

RELAZIONE TECNICA PER LA DETREMINAZIONE DEL CANONE DI AFFITTO



Committente

ASP Tuscia Sabina

Il Tecnico

Geom. Luca VERGARO

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto geom. Luca Vergaro con studio tecnico in Porano, Via G. Marconi n. 5, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Terni al n° 861, veniva incaricato dalla ASP Tuscia Sabina di determinare il canone di locazione per un fabbricato di proprietà posto nel Comune di Capranica Via Federico e Taddeo Zuccari n. 2

Il sottoscritto all'uopo incaricato

- dopo aver eseguito il sopralluogo sugli immobili;
- proceduto all'esame dei documenti catastali
- eseguita un'indagine di mercato
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare;
- tenuto presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione;

espone di seguito la seguente perizia estimativa.

1. IMMOBILE

1.1 _ Ubicazione

La proprietà oggetto di verifica è costituita da un edificio su tre livelli destinato a ludoteca e spazi educativi oltre a zone destinate ad uffici situato nel centro abitato di Capranica in via Federico e Taddeo Zaccari n. 2.

1.2 _ Dati Catastali

L'immobile in questione risulta censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio della Provincia di Viterbo nel comune di Capranica

| CATASTO FABBRICATI | | | | | | |
|---------------------------|-------------------|------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 26 | 4 | 10 | B/1 | U | 2350 mc | 2184,61 € |

2. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

2.1 _ Fabbricato

Il fabbricato oggetto della presente perizia è un edificio che si sviluppa su tre piani. Al piano seminterrato sono collocati dei magazzini a servizio della struttura. Ai piani primo e secondo trovano collocazione i locali destinati alle attività e relativi servizi. I tre piani sono collegati mediante una scala interna oltre che dalla presenza di un ascensore.

Esiste anche un'ultimo piano nel sottotetto destinato a magazzino e locale tecnico.

La destinazione dell'intera struttura è di tipo pubblico secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici che ne hanno consentito la costruzione. Nello specifico nei piani principale sono presenti aule per lo svolgimento delle attività formative oltre ai servizi igienici e uffici per l'amministrazione.

Il fabbricato è inoltre dotato di due balconi ed un ampio terrazzo al piano primo che funge da copertura ai sottostanti locali destinati all'amministrazione.

Nella zona antistante l'ingresso al piano seminterrato è stato realizzato un piccolo anfiteatro in muratura dal quale tramite una passerella per portatori di Handicap è consentito l'accesso.

La struttura portante è in cemento armato ed i solai in laterocemento mentre la copertura è in legno lamellare .

Le tamponature sono in blocchi termici del tipo a cappotto con isolamento interno e gli infissi sono a taglio termico.

Esternamente l'edificio risulta intonacato e tinteggiato. Internamente le pareti risultano trattati con materiali consoni all'uso delle singole stanze.

Per quanto riguarda gli impianti l'immobile è dotato di tutti quelli necessari al normale funzionamento della struttura ed inoltre risulta presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia posto in copertura che contribuisce al funzionamento dell'impianto di climatizzazione.

La superficie complessiva della struttura è di mq 240 utili al piano seminterrato mq 125 ai piani terra e primo e mq 100 nel sottotetto. Alle suddette superfici vanno aggiunti 115 mq di terrazzo al piano terra, mq 38 di balconi al piano primo e mq 15 di terrazzo scoperto al piano sottotetto.

L'area di pertinenza del fabbricato risulta in parte pavimentata in corrispondenza degli accessi, una parte è destinata a giardino ed infine una porzione destinata a campo di basket scoperto.

La struttura si presenta in generale in sufficiente stato di conservazione anche se sono necessari interventi di manutenzione per garantire il funzionamento ed evitare il deterioramento delle parti costruttive. LA destinazione complessiva dell'immobile è ludoteca.

3. CRITERIO ADOTTATO PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

In generale per la determinazione degli affitti si procede in termini comparativi cercando di individuare i canoni applicati a beni simili nella zona ove è situato l'immobile in valutazione facendo riferimento anche a pubblicazioni che indicano i canoni per metro quadro di struttura in base alle singole destinazioni.

Nel caso di specie risulta praticamente impossibile trovare nella zona di Capranica edifici affittati con la stessa destinazione di quello oggetto di valutazione.

Al fine di addivenire comunque ad un canone che sia verosimile ed adeguato alla struttura si è eseguita un'indagine dei canoni medi per gli edifici con destinazioni diverse con particolare riferimento ai canoni pubblicati sull'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate. Mediando i detti dati si è deciso di assumere come canone medio la somma di 4,5 €/mq x mese sulla superficie netta.

4. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DI CALCOLO

Per la determinazione della superficie su cui applicare il dato adottato si sono prese le superfici per singole destinazioni e le stesse sono state ragguagliate nel seguente modo:

| | |
|---|------------|
| Piano seminterrato mq 240 x 0,8 | mq. 192,00 |
| Piano terra primo e secondo mq. 350 x 1 | mq. 350,00 |
| Balconi e terrazzi mq 168 x 0,1 | mq. 16,80 |

Mq complessivi a cui applicare il valore individuato mq 558,80

5. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Assumendo i dati sopra indicati si ha la seguente valutazione:

Canone mensile = mq. 558,80 x 4.5 €/mq = € 2514,60

Canone Mensile Definitivo arrotondato : € 2500,00 (duemilacinquecento)

- 1) Estratto di Mappa scala 1:2000
- 2) Visura catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Estratti OMI

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto si rimette la presente relazione con allegati.

Porano li 10/10/2025

Il Tecnico
 (Geom. Luca VERGARO)

 Geometa
 VERGARO LUCA



N=37200

E=-23700

Comune: (VT) CAPRANICA
 Foglio: 26
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T47755/2025
 15-Mag-2025 8:12:25

1 Particella: 4

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/05/2025

Dati identificativi: Comune di **CAPRANICA (B688) (VT)**

Foglio **26** Particella **4** Subalterno **10**

Classamento:

Rendita: **Euro 2.184,61**

Categoria **B/1^a**, Classe **U**, Consistenza **2.350 m³**

Indirizzo: VIA FEDERICO E TADDEO ZUCCARI n. 2 Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: **566 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2024 Pratica n. VT0038537 in atti dal 14/08/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38537.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di **CAPRANICA (B688) (VT)**

Foglio **26** Particella **4** Subalterno **10**

VARIAZIONE del 04/04/2017 Pratica n. VT0023572 in atti dal 04/04/2017 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 5376.1/2017)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CAPRANICA (B688) (VT)**

Foglio **26** Particella **4**

> **Indirizzo**

VIA FEDERICO E TADDEO ZUCCARI n. 2 Piano S1-T - 1-2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2024 Pratica n. VT0038537 in atti dal 14/08/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38537.1/2024)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 2.184,61**
Categoria **B/1^a**, Classe **U**, Consistenza **2.350 m³**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2018
Pratica n. VT0026582 in atti dal 04/04/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5586.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **566 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2018
Pratica n. VT0026582 in atti dal 04/04/2018 Protocollo
NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
5586.1/2018)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
04/04/2017, prot. n. VT0023572

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ASP TUSCIA SABINA (CF 02413130564)**
sede in BAGNOREGIO (VT)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo ATTO AMMINISTRATIVO del
21/12/2021 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO
Repertorio n. 977 - DEVOLUZIONE Voltura n.
8540.12/2025 - Pratica n. VT0032269 in atti dal
07/04/2025

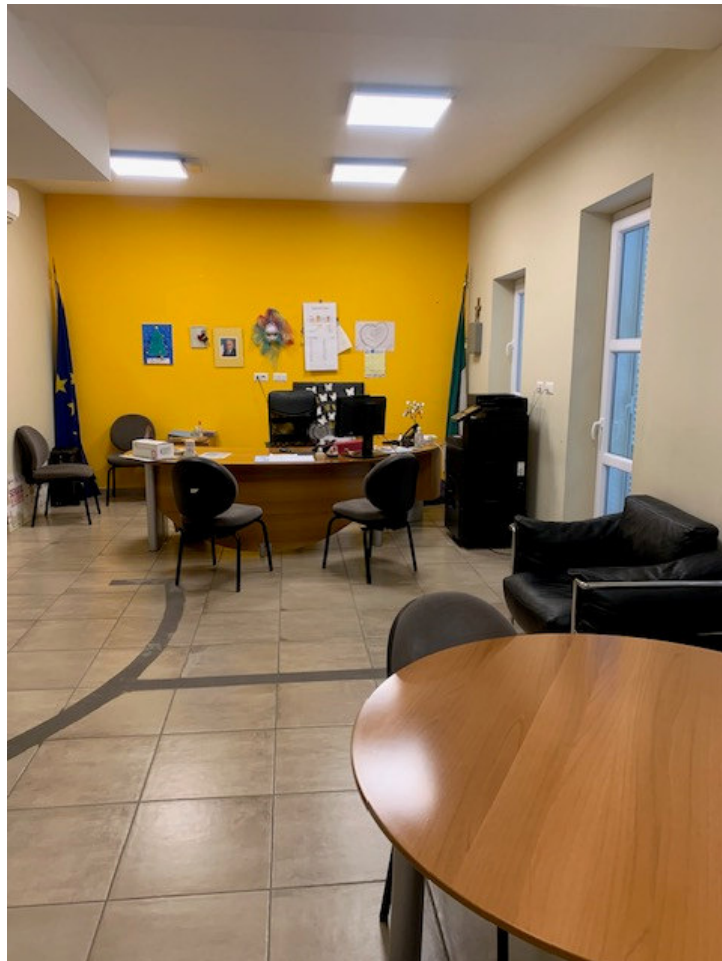
Visura telematica

Legenda

a) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

Documentazione Fotografica



















Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**Provincia:** VITERBO**Comune:** CAPRANICA**Fascia/zona:** Periferica/ESPANSIONE**Codice zona:** D4**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | Normale | 400 | 600 | L | 1,9 | 2,8 | N |
| Negozi | Normale | 850 | 1700 | L | 4,2 | 8,3 | N |

StampaLegenda

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: CAPRANICA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice zona: D4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 700 | 1000 | L | 3,4 | 4,3 | N |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1000 | 1500 | L | 4,9 | 5,7 | N |
| Box | Normale | 500 | 750 | L | 3,4 | 4,5 | N |
| Ville e Villini | Normale | 1000 | 1400 | L | | | |
| Ville e Villini | Ottimo | 1400 | 1600 | L | | | |

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Legenda



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: CAPRANICA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice zona: D4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Uffici | Normale | 900 | 1200 | L | 3,4 | 4,3 | N |

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

