

TRIBUNALE DI RIETI

Sezione Immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 14776

BANCA DI ROMA S.p.A.

contro

TAVERNITI FLARIO e CIOTTI CINZIA

G.B. De Luca Elisabetta Capoccioli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

P R E M I S S E

Nell'Udienza del 18/12/2000 , presso il Tribunale di Rieti, il secessorio Consulente

GIANCARLO CASCIANI iscritto al n. 519 del Collegio dei Geometri della Provincia di

Rieti domiciliato in Cittaducale Fraz. S. Radice via Aia n. 59/a , veniva nominato dall'Illmo

suo Giudice , CTU della Esecuzione Immobiliare di cui la epigrafe.

Accettata l'incarico, è protetto il giuramento di s.a. l'Ilmo sig. Giudice gli poseva i  
seguenti quesiti :

PROCEDA IL CTU ALLA INDIVIDUAZIONE ED ALLA VALUTAZIONE DEL  
COMPENDIO PIGNORATO E NE DETERMINI IL PREZZO BASE FORMANDO  
ALTRÉSI' EVINTUALI LOTTI ED ACCERTI INOLTRE:

- a) Il titolo di provenienza dei beni con gli estremi della regolarizzazione e della definizione  
di acquisto;
- b) Il valore iniziale del bene;
- c) La destinazione d'uso degli immobili oggetto del pignoramento, nonché la conformità  
degli stessi al vigente strumento di destinazione urbanistica;

d) Se per gli immobili fabbricati abitativi , sia stata presentata la domanda di sanatoria ai sensi della Legge n.47/95 e successive modifiche ed integrazioni e se allegati copia autocertificata con lo stesso riferito di Venegazzolo, ovvero entro il termine di 45

Conciliazione in Sanatoria:

e) Le libertà e trasferimenti pregiudiziali previsti sugli immobili pigmentati;

f) I proprietari degli immobili pigmentati al momento del o dei pigmentamenti. In talora e l'entità dei diritti reali facenti capo al debitore negli stessi immobili ricezione cosa in sede di valutazione.

Sulla base di quanto sopra richiesto , ritenuta la documentazione secca allegata al fascio di cruscotto , si scriveva intiziativamente l'apice della pratica compiendo preliminarmente visita presso l' U.T.E. e sopravvadendo presso la Ex Conservatoria R.R.B. di Ried (ora Agenzia del Territorio)

Con raccomandata A.R. n. 11068150985-4 , n. 11068150986-7 e n. 11068150984-5 del 23/12/2000 , avvisava le parti circa l'inizio delle operazioni portali inviando le stesse a preservare ad un primo sopralluogo che veniva fissato per il giorno 26 Gennaio 2001 con inizio alle ore 9.30 e seguend presso al fabbricato dei depositi pigmentati sito in Scandriglia (RI) alla via Salaria Vecchia Km 47,900 la località Poggio Corvo.

Il giorno stabilito , la scrivente si recava in loco , ed alla presenza del sig. TAVERGNETTI ILARIO (vedasi verbale di sopralluogo allegato n. 01) procedeva alla ricognizione dell'immobile interessato dalla precedente procedura esecutiva effettuando misurazioni e fotografie dando così inizio alle operazioni portali.

In altre date successive , si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Scandriglia dove effettuava le ricerche di norme urbanistica prendendo visione degli Atti relativi all'immobile pigmentato .

Terminati gli accertamenti necessari sulla scorta degli elementi acquisiti , effettuando i

dovuti raffigurati tra lo stato di fina e la documentazione tecnico-videocass (planscritto  
equivalenti di provvista, dibond di progetto ecc.) - ad espletamento dell'incarico  
confermata, rimette la presente relazione periziale composta di grafici, fotografie ed allegati  
con la quale riferisco quanto segue:

#### INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO PIGNORATO

Il presente procedimento deriva da un Atto di pignoramento immobiliare concessi  
dell'Ufficio Giudicante del Tribunale di Rieti la data 04/10/1996 Rep. e Transcripto  
presso la conservatoria RR.II di Rieti la data 06/11/1996 n. n. 6318 di formalità.

Con il predetto Atto, la Banca di Roma S.p.A. faceva pignorare ai signori TAVERNTI  
ILARIO e CIOTTI CINZIA il seguente immobile:

- APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI SCANDRIGLIA (RI) ALLA LOCALITA'  
Poggio Corese DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE CON I  
SEGUENTI IDENTIFICATIVI:

- Foglio n. 17 part. n. 357 sub. 8 e sub. 10

Detto pignoramento scattava da un debito che i signori TAVERNTI - CIOTTI hanno  
contratto nei confronti di domo Istituto bancario a seguito del mancato pagamento di rati di  
moltissimi scaduti.

Dal soprallogo effettuato, si è appurato che gli identificativi suddetti precedenzialmente  
indicati individuano un appartamento posto al primo piano di un complesso residenziale  
costituito da villette a schiera ubicate in Comune di Scandriglia alla Frazione Poggio Corese  
località "Osteria del Sestio".

Il complesso è stato realizzato negli anni 1989 - 1990 dalla Società "Residence La  
Quercia" s.r.l. di Roma.

L'U.I. di che trattasi, è costituita da un singolo appartamento di circa 50,20 mq edibile e  
civile abitabile posto al primo piano della palazzina denominata "Villino D".

E' uno ha accesso indipendente ed è addossato in : un vasto edificio a Cucina-Soggiorno, n.2

dotato da letto, un W.C. ed una piccola cucina.

All'appartamento, è annesso un balcone di circa mq. 9.30 mq ad una piccola corte  
esclusiva di circa 4 mq posta sull'imboccatura della scala d'accesso.

L'U.L. pignorata realizzata con sovietica disegnistica, è composta tra gli appartamenti  
identificati con l'int. 7 e l'int. 9.

Nel piano secondo (piano terra) trovate altro appartamento adibito a civile abitazione  
appartenente ad altro proprietario.

L'immobile pignorato, ha diritto all'uso dello parco comune del complesso identificato con  
il sub. 1.

La costruzione nella quale è composta l'U.L. pignorata è ubicato nella collina che  
fronteggia l'albergo di Neroli, quindi, in territorio di confine oppo quello della Provincia di  
Roma:

Tale ubicazione è alquanto periferica.

Nel complesso l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Al momento attuale è abitabile e nessuna soluzione di lavori di manutenzione ordinaria quali:

riidrimento delle rimigazioni di parati ed infissi.

Gli impianti rivelano tutti funzionanti.

Detto immobile è cesso ai titoli fabblicati del Comune di Scaidia con i seguenti  
identificativi e dati connessi:

- sp. 17 part. 357 sub. 8 e sub. 18 di categoria A7, classe U, vani 4, Rendita L. 310.000.

ed è ancora intestato alla Società "Residence La Quercia" che lo ha realizzato.

L'Appartamento, al momento è abitabile ed è in disponibilità del sig. Taverniti Mario.

Esso è posto a confine su due lati con parti comuni dello stesso complesso, su un lato con  
appartamento contiguo sub.7 di altra proprietà, su altro lato con appartamento contiguo sub.9

di altre proprietà

TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI CON ESTREMI DI REGISTRAZIONE E  
DELLE DERIVAZIONI D'ACQUISTO

L' immobile oggetto, è pervenuto ai dettori pigmenti per corrispondenza dalla soc.

"RESIDENCE LA QUERCIA S.r.l." di Roma piano Atto Notario Puccio Sandella di Roma

Rep. 26343 del 14/01/1991 registrato a Roma il 25/3/91 al n. 20302 e Trasferito a Rieti il

19/03/1991 al n. 1966 di formalità.

A sua volta la società "Residence la Quercia s.r.l." aveva acquisito il terreno sul quale poi

ha edificato il complesso della SABENA Soc. Coop. Edilizia s.r.l. di Roma mediante Atto

Notario A. Gagliosa di Roma Rep. 14778 del 10/05/1989 registrato in Roma il 30/05/1989 al

n. 33814/IV e trascritto a Rieti in data 10/06/1991 al n. 1772 di formalità.

PROPRIETARI DEGLI IMMORBILI PIGNORATI AL MOMENTO DELLA

PIGNORAMENTO - NATURA ED ENTITA' DEI DIRITTI REALI E SENTILCAPO

AL DEBITORE

Al momento della trascrizione del Verbale di Pignoramento per il quale si procede ovvero  
alla data del 06/11/1996, proprietari dell'immobile sopra descritto erano i sig. ri:

1) Tavarelli Durio nata a Stilo (RC) il 05/12/1956 co-proprietaria per ½ ;

2) Ciani Clizia nata a Roma (RM) il 15/06/1962 co-proprietaria per ½ .

Trattasi di coniugi in regime di costituzione dei beni.

Attualmente, essi risultano essere ancora proprietari.

VALORE INIZIALE DEGLI IMMORBILI

Il valore iniziale degli immobili è stato determinato ai sensi del D.P.R. 26/10/1972 n. 643

(D.N.D.M.) e successive modificazioni ed integrazioni prendendo in considerazione i valori

dipendenti dai titoli di provenienza ovvero quelli concordati con l'Ufficio del Registro ed in

alternativa quelli riconoscibili dalle rendite catastali.

Viene precisato, che l'INVEST è stata approvata con Decreto Legislativo la data 30/12/1992 n. 304 art. 17 comma 6 - 7 ma comunque la stessa consente ad applicarsi fino al 1-1-2003 l'indebolimento all'incremento di valore massimo fino al 31/12/1992.

Nel caso in esame, visto che l'ultimo trasferimento di proprietà è avvenuto lo stesso 14/03/1991, ovvero al momento in cui i costruttori Tavolatti - Cioè hanno acquistato dalla "Società Residence La Quercia", con Atto Notarile P. Sbarcella di Roma n. p. 16343, come valore iniziale è stato assunto quello dichiarato dalle parti nel Registro d'acquisto e cioè:

**VALORE INIZIALE** dell'intero Al. 14/03/1991 L. 94.900.000

Considerato che l'Anio in parola è stato Registrato a Roma, ora è stato possibile accertare se il valore iniziale sopra indicato sia stato riconosciuto conforme dall'UIC del Registro competente oppure sia stato riconosciuto.

Si precisa, che secondo al momento del trasferimento di proprietà già in vigore il criterio della valutazione sostitutiva in base alle rendite esattive ed essendo il valore dichiarato decisamente superiore a quello determinabile attraverso l'utilizzo di questo metodo, che il valore iniziale sopraddetto non sia stato riconosciuto.

### **DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI E CONFORMITÀ DEGLI STESSI RISPETTO AL VIGENTE STRUMENTO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che l'immobile评议的 è destinato ad uso residenziale.

In particolare trattasi di un attualizzamento che al momento è affidato ad abitazione del sig. Tavolatti Mario.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Smedaglia, è costituito da un P.d.F. adottato con Delib. n. 34 del 30/3/1968, approvato con delib. G.M. n. 10 del 31/12/1970 ed approvato con Decreto Prevedimentale n. 365 del 31/7/1970 al quale dal 31/7/1997 si è

sovrapponibile al nuovo P.R.G. adottato con Delib. C.C. n. 49.

In merito alla conformità e regolarità rispetto al P.R.G., si è osservato che:

• Il fabbricato nel quale è espressa l'U.I. precedentemente descritta, è stato realizzato a seguito del rilascio di Concessione Edilizia n. 44, del 26/06/1987 tenuta alla Società "Residence La Quarta" a r.l.

L'insomma di che tecniche, presenza delle difformità rispetto al progetto approvato che si possono così sintetizzare: diverse ubicazioni della scala d'accesso, lievi spostamenti di tramezzi laterali, lievo incremento di volume superiore dalla realizzazione di soffitto mansardato anziché in piano.

La destinazione d'uso riscontrata in sede di sopralluogo, è conforme a quella autorizzata con la predetta concessione edilizia (civile abitazione).

Non nulla che per l'U.I. in parola, il Comune abbia rilasciato certificato di sbagliabilità.

#### ABUSI EDILI [2]

Per essendo la destinazione d'uso conforme a quella dello strumento urbanistico vigente all'epoca della costruzione, ed al progetto approvato, l'immobile riguardo presenza delle difformità per le quali era necessario produrre apposito progetto di variazione o domanda di trascuria.

Dall'elenco dei registri di protocollo relativi alle istanze di coedificio Edilizio presentate al Comune di Scandriglia ai sensi della Legge 72/94, si è osservato che a nome dei signi Taverniti Mario e Ciara Ciancia e neppure a nome della società "Residence La Quarta", non risultano presentate richieste volte al conseguimento della autorizzazione di eventuali opere abusive.

Le difformità riscontrate, potranno essere regolarizzate soltanto nel caso in cui esse siano conformi allo strumento urbanistico comunale vigente presentando apposito progetto ai sensi dell'art. 3 della Legge 29.2.1985 n.47 cui consegnerà il pagamento degli oneri previsti

da questa locazione.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Teritorio di Rieti, Conservatoria RR.II e dalle  
confessioni, i potestuali allegati ai fascicoli dell'eccezione, si è riscontrato che  
sull'immobile precedentemente descritto e sul terreno sopra di terreno sopra di terreno sopra di  
completo gravano le seguenti Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudiziarie:

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIARIE:

#### AVVERALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI:

Emesso il 04/10/1996 dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Rieti Rep. n. 06 ivi

Trascritto il 06/11/1996 al n. 6328 di formalità contro TAVIANITI ILARIO e CIOTTI

CINZIA ed a Favore della Banca di Roma S.p.a. derivante da un debito di L. 35.000.000

oltre spese ed imposte corrisposte agli oneri e imposte di detta istituto bancario a seguito del rimborso  
pagamento dei ratei scaduti di un mutuo stipulato da data 15/01/1971 con Atto Notario P.

Sbaruffella di Roma Rep. 25385 a seguito del quale è stata ipoteca di L. 305.000.000

presso la Conservatoria RR.II di Rieti in data 22/01/1991 con formalità n. 64.

L'Atto di pignoramento la parola è stata censurata a carico del seguente immobile:

#### IN COMUNE DI SCANDRIGLIA (RI):

-fz. 17 part. 357 sub. 3 e sub. 18,

#### ISCRIZIONE PROTECARIE:

A carico dell'appartamento pignorato e del terreno sul quale è stato realizzato il complesso  
precedentemente descritto esistono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

Il Libro n. 476 del 1991 pag. 28 - n. 250, le 7947 Impronta della parola

Erogato credito la Società "Roudeux la Quercia" S.r.l. in quanto proprietaria ed a favore

della CASSA DI RISPARMIO DI ROMA - CREDITO FONDIARIO, donazione da un Atto

— di mutuo per L. 150.000.000 garantito da ipoteca volontaria per L. 1.050.000.000  
— fattamente gravante sul lotto edificabile n. 10 in Comune di Scandriglia (RI) censualmente  
distinto con i seguenti identificativi:

— fig. 17 part. n. 357 - 358

— Su lotto in parte al momento della stipula dell'Atto di mutuo era in corso la costituzione del  
completo residenziale a schiera di proprietà della Società sopra indicata.

— ANNOTAZIONI:

— Relativamente alla presente Iscrizione, risultano presentate le seguenti domande di  
annotazione:

— 1) Annot. n. 270 del 03/04/1991: erogazione a saldo di mutuo;

— 2) Annot. n. 301 del 21/06/1991: erogazione parziale di mutuo;

— 3) Annot. n. 363 del 17/05/1991: erogazione parziale di mutuo;

— 4) Annot. n. 766 del 19/10/1994: erogazione a saldo di mutuo;

— 5) Annot. n. 767 del 19/10/1994: frizzamento in favore di mutuo.

— Con questa Annottazione, il mutuo è stato ripartito tra le U.L. realizzate, ed in particolare  
sull'U.L. pigoriosa censualmente distinta al fig. 17 part. 357 sub. 8 e sub. 12 è stata assegnata  
una quota di mutuo pari a 30.000.000 garantita da ipoteca per L. 90.000.000.

— 6) Annot. n. 768 del 19/10/1994: liberazione del fondibile al fig. 17 part. 357 sub 5 e 15.

— 7) Annot. n. 44 del 22/01/1991 - n. 2201/L.U. Ipoteca volontaria.

— Eseguita contro la Società "Residence la Quercia" S.r.l. in quanto proprietaria e contro i  
signori Taverniti Maria e Cioni Clizia in qualità di debitori non datori di ipoteca, ed a favore  
della CASSA DI RISPARMIO DI ROMA - CREDITO FONDIARIO, derivando da un Atto  
di mutuo per L. 25.000.000 garantito da ipoteca volontaria per L. 195.000.000 incisamente  
posto a carico dell'appartamento n. 10 in Comune di Scandriglia (RI) censualmente distinto  
con i seguenti identificativi:

— l.c. 17 part. n. 357 sub. II e sub. IX

— ANNOTAZIONI —

— Relativamente alla procedura iscrizionale risultano presentate le seguenti domande di annotazione:

— 1) Annot. n. 307 del 10/02/1992: erogazione a saldo di terreno;

— Dalle formalità precedentemente indicate, per quanto concernente all'U.I. pignorata, dovrebbe essere disposta la cancellazione con il decreto di trasferimento.

— VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

— DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE E SUPPIVSIONE IN

— LOTTO

— Per effettuare la valutazione del compendio pignorato, fa servire la ditta finanziaria, effettuare un "percorso" indagine di mercato volta ad accettare:

— 1) le "condizioni di ordinarietà" che caratterizzano attualmente il mercato della zona;

— 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti contravvenzioni;

— 3) le "aspettivietà" o "potenzialità" che hanno gli immobili di incrementare il loro valore;

— 4) la "redditività" allo stato acquisivo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri immobili in zona che presentino simili caratteristiche.

— 5) La situazione politico-sociale ed economica delle località in cui sono ubicati gli immobili;

— 6) Le peculiarità che caratterizzano gli immobili ivi compresi i fatti salinari ed estremi che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

— Nel caso in esame, si è tenuta in considerazione che l'immobile ricade in località assai periferica.

— Esta è dista mediamente circa 35 Km dai più grandi centri abitati rispetto a decine di servizi.

— Nella zona non esistono uffici, negozi, laboratori, offici, impianti sportivi ecc., l'immobile è posto all'interno di una fabbricazione realizzata su una zona privaoché isolata che attualmente

risparmiano soltanto il dormitorio dei pochi residenti, che vengono a svolgere la propria attività lavorativa altrove.

Gli appartenenti del complesso, la prevalenza sono stati acquistati come seconda abitazione da appassionati che per evadere dalla vita caotica della Città di Roma hanno scelto la possibilità di trovare un posto tranquillo dove passare i fine settimana e periodi di breve vacanza.

La località è raggiungibile soluzioe in autovettura od in autobus. Istruzioni sono i collegamenti.

I dati raccolti dallo svolgimento dell'indagine di mercato, hanno sostanzialmente consentito di determinare le condizioni attuali del mercato e di conseguenza i valori da utilizzare come parametro di stima.

In particolare, si è riconosciuto che nella località interessata, al momento, è sempre ancora l'entità della "Domanda".

L'"Offerta", è superiore alla "Domanda", in quanto nell'ambito della localizzazione possono trovarsi diversi appartenenti in vendita che presentano medesime caratteristiche di quello oggetto di stima.

Il mercato di questo Complesso, è mancato attivo soltanto da investimenti che provengono "dall'estero romano", i quali, generalmente sono interessati all'acquisto di questo tipo di immobili al solo scopo di abitare a loro seconda casa che consente di evadere dal clima cittadino.

La località interessata, da un punto di vista strutturale e economico è di modesta rilevanza in quanto non calcano in tante attività produttive tali da poter comportare la creazione di posti di lavoro e di riflettere un incremento demografico in senso all'insediamento già esistente.

In zona mancano negozi, spesa, ufficio postale, farmacia, impianti sportivi ecc. ovvero ogni tipo di servizi.

Dall'esame dei prezzi di mercato rilevati nelle roccie compravendite, effettuando le opportune aggiustate a situazioni legate alle caratteristiche inerenti allo immobile, si è

Piano di conservazione, alla vendita, alle necessità di dover far fronte ad interventi occupazionali

necessari per regolarizzare lo stato dal punto di vista fisico ed anche ilurocistico

Amministrativo si è giunti alla seguente valutazione:

- superficie ufficio appartamento: mq 50,20 x L. 1.350.000 = L. 67.770.000

balcone: mq 9,30 x L. 1.350.000 x 0,30 = L. 3.882.500

Valore totale L. 69.659.000 netto ad uso

La precedente valutazione si riferisce alla piena proprietà dell'immobile, per i quali vino che  
entrambi i proprietari sono stati pagati.

No si ritiene opportuno procedere ad una stima comparativa da effettuare per  
capitalizzazione del Reddito Netto Medio Annuo in quanto, al momento attuale, non esiste  
né un'esigenza marcata delle località, né sono rimaneratti i stessi che possono offrirsi  
dalla vendita di questo tipo di immobili.

Così questo tipo di cose, diverse sarà difficoltà la determinazione del prezzo di  
capitalizzazione per cui diversa prestoché impossibile procedere a questo tipo di valutazione  
avendo delle cifre che rispecchino l'effettiva situazione di mercato.

Vista l'entità del compendio pignorio, considerato che lo stesso è costituito da una sola  
Unità immobiliare sostanzialmente indipendente, la vendita potrà avvenire soltanto in unico  
lotto che sarà così composto:

### LOTTO UNICO

- Diritti pari alla piena proprietà per intero sull'appartamento della superficie ufficio di mq.  
50,20 circa con ingresso indipendente abitabile e civile abitazione allo Comune di  
Scandriglia nel complesso residenziale di villette a schiera ubicato alla località "Poggio  
Ceresa" dominio al Catasto Edilizio di deme Comune al sg. 17 par. n. 357 sub 5 e tab. 18  
con diritto alla corte comune distinta al tab. 1,

L'immobile è posto a confine: su due lati con altre costruzioni del complesso residenziale, su un

lato con appartamento di fondo con il n. 7 appartamento ad altro proprietario, ed altro lato  
con appartamento di fondo del n. 8 appartamento ad altro proprietario.

**PREZZO BASE RELATIVO ALLA PIENA PROPRIETÀ**

I. 69.000.000

La presente relazione, ossia di a. 13 pagine dovrebbe essere eletto alle parti.

Tutto lo scritto doveva ad appaltamento dell'incarico confermato.

Riferiti: 12/04/2001

documenti allegati:

1) Verbale di sopralluogo;

2) Visure (po-estate);

3) Fotografie dell'immobile oggetto;

4) Pianimetria dell'immobile oggetto.