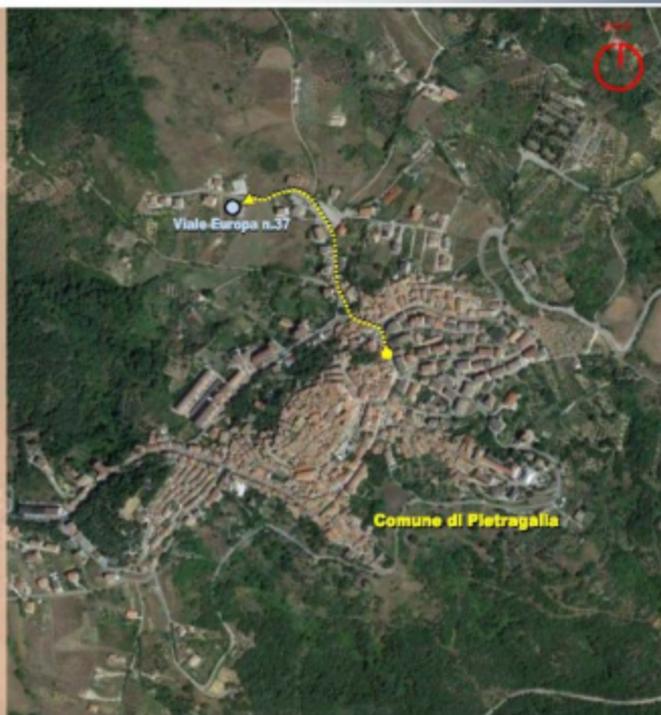


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI POTENZA

SETTEMBRE 2019



TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

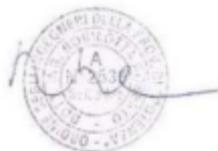
Procedimento n.93/2018 RGE



ASTIF  
GIUDIZIARIE

Il CTU

Dott. Ing. Arch. Roberto Robilotta



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

# ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente procedura riguardano un appartamento per abitazione civile unitamente ad box di pertinenza, ubicati all'interno di un piccolo edificio residenziale nell'immediata periferia del Comune di Pietragalla (PZ),



I beni interessati dal procedimento comprendono un appartamento ad uso residenziale disposto su due livelli collegati da una scala interna (che unisce il secondo piano al terzo piano sottotetto) e da un box al piano seminterrato.

L'appartamento è munito di ingresso autonomo su entrambi i piani.

Il fabbricato nel quale insistono i predetti immobili è situato in Viale Europa n.37, posizionato a brevissima distanza in direzione Nord-Ovest rispetto al centro storico della piccola cittadina di Pietragalla, in un'area periferica omogenea e in via di espansione assimilabile alla fascia D1, che tuttavia risulta facilmente accessibile e adeguatamente collegata.

Si tratta di un piccolo edificio multiresidenziale disposto a schiera e affacciato direttamente lungo la strada principale, con unico vano scala privo di ascensore e doppio ingresso condominiale al piano terra e al piano seminterrato, composto da complessivi 5 livelli fuori terra:

1. Piano seminterrato
2. Piano Terra
3. Piano primo
4. Piano secondo
5. Piano terzo (sottotetto)

**Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono così identificati:**

### Unità negoziale:

Appartamento per civile abitazione disposto al 2° piano e 3° piano sottotetto di un fabbricato residenziale ubicato in viale Europa n. 37 - comprensivo di box di pertinenza disposto al piano seminterrato\_

### Identificazione catastale:

Comune di Pietragalla (PZ)

- Foglio 32
- Particella 40
- Sub 11
- Piano 1/1

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

I beni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n° 93/2018 -

nel primo caso nella qualità di parte mutuataria e datrice di ipoteca, nel secondo caso nella qualità di fideiussore e datrice di ipoteca - per effetto di regolare decreto ingiuntivo sono stati sottoposti a pignoramento e alle formalità pregiudizievoli e espressamente descritte nelle note di trascrizione eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza secondo le indicazioni di seguito riportate:



### Nota di trascrizione

Registro generale n. 15019  
Registro particolare n. 12188  
Presentazione n. 3 del 26/09/2018

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1842
Data	11/09/2018	Codice fiscale	8006650788
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI POTENZA		
Sede	POTENZA (PZ)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Valuta contabile automatica	NO

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Censura	G616 - PIETRAGALLA (PZ)				
Contato	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 32	Particelle 649	Subalterno	11

### Sezione C - Soggetti



**Spezificazioni particolare**

Persona fisica  
 Persona giuridica  
 Indirizzo  
 Nota  
 Stato dell'autorizzazione  
 Esercizi confermati  
 Interrogazione del Registro delle Comunicazioni  
 Repetito speciale  
 Cambio ufficio  
 Patto a Vizio  
 Richiede  
 Assistenza

Trovati in: [Home del Servizio](#) / [Spezificazioni particolare](#) / [Estrazione Fisco](#) / [Estrazione Ordine](#)

Convenzione: **ROBILOTTA ROBERTO (CONSULETTORE - PROFILO B)**  
 Codice di richiesta: **CR0244062017**

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: POTENZA**



Ministero dell'Economia e delle Finanze

 [Area riservata](#)  
**SISTER**

Clienti: **ANM/MT/1230421** [+ Info](#)

**Spezificazioni particolare**

Persona fisica  
 Persona giuridica  
 Indirizzo  
 Nota  
 Stato dell'autorizzazione  
 Esercizi confermati  
 Interrogazione del Registro delle Comunicazioni  
 Repetito speciale  
 Cambio ufficio  
 Patto a Vizio  
 Richiede  
 Assistenza

Trovati in: [Home del Servizio](#) / [Spezificazioni particolare](#) / [Estrazione Fisco](#) / [Estrazione Ordine](#) / [Estrazione Nota](#)

Convenzione: **ROBILOTTA ROBERTO (CONSULETTORE - PROFILO B)**  
 Codice di richiesta: **CR0244062017**

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: POTENZA**

**ASTE GIUDIZIARIE**

cazio  
 ipro



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto dell'accertamento sono ubicati in un'area periferica in via di espansione del Comune di Pietragalla (PZ) e sono composti da un appartamento sviluppato su due livelli disposto al 2° e 3° piano sottotetto e da un box di pertinenza disposto al piano seminterrato, all'interno di un piccolo edificio residenziale adossato ad un altro distinto edificio, situato in Viale Europa n. 37.

La titolarità degli immobili è così configurata:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

COMUNE DI PIETRAGALLA (PROVINCIA DI POTENZA)

Foglio 32 - particella 649 - sub 11



The screenshot shows the 'Area riservata SISTER' web interface. At the top, there is a search bar with the text 'Area riservata SISTER' and a search button. Below the search bar, there is a navigation menu on the left with options like 'Visure catastali', 'Personale fiscale', 'Personale giuridico', etc. The main content area displays search results for a cadastral record. The results show the following information:

- Ufficio provinciale di: POTENZA Territorio**
- Situazione aggiornata al: 17/08/2018**
- Selecibile selezionato**
- Catello: Fabbricati - Comune: PIETRAGALLA Codice: 0416**
- Foglio: 32 Particella: 649 Subalterno: 11**
- Elenco Subalterni**
- Elenco Immobili**

Foglio	Particella	Sub
32	649	11

The search results are displayed in a table format, with columns for 'Foglio', 'Particella', and 'Sub'. The table shows one entry: '32', '649', '11'. Below the table, there is a button labeled 'EUROPA, Piano 012 - 7'.

## PLANIMETRIE CATASTALI

Le planimetrie degli immobili oggetto della procedura (relative ad un appartamento su due livelli ubicato tra i piani 2 e 3 di un piccolo edificio residenziale e da un box di pertinenza disposto al piano seminterrato) risultano essere regolarmente accatastati nel NCEU del Comune di Pietragalla (PZ) - identificati al Foglio 32 / Particella 649 / sub 11 :

Visura planimetria



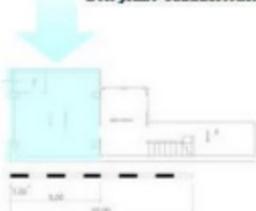
Appartamento Piano 2°



Visura planimetria

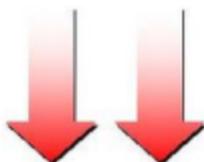


Box piano seminterrato



Publicazione  
ripubblicazione o ripro





**Foglio 32 - part. 649 - sub 11 (Piani S1-2-3)**



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2019

Data: 18/09/2019 - Ora: 13:41:33 Segue

Visura n.: T31449 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di PIETRAGALLA (Codice: G416) Provincia di POTENZA
Catena Fabbricati	Foglio: 32 Particelle: 649 Sub.: 11

#### INTERESSATI

N.	[REDACTED]										
----	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

#### Visura immobiliare dal 09/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DI RENDITA	
	Settore Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe	Costruzione	Superficie Catastrale	Rendita	Valore
1	Urban.	32	649	11			A/1	2	Tram.	Superficie Catastrale: 104 m <sup>2</sup> Totale superficie reale coperta: 172 m <sup>2</sup>	Euro 401,00	Valore del 09/11/2014 - Incremento in corso del dato di superficie

Indirizzo: [REDACTED] - 11/09/2014 - 11/09/2014  
Assicurazioni: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

Mappe Servizi Catastrali

Catena Comuni G416 - Sezione - Foglio 32 - Particella 649

#### Situazione dell'atto immobiliare dal 23/04/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DI RENDITA	
	Settore Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe	Costruzione	Superficie Catastrale	Rendita	Valore
1	Urban.	32	649	11			A/1	2	Tram.	Superficie Catastrale	Euro 401,00	VALORE DEL CLASSAMENTO al 23/04/2012 secondo la PERIZIA in atti del 23/04/2012 (MAGAZZINO DI CLASSAMENTO n. 4111/2012)

Indirizzo: [REDACTED] - 11/09/2014 - 11/09/2014  
Assicurazioni: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/09/2019

Data: 18/09/2019 - Ora: 13:41:33 Segue

Visura n.: T31449 Pag. 2

#### Situazione dell'atto immobiliare dal 22/04/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DI RENDITA	
	Settore Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe	Costruzione	Superficie Catastrale	Rendita	Valore
1	Urban.	32	649	11			A/1	2	Tram.	Superficie Catastrale	Euro 401,00	VALORE DEL CLASSAMENTO al 22/04/2012 secondo la PERIZIA in atti del 22/04/2012 (MAGAZZINO DI CLASSAMENTO n. 4111/2012)

Indirizzo: [REDACTED] - 11/09/2014 - 11/09/2014  
Assicurazioni: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

#### Situazione degli incarichi dal 22/04/2012

N.	[REDACTED]										
----	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

#### DATI RIFERENZIALI

VALORE DEL CLASSAMENTO al 22/04/2012 secondo la PERIZIA in atti del 22/04/2012 (MAGAZZINO DI CLASSAMENTO n. 4111/2012)

Per ulteriori visualizzazioni richiedere la visura storica dei seguenti immobili sopraelencati, seguendo il procedimento:

- foglio 32 particella 649 subintesa 6
- foglio 32 particella 649 subintesa 7
- foglio 32 particella 649 subintesa 11

Utenti immobiliari n. 1

Totale euro: Euro 0,00

Visura telematica

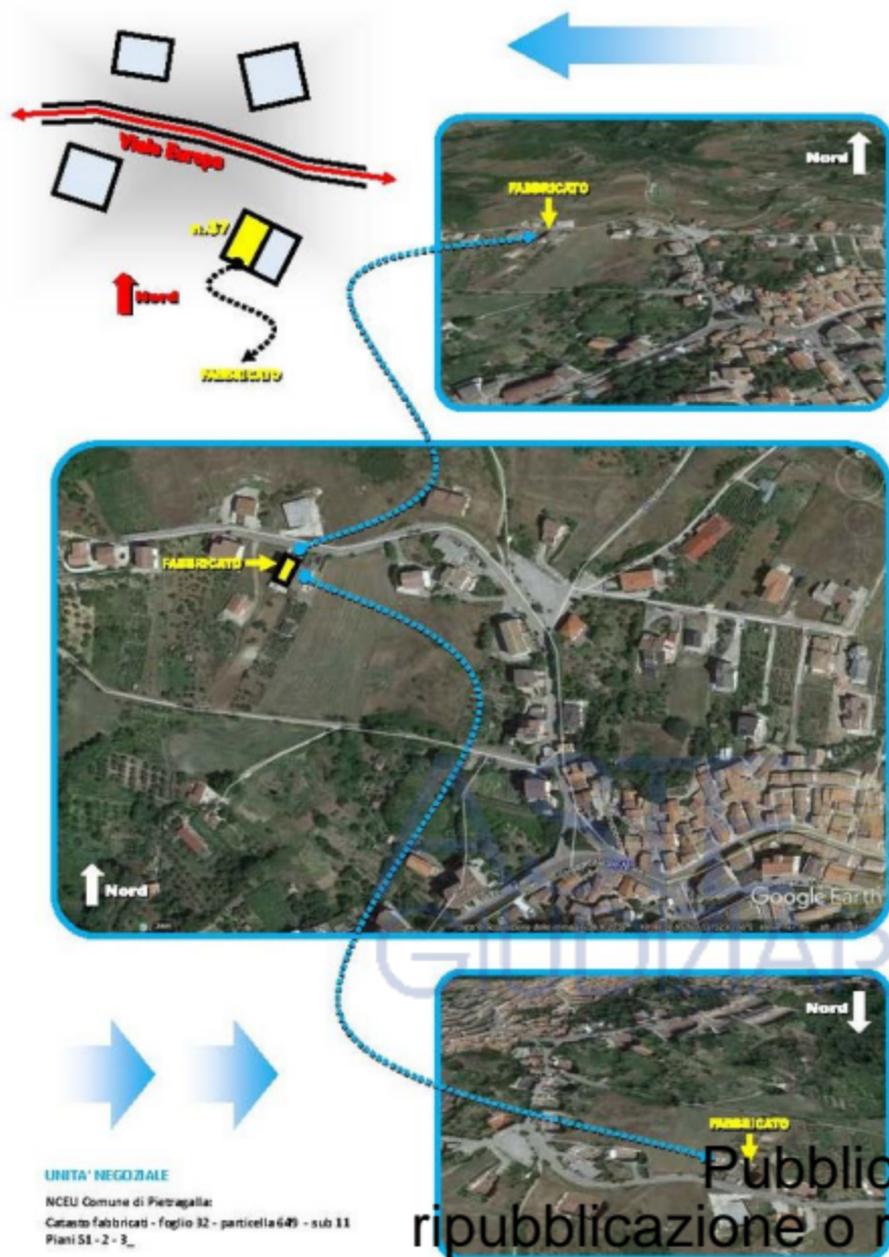
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* In alternativa indicare la "superficie di valore, sezione e area scoperte pertinenti" (sezione, costruzione, piano, etc.)

(cfr. Procedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 25 marzo 2013)

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## IDENTIFICAZIONE PLANIVOLUMETRICA DEL FABBRICATO



## CORRISPONDENZA RSDI

L'identificazione catastale riportata nel Comune di Pietragalla al Foglio 32 / particella 649 - corrisponde esattamente alla numerazione riportata dal Geoportale della Regione Basilicata (RSDI):



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto del procedimento sono identificati catastalmente al foglio 32 / part. 649 / sub 11 / Piani S1-2-3 e comprendono un appartamento ad uso residenziale disposto su due livelli (entrambi dotati di ingresso diretto) collegati da una scala interna (che unisce il secondo piano al terzo piano sottotetto) e da un box/deposito al piano seminterrato.

La porzione di edificio che delimita l'appartamento è esposta a Sud - Sud Ovest, atteso che il fabbricato è situato a valle del paese a breve distanza dal centro storico della piccola cittadina di Pietragalla, in un'area periferica omogenea assimilabile alla fascia D1.

Si tratta di un piccolo edificio multiresidenziale disposto a schiera lungo il viale Europa, dotato di un cortile nella parte antistante al piano terra e di un'area scoperta nella parte retrostante al piano seminterrato ad uso comune, composto da complessivi 5 livelli fuori terra con ingresso doppio ai livelli T ed S1 e unico vano scala privo di ascensore.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE IMMOBILI



APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI	⇨	= 152,50 mq
BALCONI	⇨	= 21,00 mq
BOX/DEPOSITO	⇨	= 24,70 mq

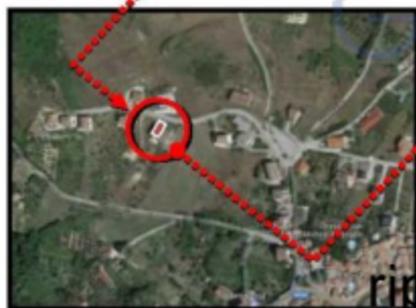
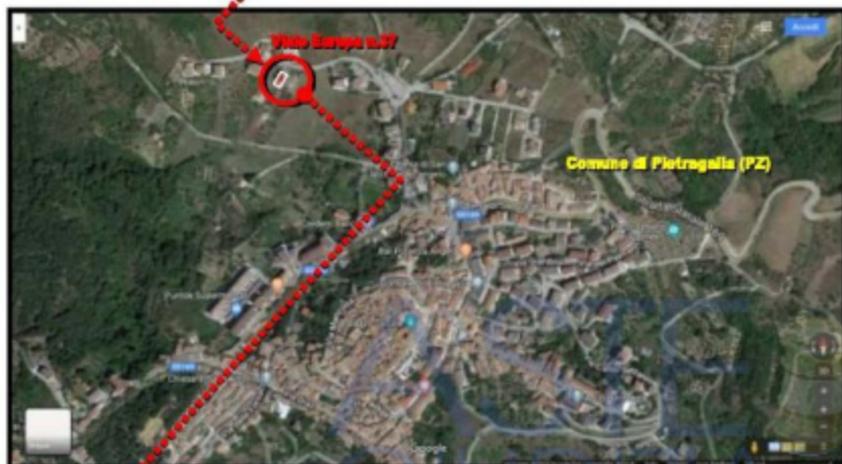
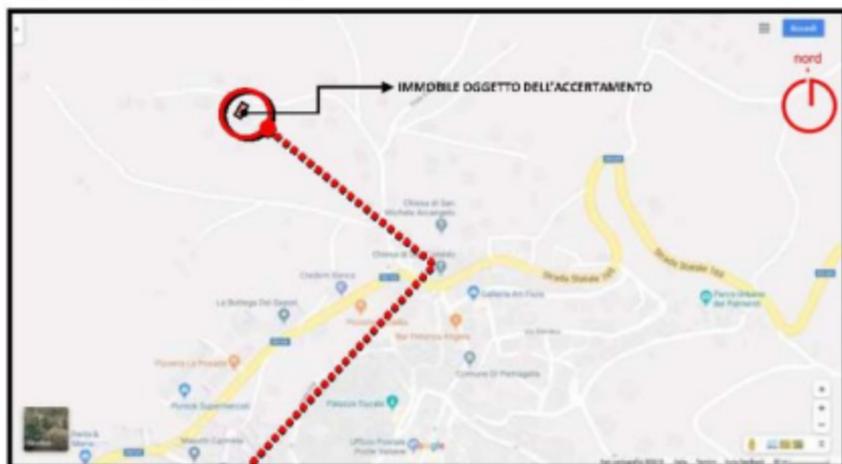


### IMMOBILI OGGETTO DELL'ACCERTAMENTO



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



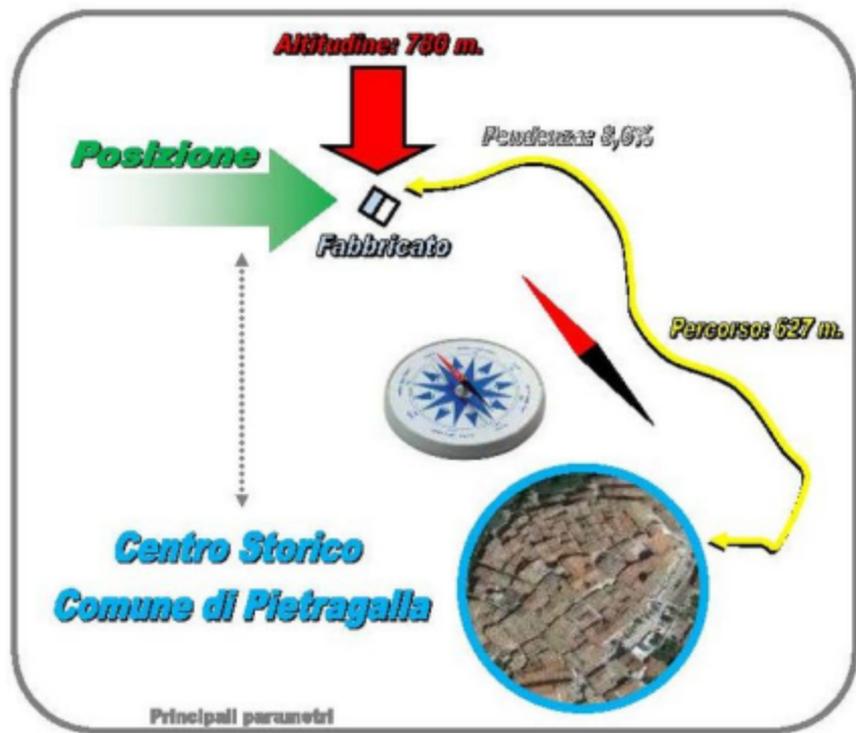
Publicazio  
ripubblicazione o ripro



POSIZIONE E DISTANZA DEL FABBRICATO RISPETTO AL CENTRO STORICO DI PIETRAGALLA (PZ)



Publicazio  
ripubblicazione o ripro



## REPERTORIO FOTOGRAFICO

Durante la fase dei sopralluoghi è stato possibile realizzare ampio repertorio fotografico attraverso il quale sono state accertate le effettive condizioni dello stato dei luoghi sia in relazione agli immobili oggetto dell'accertamento che, per grandi linee, all'intero edificio.

FABBRICATO OGGETTO DELL'ACCERTAMENTO



Publicazione  
ripublicatione o ripro



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## SOPRALLUOGHI UNITA' NEGOZIALE

### ACCESSO E RICOGNIZIONE

[A4]

- Il giorno 28 Aprile alle ore 10,00 - presso gli immobili oggetto del procedimento ubicati in Pietruggia (PZ) in viale Europa n.37 (appartamento disposto ai piani 2° e 3° del fabbricato - pertinenza locale box/deposito situato al piano seminterrato) - in presenza del Custode Notajo Rocco Commino [redacted] e del CTU Ing. Roberto Roblotta - si provvedeva a formalizzare l'accesso e ad effettuare una prima ricognizione dei beni.

### SOPRALLUOGHI

- Il CTU ha proseguito le operazioni perite in presenza della sol [redacted] sino alle ore 16,30 dello stesso giorno, ritornando il giorno successivo per approfondire le osservazioni relative al contesto generale e a completare il repertorio fotografico della parte esterna.



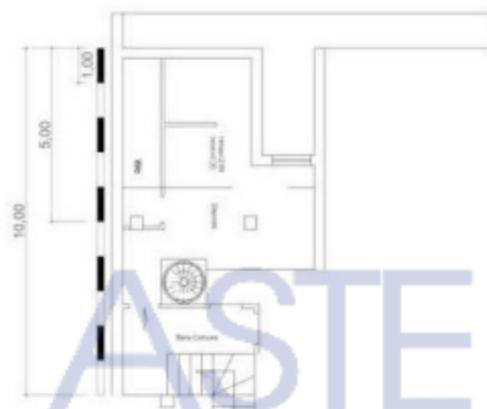
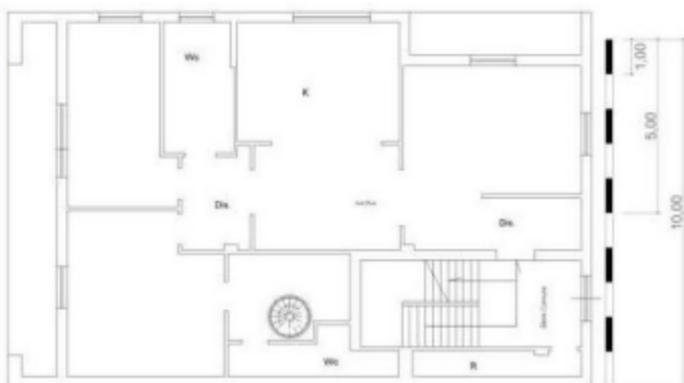
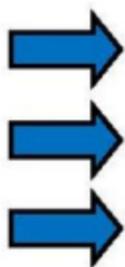
Durante lo svolgimento dei sopralluoghi il CTU ha provveduto ad esaminare approfonditamente la documentazione disponibile e ad individuare i principali parametri costituenti l'Unita' Negoziale (appartamento + garage), effettuando tutte le necessarie attività e raccogliendo tutte le informazioni utili e funzionali ad una corretta ed esaustiva risoluzione della consulenza - nell'ordine di seguito elencate:

- 1) Ricognizione condizioni generali del fabbricato\_
- 2) Identificazione principali componenti materiali del fabbricato\_
- 3) Ricognizione condizioni generali dell'unità negoziale\_
- 4) Identificazione componenti materiali dell'unità negoziale\_
- 5) Ispezione appartamento\_
- 6) Ispezione impianti\_
- 7) Analisi dello stato di fatto\_
- 8) Misurazione dell'unità negoziale e riscontro corrispondenze dimensionali\_
- 9) Documentazione fotografica del fabbricato\_
- 10) Documentazione fotografica dell'unità negoziale (appartamento - garage)\_

I dati sono stati rilevati al fine di:

- Accertare la correttezza del dimensionamento delle unità immobiliari\_
- Rilevare le principali caratteristiche delle unità immobiliari\_
- Constatare la presenza di eventuali violazioni o difformità\_
- Definire tutti gli elementi idonei a determinare un'unità immobiliare\_





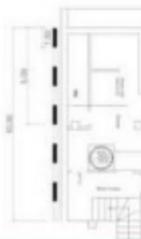
ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**APPARTAMENTO****Plano 2°**

SUPERFICIE LORDA  
= 134,50 mq

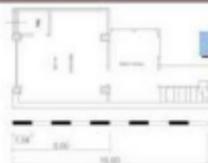
**Plano 3°**

Copertura spiovente a pendenza variabile e piano sottotetto parzialmente praticabile: consideriamo pertanto un'abitabilità del 50% pari a 18 mq.



SUPERFICIE LORDA  
= 36,00 mq

Il sottotetto affiora su una balconata perimetrale ad uso comune che circonda l'intero piano dell'Edificio.

**Plano S1**

24.500 mq

SUPERFICIE LORDA  
= 24,70 mq

**BOX / DEPOSITO**

TOT. SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO  
= 134,50 mq + 18,00 mq = 152,50 mq

TOT. SUPERFICIE LORDA BALCONI  
= 21,00 mq

TOT. SUPERFICIE LORDA BOX / DEPOSITO  
= 24,70 mq

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



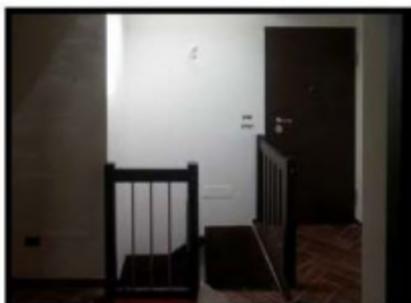
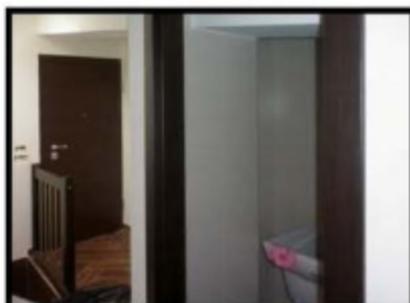
ASTE  
GIUDIZIARIE

Pubblicazione  
ripubblicazione di ipoteche



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

REPERTORIO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO 2° LIVELLO - PIANO 3° (SOTTOTETTO)



Publicazione  
non pubblicazione o ripro



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

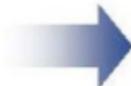
## DESCRIZIONE APPARTAMENTO

### PRINCIPALI EVIDENZE:

- Impianto di riscaldamento autonomo a gas - acqua calda sanitaria - diffusione a pavimento\_
- Impianto supplementare di riscaldamento e raffrescamento (con pompa di calore/aria condizionata)\_
- Porte di ingresso blindate
- Porte interne in legno lambrurata\_

- Infilzi vetrocamera e taglio termico in pvc:
- Finiture di buona qualità:
  - controsoffittatura in cartongesso con illuminazione integrata\_
  - scale di collegamento in acciaio/legno\_
  - pavimentazione in parquet e ceramica/gras porcellanato\_
  - rivestimenti servizi in ceramica/gras porcellanato\_

Superficie convenzionale:



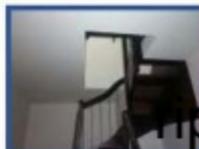
- ◆ Appartamento = 152,50 mq
- ◆ Balconi = 21,50 mq
- ◆ Pertinenza Box/Deposito = 24,70 mq



PIANO 2°



PIANO 3°



Publicazione  
in pubblicazione o ripro

## VALUTAZIONE ECONOMICA APPARTAMENTO

Preliminarmente si segnala quanto segue:

- l'appartamento è dotato di ingressi indipendenti su entrambi i piani,
- l'appartamento non risulta essere mai stato abitato e si presenta con un buon livello di finiture, pur necessitando di piccoli interventi di completamento da ritenersi comunque marginali e agevolmente risolvibili,
- la porzione di appartamento disposta al 2° livello (piano 3°), trattandosi di un piano sottotetto ad altezza variabile, viene considerata al netto della parte non praticabile, pertanto valutata in funzione di un fattore di riduzione derivante dalla variabilità dell'altezza e dunque dalla ridotta godibilità degli spazi, nella fattispecie ridotta del 50%.
- eventuali arrotondamenti di misure e parametri sono da considerarsi assolutamente irrilevanti ai fini della stima in oggetto.

Nella fattispecie l'insieme dei parametri e dei riferimenti individuati al fine di addivenire ad una corretta valutazione dell'immobile risultano essere sufficienti, ben definiti ed esaurienti, si precisa tuttavia che sono state prese in esame anche le quotazioni relative ad aree equivalenti contraddistinte da caratteristiche sostanzialmente analoghe e sovrapponibili, nonché le riduzioni di valore relative alla posizione, l'esposizione, l'accessibilità, lo stato di completezza degli immobili e del relativo grado di conservazione e le condizioni generali dell'intero fabbricato.

Si ritiene pertanto appropriato procedere con una stima di tipo sintetico tenendo conto delle informazioni disponibili, delle relazioni tra gli elementi coinvolti, degli attuali valori reperibili sul mercato e dei termini di comparazione ufficiali rintracciabili presso l'Agenzia del Territorio.

Superficie convenzionale = Sc  
 Superficie netta = Sn  
 Valore medio (x mq) = Vm  
 Valore medio effettivo (x mq) = Ve  
 Valore tot. immobile = Vi  
 Fattori di riduzione = (K)

Valore immobile = Sc x Ve  
 Valore Medio Effettivo = Vm x K  
 Valore Balcone = 1/4 Vm

Ministero dell'Economia e delle Finanze

genzia entrate

Contatti e assistenza Trova ufficio

Seguici su f t in

Cerca...

Contatti Ingressi Professionisti Intermediari Cibi e PA L'Agenzia Area riservata

Totale di 12222 / 20222 Banca delle tue questioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Revisore: POTENZA  
 Comune: PETRALIA  
 Fasciazione: PATERNAVA SETTIMA - VIA S. LEONARDO - C. DA MARINO  
 Codice di zona: 01  
 Microzona catastale n. 1  
**Stato conservativo: Conservativo**  
 Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (Lm)	Valori Locazione (€mq x mese)		Superficie (Lm)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	800	L	2	2,5	L
Abitazioni civili	OBOSO	800	950	L	2,5	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	520	L	1,2	1,6	L
Autonome	NORMALE	220	320	L	0,7	1	L
Biv.	NORMALE	220	320	L	0,7	1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnata, che i relativi valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Biv. Finito auto ed Autonome non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia negozi il giudizio C/1/R è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

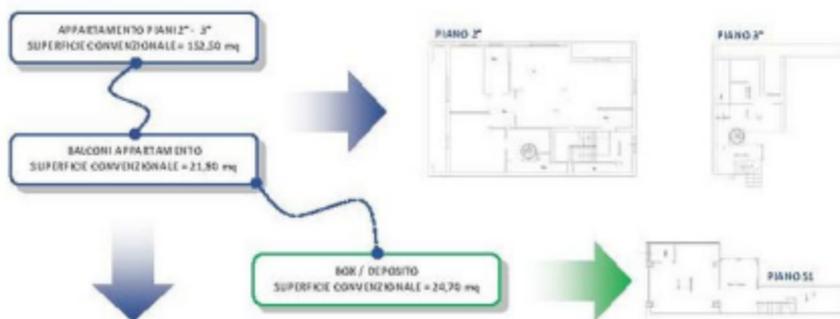
#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L).

Nota: tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti stati:

- Obsoleto
- Normale
- Scadente

Nota: descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata nella microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1990.



VALORE APPARTAMENTO (Piano 2° - 3°)	V1 = 103.360,00 Euro
SUPERFICIE CONVENZIONALE (Sc) = 152,00 mq	Sc = 152,00 mq
FATTORE DI RIDUZIONE (Kf) = 0,80	Kf = 0,80
VALORE MEDIO (Vm) = V/mq = 800,00 Euro/mq	Vm = 800,00 Euro/mq
VALORE MEDIO EFFETTIVO (Ve) = Vm = 800,00 Euro/mq x 0,80 = 640,00 Euro/mq	Ve = 640,00 Euro/mq
VALORE IMMOBILE (V1) = 640,00 Euro/mq x 152,00 mq = 97.280,00 Euro	<b>V1 = 97.280,00 Euro</b>

VALORE BALCONE (Piano 1°)	Vb = 4.360,00 Euro
SUPERFICIE CONVENZIONALE (Sc) = 21,80 mq	Sc = 7,20 mq
FATTORE DI RIDUZIONE (Kf) = 0,25	Kf = 0,25
VALORE MEDIO (Vm) = V/mq = 800,00 Euro/mq	Vm = 800,00 Euro/mq
VALORE MEDIO EFFETTIVO (Ve) = Vm x Kf = 800,00 x 0,25 = 200,00 Euro/mq	Ve = 200,00 Euro/mq
VALORE BALCONI (Vb) = 200,00 Euro/mq x 21,80 mq = 4.360,00 Euro	<b>Vb = 4.360,00 Euro</b>

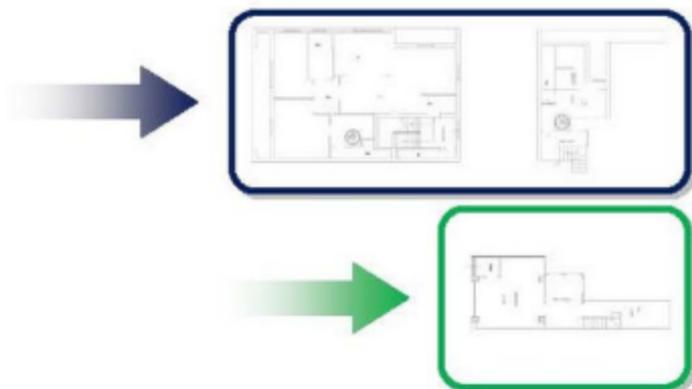
VALORE BOX / DEPOSITO (Piano S1)	V2 = 5.434,00 Euro
SUPERFICIE CONVENZIONALE (Sc) = 24,70 mq	Sc = 24,70 mq
FATTORE DI RIDUZIONE (Kf) = -	Kf = -
VALORE MEDIO (Vm) = V/mq = 220,00 Euro/mq	Vm = 220,00 Euro/mq
VALORE MEDIO EFFETTIVO (Vs) = Vm x Kf = 220,00 Euro/mq	Ve = 220,00 Euro/mq
VALORE BALCONI (Vb) = 220,00 Euro/mq x 24,70 mq = 127.680,00 Euro	<b>V2 = 5.434,00 Euro</b>

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

Publicazione  
 $(V1 + Vb) + V2 = Vtot$   
 107.774,00 Euro

# VALORE TOTALE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Comune di Pietragalla: Foglio 32 - part. 649 - sub 11 / Piani 81 - 2 - 3



VALORE TOTALE DEL LOTTO

$(V1 + Vb) + V2$

$(97,280,00 \text{ Euro} + 4.360,00 \text{ Euro}) + 5.434,00 \text{ Euro}$

$V_{TOT.} = 107.074,00 \text{ Euro}$

**VT = 107.074,00 Euro**

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione