

N. 78/2021 R. G. E.



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE - CHIARIMENTI

Procedimento n. 78/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione

dott. Davide Visconti

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 29.04.2026



INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

INDICE

Premesse	pag. 03
1 - Esame e valutazioni tecniche sulla perizia di parte [REDACTED]	pag. 03
2 - Determinazione analitica del canone di locazione	pag. 08
Conclusioni	pag. 10



INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE - CHIARIMENTI

PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza [REDACTED], iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il [REDACTED], iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il [REDACTED], è stato invitato ad integrare la relazione con provvedimento del G.E del 09.09.2025.

In particolare, con il citato provvedimento viene richiesto di esprimere le proprie valutazioni tecniche sulla perizia di parte [REDACTED].

La relazione di parte redatta [REDACTED] ha per oggetto: *"Osservazioni critiche alla relazione resa dall'Ing. Gioscia nell'ambito del procedimento sub n. 78/2021 R.G.E. e contestuale verifica della congruità del canone di locazione oggetto del contratto in essere [REDACTED]*

Nel seguito vengono riportate le valutazioni tecniche sulla perizia di parte prodotta dalla [REDACTED]

1 – Esame e valutazioni tecniche sulla perizia di parte prodotta [REDACTED]

Dall'esame dell'elaborato peritale prodotto dalla [REDACTED] è emerso quanto segue.

Nella parte iniziale della relazione [REDACTED], il tecnico espone alcune criticità, riscontrate dallo stesso, nell'approccio metodologico adottato dal CTU.

A - La prima criticità riguarda l'applicazione dei valori OMI. Secondo il tecnico di parte i valori dell'OMI devono essere applicati facendo riferimento alla categoria di "capannoni industriali" e/o "magazzini", in quanto l'attività svolta presso l'immobile presenta caratteristiche funzionali, strutturali ed economiche tipicamente riconducibili proprio alle suddette categorie.

Sostiene, inoltre che l'asserita componente commerciale dell'immobile – peraltro, limitata all'attività all'ingrosso – risulta inesistente o, comunque, meramente accessoria rispetto alla sua effettiva funzione prevalente che è indubbio sia quella logistico-produttiva.

Le argomentazioni del consulente di parte non sono assolutamente condivisibili.

Infatti, **l'immobile in oggetto non ha destinazione produttiva in quanto la sua destinazione specifica e quella di attività commerciale per la vendita all'ingrosso, [REDACTED], unitamente all'attività di logistica di centro di distribuzione.** Di conseguenza, **non si può far riferimento esclusivamente ai valori OMI relativi alla categoria di capannoni industriali.** Inoltre, la destinazione commerciale si desume chiaramente dai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Tito ed allegati alla relazione di stima.

Pertanto, non essendo prevista l'attività di commercio all'ingrosso nella banca dati dell'OMI, il sottoscritto ha fatto riferimento a quella che più si avvicina ad essa, ed applicando i conseguenti coefficienti correttivi.

B - La seconda criticità rilevata dal tecnico di parte concerne la determinazione della superficie locata.



In merito alla superficie esterna già concessa in locazione [REDACTED], si precisa che nel contratto [REDACTED] è indicata una superficie esterna di mq 300, ed è per tale motivo che il sottoscritto ha detratto tale superficie, opportunamente omogeneizzata, dal calcolo del valore di locazione.

Si evidenzia che, considerando la superficie omogeneizzata indicata nel contratto di locazione [REDACTED], la differenza è irrisoria rispetto al canone di locazione determinato dal sottoscritto, come si desume dal relativo calcolo che viene riportato nel seguito della presente.

Per quanto riguarda la superficie del soppalco adibito ad uffici, il tecnico di parte ritiene che mq 358,00 non sono compresi nel perimetro della locazione e fa riferimento alla planimetria allegata al contratto che ha la funzione di individuare graficamente quanto oggetto del contratto di locazione.

Anche tale osservazione non è condivisibile, in quanto dalla planimetria allegata al contratto, che è riportata sia dal sottoscritto nell'allegato 9 della relazione, e sia dal tecnico di parte nell'allegato 1 del proprio elaborato peritale, non si evince alcuna detrazione di superficie del soppalco, né nello stesso contratto è indicata una superficie del soppalco non facente parte della locazione.

Pertanto, l'osservazione del tecnico di parte non è pertinente in quanto non vi è stata una sovrastima della superficie rispetto al perimetro della locazione.

C - Con la terza criticità il tecnico di parte contesta al sottoscritto l'omessa applicazione del deprezzamento in ragione della vetustà dell'immobile.

Non si concorda con quanto sostenuto dal consulente di parte, in quanto i valori dell'OMI sono riferiti agli immobili ubicati nella zona omogenea di riferimento e tengono già conto della vetustà degli stessi, come verrà specificato esaurientemente nel seguito della presente relazione.

D - Al punto 2.4 del proprio elaborato peritale, il tecnico di parte fa riferimento all'omessa valutazione dello stato di conservazione dell'immobile.

Anche in questo caso non si concorda con quanto sostenuto dal consulente in quanto lo stato di conservazione è stato considerato dal sottoscritto. Le relative analisi saranno evidenziate nel seguito della relazione.

E - Nel paragrafo 4.5 il consulente di parte effettua il calcolo della superficie commerciale dell'immobile e ritiene che il CTU ha adottato un metodo approssimativo considerando una superficie commerciale errata.

In via preliminare si evidenzia che il sottoscritto, nella determinazione della superficie commerciale e nella successiva valutazione del canone di locazione, ha proceduto ad un approccio semplificato in quanto la metodologia analitica, comunque sviluppata, aveva portato a risultati perfettamente comparabili e, per esemplificazione espositiva e per sinteticità della relazione, ha preferito seguire tale approccio.

Per quanto riguarda la superficie commerciale **il tecnico di parte espone che fa riferimento alle Linee guida dell'OMI, che, però, non sono state applicate in maniera corretta e, di conseguenza, ha determinato superfici commerciali evidentemente errate.**

Le Linee guida dell'OMI sono consultabili sul sito dell'Agenzia delle Entrate nella sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare – Manuali e Guide, nel quale sono riportati il Manuale



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e gli Allegati che contengono, nell'allegato 3, le istruzioni per la determinazione delle superfici delle unità immobiliari per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Secondo tali istruzioni, ogni unità immobiliare è composta da locali aventi funzioni principali, locali con funzione accessorie e pertinenze. La superficie commerciale è la somma della superficie dei locali principali e delle superfici di tutti gli altri spazi, omogeneizzate con appropriati coefficienti di ragguaglio.

I locali principali sono quelli nei quali si svolgono le funzioni principali secondo le diverse destinazioni d'uso degli immobili. I locali accessori sono quelli al servizio degli spazi principali e possono essere al servizio diretto, cioè necessari al servizio e al disimpegno delle parti principali, o indiretto, quando sono annessi agli spazi principali e ne integrano la funzione, ma non sono strettamente necessari per l'utilizzazione degli stessi.

Inoltre, sono incluse nel computo della superficie commerciale di ogni unità immobiliare, le pertinenze esclusive dell'immobile, quali balconi, terrazze, portici, tettoie aperte, giardini, aree scoperte e altri spazi assimilabili.

- Per quanto riguarda la parte di immobile destinata ad attività di commercio all'ingrosso, tipo ██████████, la superficie commerciale, secondo le istruzioni citate in precedenza, è determinata pari alla somma della superficie dei locali aventi funzione principale (spazi di vendita ed esposizione), della superficie degli accessori diretti (uffici, bagni, depositi, ecc.) moltiplicata per un coefficiente pari a 0,50, della superficie degli accessori indiretti (pensilina, tunnel di accesso e tettoia) moltiplicata per un coefficiente pari a 0,25 e della superficie dell'area esterna di pertinenza moltiplicata per un coefficiente pari a 0,10.

Le superficie rilevate nel corso delle operazioni peritali sono le seguenti:

- superficie dei locali avente funzione principale	mq 6.375,00
- superficie degli accessori diretti	mq 221,00
- superficie degli accessori indiretti costituiti da	
Tunnel uscita di emergenza	mq 187,00
porzione di pensilina di pertinenza	mq 151,00
tettoia	<u>mq 178,00</u>
Totale	mq 516,00

Per quanto riguarda l'area esterna, considerando che la superficie complessiva è di mq 5.500,00, detraendo da essa la superficie di mq 400,00 non concessa in locazione, la superficie di pertinenza dell'attività commerciale viene assunta pari al 50% della superficie complessiva e, quindi pari a

$$\text{mq } 5.100,00/2 = \text{mq } 2.550,00.$$

Pertanto la superficie commerciale della parte di immobile destinata a commercio all'ingrosso è pari a:

- Superficie locali principali	mq. 6.375,00
- Superficie locali accessori diretti (221,00 x 0,50)	mq. 110,50
- Superficie locali accessori indiretti (516,00 x 0,25)	mq. 129,00
- Superficie area esterna (2550,00 x 0,10)	<u>mq. 255,00</u>
Superficie commerciale	mq. 6.869,50



- Per quanto riguarda la parte di immobile destinata ad attività di logistica, la superficie commerciale, secondo le istruzioni citate in precedenza, è determinata pari alla somma della superficie dei locali aventi funzione principale (spazi destinati a logistica), della superficie degli accessori diretti (uffici, bagni, depositi, ecc.) moltiplicata per un coefficiente pari a 0,50, della superficie degli accessori indiretti (pensilina, tunnel di accesso) moltiplicata per un coefficiente pari a 0,25 e della superficie dell'area esterna di pertinenza moltiplicata per un coefficiente pari a 0,10.

Le superficie rilevate nel corso delle operazioni peritali sono le seguenti:

- superficie dei locali avente funzione principale	mq 4.889,00
- superficie degli accessori diretti	mq 350,00
- superficie degli accessori indiretti costituiti da	
Tunnel uscita di emergenza	mq 187,00
porzione di pensilina di pertinenza	<u>mq 120,00</u>
Totale	<u>mq 307,00</u>

Per quanto riguarda l'area esterna, considerando che la superficie complessiva è di mq 5.500,00, detraendo da essa la superficie di mq 400,00 non concessa in locazione, la superficie di pertinenza dell'attività logistica viene assunta pari al 50% della superficie complessiva e, quindi pari a

$$\text{mq } 5.100,00/2 = \text{mq } 2.550,00.$$

Pertanto la superficie commerciale della parte di immobile destinata a logistica è pari a:

- Superficie locali principali	mq. 4.889,00
- Superficie locali accessori diretti (350,00 x 0,50)	mq. 175,00
- Superficie locali accessori indiretti (307,00 x 0,25)	mq. 76,75
- Superficie area esterna (2550,00 x 0,10)	<u>mq. 255,00</u>
Superficie commerciale	mq. 5.395,75

- Per quanto riguarda la parte di immobile destinata ad uffici, la superficie commerciale, secondo le istruzioni citate in precedenza, è determinata pari alla somma della superficie dei locali aventi funzione principale (uffici), della superficie degli accessori diretti (bagni, disimpegni ecc.), della superficie degli accessori indiretti (depositi, locali tecnici e scale) moltiplicata per un coefficiente pari a 0,50.

Le superficie rilevate nel corso delle operazioni peritali sono le seguenti:

- superficie dei locali avente funzione principale e accessori diretti	mq 1.377,00
- superficie degli accessori indiretti	mq 257,70

Pertanto la superficie commerciale della parte di immobile destinata a commercio all'ingrosso è pari a:

- Superficie locali principali e accessori diretti	mq. 1.377,00
- Superficie locali accessori indiretti (257,70 x 0,50)	<u>mq. 128,85</u>
Superficie commerciale	mq. 1.505,85

Riepilogando si ha che le superfici commerciali sono le seguenti:

- Area attività di commercio all'ingrosso	mq 6.869,50
- Area attività logistica	mq 5.395,75
- Area uffici	mq 1.505,85

F - Per quanto riguarda il paragrafo 4.6, non si comprende dove il tecnico di parte abbia letto, nella relazione del sottoscritto, che l'immobile è stato assimilato ad un centro commerciale.



In merito alla destinazione dell'immobile il sottoscritto ha sempre riportato che esso è destinato ad attività di commercio all'ingrosso di prodotti alimentari, ██████████, ed attività di logistica di centro di distribuzione, come risulta anche dai titoli edilizi rilasciati ed allegati alle relazioni depositate.

Pertanto, non si concorda assolutamente che la parte adibita a commercio all'ingrosso debba essere ricompresa nella categoria di capannone industriale e/o magazzino, come indicato dal tecnico di parte.

In merito ai valori OMI, il sottoscritto ha evidenziato che tale specifica attività di commercio all'ingrosso non è contemplata nei valori dell'OMI; ed è stata presa in considerazione la categoria che più si avvicina a quella in oggetto ed ha operato le opportune scelte come indicato nella perizia di stima.

G - Al punto 5.2, il consulente di parte effettua il proprio calcolo del valore locativo dell'immobile. Il relativo calcolo non è condivisibile sia per le superfici commerciali considerate e sia per i valori unitari presi come riferimento che non tengono minimamente conto dell'attività commerciale presente nell'immobile.

H - Per quanto concerne il coefficiente di deprezzamento, la relazione del tecnico di parte presenta diverse criticità che alterano in maniera significativa il valore locativo dell'immobile e che sono metodologicamente non corrette.

In primo luogo, come già evidenziato in precedenza, il deprezzamento per vetustà non va applicato al caso in esame, in quanto i valori OMI già tengono conto della vetustà dell'immobile.

Il consulente di parte considera impropriamente il coefficiente di vetustà in quanto esso viene applicato solo se si utilizza il metodo del costo di riproduzione deprezzato (Cost Approach) che fa riferimento al costo di costruzione di un immobile nuovo opportunamente deprezzato anche con coefficienti di vetustà.

E tale circostanza viene esposta anche dal medesimo tecnico di parte che ritiene che il deprezzamento calcolato viene sottratto dal valore "a nuovo" dell'immobile per ottenerne il suo valore deprezzato. **Ma il consulente dimentica che ha preso come riferimento il valore di mercato e non il costo di costruzione "a nuovo" dell'immobile. Di conseguenza applica in maniera errata il coefficiente di vetustà, come si desume dal paragrafo 5.3.3 del proprio elaborato peritale nel quale fa riferimento al valore "a nuovo" dell'immobile, circostanza questa che non è esatta.**

Per quanto riguarda la riduzione del canone di locazione per le limitazioni d'uso dell'immobile, delle obbligazioni a carico del conduttore e per lo stato di conservazione dell'immobile, non si condividono le argomentazioni sostenute dal tecnico di parte.

In merito agli oneri a carico del conduttore, essi riguardano le migliorie che lo stesso volesse apportare all'immobile; ma si evidenzia che il bene è stato dato in locazione con tutte le autorizzazioni per svolgere l'attività. Pertanto, eventuali migliorie, e successivi adeguamenti funzionali dovuti alle stesse, rappresentano scelte autonome del conduttore.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si evidenzia che nell'area destinata all'attività di commercio all'ingrosso sono presenti infiltrazioni solo nella parte posteriore di



detta area. Nell'area destinata a logistica le infiltrazioni sono ubicate nella parte posteriore dell'immobile ed in uno dei depositi laterali. Mentre nell'area uffici sono presenti infiltrazioni e deterioramento dell'intonaco delle travi solo nel locale tecnico, la cui superficie non è stata neanche considerata dal consulente tecnico di parte nella determinazione della superficie commerciale. Pertanto, **il disagio per lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è minimo, in quanto riguarda parti marginali dello stesso.**

Inoltre, **si evidenzia che il riferimento del consulente di parte all'art. 21 della L. 392/78 è inappropriato in quanto esso si riferisce esclusivamente ad immobili residenziali ed i relativi coefficienti non sono applicabili perché, anche in questo caso, si riferiscono ad un valore locativo "a nuovo".**

Pertanto, **il coefficiente considerato dal consulente di parte, pari a 0,70 è assolutamente ingiustificato per le considerazioni fatte in precedenza che costituiscono una rilevante carenza metodologica ed influiscono sulle conclusioni del medesimo consulente.**

2 - Determinazione analitica del canone di locazione.

Come indicato a pag. 4, il sottoscritto, nella determinazione della superficie commerciale e nella successiva valutazione del canone di locazione, ha proceduto ad un approccio semplificato in quanto la metodologia analitica, comunque sviluppata, aveva portato a risultati perfettamente comparabili e, per esemplificazione espositiva e per sinteticità della relazione, ha preferito seguire tale approccio.

Pertanto, nel seguito si espone il calcolo analitico del canone di locazione.

Per la determinazione dei canoni di locazioni si è considerato il valore unitario di locazione relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio Regionale per il Comune di Tito, relativo alla Zona suburbana individuata nell'area industriale di Tito Scalo in Microzona 2, dell'anno 2025, caratterizzata dalla tipologia edilizia prevalente di Capannoni destinati ad attività produttiva di tipo industriale. In particolare sono stati presi in considerazione i valori relativi alle costruzioni inserite nell'area suddetta, per le tipologie di centri commerciali, capannoni industriali ed uffici.

Inoltre, per le destinazioni non previste nei valori dell'O.M.I., sono stati applicati dei coefficienti correttivi relativi all'effettiva destinazione.

Pertanto, per le zone sopraelencate si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari riferiti al metro quadrato di superficie lorda e per mese:

- Centri commerciali allo stato conservativo normale: min. €/mq x mese 2,10 - max €/mq x mese 2,80, si assume la media pari a €/mq x mese 2,45;
- Capannoni industriali allo stato conservativo normale: min. €/mq x mese 1,00 - max €/mq x mese 1,60, si assume la media pari a €/mq x mese 1,30;
- Uffici allo stato conservativo normale: min. €/mq x mese 2,40 - max €/mq x mese 3,30, si assume la media pari a €/mq x mese 2,85;

Tali valori sono riportati nell'Allegato A.



- Per la porzione di immobile destinata ad attività commerciale all'ingrosso si è assunto come valore unitario di tale bene la media dei valori dell'OMI relativo ai centri commerciali allo stato conservativo normale pari €/mq x mese 2,45.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima deve essere applicato un coefficiente complessivo di riduzione pari a 0,25 per tener conto sia della circostanza che tale specifica attività non è contemplata nei valori OMI, sia della notevole superficie dell'immobile e sia dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e della limitazione d'uso per la presenza di altro soggetto che occupa una minima parte dello stesso.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq x mese 2,45 x (1-0,25) = **€/mq x mese 1,84.**

La superficie commerciale da considerare per la determinazione del canone di locazione è pari a mq. 6.869,50 come determinata analiticamente in precedenza.

Quindi il valore di locazione mensile della parte di immobile destinata all'attività di commercio all'ingrosso è pari a :

- mq. 6.869,50 x €/mq x mese 1,84 = (in C.T.) **€ x mese 12.640,00.**

- Per la porzione di immobile destinata ad attività di logistica si è assunto come valore unitario di tale bene la media dei valori dell'OMI relativo ai capannoni industriali allo stato conservativo normale pari €/mq x mese 1,30.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima deve essere applicato un coefficiente complessivo di riduzione pari a 0,15 per tener conto sia della notevole superficie dell'immobile e sia dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e della limitazione d'uso per la presenza di altro soggetto che occupa una minima parte dello stesso.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq x mese 1,30 x (1-0,15) = **€/mq x mese 1,105.**

La superficie commerciale da considerare per la determinazione del canone di locazione è pari a mq. 5.395,75 come determinata analiticamente in precedenza.

Quindi il valore di locazione mensile della parte di immobile destinata ad attività di logistica è pari a :

- mq. 5.395,75 x €/mq x mese 1,105 = (in C.T.) **€ x mese 5.960,00.**

- Per la porzione di immobile destinata ad uffici si è assunto come valore unitario di tale bene la media dei valori dell'OMI relativo ad uffici allo stato conservativo normale pari €/mq x mese 2,85.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima deve essere applicato un coefficiente complessivo di riduzione pari a 0,15 per tener conto sia della notevole superficie dei disimpegni e sia dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq x mese 2,85 x (1-0,15) = **€/mq x mese 2,42.**

La superficie commerciale da considerare per la determinazione del canone di locazione è pari a mq.



1.505,85 come determinata analiticamente in precedenza.

Quindi il valore di locazione mensile della parte di immobile destinata ad uffici è pari a :

- mq. 1.505,85 x €/mq x mese 2,42 = (in C.T.) **€ x mese 3.650,00.**

Di conseguenza il canone di locazione annuale è il seguente

- €/mq x mese (12.640,00 + 5.960,00 + 3.650,00) x 12 = (in C.T.) **€ 267.000,00.**

Si evidenzia che il valore locativo precedentemente calcolato è perfettamente comparabile con quello determinato dal sottoscritto nella relazione depositata.

CONCLUSIONI.

Come si desume da quanto riportato ai punti precedenti, **il sottoscritto conferma che il canone di locazione annuale dell'immobile in esame è pari a € 265.000,00, così come determinato nella relazione depositata a novembre 2024.**

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa, insieme agli allegati, in via telematica.

ALLEGATI.

Allegato A - Listini OMI del Comune di Tito – Anno 2025 - Semestre 2



Allegato A - Listini OMI del Comune di Tito – Anno 2025 - Semestre 2



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: TITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHETE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	650	800	L	2,1	2,8	L
Magazzini	NORMALE	210	320	L	0,6	1	L
Negozi	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,6	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.



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: TITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHETE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	800	1000	L	2,4	3,3	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.



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: TITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHETE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	500	L	1	1,6	L
Capannoni tipici	NORMALE	350	500	L	1	1,6	L
Laboratori	NORMALE	350	450	L	1	1,4	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.

