

**Arch. Guarducci Riccardo**

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉rguarducci@libero.it

originale

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare N° 223/2013**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

**TECNICA D'UFFICIO**

Il C.T.U.

Arch. Guarducci Riccardo

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE : N°223/2013**  
**MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA**  
**CONTRO**

-----

**Premessa :**

Il Tribunale di Viterbo, Sezione esecuzioni immobiliari, su istanza della MPS Gestione Crediti SPA rappresentata dall'Avv. Alessandro CARAVELLO, intimava precetto di pagamento di credito vantato nei confronti \_\_\_\_\_ --- \_\_\_\_\_ ----- \_\_\_\_\_. Non avendo, il suddetto precetto, per altro reiterato sortito alcun effetto positivo, l'avvocato ha proceduto al pignoramento in danno dei debitori, degli immobili di proprietà siti nel Comune di Capranica Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 5. Il Sig. Giudice esecutore conferiva al sottoscritto Arch. Guarducci Riccardo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Viterbo al n° 388, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione in epigrafe, formulando i quesiti di rito.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto **Dott. Arch. Riccardo GUARDUCCI**, in qualità di **Consulente tecnico di ufficio nella esecuzione immobiliare in intestazione**, prestato il giuramento di rito, prese nozioni del mandato, esaminati gli atti e i documenti della causa, si è immediatamente attivato al fine di convocare, presso gli immobili oggetto di stima, la parte esecutata nella figura dei fratelli Cantone in accordo con il custode giudiziario dell'immobile dott. Stefano Tedeschi .

Durante il sopralluogo, lo scrivente, oltre ad acquisire informazioni utili allo svolgimento della perizia, prendeva completa visione degli immobili allo scopo di predisporre la presente relazione di C.T.U.

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono ubicati nel Comune di Capranica e riguardano:

1. Appartamento di 115 mq posto al piano secondo di una palazzina con ascensore di 4 piani fuori terra ed uno interrato, sito in Capranica ,Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n°5.
2. Locale autorimessa di mq 17 al piano interrato sito in Capranica Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n° 5
3. Locale autorimessa di mq 17 al piano interrato sito in Capranica Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n°5

Gli immobili risultano censiti negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Viterbo sezione fabbricati del comune di Capranica con i seguenti dati:

## RISULTANZE CATASTALI

### 1. BENE DI :

- \_\_\_\_\_ PROPRIETARIO PER INTERO 1/3
- \_\_\_\_\_ PROPRIETARIO PER INTERO 1/3
- \_\_\_\_\_ PROPRIETARIO PER INTERO 1/3

Appartamento al piano secondo di una palazzina di 4 piani fuori terra con ascensore nel comune di Capranica sito in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n° 1 distinto al catasto fabbricati

Foglio 26	Part. 926	Sub. 11	Cat. A/2	Classe 2	Consistenza 9 Vani	Rendita € 836,66
-----------	-----------	---------	----------	----------	--------------------	------------------

### 2. BENE DI :

- \_\_\_\_\_ -PROPRIETARIO PER INTERO 1/3
- \_\_\_\_\_ PROPRIETARIO PER INTERO 1/3
- \_\_\_\_\_ -- PROPRIETARIO PER INTERO 1/3

Locale autorimessa di mq 17 al piano interrato della stessa palazzina nel comune di Capranica sito in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n° 1 distinto al catasto fabbricati

Foglio 26	Part. 926	Sub. 18	Cat. C/6	Classe 4	Consistenza 17 mq	Rendita € 21,95
-----------	-----------	---------	----------	----------	-------------------	-----------------

### 3. BENE DI :

- \_\_\_\_\_ - PROPRIETARIO PER INTERO 1/3
- \_\_\_\_\_ -- PROPRIETARIO PER INTERO 1/3
- \_\_\_\_\_ -- PROPRIETARIO PER INTERO 1/3

Locale autorimessa di mq 17 al piano interrato della stessa palazzina nel comune di Capranica sito in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n° 1 distinto al catasto fabbricati

Foglio 26	Part. 926	Sub. 19	Cat. C/6	Classe 4	Consistenza 17 mq	Rendita € 21,95
-----------	-----------	---------	----------	----------	-------------------	-----------------

### MODIFICA DAL 14/04/2014 IL BENE DEL PUNTO 2 E 3 :

- \_\_\_\_\_ - PROPRIETARIO PER INTERO 1/3
- \_\_\_\_\_ PROPRIETARIO PER INTERO 1/3
- \_\_\_\_\_ -PROPRIETARIO PER INTERO 1/3

Foglio 26	Part. 926	Sub. 28	Cat. C/6	Classe 4	Consistenza 37 mq	Rendita € 47,77
-----------	-----------	---------	----------	----------	-------------------	-----------------

Locale autorimessa di mq 37 **PROVENIENTE DALLA FUSIONE DEL SUB 18 E 19** al piano interrato della stessa palazzina nel comune di Capranica sito in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n° 5 distinto al catasto fabbricati

## **Arch. Guarducci Riccardo**

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉rguarducci@libero.it

Per ogni maggior informazione si rimanda alla documentazione catastale allegata alla perizia.

**In riferimento alle risultanze catastali accertate, l'atto di pignoramento depositato in cancelleria risulta regolare ed efficace vista la rispondenza del bene pignorato con i dati degli immobili. Tuttavia in data 14/04/2014, successiva all'atto di pignoramento, i proprietari hanno fuso i due cespiti del punto 2 e 3 e precisamente i due locali autorimessa, in un'unica unità immobiliare così, sia le risultanze catastali, che lo stato di fatto, riportano una sola unità immobiliare costituita da un autorimessa di mq 37.**

**La fusione è stata realizzata con un regolare titolo urbanistico, SCIA del 10/04/2014, presentato presso il comune di Capranica, e pur se compiuta quando i proprietari non avevano più la disponibilità dei beni, perché sottoposti a pignoramento immobiliare, nella stesura della perizia il sottoscritto CTU, andrà a valutare i beni per come sono oggi, ma valutando le spese per riportare, sia lo stato dei luoghi, sia gli estremi catastali che l'acquisizione del titolo urbanistico per realizzare due box-garage distinti .**

***Alla luce della indipendenza degli immobili pignorati lo scrivente professionista ha ritenuto di dividere i beni in due lotti distinti.***

### **LOTTO N° 1**

#### **BENE DI :**

- \_\_\_\_\_ PROPRIETARIO PER INTERO 1/3
- \_\_\_\_\_ PROPRIETARIO PER INTERO 1/3
- \_\_\_\_\_ PROPRIETARIO PER INTERO 1/3

Appartamento di mq 115 al piano secondo di una palazzina di 4 piani fuori terra con ascensore nel comune di Capranica sito in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n° 5 ,composto da, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, cucina e 2 terrazzi oltre a cantina al piano interrato il tutto individuato al catasto fabbricati

Foglio <b>26</b>	Part. <b>926</b>	Sub. <b>11</b>	Cat. A/2	Classe 2	Consistenza <b>9 Vani</b>	Rendita <b>€ 836,66</b>
------------------	------------------	----------------	----------	----------	---------------------------	-------------------------

#### **CONFINI**

L'appartamento confina con i sub 10 , 12 e vano scala (sub.1) della particella 926 foglio 26

La cantina al piano interrato confina con corridoio di accesso e con i sub 6 e 7 della particella 926 foglio 26.

#### **PROVENIENZA**

1. In data 16/07/2001 la società Sapem SRL cede un terreno edificabile di mq 1680 censito al foglio 26 part.440 completo della licenza edilizia rilasciata dal comune di Capranica N°2339 del 16/06/2001 alla società ECOFIM con atto del Notaio Nicola Atlante repertorio N° 13741 e trascritto a Viterbo il 19/07/2001 al N° 9623 del registro generale N 9623 e part. N 7311

## **Arch. Guarducci Riccardo**

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉rguarducci@libero.it

2. I cespiti pignorati sono stati costituiti insieme ai subalterni di tutta la palazzina di cui fa parte dalla soc. ECOFIM Spa, registrati per la prima volta presso l'ufficio del territorio di Viterbo in data 19/11/2002 n.2325.1/2002 in atti dal 19/11/2002 protocollo n.162115 .
3. L'appartamento insieme alle due autorimesse sono stati acquistati dai ----- e----- in data 24/01/2003 dalla società Ecofim Spa con atto del Notaio Nicola Atlante di Roma repertorio 16960 raccolta 6089 con trascrizione n°1651 .1/2003 in atti dal 03/02/2003.
4. In data 02/01/2007 causa morte della ----- per denuncia di successione N. 19436.1/2008 in atti dal 02/12/2008 protocollo N° VT0175593 registrazione in Viterbo Volume 1343 N° 91 del 03/04/2008 la quota di ½ dei cespiti passava proporzionalmente ai legittimi eredi. Da cui --- ----- veniva assegnata la quota di 1/5 ciascuno ed a ----- ----- la quota di 2/5 di proprietà.
5. In data 02/04/2007 causa morte del Sig. ----- per denuncia di successione N. 19437.1/2008 in atti dal 02/12/2008 protocollo N° VT0175618 registrazione in Viterbo Volume 1343 N° 92 del 03/04/2008 la quota di 2/5 dei cespiti passava proporzionalmente ai legittimi eredi. Da cui ----- veniva assegnata la quota di 1/3 ciascuno.

### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL VENTENNIO**

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 20/02/2003 reg. particolare n° 357 reg. gen. 3576 per complessivi €190.000 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena contro ----- e ----- a garanzia di mutuo immobili siti in Capranica foglio 26 part. 926 sub 11,18,19 per € 95.00 della durata di 30 anni Atto Notaio Imparato Giorgio del 18/02/2003 repertorio 33677
- Trascrizione per denuncia di successione del 07/04/2008 reg. generale N. 15481 reg. part. N°11177 causa morte della ----- in data 02/01/2007 contro legittimi eredi, figli ----- -----oltre ----- immobili siti in Capranica foglio 26 part. 926 sub 11,18,19
- Trascrizione per denuncia di successione del 07/04/2008 reg. generale N. 15482 reg. part. N.11178 causa morte del sig. ----- in data 02/04/2007 contro legittimi eredi ----- immobili siti in Capranica foglio 26 part. 926 sub 11,18,19
- Trascrizione per verbale di pignoramento immobili del 21/06/2013 reg. generale N.9953 reg. part. N.7475 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena contro ----- atto esecutivo cautelare del Ufficiale Giudiziario immobili siti in Capranica foglio 26 part. 926 sub 11,18,19.

### **DIRITTI SUI BENI PIGNORATI E REGIME PATRIMONIALE**

L'immobile alla data del sopralluogo del 22 luglio 2014 era occupato dal ----- che dichiara di trovarsi nell'appartamento come ospite temporaneo in comodato d'uso gratuito dei signori ----- , ed è stato disposto dal G.E apposita disposizione per la liberazione dell'alloggio.

Inoltre nell'appartamento il signor ----- ha la propria residenza anagrafica .

## **Arch. Guarducci Riccardo**

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉rguarducci@libero.it

1. Il sig. ----- è coniugato con D'Ambra Anna Maria. Matrimonio celebrato in Roma il 02.02.1964 come risulta dall'estratto della scheda di censimento presso l'ufficio anagrafe del Comune di Capranica in allegato .
2. Il sig. ----- è separato come risulta dall'estratto della scheda di censimento presso l'ufficio anagrafe del Comune di Capranica in allegato
3. La sig. ----- è nubile come risulta dalla consultazione della scheda di censimento presso l'ufficio anagrafe del comune di Ronciglione in allegato

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONSISTENZA**

L'appartamento si trova nelle immediate vicinanze del centro di Capranica e precisamente nella parte a Nord, in prossimità della strada statale Cassia che lambisce l'accesso al paese.

Quest'area del paese è caratterizzata da edifici di recente edificazione a prevalente uso residenziale con tipologia di edificazione a palazzina di 4 piani fuori terra .

La costruzione di recente realizzazione 2002 si presenta in ottimo stato di conservazione e di pregevole fattura e si sviluppa in 3 piani fuori terra oltre ad un piano attico e ad un piano interrato .

L'ingresso pedonale, avviene direttamente dalla strada pubblica, attraverso un vialetto con cancello che conduce ad una zona porticata sotto l'edificio, dove si trova il portone di ingresso al vano scala.

La palazzina a pianta rettangolare, è costituita da un totale di 13 unità immobiliari di diversa pezzatura così distribuiti, due appartamenti al piano terra, 5 al piano primo, 4 al piano secondo e due più grandi con ampie terrazze al piano attico, oltre ad un piano interrato dove trovano spazio i garage e le cantine ripostiglio .Tutti i piani sono raggiungibili attraverso il vano scala interno e l'ascensore.

L'appartamento oggetto di pignoramento si estende per 115 mq utili al piano secondo e si affaccia sia frontalmente, verso l'ingresso con un ampio terrazzo, che su un lato con un terrazzo più piccolo.

All'appartamento si accede attraverso un portone blindato, questo immette direttamente nell'ampia zona soggiorno di mq 35 ca con due porte finestre a tre ante. Queste oltre a svolgere la funzione di irradiare di luce naturale l'ambiente, permettono il passaggio e l'ingresso al terrazzo di 24 mq mettendolo in diretta comunicazione il soggiorno.

Dal soggiorno è possibile accedere direttamente alla cucina in adiacenza del terrazzo di mq 9 e ad una camera matrimoniale di mq 18 con una finestra e una porta finestra.

Accanto alla cucina si trova un bagno con finestra e una camera matrimoniale di mq 14

Sempre dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno con varco ad arco è possibile accedere al secondo bagno sprovvisto di finestra, ma con impianto di aspirazione e alla camera matrimoniale di mq 14 con porta finestra e uscita sul terrazzo piccolo.

Completa l'appartamento un ripostiglio sempre con ingresso dal soggiorno.

Le rifiniture interne sono in buono stato di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate . I pavimenti sono in ceramica nel soggiorno, nella cucina e nei bagni mentre nelle camere sono in legno in parquet di rovere. Inoltre i soffitti delle camere sono realizzati in legno con travicelli di castagno e perlinato in legno  
Gli infissi sono in legno con tapparelle e ogni apertura ha all'esterno una bordata in peperino.

### ***Arch. Guarducci Riccardo***

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉rguarducci@libero.it

Esiste impianto elettrico sottotraccia con interruttori magnetotermico a norma di legge, oltre all'impianto termico indipendente con centrale termica a metano posta all'esterno nel muro del terrazzo piccolo . Gli elementi radianti sono in alluminio.

Completa il lotto una cantina posta al piano seminterrato di mq 6 circa

### **OPERE DI MANUTENZIONE**

Il fabbricato e l'appartamento sono in ottimo stato conservativo ad eccezione della centralina termica dell'appartamento che invece va sostituita. Spesa per smontaggio e smaltimento della caldaia vecchia, montaggio e collaudo della nuova con prima accensione e libretto di manutenzione 2.000 €.

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile viene realizzato dopo aver ottenuto regolari licenze Edificatorie rilasciate dal Comune di Capranica sul lotto 8 della lottizzazione SAPEM alla società di costruzione ECOFIM COMPAGNIA FINANZA E MATTONE SPA nella figura del legale rappresentante Avv. Maria Chiara Valle

- Permesso di costruire protocollo N°2339 del 16/06/2001 per la realizzazione di una palazzina ad uso residenziale
- DIA protocollo N°4808 del del 20/06/2002 per varianti prospettiche e alla distribuzione interna degli appartamenti e dei garage.
- DIA protocollo N° 9374 del 28/11/2002 per varianti prospettiche e alla distribuzione interna degli appartamenti .

Esiste inoltre il certificato di agibilità rilasciato in data 03/07/2007 dal Comune di Capranica relativo all'intero immobile adibito ad uso civile abitazione realizzato sul lotto 8 della lottizzazione e ubicato in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa N °5 ed descritto al piano secondo i vani del cespite in oggetto .

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA**

Tenute presenti la consistenza dei beni, l'ubicazione all'interno nell'immediata periferia di Capranica, la qualità delle costruzioni della zona , le distanze tra i fabbricati, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche, la qualità delle finiture interne ed esterne e lo stato di manutenzione degli immobili, il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e sulla scorta dei dati dell'osservatorio dei valori immobiliari pubblicati dalla camera di commercio di Viterbo per il primo semestre del 2013

**Comuni: Ronciglione-Sutri-Capranica**

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1400 - 1500	320-350	330 - 370	350-390	400 - 430	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	700 - 800	300-330	300 - 330	290 - 340	350 - 400	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	500 - 600					stazionario
Posti auto scoperti	300					stazionario
Posti auto coperti	400					stazionario
Box singoli	550-600					stazionario
Negozi	1300 - 1400					stazionario
Locali per attività ind./artigianali	250-360					stazionario

e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia, ha ritenuto che il valore venale in comune commercio da attribuire in via prudenziale ai beni di cui trattasi, al 30.09.2014, sia quello di seguito riportato:

- Piena proprietà di appartamento in una palazzina di recente costruzione posto al secondo piano con ascensore completo di due balconi

Appartamento	mq 115 x	1400 €=	161.000 €
Terrazzi	mq 24 +5 x	400 €=	11.600 €
Cantina	mq 6	200 €=	1200 €

<b>TOTALE VALORE DEL BENE</b>	<b>€ 173.800</b>
<b>MANUTENZIONE</b>	<b>€ 2.000</b>
<b>VALORE DEL BENE AL NETTO DELLE SPESE DA SOSTENERE</b>	<b>€ 171.800</b>

**LOTTO N° 2**

**BENE DI :**

- ----- PROPRIETARIO PER INTERO 1/3
- ----- PROPRIETARIO PER INTERO 1/3
- ----- PROPRIETARIO PER INTERO 1/3

Garage di mq 37 al piano interrato della palazzina di 4 piani fuori terra con ascensore nel comune di Capranica sito in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa distinto al catasto fabbricati

Foglio <b>26</b>	Part. <b>926</b>	Sub. <b>28</b>	Cat. C/6	Classe 4	Consistenza <b>37mq</b>	Rendita <b>€ 47,77</b>
------------------	------------------	----------------	----------	----------	-------------------------	------------------------

Pignorato con atto esecutivo cautelare immobiliare del Tribunale di Viterbo del 21/06/2013 reg. generale N.9953 reg. part. N.7475 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena come due autorimesse **poi fuse in data 14/04/2014 nel sub 28**



## **Arch. Guarducci Riccardo**

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉rguarducci@libero.it

Foglio <b>26</b>	Part. <b>926</b>	Sub. <b>18</b>	Cat. C/6	Classe 4	Consistenza <b>17mq</b>	Rendita <b>€ 21,95</b>
Foglio <b>26</b>	Part. <b>926</b>	Sub. <b>19</b>	Cat. C/6	Classe 4	Consistenza <b>17mq</b>	Rendita <b>€ 21,95</b>

### **CONFINI**

Il garage confina con area di manovra, su due lati con terrapieno a sinistra con il sub 20 e 21

### **PROVENIENZA**

1. In data 16/07/2001 la società Sapem SRL cede un terreno edificabile di mq 1680 censito al foglio 26 part.440 completo della licenza edilizia rilasciata dal comune di Capranica N°2339 del 16/06/2001 alla società ECOFIM con atto del Notaio Nicola Atlante repertorio N° 13741 e trascritto a Viterbo il 19/07/2001 al N° 9623 del registro generale N 9623 e part. N 7311
2. I cespiti sono stati costituiti insieme agli interni di tutta la palazzina di cui fa parte dalla soc. ECOFIM Spa registrati per la prima volta presso l'ufficio del territorio di Viterbo in data 19/11/2002 n.2325.1/2002 in atti dal 19/11/2002 protocollo n.162115 .
3. Le due autorimesse insieme all'appartamento sono stati acquistati dai sig.----- e --  
----- in data 24/01/2003 dalla società di Ecofim Spa con atto del Notaio Nicola Atlante di Roma repertorio 16960 raccolta 6089 con trascrizione n°1651 .1/2003 in atti dal 03/02/2003.
4. In data 02/01/2007 causa morte della Sig. ----- per denuncia di successione N. 19436.1/2008 in atti dal 02/12/2008 protocollo N° VT0175593 registrazione in Viterbo Volume 1343 N° 91 del 03/04/2008 la quota di ½ dei cespiti passava proporzionalmente ai legittimi eredi. Da cui ----- veniva assegnata la quota di 1/5 ciascuno ed ----- la quota di 2/5 di proprietà.
5. In data 02/04/2007 causa morte del Sig. ----- per denuncia di successione N. 19437.1/2008 in atti dal 02/12/2008 protocollo N° VT0175618 registrazione in Viterbo Volume 1343 N° 92 del 03/04/2008 la quota di 2/5 dei cespiti passava proporzionalmente ai legittimi eredi. Da cui ----- veniva assegnata la quota di 1/3 ciascuno.

### **DIRITTI SUI BENI PIGNORATI E REGIME PATRIMONIALE**

Il garage è da considerarsi libero anche se il signor ----- ha propria residenza nel appartamento della palazzina .

1. Il sig. ----- è coniugato con D'Ambra Anna Maria. Matrimonio celebrato in Roma il 02.02.1964 come risulta dall'estratto della scheda di censimento presso l'ufficio anagrafe del Comune di Capranica.
2. Il sig. ----- è separato come risulta dall'estratto della scheda di censimento presso l'ufficio anagrafe del Comune di Capranica
3. La sig. ----- è nubile come risulta dalla consultazione della scheda di censimento presso l'ufficio anagrafe del comune di Ronciglione

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONSISTENZA**

Il garage ha una buona accessibilità tramite la rampa che fiancheggia i due lati del fabbricato. L'autorimessa è la prima di fronte alla discesa ha l'area di manovra completamente coperta e sulla destra confina con il terrapieno.

L'accesso è garantito da una porta basculante in lamiera zincata e si presenta come uno spazio rettangolare allungato delle dimensioni in pianta di m 5.10 x 7.30, quindi adatto al ricovero di più autovetture.

Le rifiniture interne sono in buono stato di conservazione con pareti grezze tinteggiate .

Esiste impianto elettrico .

## **OPERE DI MANUTENZIONE**

Il fabbricato e il garage sono in ottimo stato conservativo

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

La palazzina viene realizzata dopo aver ottenuto regolari licenze Edificatorie rilasciate dal Comune di Capranica sul lotto 8 della lottizzazione SAPEM alla società di costruzione ECOFIM COMPAGNIA FINANZA E MATTONE SPA nella figura del legale rappresentante Avv. Maria Chiara Valle

- Permesso di costruire protocollo N°2339 del 16/06/2001 per la realizzazione di una palazzina ad uso residenziale
- DIA protocollo N°4808 del del 20/06/2002 per varianti alla distribuzione degli appartamenti
- DIA protocollo N° 9374 del 28/11/2002 per varianti alla distribuzione interna.
- SCIA Pratica edilizia N° 3/03/24 del 10/04/2014 per fusione di due unità immobiliari ad uso garage

A completamento del processo edilizio dopo la presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti e delle attestazioni di regolare esecuzione e rispondenza alle leggi vigenti viene rilasciato il certificato di agibilità in data 03/07/2007 dal Comune di Capranica relativo all'intero immobile adibito ad uso civile abitazione realizzato sul lotto 8 della lottizzazione e ubicato in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa N °5 ed è descritto al piano interrato tra i garage il cespite in oggetto .

In data 14/04/2014, successiva all'atto di pignoramento, i proprietari hanno fuso due locali autorimessa, in un'unica unità immobiliare così, sia le risultanze catastali, che lo stato di fatto, riportano un'unica unità immobiliare costituita da un autorimessa di mq 37.

La fusione è stata realizzata con un regolare titolo urbanistico SCIA del 10/04/2014 presentato presso il comune di Capranica dal Geom. Chiassarini anche se i proprietari non avevano più la disponibilità dei beni perché sottoposti a pignoramento immobiliare.

## **Valutazione economica per realizzare due autorimesse**

Il frazionamento del garage in due autorimesse risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia ed è richiedibile al comune attraverso una SCIA. Sarà necessario pagare gli onorari del professionista e le spese di realizzazione consistenti nella realizzazione del muro divisorio, oltre allo spostamento su un lato della

## Arch. Guarducci Riccardo

Corso Cavour, 5 Montefiascone  
☎ fax 0761 828298 ☎ 0761 365293  
✉ rguarducci@libero.it

porta di accesso basculante e all'acquisto e alla posa in opera di una porta nuova per consentire l'accesso alla seconda autorimessa. Nel dettaglio :

1. Onorari tecnico per presentazione SCIA, direzione lavori, agibilità variazione catastale € .1.000.
2. Lavori edili per realizzazione tramezzo divisorio spostamento con demolizione e ricostruzione spalle di alloggio per la messa in opera delle porte basculanti e tutto l'occorrente per dare l'opera finita e realizzata a regola d'arte € 2.000 a corpo
3. Acquisto porta basculante in lamiera zincata €700

**Totale per opere, forniture e onorari €3.700 + iva = 4514 €**

### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA

Tenute presenti la consistenza dei beni, l'ubicazione all'interno nell'immediata periferia di Capranica, la qualità delle costruzioni della zona , le distanze tra i fabbricati, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche, la qualità delle finiture interne ed esterne e lo stato di manutenzione degli immobili, il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e sulla scorta dei dati dell'osservatorio dei valori immobiliari pubblicati dalla camera di commercio di Viterbo per il primo semestre del 2013

### Comuni: Ronciglione-Sutri-Capranica

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1400 - 1500	320-350	330 - 370	350-390	400 - 430	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	700 - 800	300-330	300 - 330	290 - 340	350 - 400	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	500 - 600					stazionario
Posti auto scoperti	300					stazionario
Posti auto coperti	400					stazionario
Box singoli	550-600					stazionario
Negozi	1300 - 1400					stazionario
Locali per attività ind./artigianali	250-360					stazionario

e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia, ha ritenuto che il valore venale in comune commercio da attribuire in via prudenziale ai beni di cui trattasi, al 30.09.2014, sia quello di seguito riportato:

- Piena proprietà garage in una palazzina di recente costruzione posto al piano interrato  
Garage mq 37 x 550 € = 20.350 €

**TOTALE VALORE DEL BENE 20.350 €**

VITERBO 30 OTTOBRE 2014

IL CTU Arch. Riccardo Guarducci