

Sezione III Penale

Perizia ex art. 568 cpc IVG di Roma, giusto il provvedimento della Corte d'Appello di Roma Sezione III Penale emesso in data 4/3/2026 di cui alla procedura 1260/2025 SIGE Corte d'Appello.

La seguente perizia di stima è stata redatta adottando i criteri indicati ex art. 173 bis disp. Att. cpc.



Incarico .....

Premessa .....

Descrizione .....

Lotto Unico .....

Completezza documentazione ex art. 567 cpc .....

Titolarietà .....

Confini .....

Consistenza .....

Cronistoria dati catastali .....

Dati Catastali .....

Precisazioni .....

Patti .....

Stato conservativo .....

Parti comuni .....

Servitù, censo, livello, usi civici .....

Caratteristiche costruttive prevalenti .....

Stato di occupazione .....

Provenienze ventennali .....

Formalità pregiudizievoli .....

Normativa urbanistica .....

Regolarità edilizia .....

Vincoli od oneri condominiali .....

Stima/formazione lotti .....

Riepilogo bando d'asta .....

## INCARICO

Con provvedimento emesso dalla Corte d'Appello di Roma Sezione III Penale in data 4/3/2026, il sottoscritto Istituto Vendite Giudiziarie di Roma, con sede in Roma, Via Zoe Fontana 3 email: info@ivgroma.it, PEC: ivgroma@associazioneivg.legalmail.it, Tel. 06 83751500, è stato nominato anche per la stima dell'immobile appresso indicato.

## PREMESSA

Il bene immobile oggetto di confisca è costituito dalla seguente abitazione:

Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via VIA DEI CENTAURI n. 9 Interno 7 Piano 3.

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di confisca è costituito da un appartamento, posto su unico livello al piano terzo dell'edificio di cui è parte, sito in Roma, Via dei Centauri n. 9, contraddistinto con il numero interno 9, piano terzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione 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.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via VIA DEI CENTAURI n. 9 Interno 7 Piano 3, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 5 vani, Totale: 105 m2 Totale escluse aree scoperte b): 97 m2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono state eseguite le ispezioni ipocatastrali nel ventennio antecedente il provvedimento di confisca dalle quali è emerso che il bene in questione risulta gravato da iscrizioni per la costituzione di garanzia reale (ipoteca) in favore del creditore UNICREDIT BANCA PER LA CASA - S.P.A., già avvisato.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di confisca, in seguito al provvedimento ablatorio, appartiene a:

Soggetto a FAVORE

Denominazione o ragione sociale DEMANIO DELLO STATO

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 97905320582

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà piena

### CONFINI

L'appartamento confina a Nord con distacco su altra unità immobiliare, a Est con distacco su Via dei Centauri, a Sud con distacco con vialetto pedonale e carrabile, a Ovest con vano scale.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitativo A/3	97 mq	105 mq		Cons. 5 vani		terzo
Totale superficie convenzionale						
Incidenza condominiale						
Superficie convenzionale complessiva				97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 4/5/1992 al 9/3/2005	//	Foglio 664 Particella 296 Subalterno 4
dal 09/03/2005 al 20/02/2006	//	Foglio 664 Particella 296 Subalterno 501
dal 20/02/2006 Immobile attuale	//	Foglio 664 Particella 296 Subalterno 501

In seguito alla trascrizione del provvedimento di sequestro e successiva confisca, non risulta l'allineamento catastale per l'abitazione.

**DATI CATASTALI**

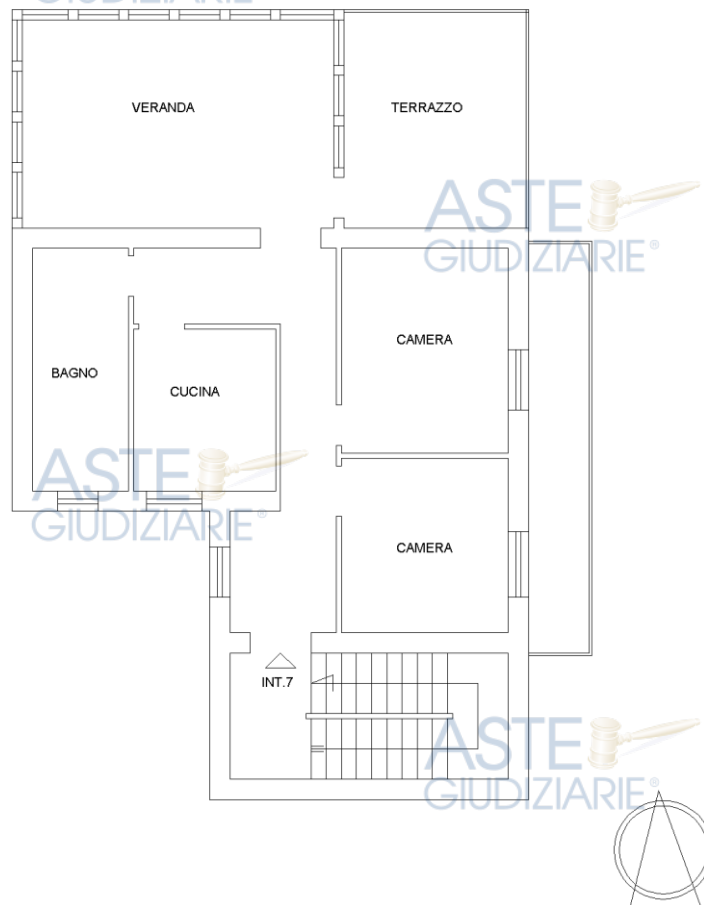
Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	296	501	6	A/3	3	5 vani	105 mq	839.24	terzo	//

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza catastale rispetto al provvedimento di confisca e la sua trascrizione; sussiste corrispondenza con quanto riportato nella planimetria catastale.

**Planimetria:**

ABITAZIONE  
PIANO TERZO  
INT. 7  
H=3.00 Mt.



**PRECISAZIONI**

Il compendio confiscato si compone di un appartamento con corridoio/ingresso, due camere da letto, cucina, bagno, veranda coperta, un terrazzo a livello, un balcone a livello. Non è presente l'ascensore. Il riscaldamento è autonomo.

#### PATTI

---

Non si rilevano patti.

#### STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, nel complesso, risulta essere in cattivo stato di conservazione; allo stato attuale, tuttavia, si segnala la necessita di interventi di manutenzione straordinaria che dovranno riguardare il balcone, il terrazzo e la veranda di copertura. Si segnalano fenomeni di infiltrazioni. È presente una caldaia per il riscaldamento autonomo.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio non gestito da una amministrazione condominiale; le parti comuni corrispondono al viale di accesso pedonale, androne dell'edificio, scale di accesso ai piani e tutto quanto previsto ex art. 1117 cc.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non sono presenti servitù, censo, livello e usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

//

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento è libero.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

L'immobile è stato acquistato - dal soggetto contro il quale è intervenuto il provvedimento di confisca - in forza di atto compravendita stipulato ai rogiti del Notaio VALENTE GIUSEPPE rep. 116550/31607 trascritto a presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/10/2005 ai nn. 147051/85286 di formalità.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**Iscrizioni**

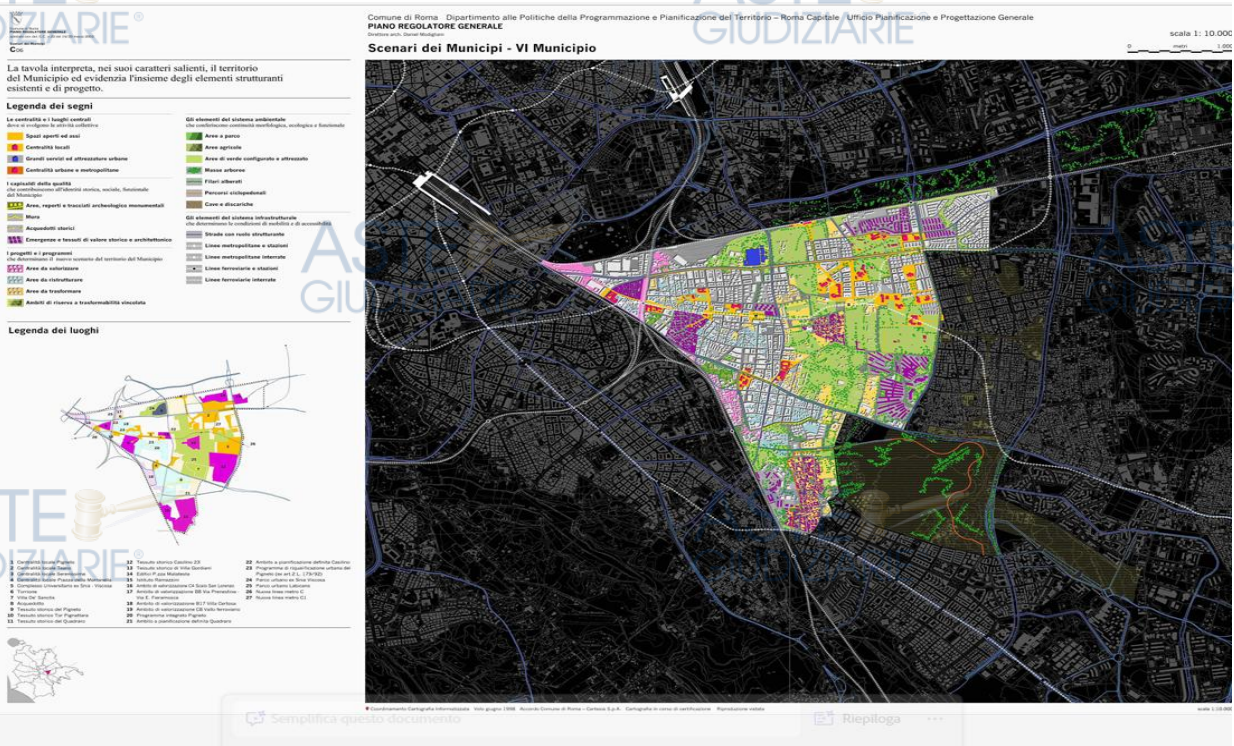
ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai nn. 44784/147054 in favore di Unicredit Banca per la Casa SPA (CF 13263030150)

**Trascrizioni**

Nessuna

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile confiscato ricade nell'area dello scenario C6, nel territorio del VI Municipio (Torre Angela); si rimanda alle NTA allegate.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito alla richiesta (Protocollo: 55559 Anno: 2026) dei titoli edilizi, il Dipartimento Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia Privata ha comunicato che la licenza edilizia/permesso di costruire non è stato trovato. Dalla lettura delle visure catastali risulta una variazione per ampliamento del 2005 relativa, con molta probabilità, alla copertura del terrazzo a livello. Detta variazione/ampliamento non risulta legittimata da idonei titoli edilizi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituita una amministrazione condominiale; le spese per la gestione dell'edificio vengono ripartite in via autonoma dai condomini.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via VIA DEI CENTAURI n. 9 Interno 7 Piano 3, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 5 vani, Totale: 105 m2 Totale escluse aree scoperte b): 97 m2; composta da piccolo vano ingresso, due camere, cucina, bagno, terrazzo e balcone a livello. Attualmente, in seguito alla richiesta di ampliamento risulta la copertura a veranda del terrazzo; per tale variazione/ampliamento non risultano titoli autorizzativi.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle suddette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato prendendo in esame i valori dei beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati valutati ad € 2.100,00 circa al mq.

Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via VIA DEI CENTAURI n. 9 Interno 7 Piano 3, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 5 vani, Totale: 105 m2 Totale escluse aree scoperte b): 97 m2;  $105 * 2.100 = € 220.500,00$ ;

## DETERMINAZIONE DEL VALORE CATASTALE

Appartamento: € 839,24 (rendita catastale) \* 110 (coefficiente moltiplicatore) = € 92.316,40 Valore catastale

Totale valore catastale € 92.316,40

## VALORI OMI

Prendendo in esame le quotazioni OMI indicate dall'Agenzia delle Entrate Territorio, i cui valori si attestano, per le abitazioni di tipo economico (Cat. A/3), tra un minimo di € 1250,00 ad un massimo di € 1850,00 al mq, si avrà un valore medio di € 1550.00 al mq.

Mq  $105 * 1550.00 = € 162.750,00$

## VALORE FINALE

Il seguente valore di stima è frutto della media tra i tre valori innanzi indicati: € 158.522,13, arrotondato ad € 160.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	tipo
Mancanza garanzia per vizi ed eventuali regolarizzazioni urbanistico/edilizie	5%	€ 8.000



Valore finale di stima: € 152.000,00



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Roma il 10/4/2026



IVG di Roma

L'incaricato Arch. Alessandro Pirozzi

