessa ceduti da "Barclays Bank PLC", succursale italiana, ai sensi della legge 30 aprile 1999 n. 130 e dell'articolo 58 del decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385; - che la cessione dei crediti del 24/3/2017 è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale parte II n. 38 del 30/3/2017; - che in seguito con contratto di cessione di crediti pecuniari concluso con " " in data 01/07/2022, la " ", attuale titolare del credito, con sede in - codice fiscale - ha acquistato pro soluto ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del testo unico bancario, un portafoglio di crediti in sofferenza vantati verso alcuni debitori; - che dell'avvenuta cessione e delle caratteristiche dei crediti ceduti è stata data notizia dalla cessionaria, mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica parte seconda n. 84 del 21/07/2022; - che per effetto della predetta cessione, con riferimento al contenuto ed oggetto contrattuale, " " è succeduta, a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della cedente.



• ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 84673/7474 DEL 08/07/2024 derivante da inefficacia parziale del 07/05/2016 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO Sede ROMA Numero di repertorio 9253 - Formalità di riferimento Servizio di PI di ROMA 1 Trascrizione Numero di registro particolare 15269 del 07/03/2008 - A favore (come nella formalità originaria) ***** - Contro (come nella formalità originaria) ***** e *****

Sezione D - Ulteriori informazioni

Si chiede l'annotamento, ai sensi dell'art. 2655 c.c., della sentenza n. 9253/2016 pronunciata dal Tribunale di Roma in data 07/05/2016 all'esito del giudizio R.G. n. 34124/2011 e confermata dalla sentenza n. 7203/2022 del 18/10/2022, pronunciata dalla Corte di Appello di Roma all'esito del giudizio R.G. n. 3964/16, con la quale il Tribunale di Roma ha accertato, in via subordinata, la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 2901 c.c. in ordine all'atto a rogito Notaio Claudio Fabro di Roma del 6.03.2008, trascritto il successivo 7/03/2008 alla formalità 15269, con il quale i signori ***** ***** e ***** avevano venduto alla *****

l'immobile sito in Roma in Via dei Banchi Vecchi n. 124, censito al N.C.E.U. al foglio 485, part. 477 sub 502. Si precisa, quando all'attuale titolarità del credito: che ***** s.r.l. ha concluso in data 17 novembre 2017 con Banco di Napoli S.p.A., con sede legale in Via Toledo 177, 80132 Napoli, numero di iscrizione presso il Registro delle imprese di Napoli, codice fiscale e partita Iva 04485191219, iscritto all'Albo delle Banche presso Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 13 del Testo Unico Bancario al n. 5555, facente parte del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo e con Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede legale in Piazza San Carlo 156, 10121 Torino, numero di iscrizione presso il Registro delle imprese di Torino e codice fiscale 00799960158, partita Iva n. 10810700152, iscritta all'Albo delle banche presso Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 13 del Testo Unico Bancario al n. 5361, capogruppo del gruppo bancario Intesa Sanpaolo (le cedenti) due contratti di cessione di rapporti giuridici in blocco ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 1 e 4 della legge sulla cartolarizzazione e dell'articolo 58 del Testo Unico Bancario, con effetto dal 17 novembre 2017; che i crediti oggetto di cessione "pro-soluto" a favore della mandante (di seguito, i crediti) comprendono ogni e qualsiasi credito pecuniario a qualsiasi titolo vantato dalle banche cedenti aventi le caratteristiche indicate negli atti di cessione identificabili in base ai criteri di cui ai contratti, come meglio precisato negli avvisi di cessione pubblicati rispettivamente nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, parte seconda, n. 146 del 12 dicembre 2017 e nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, parte seconda, n. 1 del 2 gennaio 2018; che oggetto della detta cessione sono anche i crediti di cui alle citate sentenze di primo e secondo grado per le quali si chiede il presente annotamento.

Si evidenziano le seguenti clausole estratte dagli atti di provenienza.

- Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Berionne di Roma del 24/09/2001, rep. 19587, racc. 5395, si estraggono le seguenti clausole:

1) [...] Le parti, presenti ed a mezzo come sopra, si danno reciprocamente atto che l'immobile oggetto della presente compravendita è stato dichiarato, con Decreto del Ministro della Pubblica Istruzione n. 28728, in data 25 novembre 1957, notificato il 10 febbraio 1958 al proprietario, ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089, bene di particolare interesse archeologico, ed è quindi sottoposto alle norme contenute nel D.Lgs. del 29 ottobre 1999 n. 490, intitolato "Testo unico in materia di beni culturali ed ambientali". Il presente atto dovrà pertanto, a cura delle parti, essere notificato al Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali entro 30 giorni dalla data odierna, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 D. Lgs. 490/1999. Inoltre, per espresso disposto dell'art. 60 co. 3 D. Lgs. 490/1999, il trasferimento del bene con il presente atto compravenduto rimane sospeso fino a che non siano decorsi due mesi dalla suddetta notifica.

7) Il possesso di quanto in oggetto verrà trasferito in favore della parte acquirente decorsi due mesi dalla data della notifica al Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali, come meglio

specificato sopra, senza che sia pervenuta comunicazione di esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero stesso, con tutti gli utili ed oneri relativi, restando a carico della parte venditrice tasse ed imposte ordinarie e straordinarie, passività in genere, dovute per causa anteriore alla data di immissione in possesso anche se accertate o liquidate posteriormente.

- Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Fabro di Roma del 06/03/2008, rep. 111887, racc. 30121, si estraggono le seguenti clausole:

Articolo 2 - L'immobile di cui al presente atto, con Decreto del Ministro della Pubblica Istruzione n. 28728 del 25 novembre 1957, è stato dichiarato bene di particolare interesse architettonico ed è stato vincolato a norma, nonché ai sensi e per gli effetti tutti di cui alla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa. Pertanto, le parti contraenti, per sé e per i loro rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo, espressamente pattuiscono che l'efficacia della vendita di cui al presente atto sia sottoposta alla condizione sospensiva costituita dal mancato esercizio da parte dei competenti organi dello Stato del diritto di prelazione attualmente disciplinato dagli articoli 59, 60, 61 e 62 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (c.d. codice dei beni culturali e del paesaggio). Resta inteso quindi fra le parti contraenti stesse, sempre per sé e per i loro rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo, che il presente atto verrà notificato ad istanza dei venditori e della società acquirente ed a cura di me Notaio ai competenti organi dello Stato, e che, decorso il termine previsto dall'art. 61 del citato Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, senza che il diritto di prelazione sia stato esercitato, la vendita di cui al presente atto acquisterà piena efficacia ai sensi e per gli effetti tutti di legge. Ciò sarà formalizzato con apposito atto notarile di perfezionamento del presente atto di vendita. Resta inteso inoltre fra le parti contraenti medesime, sempre per sé e per i loro rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo, che qualora il diritto di prelazione venisse esercitato la presente vendita non acquisterà efficacia alcuna e l'atto stesso si intenderà come non stipulato. Ciò sarà del pari formalizzato con apposito atto notarile. In tale ultimo caso, le parti contraenti provvederanno reciprocamente a rimborsare l'una all'altra, entro i trenta giorni immediatamente successivi alla ricezione della comunicazione da parte dei competenti Organi dello Stato, le somme eventualmente rispettivamente incassate senza interessi di sorta.

Articolo 5 - Le parti, di persona e come sopra rappresentata, dichiarano e si danno reciprocamente atto che quanto venduto è locato al componente signor _____ in virtù di contratto di locazione commerciale del 2 ottobre 2002, registrato a Roma - 5° Ufficio delle Entrate in data 31 ottobre 2002 al n. 7736 serie 3

L'atto di verificata condizione sospensiva del Notaio Claudio Fabro del 21/05/2008, rep. 112192, racc. 30331, perfeziona il precedente atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva del medesimo Notaio Claudio Fabro del 06/03/2008, rep. 111887, racc. 30121, in quanto il Ministero per i Beni e le Attività Culturali non ha esercitato, nei termini di legge, il diritto di prelazione disciplinato dagli articoli 59, 60, 61 e 62 del Decreto Legislativo 2 gennaio 2004 n. 42, e pertanto la vendita di cui al sopra menzionato atto del 6 marzo 2008, rep. 111887, racc. 30121, ha acquistato piena efficacia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 10/01/2024
Reg. gen. 2600 - Reg. part. 381
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.154.319,27
Spese: € 120.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 19/11/2008
N° repertorio: 19932

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma il 14/11/2008
Reg. gen. 150006 - Reg. part. 92530
Quota: 1/1
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma il 21/06/2011
Reg. gen. 70007 - Reg. part. 43087
Quota: 1/1
A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma il 06/03/2023
Reg. gen. 27781 - Reg. part. 19507
Quota: 1/1
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 18/11/2024
Reg. gen. 139933 - Reg. part. 104084
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade nella parte di città identificata come segue:

Sistemi e Regole 1:10000 - COMPONENTE: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti (cfr. SR 1:5000) - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 24, 25

Sistemi e Regole 1:5000 - COMPONENTE: Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di origine medievale - T1 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 24, 25, 26

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è inserito nella Carta per la Qualità di Roma Capitale, come segue:

RECORD: 28-5289 - CODICE: 31738 - DENOMINAZIONE: PALAZZO ACCETTI - DEL NERO - FAMIGLIA: EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE - CLASSE: Residenziali speciali - TIPOLOGIA: PA Palazzo gentilizio - RIF. NTA: Art. 16 - GUIDA PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI: Link https://geoportale.comune.roma.it/georoma/allegati/G2_guida/4c_Edif_tipol_edil_spec.pdf

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2, come segue:

PTPR A - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici - Centri storici - Roma - Sito UNESCO

PTPR B - Beni paesaggistici - Vincoli ricognitivi di piano - Insediamenti urbani storici

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

L'isolato e il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è individuabile in varie illustrazioni pubblicate in "Le piante di Roma", a cura di Amato Pietro Frutaz, Istituto Studi Romani, Roma 1962, in particolare:

- Tavola 271, Pianta CXXXIV, 9, 1593 - Roma di Antonio Tempesta
- Tavola 319, Pianta CXLVII, 12, 1625 - Roma di Giovanni Maggi
- Tavola 329, Pianta CXLVIII, 6, 1630 - Roma di Goffredo Van Shayck
- Tavola 340, Pianta CLII, 2, 1661-1662 - Roma di Antonio Tempesta
- Tavola 373, Pianta CLX, 9, 1693 - Roma di Antonio Tempesta
- Tavola 409, Pianta CLXIX a, 13, 1748 - Roma di Giovanni Battista Nolli
- Tavola 428, Pianta CLXX a, 8, 1756 - Roma di Giovanni Battista Falda
- Tavola 442, Pianta CLXXIII, 7-8, 1775-77 - Roma di Anonimo

Il sottoscritto esperto stimatore ha svolto ricerche presso l'Archivio Storico Capitolino di Roma, dove ha rintracciato un documento catalogato al Titolo 62 Post Unitario, Busta 58, Fascicolo 35. Si tratta dell'istanza presentata da _____ ed acquisita al prot. 5986 (non completamente leggibile) del 09/04/1897, con cui si chiede la licenza per aprire un piccolo negozio in Via dei Banchi Vecchi n. 124 per esercitare l'industria di fattura di cartelli reclame e mostre. L'istanza riceve il nulla osta il 14/04/1897.

Ad istanza del sottoscritto esperto stimatore, il Municipio Roma 1 Centro, con nota protocollo CA/68605 del 16/04/2025, ha comunicato che non è possibile reperire documentazione negli archivi del Municipio senza numero di protocollo e specifico anno di riferimento della pratica edilizia. Tuttavia, in mancanza di uno specifico riferimento temporale, è stata comunque effettuata una ricerca mediante protocollo informatico del Municipio per gli anni dal 2020 al 2025, la quale ha dato esito negativo.

Inoltre, con nota prot. CA/2025/0073248 del 24/04/2025, ha comunicato che presso l'Ufficio di Disciplina Edilizia non è pendente alcun procedimento inerente all'accertamento di abusi edilizi all'indirizzo e/o ai nominativi indicati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in particolare per la mancata rappresentazione del bagno al piano interrato.

Non sussiste corrispondenza fra la Consistenza catastale (mq 20) e la Superficie Catastale Totale (mq 131), rispetto alle misurazioni effettuate in sede di accesso e riportate nel presente elaborato peritale (Superficie utile complessiva mq 32, Superficie lorda complessiva mq 49, Superficie omogeneizzata complessiva mq 34).

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale di tali difformità, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 5% al valore di stima del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare.

VINCOLO DI INTERESSE CULTURALE

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato dichiarato bene di particolare interesse artistico e storico ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089, ed è stato sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa, con i seguenti atti:

- Dichiarazione interesse culturale del Ministro della Pubblica Istruzione n. 28704-1957 del 25/11/1957, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 10/10/1958, reg. gen. 58299, reg. part. 38307
- Dichiarazione interesse culturale del Ministro della Pubblica Istruzione n. 28706-1957 del 25/11/1957, di cui non si conoscono gli estremi di trascrizione
- Dichiarazione interesse culturale del Ministro della Pubblica Istruzione n. 28707-1957 del 25/11/1957, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 19/05/1958, reg. gen. 31584, reg. part. 20614
- Dichiarazione interesse culturale del Ministro della Pubblica Istruzione n. 28726-1957 del 25/11/1957, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 19/05/1958, reg. gen. 31606, reg. part. 20636

- Dichiarazione interesse culturale del Ministro della Pubblica Istruzione n. 28727-1957 del 25/11/1957, di cui non si conoscono gli estremi di trascrizione
- Dichiarazione interesse culturale del Ministro della Pubblica Istruzione n. 28728-1957 del 25/11/1957, di cui non si conoscono gli estremi di trascrizione

Pertanto, il decreto di trasferimento del bene immobile esecutato, emesso nell'ambito del presente procedimento sarà sottoposto alla condizione sospensiva costituita dal mancato esercizio da parte dei competenti organi dello Stato del diritto di prelazione attualmente disciplinato dagli articoli 59, 60, 61 e 62 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (c.d. codice dei beni culturali e del paesaggio).

Il trasferimento, in conseguenza a ciò, ai sensi e per gli effetti dell'art. 59 del citato D.Lgs n. 42/2004, dovrà essere denunciato e notificato al Ministero della Cultura, specificamente al Soprintendente del luogo ove si trovano i beni immobili, attualmente identificabile con la Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma.

Il Ministero, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione (art. 60, c.1, D.Lgs n. 42/2004).

Complessivamente il diritto di prelazione può essere esercitato entro sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 (art. 61, c. 1, D.Lgs n. 42/2004), ovvero entro centottanta giorni se è presentata tardivamente o risulta incompleta (art. 61, c. 2, D.Lgs n. 42/2004).

Allo scadere dei termini previsti dalla norma, la vendita coattiva di cui alla presente esecuzione immobiliare acquisterà piena efficacia ai sensi e per gli effetti di legge e il bene culturale potrà essere trasferito all'aggiudicatario.

Il fabbricato condominiale in cui è ubicato il bene immobile esecutato è catalogato nel sistema informativo del Ministero della Cultura "VincoliInRete", con le schede nn. 350429, 360251 e 3846641.

Con messaggio PEC del 22/03/2025, acquisito al Prot. n. CI. 10.13.04 - n. 16721-A del 1.4.25, il sottoscritto esperto stimatore ha chiesto alla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma di conoscere i vincoli esistenti e ricevere la relativa documentazione amministrativa, relativa al seguente immobile, schedato nel sistema "Vincoli in Rete" ai numeri 350429-360251-3846641:

1. VIA DEI BANCHI VECCHI n. 124
2. Identificativi catastali: Foglio 485 Part. 477 Sub 502 ex 3-2
3. Porzione del Palazzo degli Accetti poi Del Nero, con accesso da Piazza Sforza Cesarini 41 e Via dei Banchi Vecchi 123
4. Porzione della casa in Piazza Sforza Cesarini nn. 38, 43

L'Ufficio interpellato ha risposto con nota protocollo n. 30127 del 27/05/2025, alla quale non è risultata allegata nessuna documentazione, benché il testo della lettera facesse riferimento ad essa. Per tale motivo, con successivo messaggio PEC del 07/06/2025, il sottoscritto esperto stimatore ha pregato di verificare ed eventualmente integrare la spedizione, ed ha chiesto un appuntamento per visionare gli atti relativi all'immobile in questione.

La richiesta non ha avuto al momento riscontro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'Amministrazione Condominiale, interpellata dalla custode giudiziaria, al momento non ha fornito informazioni?

In sede di accesso l'amministratore della società esecutata ha riferito che l'ammontare delle spese condominiali è pari ad € 1.000-1.200 annui.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale raccolta ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il lotto è stato valutato attraverso:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2024 - Semestre 2, in base ai seguenti parametri:

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Tipologia Negozi

Stato conservativo Ottimo - Valore Mercato (€/mq) Min 6700 Max 8300 - Valore Medio €/mq 7500

Stato conservativo Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 5000 Max 6700 - Valore Medio €/mq 5850

Stato conservativo Scadente - Valore Mercato (€/mq) Min 4200 Max 5000 - Valore Medio €/mq 4600

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile staggito, il sottoscritto CTU ritiene opportuno attenersi alle valutazioni dello stato conservativo Normale: - Valore Mercato (€/mq) Min 5000 Max 6700 - Valore Medio €/mq 5850

2. Il Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2024

R5 Ponte (Municipio: I)

COMPRAVENDITA

Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia 5.350,00

Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia 3.000,00

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile staggito, il sottoscritto CTU ritiene opportuno attenersi alle valutazioni dei Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia: €/mq 5.350,00

3. Il sito internet Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (maggio 2025)

Provincia: Roma

Comune: Roma

Quotazioni di Vendita

Zona Centro Storico Corso Vittorio (Ponte, Parione, Regola, S. Eustachio)

Negozi - Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 4.250 - Valore medio Euro 5.139 - Valore massimo Euro 6.029

4. L'osservatorio immobiliare Nomisma - 2° semestre 2024

Microzona Ponte (Largo Tassoni - Via di Panico - Piazza dell'Oro) del comune di Roma (RM)

Valori immobiliari negozi - Minimo €/mq 6.457,40 - Medio €/mq 7.974,90 - Massimo €/mq 9.492,39

Considerati i valori rilevati, il sottoscritto CTU ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati.

La media dei valori medi ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, dal borsinoimmobiliare.it e dall'Osservatorio Immobiliare Nomisma, è calcolata come segue:

- Valore unitario locale commerciale = €/mq $(5.850,00 + 5.350,00 + 5.139,00 + 7.974,90)/4 = €/mq 6.078,48$

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Banchi Vecchi 124, piano T-S1

Piena proprietà del seguente immobile sito in Roma, Via dei Banchi Vecchi n. 124, e precisamente del locale negozio posto al piano terra, con annessi locale sottonegozio e bagno al piano scantinato

Identificato al catasto Fabbricati di Roma, nel foglio 485, particella 477, subalterno 502 - zona censuaria 2 - Categoria C/1 - Classe 9 - Consistenza mq. 20 - Superficie Catastale Totale: 131 mq - Rendita Euro 2.468,66 - VIA DEI BANCHI VECCHI n. 124 Piano T-S1

Confini: Via dei Banchi Vecchi, androne del civico n. 123 di Via dei Banchi Vecchi, locale al civico n. 125 di Via dei Banchi Vecchi, salvi altri

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via dei Banchi Vecchi 124, piano T-S1	34,00 mq	6.078,48 €/mq	€ 206.668,32	100,00%	€ 206.668,32
				Valore di stim	€ 206.668,32

Valore di stima: € 206.668,32

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia - La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Presumibili oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5,00	%

Valore finale di stima: € 155.001,24

Valore finale di stima in cifra tonda: € 155.000,00

Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 11/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fallica Salvatore



- N. 1 mappa catastale
- N. 1 planimetria catastale
- Visura catasto fabbricati Foglio 485 Particella 477 Subalterno 3
- Visura catasto fabbricati Foglio 485 Particella 477 Subalterno 21
- Visura catasto fabbricati Foglio 485 Particella 477 Subalterno 502
- Visura catasto terreni Sezione A Foglio 485 Particella 477
- Mappa catastale impianto
- Estratto mappa catastale di impianto
- Mappa catastale attuale
- Dichiarazioni di interesse culturale nn. 28704-1957, 28706-1957, 28707-1957, 28726-1957, 28727-1957, 28728-1957
- Schede del Ministero della Cultura "VincoliInRete" nn. 350429, 360251 e 3846641
- Archivio Storico Capitolino di Roma - Istanza catalogata al Titolo 62 Post Unitario, Busta 58, Fascicolo 35
- Trascrizione reg. part. 18825-1974 - Testamento
- Trascrizione 6275-1976 - Successione
- Atto notaio Berionne rep. 19587-2001
- Atto notaio Fabro rep. 111887-2008
- Atto Notaio Fabro rep. 112192-2008
- Trascrizione reg. part. 92530-2008 - Domanda Giudiziale
- Trascrizione reg. part. 43087-2011 - Domanda Giudiziale
- Trascrizione reg. part. 19507-2023 - Domanda Giudiziale
- Trascrizione reg. part. 104084-2024 - Verbale di pignoramento immobili
- Annotazione reg. part. 18533-2008 - Atto di verificata condizione sospensiva
- Annotazione reg. part. 5767-2023 - Domanda giudiziale
- Annotazione reg. part. 16280-2023 - Sentenza di inefficacia parziale
- Annotazione reg. part. 735-2024 - Sentenza di inefficacia parziale
- Annotazione reg. part. 7474-2024 - Sentenza di inefficacia parziale
- Iscrizione reg. part. 381-2024 - Ipoteca giudiziale
- Ispezione ipotecaria per aggiornamento formalità pregiudizievoli





- Ispezione ipotecaria riferita all'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 485 particella 477 subalterno 502
- Ispezione ipotecaria riferita al codice fiscale
- Risposte alla richiesta di accesso agli atti del Municipio Roma I
- Risposta alla richiesta di accesso agli atti del Ministero della Cultura
- Risposte alla richiesta di accesso agli atti dell'Agenzia delle Entrate
- Verbale di accesso
- Rilievo fotografico



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Banchi Vecchi 124, piano T-S1

Piena proprietà del seguente immobile sito in Roma, Via dei Banchi Vecchi n. 124, e precisamente del locale negozio posto al piano terra, con annessi locale sottonegozio e bagno al piano scantinato

Identificato al catasto Fabbricati di Roma, nel foglio 485, particella 477, subalterno 502 - zona censuaria 2 - Categoria C/1 - Classe 9 - Consistenza mq. 20 - Superficie Catastale Totale: 131 mq - Rendita Euro 2.468,66 - VIA DEI BANCHI VECCHI n. 124 Piano T-S1

Confini: Via dei Banchi Vecchi, androne del civico n. 123 di Via dei Banchi Vecchi, locale al civico n. 125 di Via dei Banchi Vecchi, salvi altri

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei Banchi Vecchi 124, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 485, Part. 477, Sub. 502, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	34,00 mq
Stato conservativo:	<p>Il locale commerciale oggetto della presente esecuzione immobiliare è in carente stato di manutenzione ed è ingombro di cose.</p> <p>L'Amministratore della società esecutata ha dichiarato in sede di accesso di aver cessato la fornitura dell'acqua e che presto provvederà a cessare la fornitura dell'energia elettrica.</p>		
Descrizione:	<p>Piena proprietà del seguente immobile sito in Roma, Via dei Banchi Vecchi n. 124, e precisamente del locale negozio posto al piano terra, con annessi locale sottonegozio e bagno al piano scantinato</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati di Roma, nel foglio 485, particella 477, subalterno 502 - zona censuaria 2 - Categoria C/1 - Classe 9 - Consistenza mq. 20 - Superficie Catastale Totale: 131 mq - Rendita Euro 2.468,66 - VIA DEI BANCHI VECCHI n. 124 Piano T-S1</p> <p>Confini: Via dei Banchi Vecchi, androne del civico n. 123 di Via dei Banchi Vecchi, locale al civico n. 125 di Via dei Banchi Vecchi, salvi altri</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	Si precisa che, anche nel caso in cui il trasferimento non sia assoggettato ad IVA per obbligo, il debitore esecutato ha facoltà di assoggettare ad IVA il trasferimento dell'immobile con esercizio dell'opzione fino al trasferimento del bene.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso il locale commerciale non è risultato utilizzato ed è apparso libero da persone, ma ingombro di cose.		

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 10/01/2024
Reg. gen. 2600 - Reg. part. 381
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.154.319,27
Spese: € 120.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 19/11/2008
N° repertorio: 19932

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma il 14/11/2008
Reg. gen. 150006 - Reg. part. 92530
Quota: 1/1
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma il 21/06/2011
Reg. gen. 70007 - Reg. part. 43087
Quota: 1/1
A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma il 06/03/2023
Reg. gen. 27781 - Reg. part. 19507
Quota: 1/1
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 18/11/2024
Reg. gen. 139933 - Reg. part. 104084
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

