

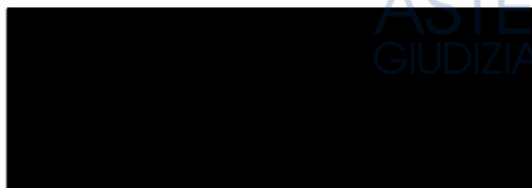
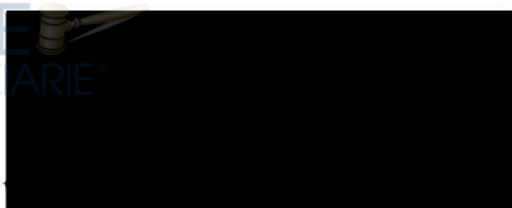
ESEC 134/2024 UDIENZA 17/01/2025 CONSEGNA CTU 10/11/2024

TRIBUNALE DI VELLETRI

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALL'AVV.
MASSIMO LUCONI

Esecuzione Promossa da SIENA NPL 2018 SRL
Codice fiscale: 14535321005
Via Curtatone, 3
00100 - ROMA (RM)

contro



UBICAZIONE IMMOBILI ESECUTATI CONTORNO ROSSO



Dopo la lettura ed un attento esame delle osservazioni presentate dall'Avv. Massimo LUCONI posso di seguito rispondere elencando quali sono state le risultanze alle conclusioni a cui sono arrivato.

LOTTO DUE

Dalla consultazione ho potuto constatare che nell'eseguire il calcolo della valutazione del lotto DUE ho inavvertitamente omissso la valutazione del terreno *Identificato all'Agenzia del Territorio - Fg. 15, Part. 265/B, Qualità Oliveto, Superficie mq. 3.483, R.D. 74,52, R.A. € 8,09* quindi dal sottostante prospetto viene ricalcolato il reale valore del lotto DUE che risulta:

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
TERRENO QUALITA' FRUTTETO				
mq. 1.968,00	€ 4,90	€ 9.643,20	1	€ 9.650,00
TERRENO QUALITA' SEMINATIVO				
mq. 3.100,00	€ 3,90	€ 12.090,00	1	€ 12.000,00
TERRENO QUALITA' SEMINATIVO				
mq. 24.049,00	€ 3,90	€ 93.791,10	1	€ 93.800,00
TERRENO QUALITA' ULIVETO				
mq. 3.483,00	€ 3,62	€ 12.608,46	1	€ 12.600,00
TOTALE COMPLESSIVO				€ 128.050,00

Valore complessivo € 9.650,00 + € 12.000,00 + € 93.800,00 + € 12.600,00 = € 128.050,00 Arrotondato ad **€ 128.000,00 (centoventottomila/00)**. In fondo alla presente riporto il **NUOVO BANDO ASTA del LOTTO DUE**.

LOTTO QUATTRO

Per eseguire la valutazione del complesso immobiliare costituito da struttura di campi di Padel, Piscina Grande e Piscina Piccola e vari immobili di pertinenza dell'attività, non è sufficiente eseguire il calcolo del solo reddito che si percepisce (canone affitto) occorre avere un altro elemento per poter determinare il valore esatto, questo elemento di calcolo risulta essere il valore catastale sempre utilizzato, al giorno d'oggi risulta essere quasi reale. Quindi il valore da me determinato con il canone di affitto risulta dalla mia perizia in **€ 966.000,00** con tasso di sconto del **3,4% (tre virgola quattro per cento)** rilevato dalla tabella allegata tasso di sconto determinato e divulgato dalla **BCE in data 23 ottobre 2024**. Dopo aver determinato il valore dalla capitalizzazione dei redditi, riporto nel sottostante prospetto il valore catastale (vedere CTU depositata) che risulta:

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

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

IMMOBILE CAT. C/2 RENDITA €47,72 VALORE €6.012,72

VALORE COMPLESSIVO CATASTALE €282.431,52

Valore medio € 966.000,00 (Rendita) + €282.431,52 (Cat.) =
€1.248.431,52/2 = € 624.215,76

Valore complesso centro [REDACTED] € 624.215,76 Quota Pignorata 1/3
€208.071,92 Arrotondata ad €208.000,00 (duecentoottomila/00)

In fondo alla presente consulenza ho riportato il **NUOVO BANDO ASTA del LOTTO QUATTRO.**

CONCLUSIONI

Sono costernato da quanto è successo, non riesco a capire come abbia potuto eseguire i sopra banali errori, ATTUALMENTE ho ricontrollato attentamente tutti i calcoli per non ricadere nello stesso errore della CTU, posso riferire, come già enunciato, per la valutazione del Centro Sportivo a Padel non può essere inserito il flusso della cassa, quest'ultimo dato può essere introdotto solo quando si eseguono trasferimenti di società con i flussi di cassa estrapolati dai bilanci depositati al Tribunale per almeno dieci anni.

Tanto doveva riferire all'incarico ricevuto, Letto, Confermato e Sottoscritto

Geom. Maurizio MORONI

Tabella tasso di riferimento BCE

Serie storica tassi BCE dal 1958 ad oggi

Quanto è il tasso BCE oggi?

Il Tasso BCE oggi è uguale a 2,65% con data validità 12/03/2025. Il tasso precedente del 05/02/2025 era del 2,9%.

La tabella aggiornata dei tassi BCE.

La misura del tasso ufficiale di riferimento con decorrenza 1 gennaio 1999 è stata determinata sulla base del cessato tasso ufficiale di sconto alla data del 31/12/98 (art. 2 d.l. 213/98) dal 2004 determinato dalla Banca Centrale Europea (The European Central Bank).

Tabella aggiornata tassi BCE

Periodo	Tipo	Tasso interesse	Inflazione Area Euro	Inflazione Italia
12 Marzo 2025	Tasso BCE	2,65%	2,3% Dettaglio	1,1% Dettaglio
5 Febbraio 2025	Tasso BCE	2,9%	2,3% Dettaglio	1,1% Dettaglio
18 Dicembre 2024	Tasso BCE	3,15%	2,4% Dettaglio	1% Dettaglio
23 Ottobre 2024	Tasso BCE	3,4%	2,4% Dettaglio	0,9% Dettaglio
18 Settembre 2024	Tasso BCE	3,65%	2,5% Dettaglio	0,9% Dettaglio
12 Giugno 2024	Tasso BCE	4,25%	3,2% Dettaglio	2% Dettaglio

Superficie Lorda	MQ. 32.600							
Anno di costruzione	Anno di Ristrutturazione e manutenzione							
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	Sufficiente	X	Scarso	Pessimo		
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Sufficiente	X	Scarso	Pessimo		
Impianto elettrico	a norma	non a norma	Impianto termico	autonomo	centr.			
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	LIBERO				

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO DUE

Intera proprietà Terreni Agricoli siti in CIAMPINO con accesso da Via dei Laghi della consistenza catastale di metri quadrati 32.600, confinante con Via dei Laghi, Part. 267, part. 270, part. 105 e 128, part. 206, part. 264 salvo altri. Il tutto risulta distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.T.) del Comune di Ciampino (RM) al foglio 15, particella 269, qualità Frutteto, cl. 1, Sup. mq. 1.968; part. 270, qualità Seminativo, cl. 3, Sup. 3.100; part. 265, qualità Seminativo Sup. 24.049 e qualità Uliveto Sup. 3.483.

*PREZZO BASE D'ASTA € 128.000,00
Diconsi Euro centoventottomila/00*

IMMOBILE SITO IN CIAMPINO VIA APPIA NUOVA N. 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 134/2024

Promossa da	SIENA NPL 2018 SRL		
Nei confronti di			
Giudice Esecuzioni	Dott.ssa Raffaella CALVANESE		
C.T.U.	Geom. MAURIZIO MORONI		
LOTTO QUATTRO	Quota 1/3 Prezzo Base D'Asta	€ 208.000,00	
Comune	Prov.	Indirizzo	Località
CIAMPINO	RM	Via Appia Nuova n. 1	

Diritti:

Proprietà	X	Quota
-----------	---	-------

VEDI RISPOSTA QUESITO 3.4

Immobile:

Appartamento	
Villino	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	X

Pertinenze:

Locale garage	X
Soffitta	
Posto Auto	
Terreno	X
Centro Sportivo	X

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

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						

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

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						

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	AFFITTATO ALLA		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA**BANDO DI VENDITA LOTTO QUATTRO**

Quota proprietà pari ad 1/3 su Complesso Immobiliare sportivo denominato [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. 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 € 208.000,00

Diconsi Euro duecentoottomila/00

Velletri 03.04.2025

IL C.T.U.
(Geom. Maurizio MORONI)