Data della valutazione

Data del rapporto

Perizia di stima - Integrazioni

Opificio Industriale - Zona Industriale, loc. Santa Loja - 85050 Tito (PZ)

Numero della pratica

Procedimento n.28/2018 R.G.E.

Richiedente valutazione

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Valutatore

Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla, 27 - 85020 PESCOPAGANO - PZ
Tel. (+39) 976 5658

Tipo di Valutazione

Giudiziaria

Stato della pratica

Terminata

Oggetto

Determinazione "*quota del contratto di locazione*" Opificio Industriale ubicato nel Comune di Tito (PZ) alla Zona Industriale, località Santa Loja

Valore

L'esperto stimatore

Geom. Giuseppe Araneo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPENDIO IMMOBILIARE

- Opificio Industriale - Zona Industriale, Contrada Santa Loja - 85050 Tito (PZ)

1	Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)
Classificazione	Opificio
Comune	TITO
Indirizzo	Contrada Santa loja,
Proprietà	Immobile cielo terra
Utilizzo	In locazione
Dati catastali	Fg. 13 Part. 1114
Superficie locata (m²)	999,15

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

N.	Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Opificio, sito in Contrada SANTA LOJA - Zona Industriale Tito Scalo - TITO (PZ),
BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)" è determinata la quota del contratto di locazione, per la porzione effettiva occupata.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo TITO Comune Catastale di TITO

Catasto Fabbricati
Fg. 13 Part. 1114 Categoria: D 1 -Opifici, Rendita 11.945,50 €

PREMESSA

Il sottoscritto Giuseppe Araneo, geometra, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Potenza al n.2710, con studio in Pescopagano (PZ) alla Piazza Sibilla n.27, è stato incaricato da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Potenza, dott.ssa Daniela Di Gennaro, giusto decreto di nomina del 19 giugno 2018 e verbale di accettazione e giuramento del 28 giugno 2018 per redigere la consulenza tecnico – estimativa del compendio pignorato sito nel Comune di Tito (PZ) alla Zona Industriale, Contrada Santa Loja, sottoposto a esecuzione immobiliare con atto di pignoramento, nel procedimento R.G.E. Es. Imm. n°28/2018 promosso da ***omissis*** contro ***omissis***

- in data ***omissis*** lo scrivente ha depositato la relazione di stima nel fascicolo che si trova presso la cancelleria del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Potenza;
- in data ***omissis*** il professionista delegato ***omissis*** ha depositato relazione sullo stato della procedura;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- all'udienza del ***omissis*** l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Potenza, dott. Davide Visconti, letta la relazione depositata dal professionista delegato ***omissis***, ha demandato allo scrivente CTU di «*determinare la quota del contratto di locazione attinente la procedura, per la porzione effettivamente occupata, al fine di fornire una corretta informazione agli eventuali offerenti nell'avviso di vendita, e di procedere con riscossione da parte del Custode Giudiziario*».

MANDATO

In ordine a quanto suddetto, ha redatto la seguente perizia al fine di «*determinare la quota del contratto di locazione attinente la procedura, per la porzione effettivamente occupata ……*».

Il «*fitto di azienda*» è stato concesso dalla ***omissis*** alla ***omissis*** giusto atto per notar ***omissis*** del ***omissis***, repertorio ***omissis***, raccolta ***omissis***, registrato a Potenza il ***omissis***.

Le porzioni immobiliari oggetto di «*affitto di Azienda*» sono:

1. opificio, sviluppantesi al piano terra, della superficie lorda di 3.000 (tremila) metri quadrati; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tito al foglio 13, part.lla 1111, Zona Industriale S.n.c., piano T, cat. D/1, R.C. € 19.895,00;
2. porzione di opificio, sviluppantesi al piano terra, della superficie lorda di circa 1.000 (mille) metri quadrati, dichiarando I Comparenti che la parte tartteggiata in rosso, nella planimetria infra allegata sub. "B", non forma oggetto di affitto; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tito al foglio 13, part.lla 1114, Zona Industriale Tito Scalo, piano T, cat. D/1, R.C. € 11.945,00.

Il suddetto «*affitto di Azienda*» all'art. 2, recita quanto segue: «*le Parti, di commune intesa, convengono che il presente contratto di affitto abbia la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 17 novembre 2017 e con scadenza al 16 novembre 2023 e si intenderà automaticamente rinnovato per un ulteriore period di 6 (sei) anni, qualora la Società affittuaria non ne dia disdetta alla Società mconcedente, almeno tre mesi prima del termine di scadenza, a mezzo raccomandata A.R. ovvero altro mezzo di comunicazione equivalente, compresa la posta elettronica certificata, che assicuri la prova dell'avvenuta ricevimento*».

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Valutatore	Geom. Giuseppe Araneo Piazza Sibilla, 27 - 85020 PESCOPAGANO - PZ Tel. (+39) 976 5658 Cel. (+39) 335 7533223 Nato il 31/05/1972 a PESCOPAGANO CF: RNAGPP72E31G496M
Custode Giudiziario	***omissis***
Creditore procedente	***omissis***
Debitore	***omissis***
Creditore intervenuto	***omissis***
Creditore intervenuto	***omissis***
Creditore intervenuto	***omissis***
Creditore intervenuto	***omissis***
Creditore intervenuto	***omissis***

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Opificio Industriale - Zona Industriale, Contrada Santa Loja - 85050 Tito (PZ)

N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEDA IMMOBILE
Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

Denominazione

Data inserimento		Data ultima modifica	
Codice	Subject_28/2018		
Classificazione	Opificio		
Denominazione	Opifico Industriale		
Destinazione	Industriale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In locazione		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie locata	999,15 dvi - Superficie Esterna Lorda		

Ubicazione

Contrada SANTA LOJA,
Zona Industriale Tito Scalo 85050 TITO - (PZ)
Zona OMI: E1/Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASC...

Descrizione principale

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un Opificio Industriale, ubicati nell'Area Industriale alla contrada Santa Loja del Comune di Tito (PZ), censito al NCEU del Comune di Tito (PZ) al foglio di mappa 13 particella 1114, piano T, Categoria D/1, rendita € 11.945,50.

Provenienza e titolarità

Il compendio pignorato risulta essere pervenuto alla ***omissis*** con atto di compravendita per notar ***omissis*** del ***omissis***, ***omissis***, registrato a ***omissis*** con il quale il Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza ha venduto il lotto nell'Area Industriale del Comune di Tito (PZ), particella 1078 e 1080, alla ***omissis*** che a sua volta ha realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento censito al NCEU al foglio di mappa 13 particella 1114, piano T, Categoria D/1 per la quota di 1000/1000. Al Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza il bene pignorato è pervenuto con atto di cessione di diritti a titolo oneroso a rogito nel notaio ***omissis***, con cui la società ***omissis*** cedeva la piena proprietà, tra l'altro, del terreno in Tito (PZ) al foglio 13, particelle 561 e 857.
Il bene pignorato è di proprietà della ***omissis*** giusto verbale di trasformazione a rogito del notaio ***omissis***, con cui la ***omissis*** si trasformava in ***omissis*** avente diritti reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.

Urbanistica e vincoli

Il bene oggetto di pignoramento secondo il vigente P.R.G. del Comune di Tito (PZ) ricade nella zona destinata ad attività industriale. Sono ammesse soltanto costruzioni corrispondenti al carattere specifico della zona previsto dal Piano. Nei lotti industriali non sono consentiti locali ad abitazioni, tranne alloggi di servizio per custodi e per il personale tecnico la cui presenza continua in loco è indispensabile.

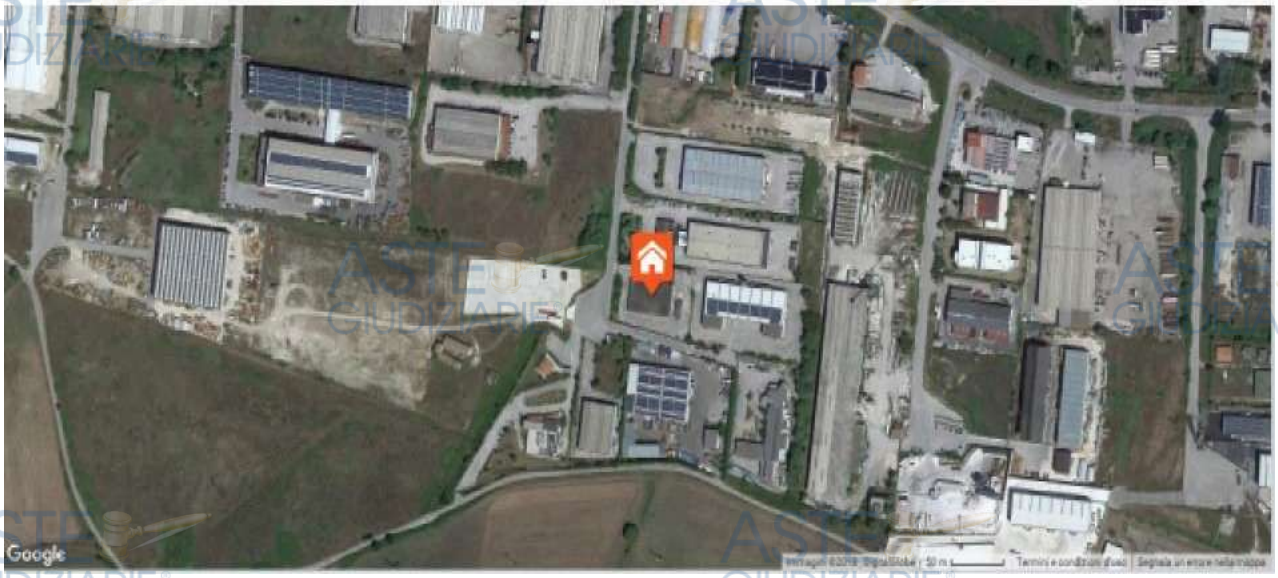
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOGRAFIA
Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	TITO		
Zona	Zona Industriale Tito Scalo		
Indirizzo	Contrada SANTA LOJA		
Civico		Cap	85050
Latitudine	40º 35' 59,9375''	Longitudine	15º 42' 41,7100''

Mappa



Confini

CONFINI
L'immobile confina a:
- nord con mappale 1111 salvo sealtri;
- est con mappale 1155 salvo sealtri;
- sud con strada Consortile;
- ovest con strada Consortile.

MODALITA' DI ACCESSO
Al compendio pignorato si accede direttamente dalla strada Consortile dove sono presenti l'accesso carrabile e pedonale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).
Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:
· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
· i pilastri/colonne interne;
· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
· le rampe d'accesso esterne non coperte;
· i balconi, terrazzi e simili

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	912,00	1,00	912,00
Superficie deposito	SDE	70,00	1,00	70,00
Superficie centrale termica	SCT	17,15	1,00	17,15
Totale Superficie locata (m²)				999,15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratti di mappacatastali

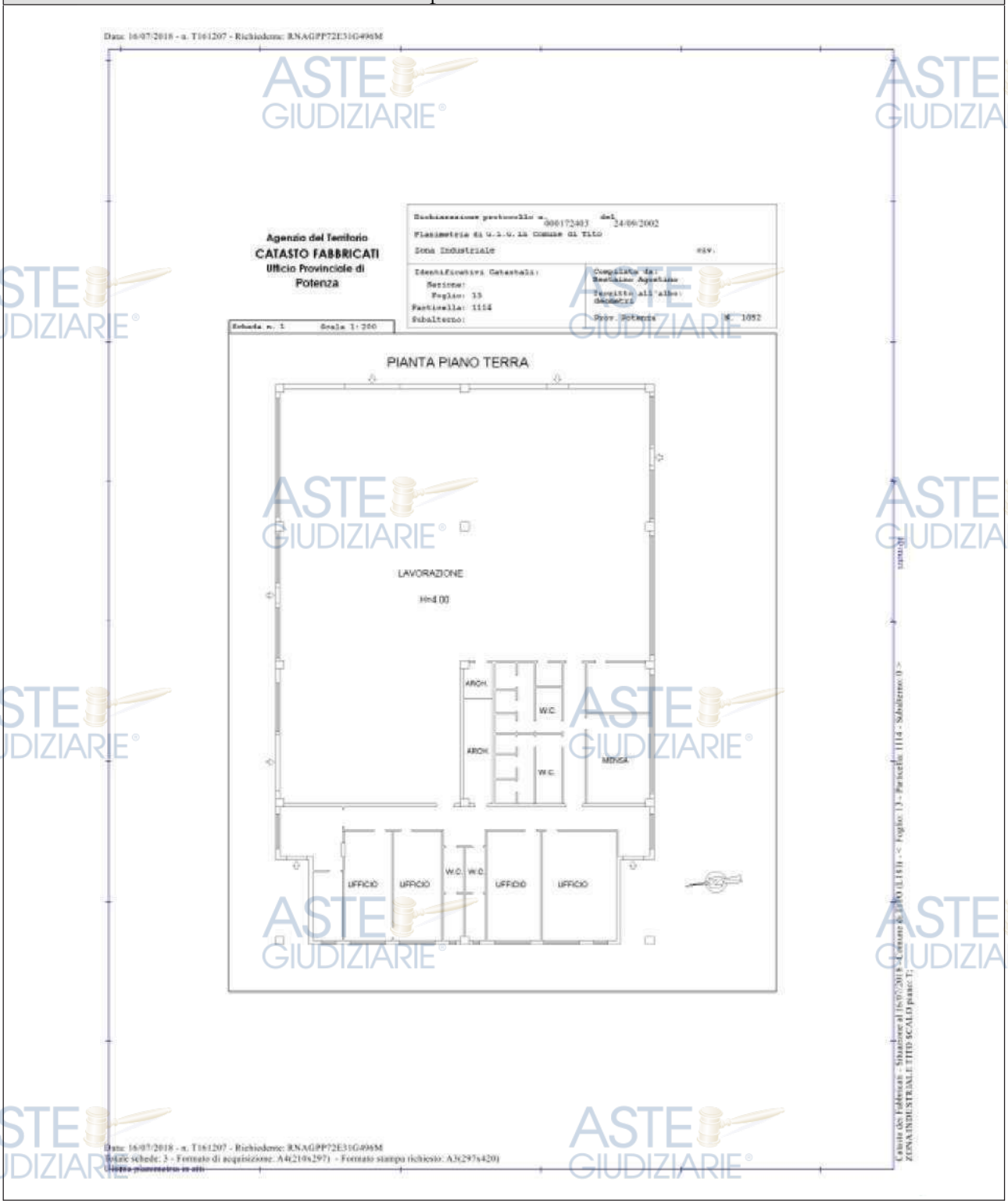
Estratto di Mappa

PESCOPAGANO (PZ), data venerdì 19/12/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetrie catastali

Opificio - Piano terra

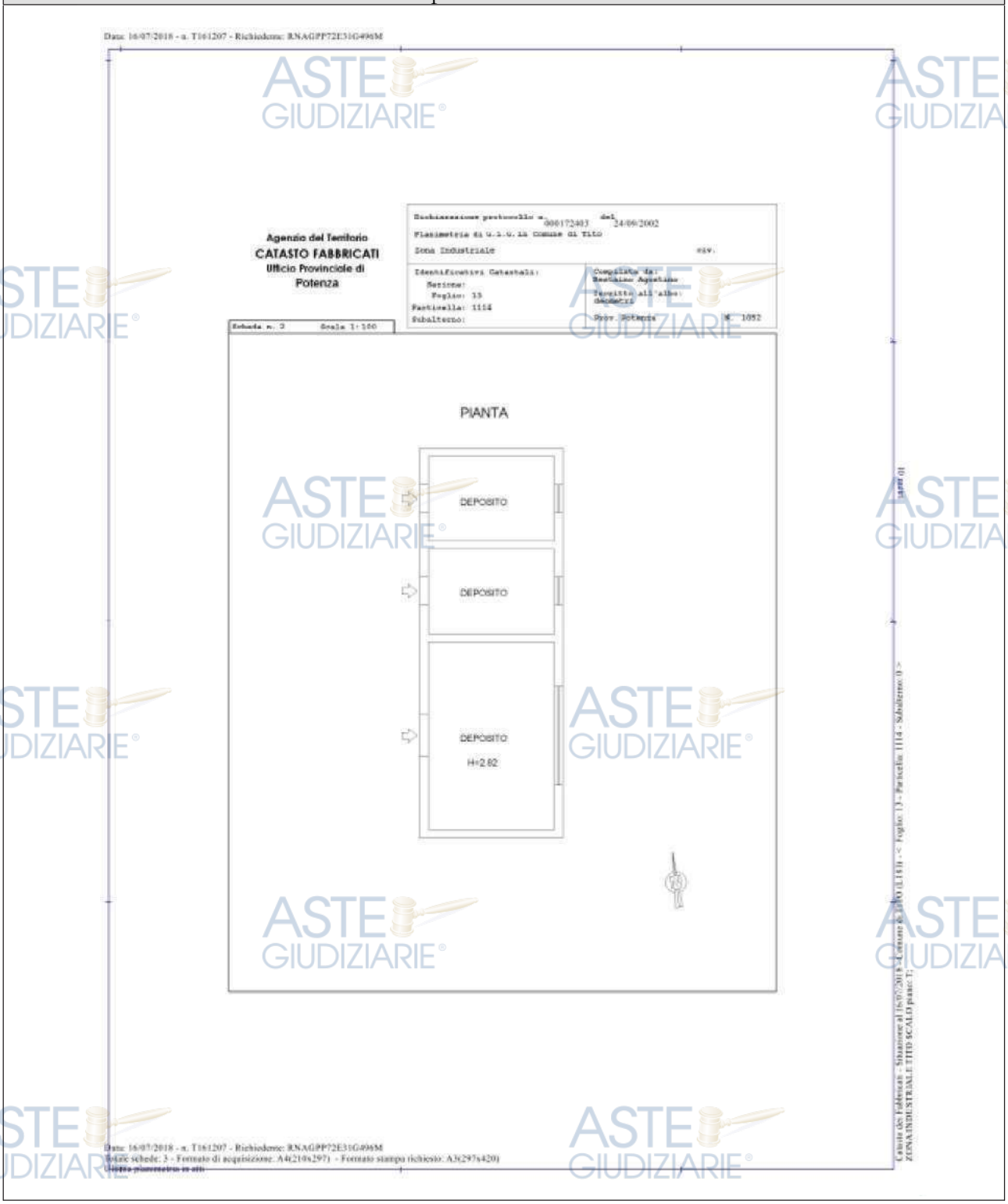


PESCOPAGANO (PZ), data venerdì 19/12/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetrie catastali

Deposito - Piano Terra



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

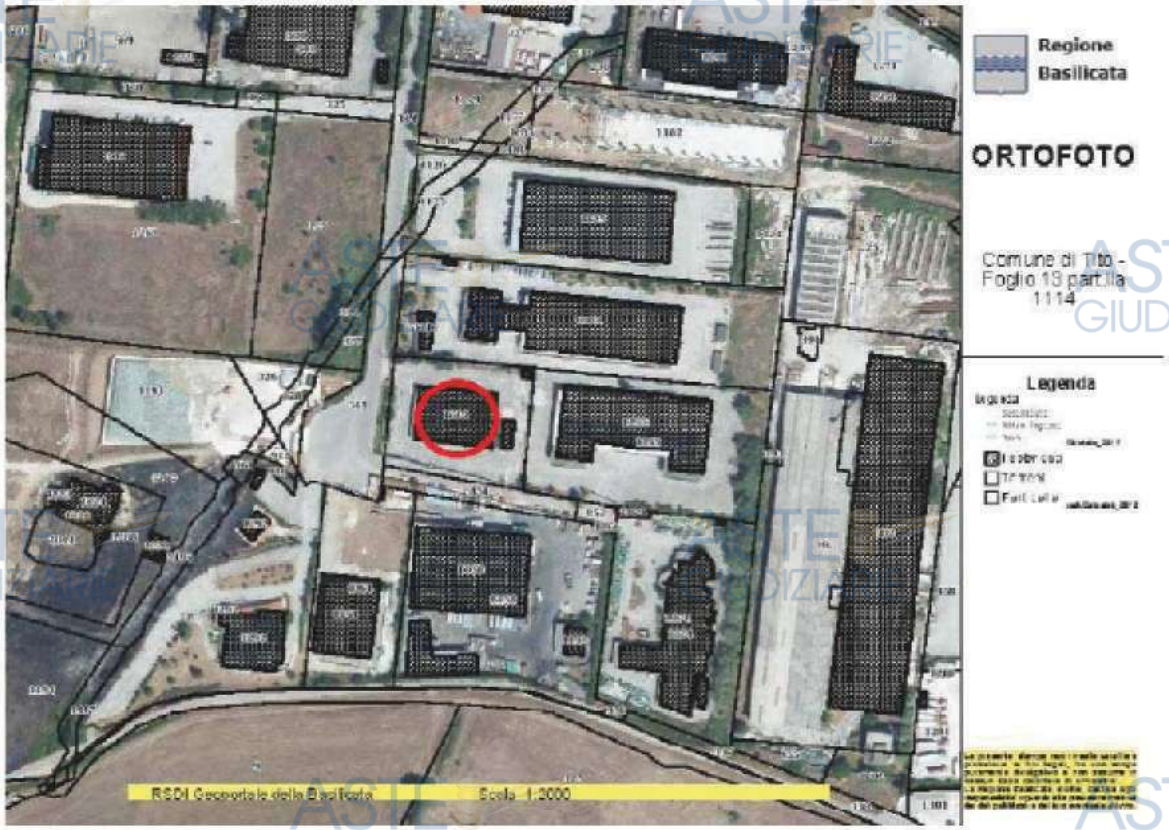
Planimetrie catastali

Centrale Termica - Piano Terra

PESCOPAGANO (PZ), data venerdì 19/12/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappe di localizzazione / ubicazione

Ortofoto


PESCOPAGANO (PZ), data venerdì 12/12/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contratto

Contratto di Affitto di Azienda

PESCOPAGANO (PZ), data venerdì 19/12/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fotografie esterni

Ingresso Lotto	Ingresso Opificio

Deposito	Servizi Tecnici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fotografie locali interni

Ufficio 1

Ufficio

W.C.

Ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUADRO RIASSUNTIVO

- Opificio Industriale - Zona Industriale, Contrada Santa Loja - 85050 Tito (PZ)

La determinazione dell'eventuale canone di locazione viene fatta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, e sull'analisi di mercato ricavata dai valori del Borsino Immobiliare.

Agenzia Entrate

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

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

		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/basilicata/potenza-provincia/tito/zona-industriale--tito-scalo--c-da-serra--c-da-s----/23310/

Dalla media tra i due valori medi così trovati, che sono rispettivamente per l'affitto di un Capannone Industriale, secondo l'O.M.I. pari a Vm=1,30 €/m² * mese e per il Borsino Immobiliare Vm=1,09 €/m² * mese, si ricava un **valore medio Vm=1,20 €/m² * mese,** più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua specifca ubicazione ed esposizone.

Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, si evince che la **superficie commerciale locata è pari a m² 999,15**. Quindi un affitto mensile dovrebbe essere così quantificato Vm=1,20 €/m² x 999,15 m² = **€ 1.198,98/mensili.**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€/m²)
1	Per l'immobile classificato come Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ) La quota del «*contratto di locazione, per la porzione effettivamente occupata*» alla data del 19/12/2025, è pari a 1,20 €/m² * mese per 999,15 m² pari a **1.198,98 € * mese (ct 1.199,00 €)** mentre il **«canone annuo»** è pari a € 1.198,98 * 12 = **14.387,76 € (ct 14.388,00 €)**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FIRME

Geom. Giuseppe Araneo

PESCOPAGANO (PZ), data venerdì 19/12/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009