

Geom. Maurizio MORONI
Corso Don Minzoni n. 16
00045 Genzano di Roma
Tel. 069391014-03358357119

R.G. 3039/2025

Rinvio 20/01/2026

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA
CAUSA CIVILE
GIUDIZIO DI D I V I S I O N E

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

GIUDICE: *DOTT.SSA Anna Luisa DI SERAFINO*

TRIBUNALE DI VELLETRI
Consulenza Tecnica d'Ufficio causa civile GIUDIZIO DI DIVISIONE
promosso da

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Giudice Dott.ssa ANNA LUISA DI SERAFINO

- 0 -

Premessa

A seguito di Ordinanza del Giudice Dott.ssa Anna Luisa DI SERAFINO, il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, fu nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella controversia descritta in epigrafe, convocato nell'udienza del **19/12/2025** che nel corso della quale, prestato giuramento di rito, venne formulato il seguente quesito:

“Predisponga Bando di Vendita del Lotto 4 aggiornato per la divisione con indicazione del valore unitario del compendio e delle quote dei comproprietari”, dovrà essere depositata entro il *20 gennaio 2026*.

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

PRIMA DI INIZIARE LA STESURA DELLA PRESENTE RELAZIONE LO SCRIVENTE HA ESAMINATO ATTENTAMENTE LA CTU DEPOSITATA IN DATA 22 OTTOBRE 2024 NOTANDO CHE NELLO SVOLGIMENTO DEI CALCOLI DI VALUTAZIONE HA ERRONEAMENTE RIPORTATO UN IMPORTO NON ESATTO ALLA RISULTANZA DEL VALORE CALCOLATO PERTANTO ALLA PRESENTE RELAZIONE RIPORTO L'ESATTO VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E LE QUOTE SPETTANTI AD OGNI COMPROPRIETARIO.

(Vedere Visure Catastali

ALLEGATO B')

Comune		CIAMPINO		Località				
Via Appia								
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Cons.	Sup. Scop.	RC
15	173	10	C/6	3		53	53	268,25
15	173	516	C/2	1		11	17	47,72
15	173	521	D/6					3.851,10
15	173	522						
15	173	523						
15	173	524						
15	173	525						
15	173	526						

- Altezza utile interna spogliatoi H = 2,40;
- Altezza utile interna locale tecnico e magazzino H = 2,45;
- Superficie lorda Piscina mq. 38,50
- Superficie lorda campi PADEL mq. 25,00
- Superficie lorda Garage mq. 53,00
- Superficie lorda Magazzino mq. 17,00
- Superficie corte mq. 20,00

Proprietà:

[REDACTED]

Dati Catastali: *Complesso immobiliare è distinto nel Comune di CIAMPINO al foglio 15, particella 173 sub. 10 Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq. 53, Rendita 268,25; foglio 15 particella 173 sub. 516, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 11, Rendita 47,72; foglio 15 part. 173 suib. 512-522-523-524-525-526, Cat D/6, Rendita Euro 3.851,10.*

Confinanti: *Tutto il complesso confina con Via Appia Nuova, particella 206, particella 527, part. 174, salvo altri.*

Descrizione lotto: *Proprietà Intero su Complesso Immobiliare denominato [REDACTED] [REDACTED] sito in CIAMPINO Via Appia Nuova n. 1 composto da locale Garage della superficie di mq. 53, locale Magazzino della superficie i mq. 17,00, Piscina composta da una zona per grandi ed una per bambini, quattro campi di PADEL, e terreno circostante adibito a parcheggio a servizio del complesso sportivo.*

3.3 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione degli immobili contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono ai beni descritti nell'istanza di vendita depositata e nel certificato notarile depositato e quanto attualmente risulta sul luogo.

3.4 - Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non necessita eseguire variazioni catastali in quanto le planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio corrispondono allo stato attuale ed all'elaborato progettuale depositato presso il Comune di Ciampino (Roma).

3.5 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Le aree di cui all'esecuzione sia dove sono ubicate le strutture sportive e le zone limitrofe ricadono tutte nel **P.R.G.** del Comune di CIAMPINO in zona **E/4, con Vincolo di inedificabilità (VINCOLO AEROPORTUALE)**. (Vedere Allegato 'C').

3.6 - Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **CIAMPINO** inerente la zona dove esiste il centro sportivo "FLY PADEL", questo è stato realizzato senza autorizzazione ma è stata depositata domanda di condono edilizio ed è stata rilasciata "**Concessione edilizia in Sanatoria**" n. 6210 del 10/05/2018 Prot. 001976 del 10/05/2018 Pratica 39/A/S/85-157/S/03 Fascicolo 2214/urb. Successivamente la [REDAZIONE] ha depositato presso il Comune di Ciampino **SEGNALAZIONE CERTIFICATO DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) prot. A-2021-0037369 del 10/09/2021 per realizzazione di campi da PADEL**. E' stato presentato **Certificato FINE LAVORI** in data 17/03/2022 Prot. A-2022-0011946. (Vedere ALLEGATO 'D')

TIPOLOGIA DEL COMPLESSO

- **Strutture** : Servizi in muratura e cemento
- **Copertura** : Terrazzo dei servizi
- **Pareti interne ed esterne** : Eseguite in muratura
- **Pavimentazione interna** : Gres ceramico
- **Infissi esterni** : Legno e ferro

- Impianto elettrico :Eseguito secondo i criteri legge 46/90

- Condizioni generali : Ottime

3.7 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente ritiene che il complesso immobiliare oggetto di esecuzione debba essere per le sue caratteristiche venduto in un **UNICO LOTTO** con la seguente descrizione:

LOTTO UNICO

QUOTA INTERA della Proprietà del Complesso Immobiliare sportivo denominato [REDAZIONE] sito in CIAMPINO Via Appia Nuova n. 1 composto da locale Garage della superficie di mq. 53, locale Magazzino della superficie i mq. 17,00, Piscina composta da una zona per grandi ed una per bambini, quattro campi di PADEL, e terreno circostante adibito a parcheggio a servizio del complesso sportivo. Il tutto confina con Via Appia Nuova, particella 206, particella 527, part. 174, salvo altri. Il Magazzino ed il Garage risultano censiti all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di Ciampino (RM) al foglio 15, particella 173 sub. 10 Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq. 53, Rendita 268,25; foglio 15 particella 173 sub. 516, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 11, Rendita 47,72; foglio 15 part. 173 sub. 512-522-523-524-525-526, Cat D/6, Rendita Euro 3.851,10.

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

Come riportato all'inizio della presente relazione il lotto interessato risulta **Pignorato nella Quota di 1/3 sull'INTERO ma viene immesso all'asta la quota INTERA SU TUTTO IL COMPLESSO IMMOBILIARE.**

3.9 - Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare il **COMPLESSO IMMOBILIARE** risulta **AFFITTATO** [REDACTED]

[REDACTED]

3.10 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Nulla da riferire al presente quesito.

3.11 - Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Come riportato nell'art. 3.5 della presente consulenza esiste **VINCOLO AEROPORTUALE.**

3.12 - Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come

opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del ***Comune di CIAMPINO***.

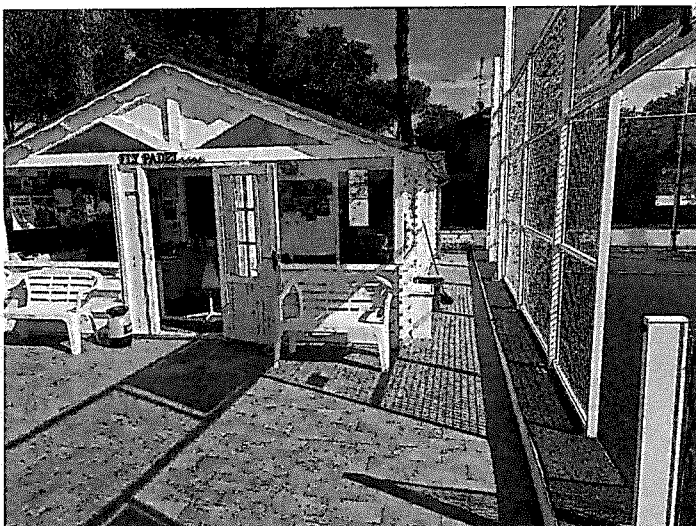
FOTO AEREA

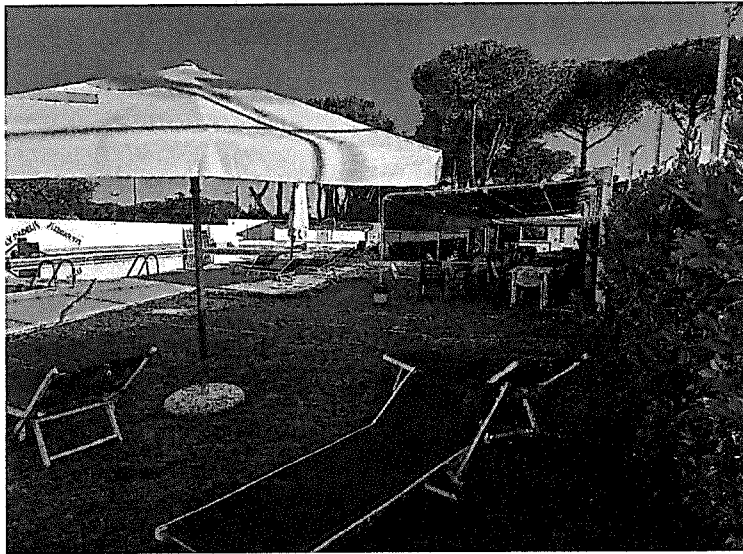
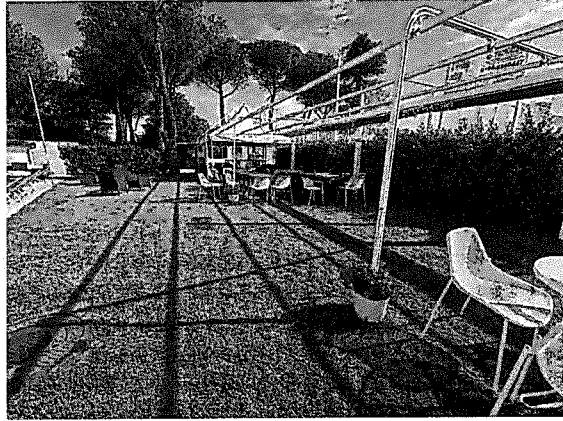
Strada Statale 7 APPIA

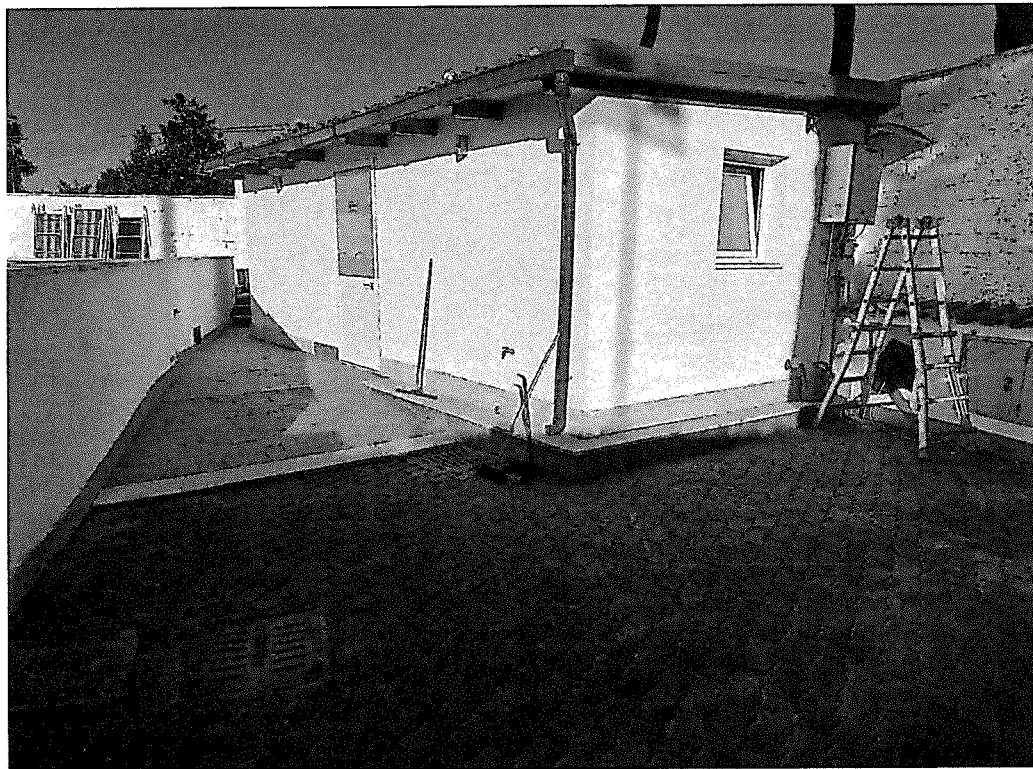
Ubicazione Complesso sportivo

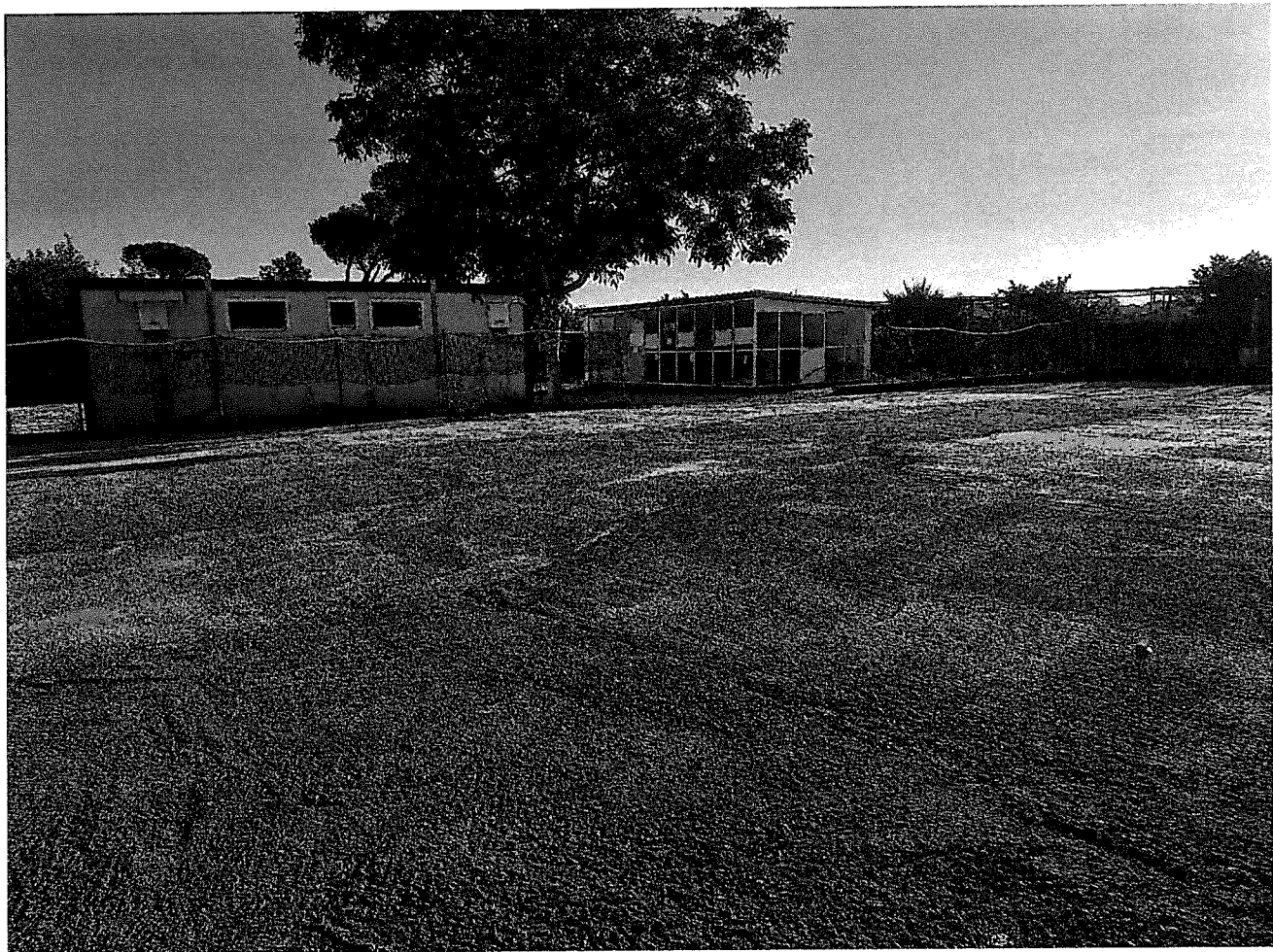


FOTO REALIZZATE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO SPORTIVO









Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato del Complesso Immobiliare destinato a **CAMPI SPORTIVI** [REDACTED], la valutazione viene eseguita prendendo in considerazione del canone di affitto che i conduttori versano alla proprietà. Come si rileva dal contratto gli importi variano con gli anni partendo dal *primo anno con € 40.200,00 fino ad arrivare all'ultimo anno (12°) € 47.400,00*, lo scrivente eseguirà la media tra il primo valore ed l'ultimo.

Come riferito il canone di affitto che la [REDACTED] versa ai comproprietari risulta di *€ 40.200,00 e € 47.400,00 media € 40.200,00 + € 47.400,00 = € 87.600,00/2 = € 43.800,00* per calcolare il valore del complesso immobiliare si applica al reddito netto il tasso d'interesse del 3,4%, nel sottostante calcolo si determina il valore del complesso immobiliare.

Il tasso di sconto che attualmente viene applicato risulta essere del 3,40%, pertanto il valore immobiliare risulta essere € 32850,00 x 0,034 = € 966.176,47
ARROTONDATO AD € 966.000,00

Categoria catastale:	
D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)	
Data di riferimento:	18 Ottobre 2024 oggi
Rendita catastale €	3851,10
<i>D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)</i>	
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 4.043,66
Moltiplicatore catastale	60
Valore catastale immobile	€ 242.619,30
Categoria catastale:	
C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	
Data di riferimento:	18 Ottobre 2024 oggi
Rendita catastale €	268,25
<i>C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)</i>	
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 281,66
Moltiplicatore catastale	120
Valore catastale immobile	€ 33.799,50
Categoria catastale:	
C/2 - Magazzini e locali di deposito	
Data di riferimento:	18 Ottobre 2024 oggi
Rendita catastale €	47,72
<i>C/2 - Magazzini e locali di deposito</i>	
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 50,11
Moltiplicatore catastale	120
Valore catastale immobile	€ 6.012,72

**CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILE CAT. D/6 RENDITA € 3.851,10
VALORE €242.619,30**

IMMOBILE CAT. C/6 RENDITA €268,25 VALORE € 33.799,50

Diritti:

Proprietà	X	INTERA
-----------	---	--------

Immobile:

Appartamento	
Villino	
Ufficio	
Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	X

Locale garage	X
Soffitta	
Posto Auto	
Terreno	X
Centro Sportivo	X

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Vani</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Scop</i>	<i>RC</i>
15	173	10	C/6	3		53	53	268,25
15	173	516	C/2	1		11	17	47,72
15	173	521	D/6					3.851,10
15	173	522						
15	173	523						
15	173	524						
15	173	525						
15	173	526						

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Vani</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Scop</i>	<i>RC</i>
15	173	10	C/6	3		53	53	268,25
15	173	516	C/2	1		11	17	47,72
15	173	521	D/6					3.851,10
15	173	522						
15	173	523						
15	173	524						
15	173	525						
15	173	526						

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Lorda	MQ. 12.972							
Anno di costruzione	2021	Anno di Ristrutturazione e manutenzione						
Stato di manutenzione	Ottimo	X	Buono		Sufficiente		Scarso	Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	X	Buono		Sufficiente		Scarso	Pessimo
Impianto elettrico	a norma		non a norma		Impianto termico		autonomo	centr.
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro			

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Quota INTERA di proprietà su Complesso Immobiliare sportivo denominato "FLY PADEL" sito in CIAMPINO Via Appia Nuova n. 1 composto da locale Garage della superficie di mq. 53, locale Magazzino della superficie i mq. 17,00, Piscina composta da una zona per grandi ed una per bambini, quattro campi di PADEL, e terreno circostante adibito a parcheggio a servizio del complesso sportivo. Il tutto confina con Via Appia Nuova, particella 206, particella 527, part. 174, salvo altri. Il Magazzino ed il Garage risultano censiti all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di Ciampino (RM) al foglio 15, particella 173 sub. 10 Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq. 53, Rendita 268,25; foglio 15 particella 173 sub. 516, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 11, Rendita 47,72; foglio 15 part. 173 sub. 512-522-523-524-525-526, Cat D/6, Rendita Euro 3.851,10.

PREZZO BASE D'ASTA € 624.000,00

Diconsi Euro seicentoventiquattromila/00

Velletri 12.01.2026

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)