



Tribunale Civile di Viterbo

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare n°119/2023



GE Dott. Bonato Federico



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. *****



Tribunale Civile di Viterbo

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°219/2023

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Capranica, provincia di Viterbo, in via Africa s.n.c., precisamente nella periferia a circa 2 Km del centro abitato del paese e con più precisione nella zona residenziale in fase di completamento, denominata Lottizzazione Paglianello 2, nelle vicinanze della S.P. Oriolese.

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato con destinazione d'uso commerciale ed è ad oggi destinato ad ufficio dalla societào. Il fabbricato è composto da due livelli, al piano terra ci sono due appartamenti, al piano primo si trovano altri due appartamenti ed al centro l'immobile in oggetto.

Si accede al piano primo, da una scala esterna che serve i tre immobili. Percorrendo la scala si accede ad un terrazzo che è il disimpegno per i tre ingressi.

La palazzina in corrispondenza della zona della scalata ha un vano predisposto ad ospitare un ascensore.

Il piccolo appartamento ha una superficie utile calpestabile di mq 38,50 ed è composto da un vano di ingresso che è destinato a sala d'attesa, due vani ad uso ufficio ed un piccolo bagno. Un balcone esclusivo sul lato sud.

Esternamente al piano stradale, la palazzina completamente indipendente ha un'area scoperta pertinenziale identificata al sub 1, (Bene comune non censibile a tutti i sub.), posto esclusivo per il parcheggio di un'auto. L'area dell'intero lotto è recintata su tutto il perimetro in cui ci sono giardini di pertinenza per gli appartamenti e nel piazzale condominiale ci sono assegnati posti auto esclusivi.

È confinante a Nord-Est e a Nord-Ovest con il sub 7 e il sub 9 di altre proprietà.

Confina a Sud con il sub 2, (Bene comune non censibile ai soli sub. 7, 8, 9).

Gli impianti elettrico ed idrico sono nuovi. L'impianto di riscaldamento autonomo è composto da due condizionatori i cui motori sono alloggiati nel balcone.

Gli intonaci delle pareti e dei soffitti in alcune parti hanno bisogno di essere sistemati, per presenza di piccole infiltrazioni di umidità.

Gli infissi esterni composti da finestre in PVC di colore bianco, vetro camera e persiane mancanti.

Le porte interne in legno tamburato di colore bianco, non sono danneggiate.

L'altezza utile è di cm 270.

TITOLI EDILIZI:

La B&B Costruzioni ha edificato con Permesso di Costruire n° 2775/2009 del 23/03/2009, in corso dei lavori è intervenuto altro P. di C. in variante n° 2800/2010 del 15/03/2010 e successiva D.I.A. Edilizia prot. n° 1211 del 31/01/2011.

Lavori regolarmente conclusi il 22/03/2011 con comunicazione di fine lavori, prot. 3393 del 24/03/2011.

Il fabbricato è pienamente conforme alle direttive urbanistiche in quanto tutto ciò che è stato realizzato è autorizzato come si evince nella documentazione allegata, reperita al Comune.

Non sono presenti vincoli demaniali o di usi civici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I riferimenti catastali rispecchiano quelli già descritti nella Certificazione dell'Atto di Pignoramento per quanto concerne l'individuazione del foglio e della particella, l'immobile è quindi censito:

Elenco Immobili

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CAPRANICA(VT) VIA AFRICA n. SNC Piano 1	33	730	8	Cat. A/10	U	3,5 vani	Euro: 985,14
F	Proprietà per 1/1	CAPRANICA(VT) VIA AFRICA n. SNC Piano T	33	730	12	Cat. F/3			Euro:

come si riscontra nella certificazione allegata.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE:

Il valore dell'immobile nel comune mercato, in confronto con altri simili oggetto di recente commercio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, con la superficie utile calpestabile di mq 38,50; la superficie del balcone mq 8,00 e la superficie al piano terra di mq 6,00 circa che ragguagliate alla superficie abitativa con coefficiente di 0,60, risultano essere di mq 8,40.

Il totale della superficie da considerare per il calcolo del valore è quindi $(38,50 + 8,40) = \text{mq } 46,90$ x €/mq 1300, si ha un valore a base d'asta di € **61.000**, (diconsi € sessantunomila/00).

L'appartamento è occupato dal proprietario ad uso ufficio.

Si allega alla presente:

- Provenienza del bene pignorato e Gravami sul bene pignorato. (a seguire)
- Cronologia delle provenienze. Allegato 1.
- Visura storica Catastale. Allegato 2.
- Planimetria dell'immobile. Allegato 3.
- Elaborato di piano. Allegato 4.
- Planimetria catastale del foglio di mappa. Allegato 5.
- Documentazione fotografica. Allegato 6.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Il tecnico Geom. Maurizio Morandi

Provenienza del bene pignorato e Gravami sul bene pignorato:

Indagine immobiliare dal 18/04/1954 al 10/09/2024

Effettuata sulla Conservatoria di Viterbo

Per i seguenti immobili:

- Unità in corso di costruzione in CAPRANICA
Ubicaz: VIA AFRICA SNC
Piano 001 Vani 3,5
Catasto Urbano sez. foglio 33 num.730 sub.8
- Unità in corso di costruzione in CAPRANICA
Ubicaz: VIA AFRICA SNC
Piano TE
Catasto Urbano sez. foglio 33 num.730 sub.12

Che risultano essere di proprietà di:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà'

Atti che hanno trasferito i diritti reali

Le unità immobiliari di cui sopra risultano edificate sul terreno distinto al NCT ente urbano di mq. 1763 al foglio 33 p.lla 730 costituita dalla p.lla 416 (ex. p.lla 67) e fusa con la p.lla 439 (ex. p.lla 70)

- Mutamento di denominazione o ragione sociale num. part.8451 (num.gen.11021) del 07/09/2015 Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata ***** (VETRALLA) del 04/09/2015 rep.4765/3675 con cui

- ***** acquisisce 1/1 della Piena Proprietà da B & ***** degli immobili in oggetto

- Compravendita num. part.12287 (num.gen.15318) del 15/12/2014
Atto notarile pubblico IMPARATO GIORGIO (VETRALLA) del 20/11/2014 rep.61361/27383 con cui
- ***** acquisisce 1/1 della Piena Proprietà da LOTTO 46 SRL con sede in RONCIGLIONE C.F. 02117860565 degli immobili in oggetto

- Conferimento in società num. part.6099 (num.gen.7891) del 14/06/2013
Atto notarile pubblico IMPARATO GIORGIO (VETRALLA) del 05/06/2013 rep.59880/26071 con cui
- LOTTO 46 SRL acquisisce 1/1 della Piena Proprietà da ***** con sede in CAPRANICA ***** dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.416 (Terreno mq.858,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO vecchia registrazione Fg.33 Part.67/D) e dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.439 (Terreno mq.905,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO vecchia registrazione Fg.33 Part.70/B)

- Compravendita num. part.8377 (num.gen.11722) del 04/07/2008
Atto notarile pubblico IMPARATO GIORGIO (VETRALLA) del 18/06/2008 rep.54066/20867 con cui
- ***** acquisisce 1/1 della Piena Proprietà da INNAMORATI LUCIA nata in VITERBO il 26/06/1967 e da ***** dell'immobile

al catasto Terreni FG.33 Part.416 (Terreno mq.858,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO vecchia registrazione Fg.33 Part.67/D) e dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.439 (Terreno mq.905,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO vecchia registrazione Fg.33 Part.70/B)

- Cessione di diritti reali a titolo gratuito num. part.9985 (num.gen.12703) del 21/07/2003
Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata D'ALESSANDRO LUCIANO (VITERBO) del 19/06/2003 rep.413009 con cui

- ***** acquisisce 1/2 della Piena Proprietà e ***** 1/2 della Piena Proprietà da ***** nata in ***** , da ***** nato in CAPRANICA il 29/03/1929 e da ***** nata in CAPRANICA il 29/03/1949 dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.416 (Terreno mq.858,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO vecchia registrazione Fg.33 Part.67/D)

***** acquisisce 1/2 della Piena Proprietà e ***** 1/2 della Piena Proprietà da ***** nato in ROMA il 01/07/1952 e da ***** nata in CAPRANICA il 12/12/1909 dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.439 (Terreno mq.905,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO vecchia registrazione Fg.33 Part.70/B)

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso num. part.11635 (num.gen.14736) del 17/10/2002
Atto notarile pubblico D'ALESSANDRO LUCIANO (VITERBO) del 18/09/2002 rep.399089 con cui
- ***** con sede in CAPRANICA C.F. 90050310565 acquisisce 1/1 della Servitù dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.416 (Terreno mq.858,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO vecchia registrazione Fg.33 Part.67/D) e dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.439 (Terreno mq.905,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO vecchia registrazione Fg.33 Part.70/B)

LA SIGNORA ***** HA COSTITUITO A CARICO DEL TERRENO DI SUA PROPRIETA' ED A FAVORE DEI FONDI FACENTI PARTE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PAGLIANELLO 2 LA SERVITU' DI MESSA IN OPERA DI COLLETTORE FOGNARIO PER LE ACQUE BIANCHE E NERE

- Certificato di denunciata successione legittima num. part.6984 (num.gen.9231) del 12/07/2001
Atto amministrativo UFFICIO DEL REGISTRO del 14/11/1997 rep.62/1034 con cui
- ***** acquisisce 1/3 della Piena Proprietà da ***** nata in CAPRANICA il 29/09/1922 deceduta il 16/05/1997 dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.67 (Terreno mq.4.760,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO)

- Conferimento in consorzio num. part.4770 (num.gen.6224) del 18/05/1995
Atto notarile pubblico IMPARTO GIORGIO (VETRALLA) del 12/03/1995 rep.6644 con cui
- ***** acquisisce 1/1 della Piena Proprietà da ***** dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.70 (Terreno mq.4.180,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO)
***** acquisisce 1/1 della Piena Proprietà da ***** dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.67 (Terreno mq.4.760,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO)

- Certificato di denunciata successione legittima num. part.5392 (num.gen.6358) del 07/06/1986

- Atto amministrativo UFFICIO DEL REGISTRO (ROMA) del 01/04/1985 rep.46/10777 con cui
- ***** acquisisce 1/2 della Piena Proprietà da ***** nato in CAPRANICA
il 30/05/1931 deceduto il 15/02/1985 dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.70 (Terreno
mq.4.180,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO)
- Certificato di denunciata successione legittima num. part.7421 (num.gen.8752) del 21/11/1975
Atto amministrativo UFFICIO DEL REGISTRO (VITERBO) del 04/09/1975 rep.29/519 con cui
- ***** acquisisce 1/6 della Piena Proprietà e ***** 1/6 della Piena
Proprietà da ***** nata in CAPRANICA il 06/12/1925 deceduta il 16/03/1975
dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.70 (Terreno mq.4.180,00 sito nel comune di
CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO)
- Compravendita num. part.948 (num.gen.1158) del 04/02/1972
Atto notarile pubblico GIORGIO MARIA BARONI (VETRALLA) del 15/01/1972 con cui
- ***** nato in ROMA il 11/09/1937 acquisisce 1/1 della Piena Proprietà da ***** nato in
CAPRANICA il 29/03/1913 dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.416 (Terreno mq.858,00 sito
nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO vecchia
registrazione Fg.33 Part.67/D)
- Certificato di denunciata successione legittima num. part.6199 (num.gen.7862) del 02/09/1969
Atto amministrativo UFFICIO DEL REGISTRO (RONCIGLIONE) del 01/08/1969 rep.67/204 con cui
- ***** nata in CAPRANICA il 28/01/1899 acquisisce 1/3 dell'Usufrutto, *****
***** 1/3 della Piena Proprietà, ***** 1/3 della Piena Proprietà e
***** 1/3 della Piena Proprietà da ***** deceduto il 08/02/1969
dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.67 (Terreno mq.4.760,00 sito nel comune di
CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO)
- Donazione accettata num. part.1795 (num.gen.1991) del 18/04/1954
Atto notarile pubblico BALLARATI OTTORINO (RONCIGLIONE) del 28/03/1954 rep.4019 con cui
- ***** acquisisce 1/3 della Piena Proprietà, ***** 1/3 della Piena
Proprietà e ***** 1/3 della Piena Proprietà da ***** di/fu *****
dell'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.70 (Terreno mq.4.180,00 sito nel comune di
CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO)

Gravami, Rettifiche, Annotazioni, ecc.

- Verbale di pignoramento immobili num. part.8402 (num.gen.10435) del 27/06/2023
contro B & B COSTRUZIONI S.A.S. DI BURATTI FRANCESCO con sede in CAPRANICA
a favore BUONCONSIGLIO 4 SRL con sede in CONEGLIANO gravante sugli immobili in oggetto
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario num. part.1985
(num.gen.14491) del 20/11/2015
Atto notarile pubblico IMPARATO GIORGIO (VETRALLA) del 18/11/2015 rep.62425/28341
importo capitale di EURO 100.000,00 importo totale di EURO 200.000,00 durata 20 anni
contro ***** nato in CAPRANICA il 12/04/1953 (debitore non datore) e
***** (terzo datore)
a favore ***** gravante sugli immobili in oggetto

- Annotazione di Frazionamento in quota num. part.1296 (num.gen.14017) del 18/11/2014
Atto notarile pubblico IMPARATO GIORGIO (VETRALLA) del 24/10/2014 rep.61259/27295
riferimento formalità n.1090 del 07/08/2013
relativa agli immobili in oggetto per la quota capitale di €. 61.000,00 e ipoteca di €.122.000,00

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato num. part.1090
(num.gen.10753) del 07/08/2013

Atto notarile pubblico IMPARATO GIORGIO (VETRALLA) del 02/08/2013 rep.60063/26231
importo

capitale di EURO 650.000,00 importo totale di EURO 1.300.000,00 durata 20 anni
contro ***** con sede in RONCIGLIONE a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
BARBARANO ROMANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in BARBARANO ROMANO gravante
sull'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.416
(Terreno mq.858,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO vecchia
registrazione Fg. 33 Part. 67/D) e l'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.439 (Terreno mq.905,00
sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO vecchia registrazione Fg.33 Part.70/B)

- Convenzione edilizia num. part.8232 (num.gen.11351) del 03/08/1999

Atto notarile pubblico DOMINICI GIUSEPPE (RONCIGLIONE) del 23/07/1999 rep.46058/13543
contro ***** con sede in CAPRANICA

a favore COMUNE DI CAPRANICA con sede in CAPRANICA relativa all'immobile al catasto
Terreni, FG.33 Part.67 (Terreno mq.4.760,00 sito nel comune di CAPRANICA in LOCALITA'
PAGLIANELLO) e l'immobile al catasto Terreni FG.33 Part.70 (Terreno mq.4.180,00 sito nel comune
di CAPRANICA in LOCALITA' PAGLIANELLO).