

**RELAZIONE TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO  
RELATIVO AL BENE IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CAPRANICA FACENTE  
RIFERIMENTO ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Procedura Esecutiva N°221/2024**

**PRIMA UDIENZA: 19/12/2024**

**G.E.: Dott. Federico Bonato**

**C.T.U.: Arch. Mauro Giampaolo**

**CUSTODE: Avv. Manuela Martinangeli**

**LOTTO UNICO**

In Comune di Capranica e precisamente:

Diritti di piena proprietà dell'esecutati per 1/1 su immobile ad uso residenziale e locale ad uso garage ubicato in Capranica (VT), via Aldo Moro n. 3 attualmente distinti al Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

- Foglio 26 p.lla 300 sub. 8 P. 2 cat. A/3, cl. 2 vani 4,5 R.C. Euro 244,03;
- Foglio 26 p.lla 300 sub. 14 P S1 cat. C/6, cl 5 mq. 18 R.C. Euro 27,89.

L'abitazione, situata al piano secondo, si compone di un disimpegno, un soggiorno con affaccio su un balcone, un ripostiglio, due camere da letto, un bagno e una cucina, anch'essa con accesso ad un piccolo balcone per una superficie complessiva di mq 82.87, mentre i balconi esterni sono di mq 12,90 e mq 1,71.

L'immobile, fa parte di una palazzina residenziale composta da tre piani fuori terra destinati alla residenza, oltre ad un sottotetto ed un garage interrato, e confina con le l'appartamento distinto in catasto al fg.26 p.lla 300 sub.7 e con il vano scala comune.

In base allo strumento urbanistico comunale, l'utilizzazione prevista per il suddetto immobile è residenziale; nell'immobile sono presenti degli abusi sanabili con C.I.L.A. tardiva per un costo totale di 3.980,08 €

Sull'immobile in questione non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, vincoli, ci sono spese fisse di manutenzione relative al Condominio e risultano pari a 124,00 €/annui, che rimarranno a carico dell'acquirente. Non esistono diritti demaniali o usi civici.

Il valore di mercato è pari a 97.795,33 € dai quali vengono detratti gli oneri di regolarizzazione pari a 3.980,08 € e le spese insolite pari a 247,80 € per un valore dell'immobile a base di asta come sotto riportato.

**PREZZO BASE D'ASTA € 93.567,45**