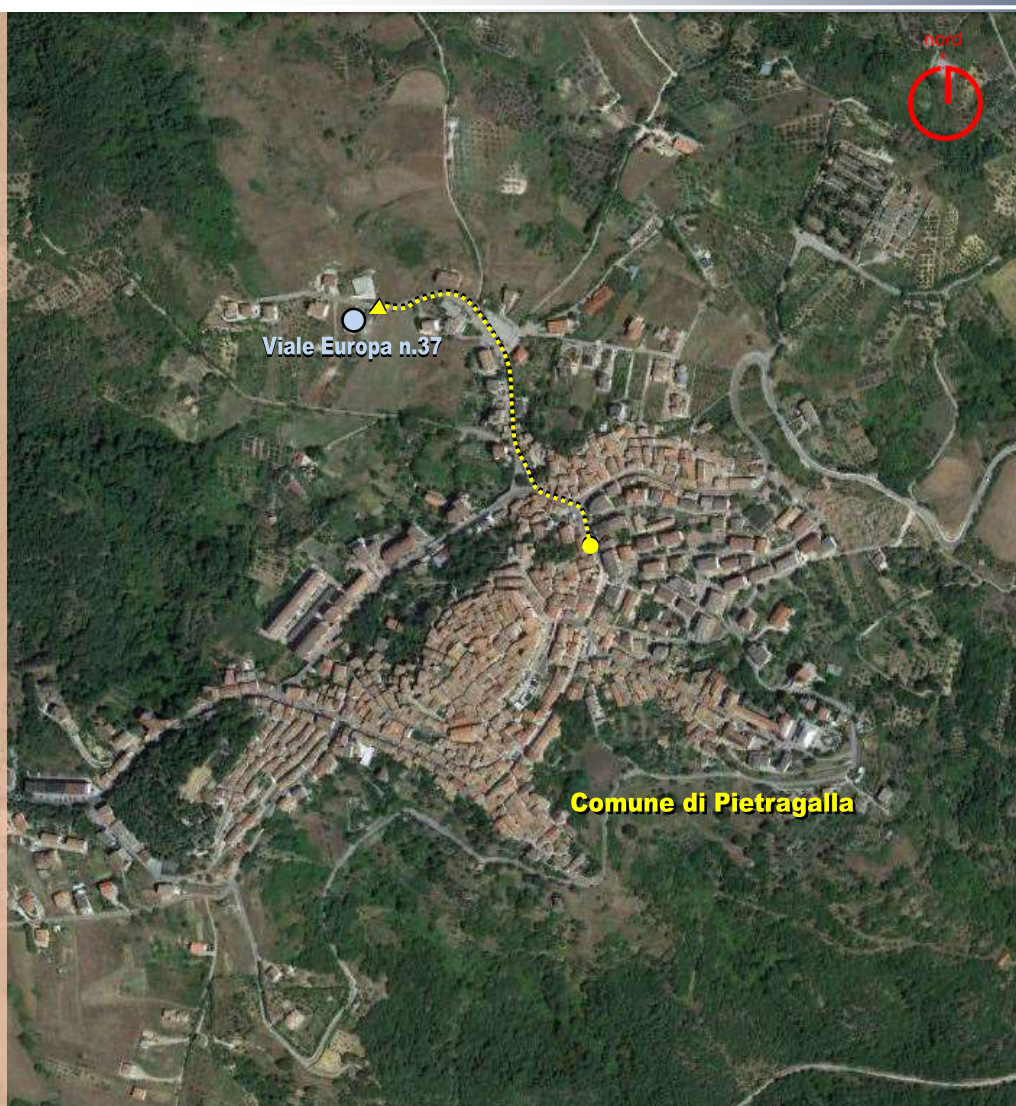


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI POTENZA

SETTEMBRE 2019

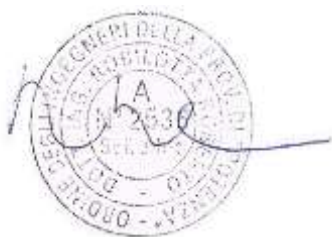


TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.93/2018 RGE

Il CTU

Dott. Ing. Arch. Roberto Robilotta





**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**SEZIONE CIVILE**  
**Esecuzioni Immobiliari**

---

Giudice Esecuzione  
Dott. ssa Daniela Di Gennaro

---

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (RUOLO GENERALE N° 93/2018)**

---

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

RUOLO GENERALE N. 93/2018

[REDACTED]

---

---

**GIURAMENTO**

---

Per effetto della nomina ad esperto stimatore presso il Tribunale Civile di Potenza (Ufficio Esecuzioni Immobiliari), con decreto del Giudice dell'Esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., Dott.ssa Daniela Di Gennaro, il sottoscritto Ing. Roberto Robilotta - iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n°2536 - il giorno 28 Marzo 2019 ha provveduto ad effettuare formale giuramento mediante procedura telematica, consapevole che non vi fossero vizi o eventuali incompatibilità tali da inficiarne o condizionarne l'operato, accettando altresì di svolgere l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio in merito al procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 93/2018 avanzato da [REDACTED]

---

## 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 649
- Sub 11
- Piani S1 - 2 - 3



## ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

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

[REDACTED] 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 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	80006650768
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI POTENZA		
Sede	POTENZA (PZ)		

#### Dati relativi alla convenzione


Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO



### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	G616 - PIETRAGALLA (PZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 32	Particella 649	Subalterno	11



### Sezione C - Soggetti

[REDACTED]

# ELENCO PREGIUDIZI E FORMALITA'

Ispezioni ipotecarie

- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Nota
- Stato dell'automazione
- Elenchi contabilizzati
- Interrogazione del Registro delle Comunicazioni
- Riepilogo Ispezioni
- Cambia Ufficio
- Passa a Visure
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: [Home del Servizio](#) / [Ispezioni ipotecarie](#) / [Persona Fisica](#) / Elenco Omonimi

Convenzione: **ROBILOTTA ROBERTO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**  
Codice di Richiesta: **C00244082017**

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: POTENZA

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Area riservata  
SISTER

Utente:  
RBLRRT67A22G9427

Esit

Ispezioni ipotecarie

- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Nota
- Stato dell'automazione
- Elenchi contabilizzati
- Interrogazione del Registro delle Comunicazioni
- Riepilogo Ispezioni
- Cambia Ufficio
- Passa a Visure
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: [Home del Servizio](#) / [Ispezioni ipotecarie](#) / [Persona Fisica](#) / [Elenco Omonimi](#) / Elenco Note

Convenzione: **ROBILOTTA ROBERTO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**  
Codice di Richiesta: **C00244082017**

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: POTENZA

## 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 addossato ad un altro distinto edificio, situato in Viale Europa n. 37.

La titolarità degli immobili è così configurata:

1.

2.

## COMUNE DI PIETRAGALLA (PROVINCIA DI POTENZA)

- Foglio 32 - particella 649 - sub 11



Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
32	649	11	PIETRAGALLA VIALE EUROPA, 37 Piano S1-2 - 3		A/2	2	7 vari	Euro 433,82		

# 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 planimetrica



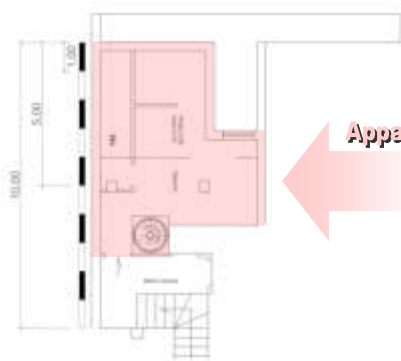
Appartamento Piano 2°



Visura planimetrica



Appartamento Piano 3°




Box piano seminterrato







Foglio	Particella	Sub	Indirizzo
32	649	11	PIETRAGALLA VIALE EUROPA, 37 Piano S1-2 - 3



← Sito informativo  
**Area riservata**  
SISTER

Utente: **ROBILOTTA**

[Es](#)

---

**Visure catastali**

- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Indirizzo
- Partita
- Elenco immobili
- Nota
- Mappa
- Export Mappa
- Punti fiduciali
- Elaborato Planimetrico
- Riepilogo Visure
- Cambia ufficio
- Passa a ispezioni
- Richieste

Ti trovi in: [Home del Servizio](#) / [Visure](#) / [Ricerca per immobile](#) / Elenco immobili

Convenzione: **ROBILOTTA ROBERTO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**  
Codice di Richiesta: **C00244082017**

---

**Ufficio provinciale di: POTENZA Territorio**

Situazione aggiornata al: 17/09/2018

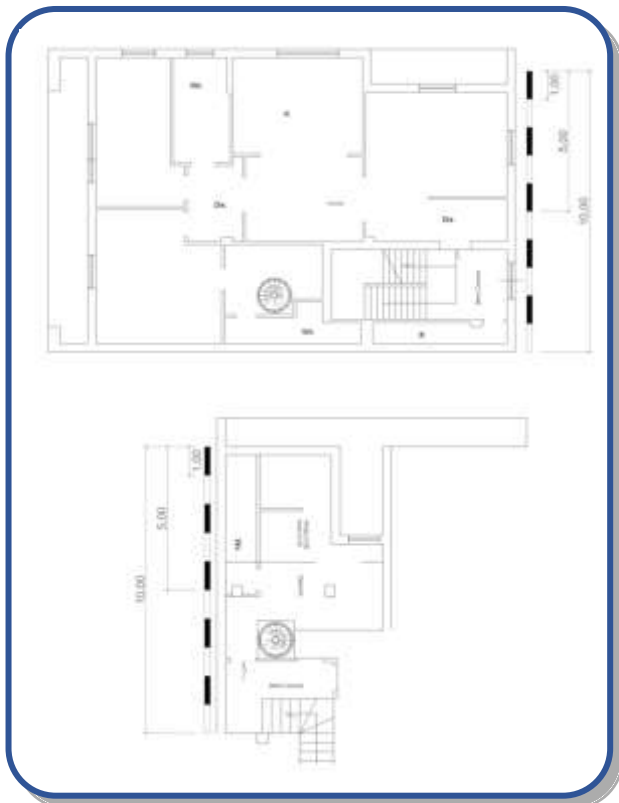
**Dati della ricerca**

Catasto: **Fabbricati**  
Comune di: **PIETRAGALLA** Codice: **G416**  
Foglio: **32** Particella: **649** Subalterno: **11**  
Immobili individuali: **1**

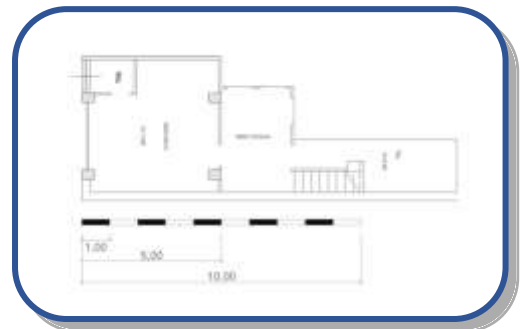
**Elenco Immobili**

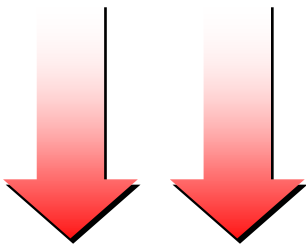
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
32	649	11	PIETRAGALLA VIALE EUROPA, 37 Piano S1-2 - 3		A/2	2	7 vari	Euro 433,82		

**APPARTAMENTO PIANO SECONDO E TERZO (SOTTOTETTO)**



**BOX PIANO SEMINTERRATO**





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



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 18/09/2019 - Ora: 13.41.15 Segua  
Visura n.: T183469 Pag: 1

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

Dati della richiesta	Comune di PIETRAGALLA ( Codice: G616) Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 32 Particella: 649 Sub.: 11

INTESTATI

1	[REDACTED]
2	[REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urban	32	649	11			A/2	2	7 vani	Totale: 184 m² Totale escluso aree scoperte**: 175 m²	Euro 433,82	Variazione del 09/11/2015 - Inasamento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE EUROPA n. 37 piano: S1-2-3										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mapp. Terzi Corsali  
Codice Comune G416 - Sezione - Foglio 32 - Particella 649

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/04/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urban	32	649	11			A/2	2	7 vani		Euro 433,82	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/04/2012 protocollo n. F20062970 in atti dal 25/04/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6115.1/2012)
Indirizzo		VIALE EUROPA n. 37 piano: S1-2-3										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 18/09/2019 - Ora: 13.41.15 Fine  
Visura n.: T183469 Pag: 2

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/04/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urban	32	649	11			A/2	2	7 vani		Euro 433,82	VARIAZIONE del 22/04/2011 protocollo n. F20154679 in atti dal 22/04/2011 UFU-FUS (n. 13484.1/2011)
Indirizzo		VIALE EUROPA n. 37 piano: S1-2-3										
Annotazioni		classamento e rendita propri (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 22/04/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 22/04/2011 protocollo n. F20154679 in atti dal 22/04/2011 Registrazione UFU-FUS (n. 13484.1/2011)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 32 particella 649 subalmeno 6
- foglio 32 particella 649 subalmeno 7
- foglio 32 particella 649 subalmeno 10

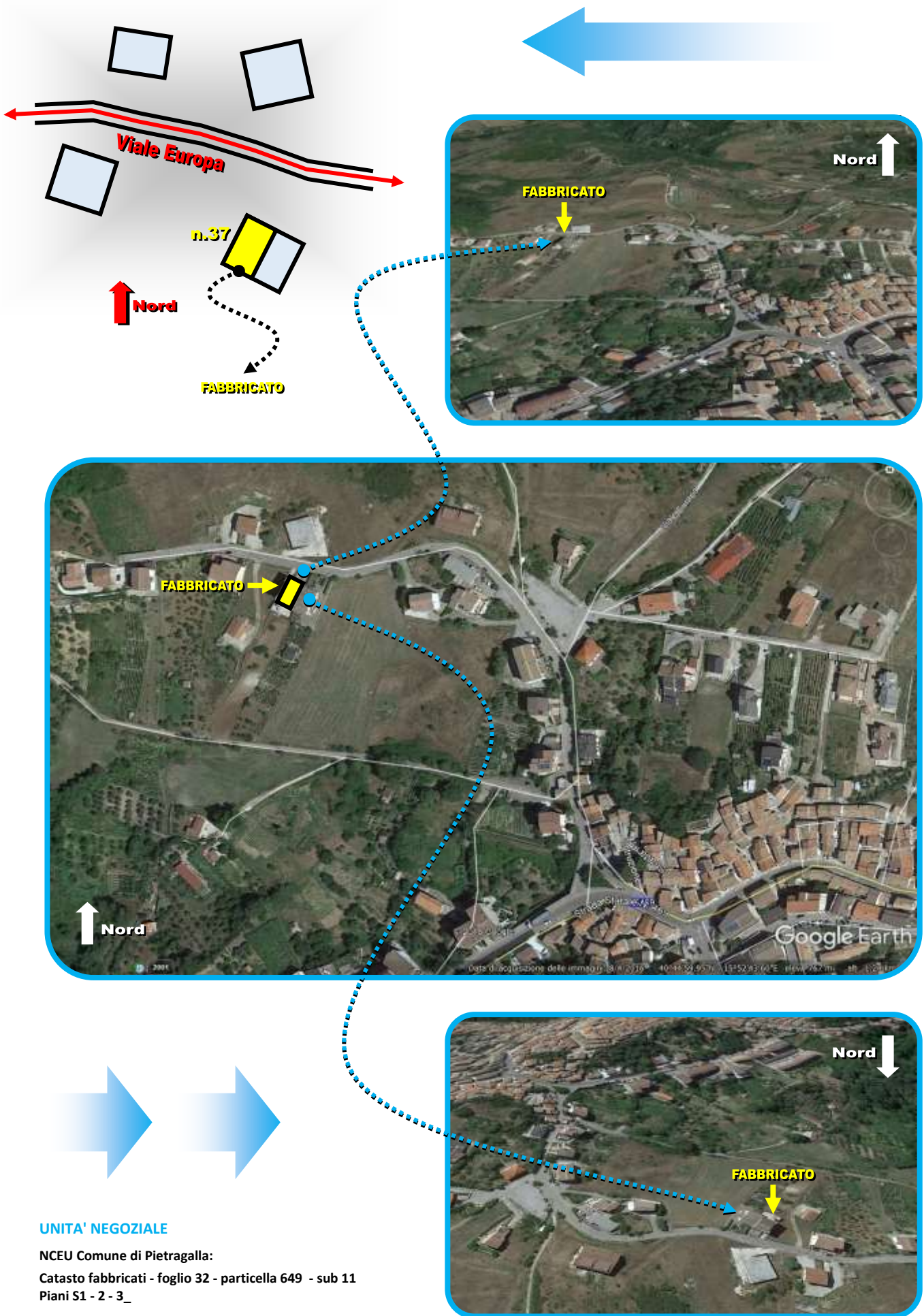
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

# IDENTIFICAZIONE PLANIVOLUMETRICA DEL FABBRICATO

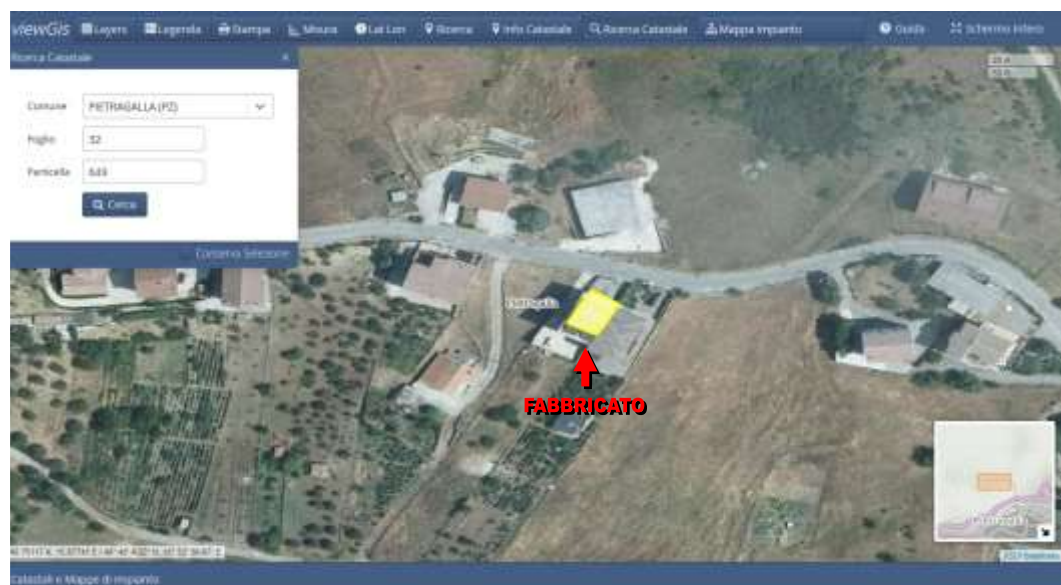
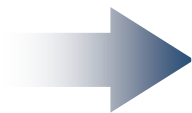
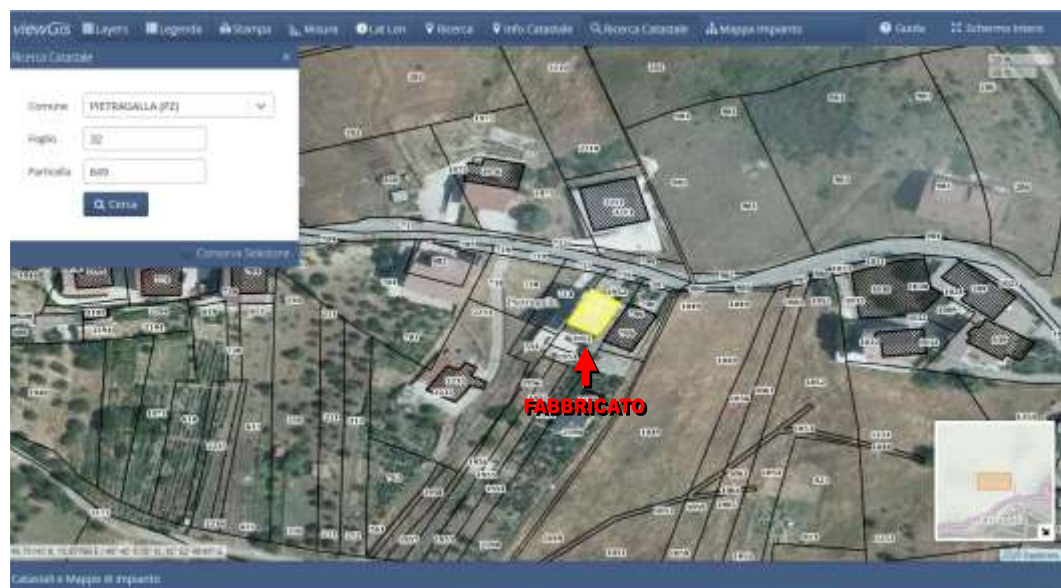
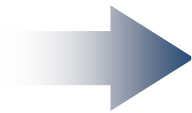
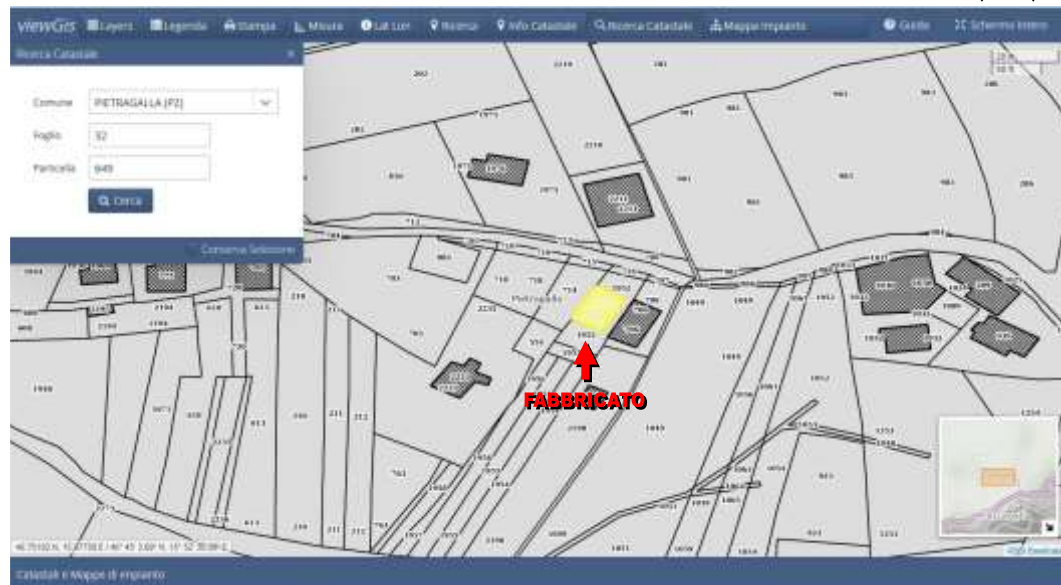
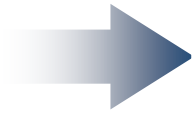
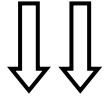


## UNITA' NEGOZIALE

NCEU Comune di Pietragalla:  
Catasto fabbricati - foglio 32 - particella 649 - sub 11  
Piani S1 - 2 - 3\_

## 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):



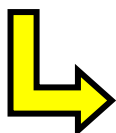
## IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

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.

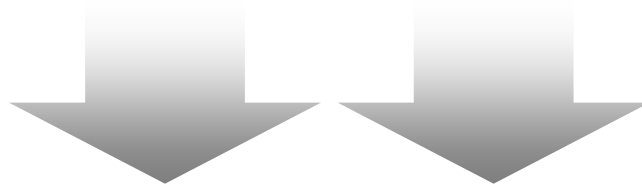
### SUPERFICIE CONVENZIONALE IMMOBILI



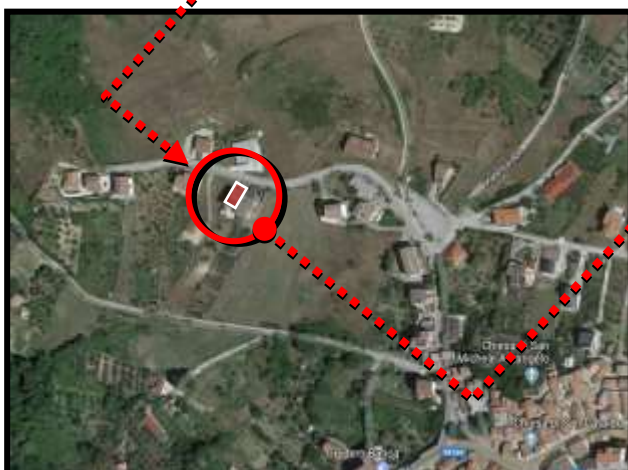
APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI	● →	= 152,50 mq
BALCONI	● →	= 21,80 mq
BOX/DEPOSITO	● →	= 24,70 mq



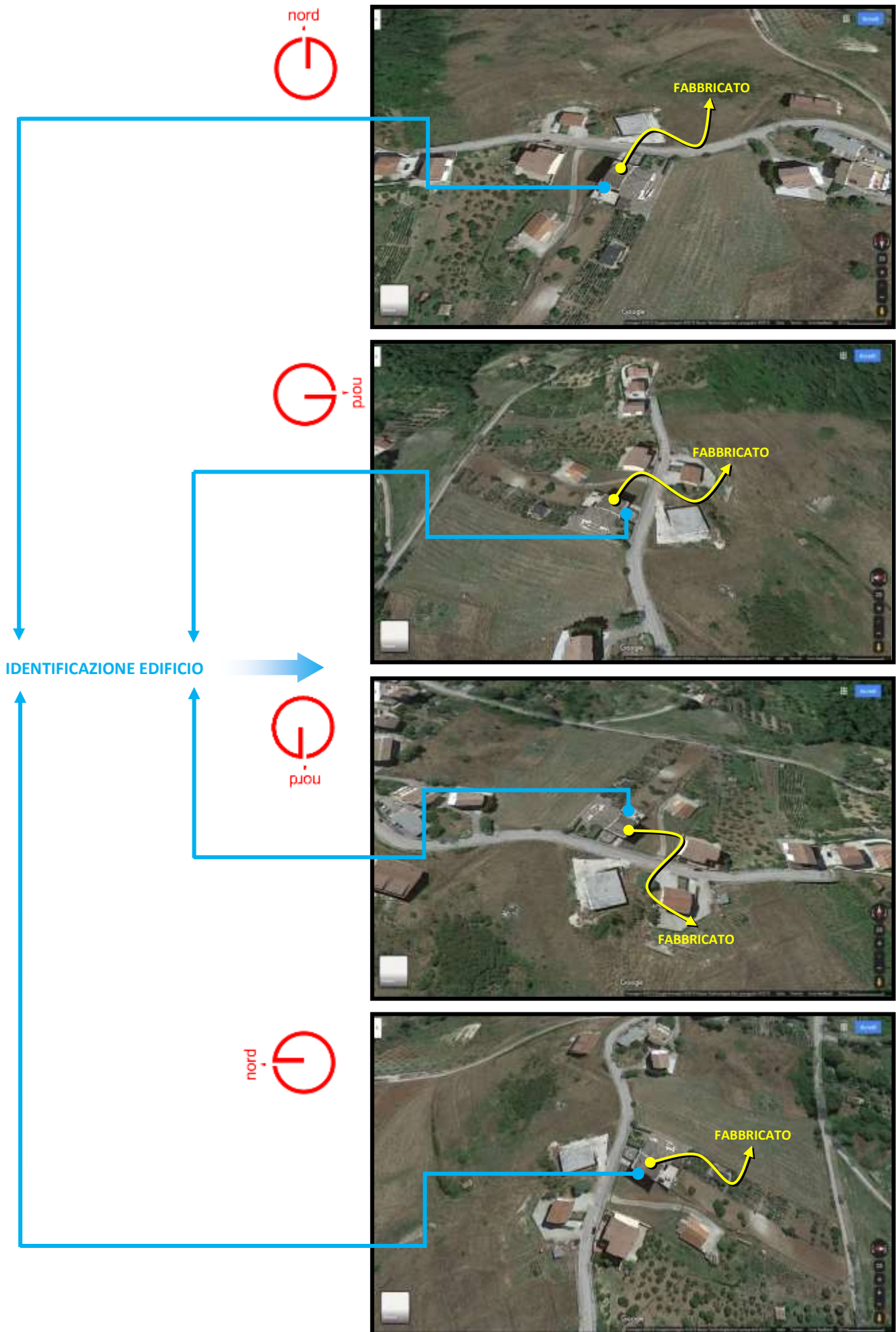
### IMMOBILI OGGETTO DELL'ACCERTAMENTO



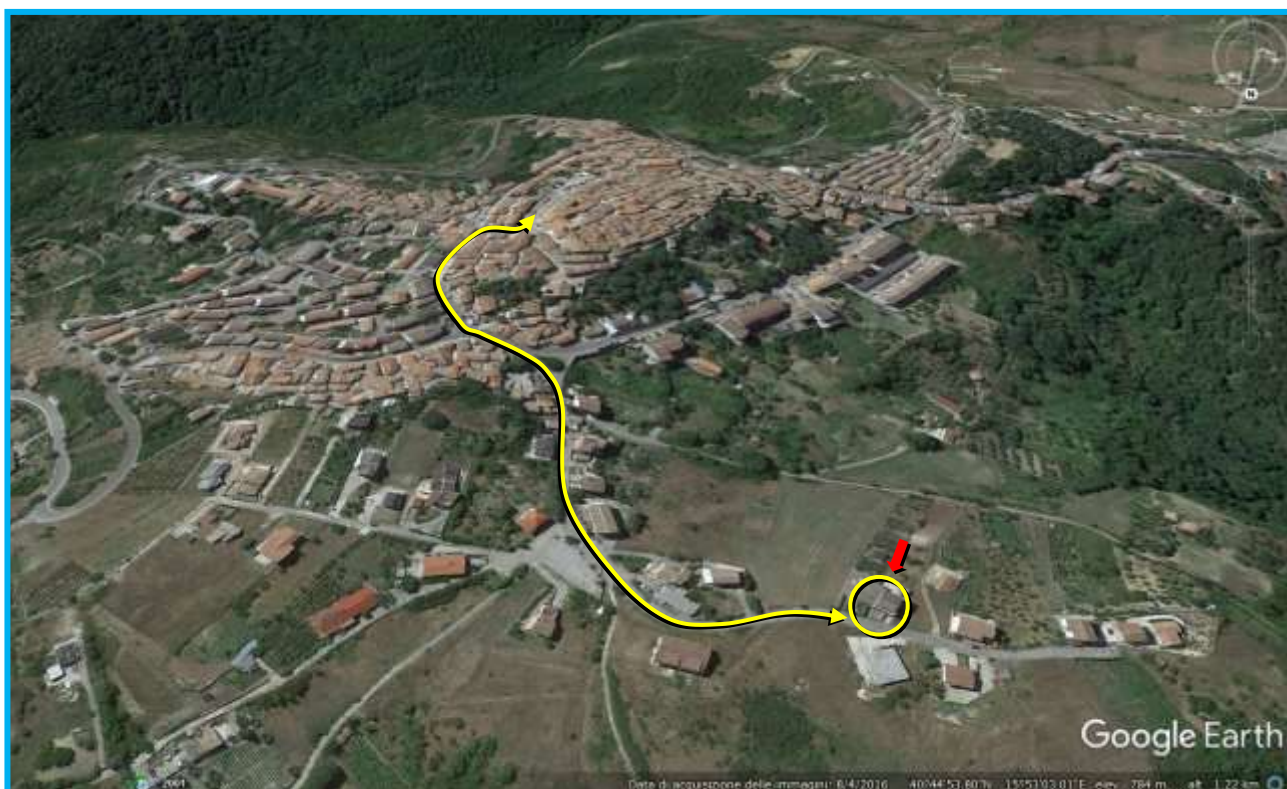
# INQUADRAMENTO TERRITORIALE



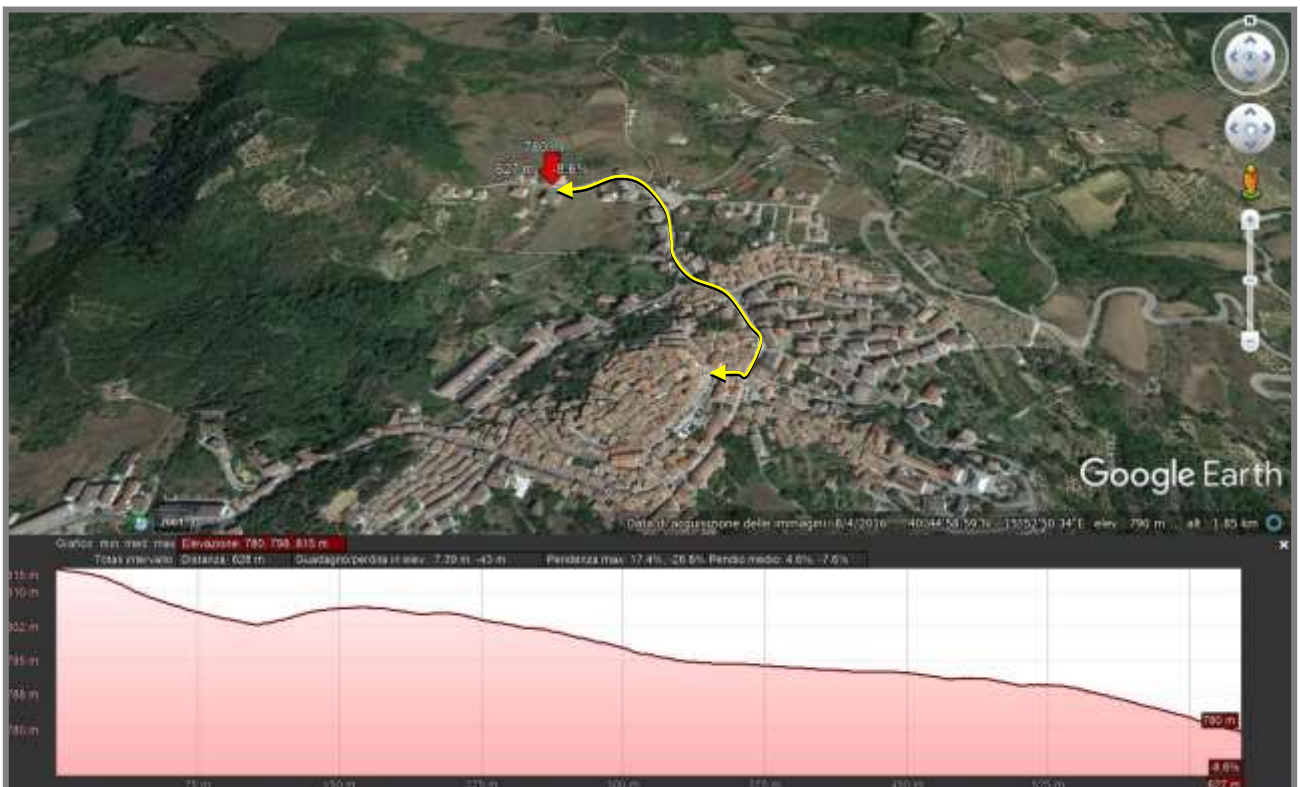
# INQUADRAMENTO PLANIVOLUMETRICO



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







## 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



## REPERTORIO FOTOGRAFICO FABBRICATO



# SOPRALLUOGHI UNITA' NEGOZIALE

## ACCESSO E RICOGNIZIONE

(A6)

- Il giorno 28 Aprile alle ore 10,00 - presso gli immobili oggetto del procedimento ubicati in Pietragalla (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 Notaio Rocco Cimmino, [redacted] e del CTU Ing. Roberto Robilotta - si provvedeva a formalizzare l'accesso e ad effettuare una prima ricognizione dei beni.

## SOPRALLUOGHI

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

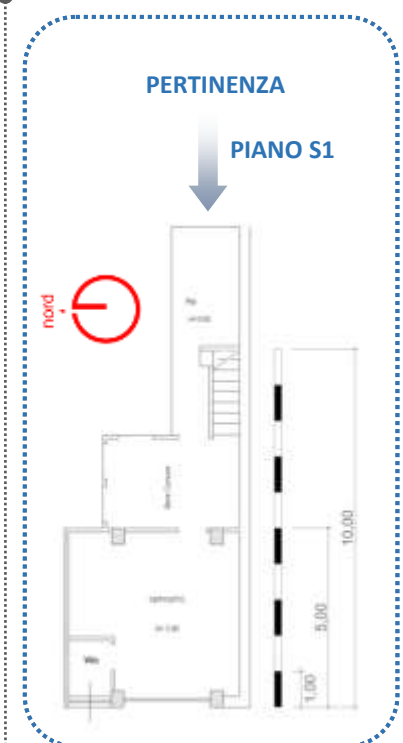


Durante lo svolgimento dei sopralluoghi il CTU ha provveduto ad esaminare approfonditamente la documentazione disponibile e ad individuare i principali parametri costituenti l'Unità Negoziale (appartamento + garage), effettuando tutte le necessarie attività e raccogliendo tutte le informazioni utili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

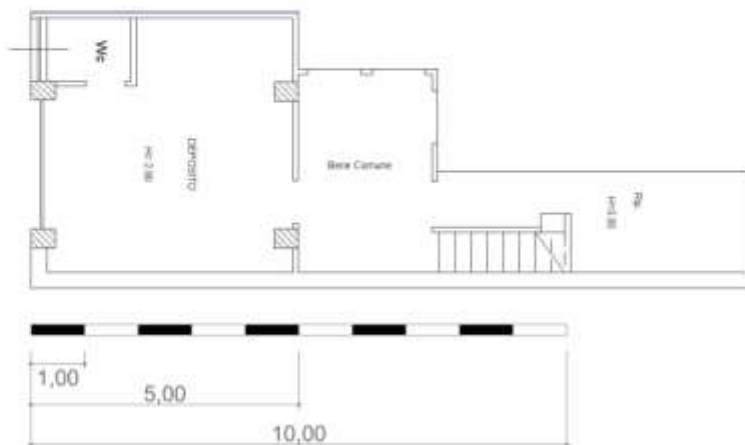
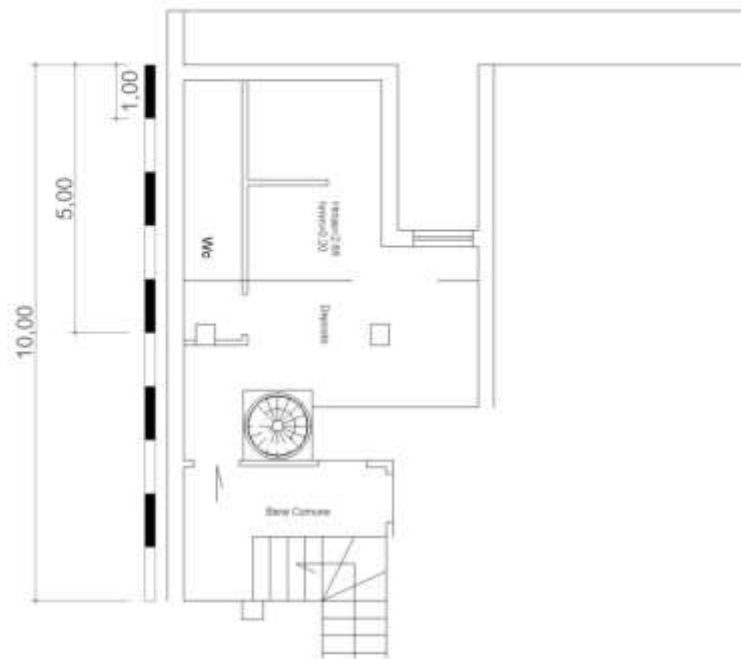
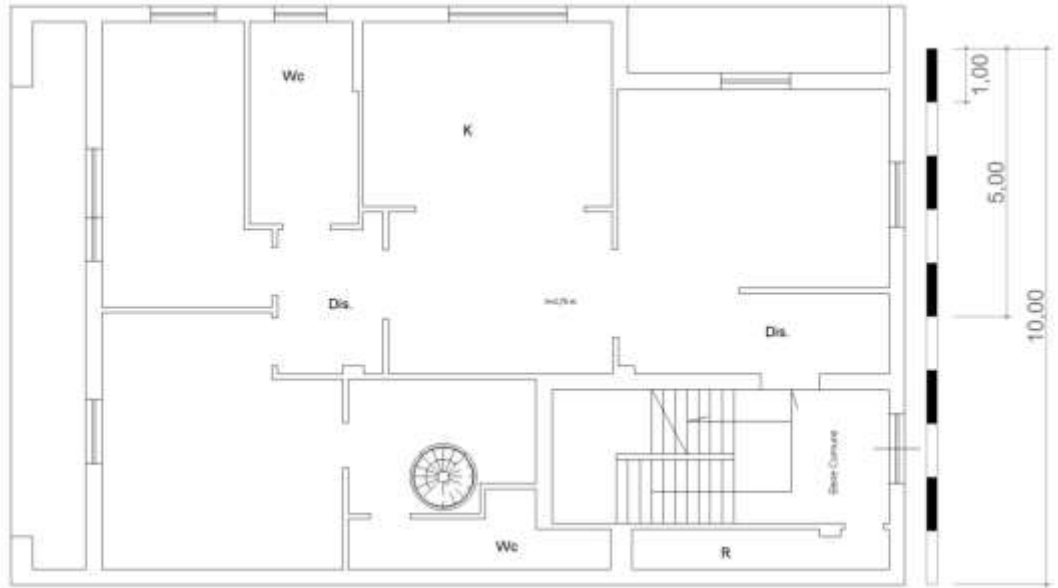
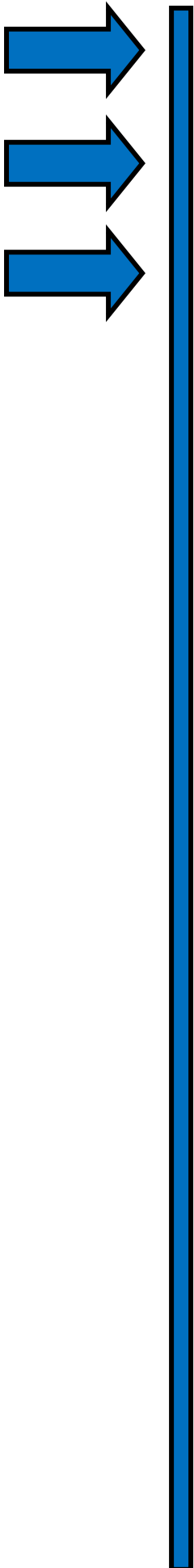
- 1) Ricognizione condizioni generali del fabbricato\_
- 2) Identificazione principali componenti materiali del fabbricato\_
- 3) Ricognizione condizioni generali dell'unità negoziale\_
- 4) Identificazione componenti materiali dell'unità negoziale\_
- 5) Ispezione appartamento\_
- 6) Ispezione impianti\_
- 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\_
- Constatere la presenza di eventuali violazioni o difformità\_
- Definire tutti gli elementi idonei a determinare un'adeguata valutazione del bene\_



# RICOSTRUZIONE GEOMETRICA E DIMENSIONAMENTO APPARTAMENTO E BOX/DEPOSITO

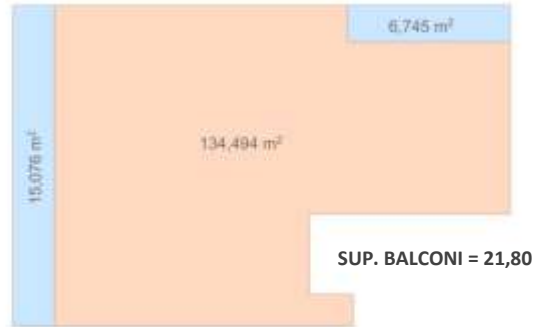


## CALCOLO SUPERFICIE LORDA

# APPARTAMENTO

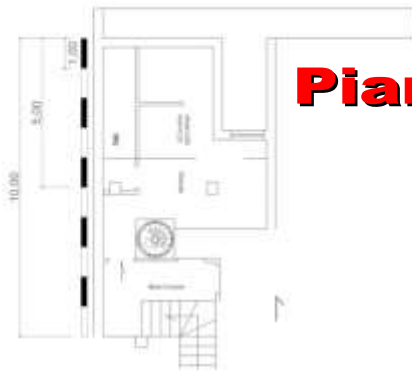
## Piano 2°

SUPERFICIE LORDA  
= 134,50 mq



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

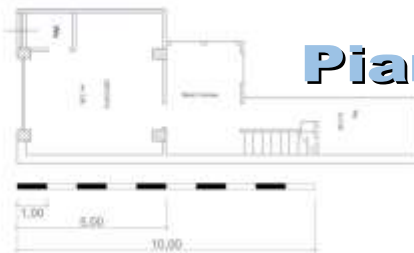
## Piano 3°



SUPERFICIE LORDA  
= 36,00 mq

Il sottotetto affaccia su una balconata perimetrale ad uso comune che circonda l'intero piano dell'edificio\_

## Piano S1



24,660 m²

SUPERFICIE LORDA  
= 24,70 mq

## BOX / DEPOSITO

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

TOT. SUPERFICIE LORDA BALCONI  
= 21,80 mq

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

REPERTORIO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO PRIMO LIVELLO - PIANO 2°

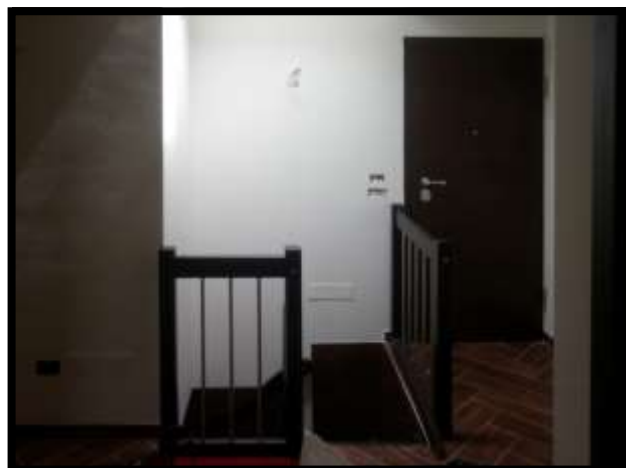








REPERTORIO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO 2° LIVELLO - PIANO 3° (SOTTOTETTO)





## DESCRIZIONE APPARTAMENTO

### PRINCIPALI EVIDENZE:

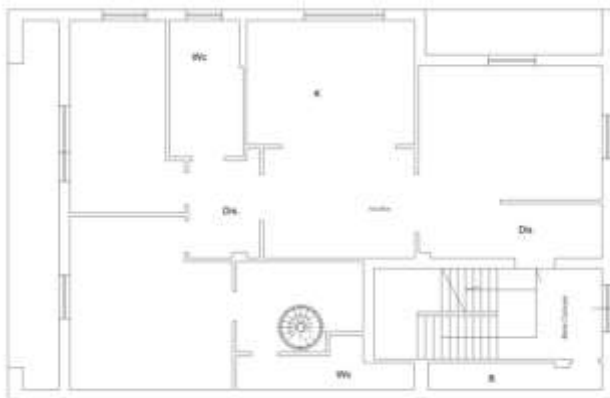
- Impianto di riscaldamento autonomo a gas - acqua calda sanitaria - diffusione a pavimento \_
- Impianto supplementare di riscaldamento e raffrescamento (con pompa di calore/aria condizionata)\_
- Porte di ingresso blindate
- Porte interne in legno tamburato\_
- Infissi vetro camera e taglio termico in pvc:
- Finiture di buona qualità:
  - controsoffittatura in cartongesso con illuminazione integrata\_
  - scala di collegamento in acciaio/legno\_
  - pavimentazione in parquet e ceramica/gres porcellanato\_
  - rivestimenti servizi in ceramica/gres porcellanato\_

Superficie convenzionale:

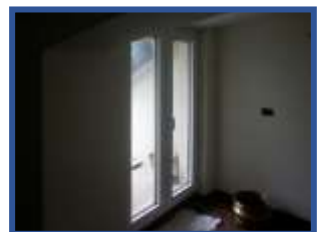
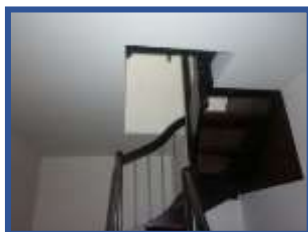
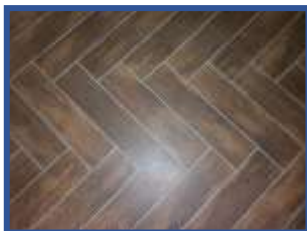
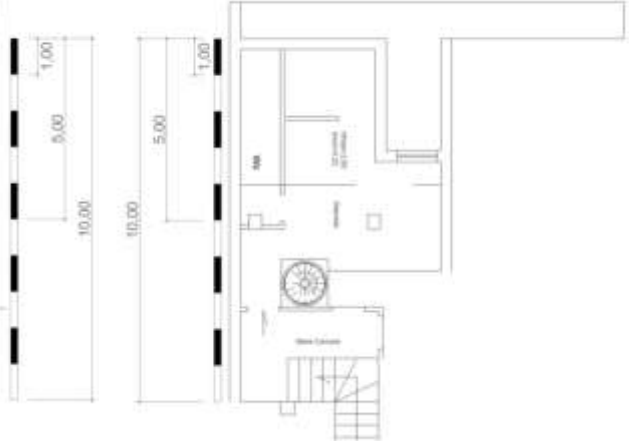
- ↓
- ❖ Appartamento = 152,50 mq
  - ❖ Balconi = 21,80 mq
  - ❖ Pertinenza Box/Deposito = 24,70 mq
- 



PIANO 2°

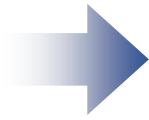


PIANO 3°



# 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 esaustivi, 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	= (Ki)



Valore Immobile	= Sc x Ve
Valore Medio Effettivo	= Vm x Ki
Valore Balcone	= 1/4 Vm

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG DEU

Richiedi il PIN Contatti e assistenza Trova ufficio

Seguici su: f t in v

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia Area riservata

Ti trovi in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: POTENZA  
 Comune: PETRAGALLA  
 Fascia/zona: Periferia/VA SETTAMI - VA S. LEONARDO - C DA MANOBI  
 Codice di zona: D1  
 Microzona catastale n.: 2  
**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	670	800	L	2	2,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	800	950	L	2,3	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	520	L	1,2	1,6	L
Autorimesse	NORMALE	220	320	L	0,7	1	L
Box	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 segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

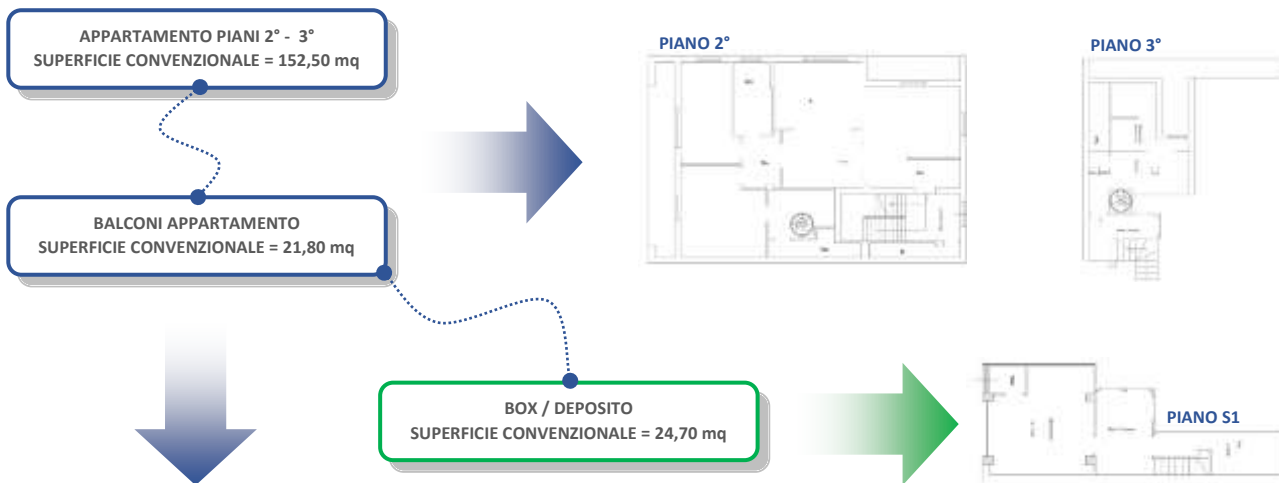
### Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.



VALORE APPARTAMENTO (Piano 2° - 3°)	V1 = 103.360,00 Euro
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE</b> (Sc) = 152,00 mq	Sc = 152,00 mq
<b>FATTORE DI RIDUZIONE</b> (Ki) = 0.80	Ki = 0.80
<b>VALORE MEDIO</b> (Vm) = V/mq = 800,00 Euro/mq	Vm = 800,00 Euro/mq
<b>VALORE MEDIO EFFETTIVO</b> (Ve) = Vm = 800,00 Euro/mq x 0.80 = 640,00 Euro/mq	Ve = 640,00 Euro/mq
<b>VALORE IMMOBILE</b> (V1) = 640,00 Euro/mq x 152,00 mq = 97.280,00 Euro	<b>V1 = 97.280,00 Euro</b>

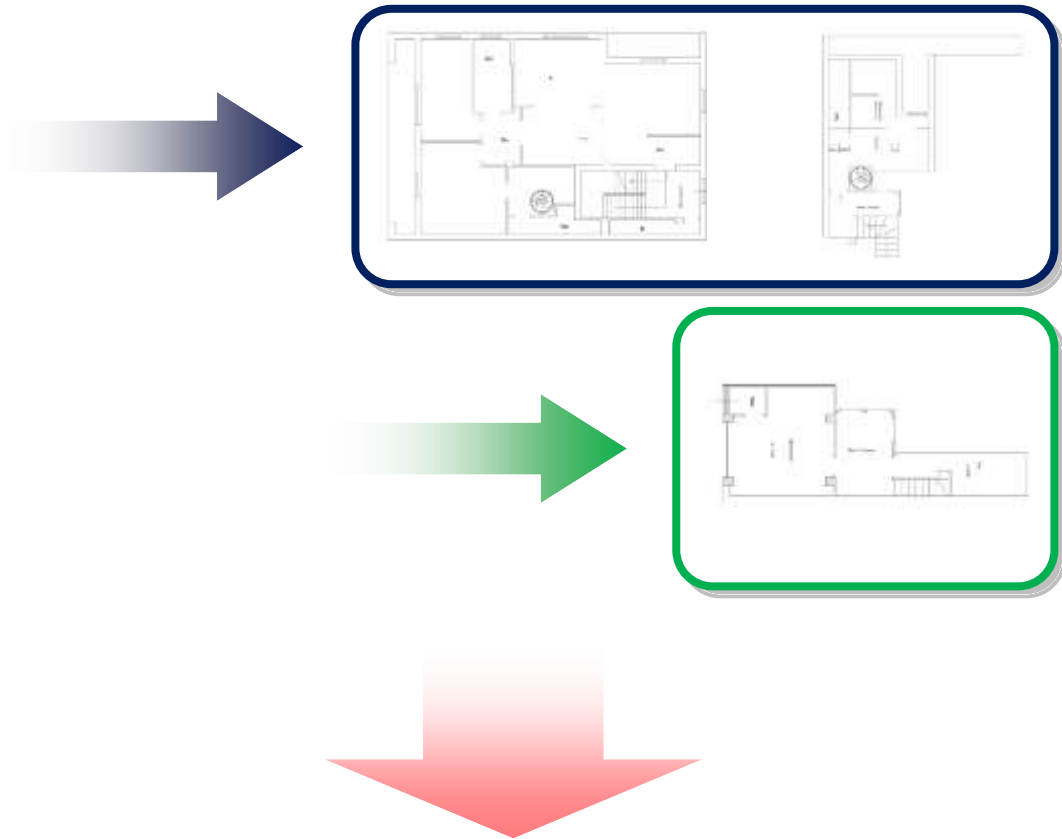
VALORE BALCONE (Piano 1°)	Vb = 4.360,00 Euro
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE</b> (Sc) = 21,80 mq	Sc = 7,20 mq
<b>FATTORE DI RIDUZIONE</b> (Ki) = 0,25	Ki = 0.25
<b>VALORE MEDIO</b> (Vm) = V/mq = 800,00 Euro/mq	Vm = 800,00 Euro/mq
<b>VALORE MEDIO EFFETTIVO</b> (Ve) = Vm x Ki = 800,00 x 0,25 = 200,00 Euro/mq	Ve = 200,00 Euro/mq
<b>VALORE BALCONI</b> (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
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE</b> (Sc) = 24,70 mq	Sc = 24,70 mq
<b>FATTORE DI RIDUZIONE</b> (Ki) = -	Ki = -
<b>VALORE MEDIO</b> (Vm) = V/mq = 220,00 Euro/mq	Vm = 220,00 Euro/mq
<b>VALORE MEDIO EFFETTIVO</b> (Vs) = Vm x Ki = 220,00 Euro/mq	Ve = 220,00 Euro/mq
<b>VALORE BALCONI</b> (Vb) = 220,00 Euro/mq x 24,70 mq = 127.680,00 Euro	<b>V2 = 5.434,00 Euro</b>

<b>VALORE TOTALE DEL LOTTO</b>	<b>(V1+Vb)+V2 = Vtot</b> <b>107.074,00 Euro</b>
--------------------------------	--

# VALORE TOTALE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Comune di Pietragalla: Foglio 32 - part. 649 - sub 11 / Piani S1 - 2 - 3



## VALORE TOTALE DEL LOTTO

$$(V1 + Vb) + V2$$

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

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

$$VT = 107.074,00 \text{ Euro}$$