TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°97/2021

-QUADRO SINOTTICO-

REDATTO IN RIFERIMENTO AI QUADRI SINOTTICI

DEL PRECEDENTE C.T.U.

► LOTTO UNICO ◄

DIRITTO E QUOTA PIGNORATI: Piena proprietà (propr. 1/1) ; abitato dall'esecutato.

IMMOBILE PIGNORATO UBICAZIONE E DESCRIZIONE:
Appartamento sito nel Comune di Soriano nel Cimino (VT), Via David Potenza n.20, costituito da un vano
cucina-soggiorno,disimpegno,un ripostiglio e una camera da letto con un piccolo w.c. e balcone;
Risultanze catastali riportate: proprietà per 1/1.
Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 35 p.lla 377 sub 13, cat. A/2, classe 2, Piano 2° Via David Potenza
n.20, consistenza 4 vani, Sup. Catastale mq.63, R.C. € 361,52.
CONFINI: L'unità confina con stessa proprietà, vano scala e salvo altri.
REGOLARITA' URBANISTICA:
L'immobile necessita di SCIA a sanatoria per il frazionamento in assenza di titolo abilitativo.
DIFFORMITA':L'immobile in oggetto non risulta conforme al titolo autorizzativo originario, la difformità consiste
nel frazionamento dell'appartamento originario in due unità immobiliari; migliori dettagli sono contenuti
nell'elaborato tecnico del CTUa cui si rimanda per migliore lettura.
CALCOLO DELLE SUPERFICI DI FATTO ESISTENTI :
- Residenziale (Piano Secondo):
Superficie calpestabile interna totale circa mq. 49,40; Terrazzo circa mq. 8,40.

CALCOLO DELLE SUPERFICI
- Residenziale (Piano Secondo):
Superficie calpestabile interna totale circa mq. 49,40; n° 1 balcone circa mq. 8,40.
Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici
secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.
Superficie principale: S_1) ambienti a destinazione abitativa circa mq. 49,40 circa
Superficie secondaria: S_3) balconei circa mq. 8,40;

Superficie commerciale S_c = (49,40 x 1,00) + (8,40 x 0,25) =49,40+2,10= Mq. 51,50
Valore commerciale unitario €/mqSc = € 700,00; V= €/mq x S_c = € 700,00 x 51,50 = € 36.050,00
A detrarre costi:
per S.C.I.A. a santoria €- 1.150,00
sommano €- 34.900,00
TOTALE VALORE UNITA' LOTTO N°1: € 34.900,00
Valore lotto n°1 per la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutatoi
(quota di spettanza pari ad 1/1 della piena proprietà dll' esecutato)= **Euro 34.900,00**

DIRITTO E QUOTA PIGNORATI: Piena proprietà (propr. 1/1) ; concesso in comodato d'uso gratuito.
IMMOBILE PIGNORATO UBICAZIONE E DESCRIZIONE:
Appartamento sito nel Comune di Soriano nel Cimino (VT), Via David Potenza n.20, costituito da ingresso,
soggiorno,cucina tinello con balcone,corridoio, un bagno ed un w.c., ed una camera da letto;
Risultanze catastali riportate: proprietà per 1/1.
Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 35 p.lla 377 sub 14, cat. A/2, classe 2, Piano 2° Via David Potenza
n.20, consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale mq.99, R.C. € 497,09.
CONFINI: L'unità confina con stessa proprietà, vano scala e salvo altri.
REGOLARITA' URBANISTICA:
L'immobile necessita di SCIA a sanatoria per il frazionamento in assenza di titolo abilitativo.
DIFFORMITA':L'immobile in oggetto non risulta conforme al titolo autorizzativo originario, la difformità consiste
nel frazionamento dell'appartamento originario in due unità immobiliari; migliori dettagli sono contenuti
nell'elaborato tecnico del CTU a cui si rimanda per migliore lettura.
CALCOLO DELLE SUPERFICI DI FATTO ESISTENTI **:**
- Residenziale (Piano Secondo):
Superficie calpestabile interna totale circa mq. 74,70; Terrazzo circa mq. 20,22.

CALCOLO DELLE SUPERFICI
- Residenziale (Piano Secondo):
Superficie calpestabile interna totale circa mq. 74,70; n° 1 balcone circa mq. 20,22.
Determinazione della superficie commerciale:
La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici
secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.
Superficie principale: S_1) ambienti a destinazione abitativa circa mq. 74,70 circa

Superficie secondaria: S_3) balconei circa mq. 20,22;
Superficie commerciale S_c = (74,70 x 1,00) + (20,22 x 0,25) =74,70+5,05= Mq. 79,75
Valore commerciale unitario €/mqSc = € 700,00; V= €/mq x S_c = € 700,00 x 79,75 = € 55.825,00
A detrarre costi:
per S.C.I.A. a santoria €- 1.150,00
sommano €- 34.900,00
TOTALE VALORE UNITA' LOTTO N°2: € 54.675,00
Valore lotto n°1 per la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutatoi
(quota di spettanza pari ad 1/1 della piena proprietà dll' esecutato)= Euro 54.675,00

Valore stimato (LOTTO 1 + LOTTO 2) a corpo Euro 89.575,00
(ottantanovecinquecentosettantacinque /00)

Fabrica di Roma lì 13/08/2026

IL C.T.U.

GEOM. MIRKO IANNONI