

ING. GIUSEPPE AMENTA

VIA G. GARIBALDI, 399

CANICATTINI BAGNI (SR)

TE. 0931 572895 - CELL. 338 3524759



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile
Esecuzioni immobiliari
R.G.E.I. 159/2025



Giudice : **CULTRERA CONCITA**



RELAZIONE DI STIMA



Creditore : Fino 2 Securitsation S.r.l.

Debitore : *Omissis*



Custode dell'immobile pignorato : Avv. Nadia Marotta



Canicattini Bagni li _____



L'Esperto Stimatore

Ing. Giuseppe Amenta



Il sottoscritto Ing. Amenta Giuseppe nato a Canicattini Bagni il 01/05/1960 ed ivi residente in via G. Garibaldi n. 399, iscritto all'albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 858, in data 3/09/2025, da parte del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cultrera Concita, è stato destinatario del "Decreto di nomina dell'esperto stimatore e di fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita", relativamente all'Esecuzione Immobiliare N.R.G. 159/2025 tra il Creditore : Fino 2 Securitisation SRL ed il Debitore : *Omissis*.

Il sottoscritto accettava l'incarico in data 4/09/2025.

Il decreto di nomina pone i quesiti che seguono, i quali, dopo una premessa sull'andamento temporale degli eventi ante-pignoramento, saranno analizzati in maniera puntuale.

Premessa : i) parti e oggetto dell'Esecuzione Immobiliare

ii) andamento temporale degli eventi relativi al pignoramento

1. Completezza documentazione ipotecaria e catastale
2. Prova avvenuta comunicazione alle parti tramite PEC ed R.R. (Allegati)
- 3.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
- 3.2 Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali
- 3.3 Formazione, se opportuno, di uno o più lotti di vendita
- 4.1 Esatta individuazione dei beni componenti ogni lotto
 - 4.1.1 Descrizione complessiva e sintetica dei beni
- 4.2 Stato di possesso degli immobili
- 4.3 Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente
- 4.4 Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente
- 4.5 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene
- 4.6 In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, controllo della possibilità di sanatoria
- 4.7 Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità
- 4.8 Valutazione del bene
 - 4.8.1 Calcolo superficie per ciascun immobile
 - 4.8.2 Criteri di stima utilizzati
 - 4.8.3 Fonti di informazioni utilizzate per la stima
 - 4.8.4 Valore per metro quadro e valore complessivo
 - 4.8.5 Indicazione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima
 - 4.8.6 Valore finale del bene, al netto degli adeguamenti del punto 4.8.5
 - 4.8.7 Nel caso di immobile totalmente abusivo, individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento,
 - 4.8.8 Valore locativo del bene
- 4.9 Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente

4.10 Nel caso di pignoramento della nuda proprietà

5. Allegati alla Relazione tecnica (previsti)

- a. Verbale di sopralluogo;
- b. Copia delle comunicazioni alle parti;
- c. Almeno quattro fotografie a colori dell'esterno e dell'interno del bene;
- d. Planimetria del bene;
- e. Visure catastali relative al bene;
- f. Copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- g. Copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- h. Copia dell'attestazione di prestazione energetica o certificazione energetica;
- i. Copia dell'atto di provenienza del bene;
- j. Copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- k. Visure catastali storiche.

Allegati inseriti pag. 19

- a. Verbale di sopralluogo;
- b. Certificazione ipo-castale;
- c. Copia delle comunicazioni alle parti;
- d. Fotografie a colori dell'esterno e dell'interno del bene;
- e. Planimetria del bene;
- f. Visure catastali relative al bene;
- g. Copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- h. Nota di trascrizione relativa alla sanatoria.
- i. Attestazione inviata alle parti della relazione tecnica di stima del bene

Premessa

i) Oggetto e parti dell'esecuzione immobiliare

Creditore : Fino 2 Securitisation S.r.l., viale Brenta n. 18/B Milano

Rappresentata dall'Avv. Patrizio Rosi, via Cavour n. 37, Pistoia

Tel. 0573 24210 pec. avvpatriziorosi@puntopec.it

Debitore : *Omissis*

Immobile oggetto della E.I. : abitazione tipo villino accatastato al N.C.E.U. del

Comune di Priolo Gargallo (SR) Foglio n. 2, P.lla n. 1051, Categoria A/7, Classe 01,

Graffato, Consistenza : vani 2,5 C.da Ex Feudo con Rendita Catastale : 213,04 [€]

ii) Andamento temporale degli eventi relativi al pignoramento

- a. 26/08/2025 Avv. Patrizio Rosi deposita certificazione storico-ipotecaria ventennale del notaio Dott.ssa Messina Vitrano;
- b. 11/06/2025 Iscrizione ruolo pignoramento cron. 2360 (nota di pignoramento);
- c. 16/06/2025 Istanza di vendita del bene pignorato.

1. Completezza documentazione ipotecaria e catastale

Il creditore ha presentato una certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale a firma del notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, in data 25 agosto 2025.

L'immobile oggetto della E.I. risulta nel pieno possesso della Fino 2 Securitisation srl con sede in Milano.

2. Prova avvenuta comunicazione alle parti tramite PEC ed R.R

Le comunicazioni alle parti, relative all'inizio delle operazioni peritali, sono state curate da custode dell'immobile Avv. Nadia Marotta.

3.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento (comprensiva dei confini e dei dati catastali)

L'immobile dell'E.I. è costituito dal villino sito in Priolo Gargallo (SR) via Gramsci n. 46 graffato con un lotto di terreno di circa 2600 m²; nell'ambito dello stesso lotto è inserito, ovviamente, il villino oggetto dell'E.I. ed una dependance di circa 40 m² utilizzata come ricovero animali e costituita da un unico vano.

Seguono delle immagini che identificano la posizione del villino, nell'ambito del comune di Priolo Gargallo, ed il foglio catastale n. 2 del comune di Priolo che evidenzia il lotto suddetto e che il villino è graffato ad esso.



Indirizzo : via Gramsci n. 46 Priolo Gargallo (SR)

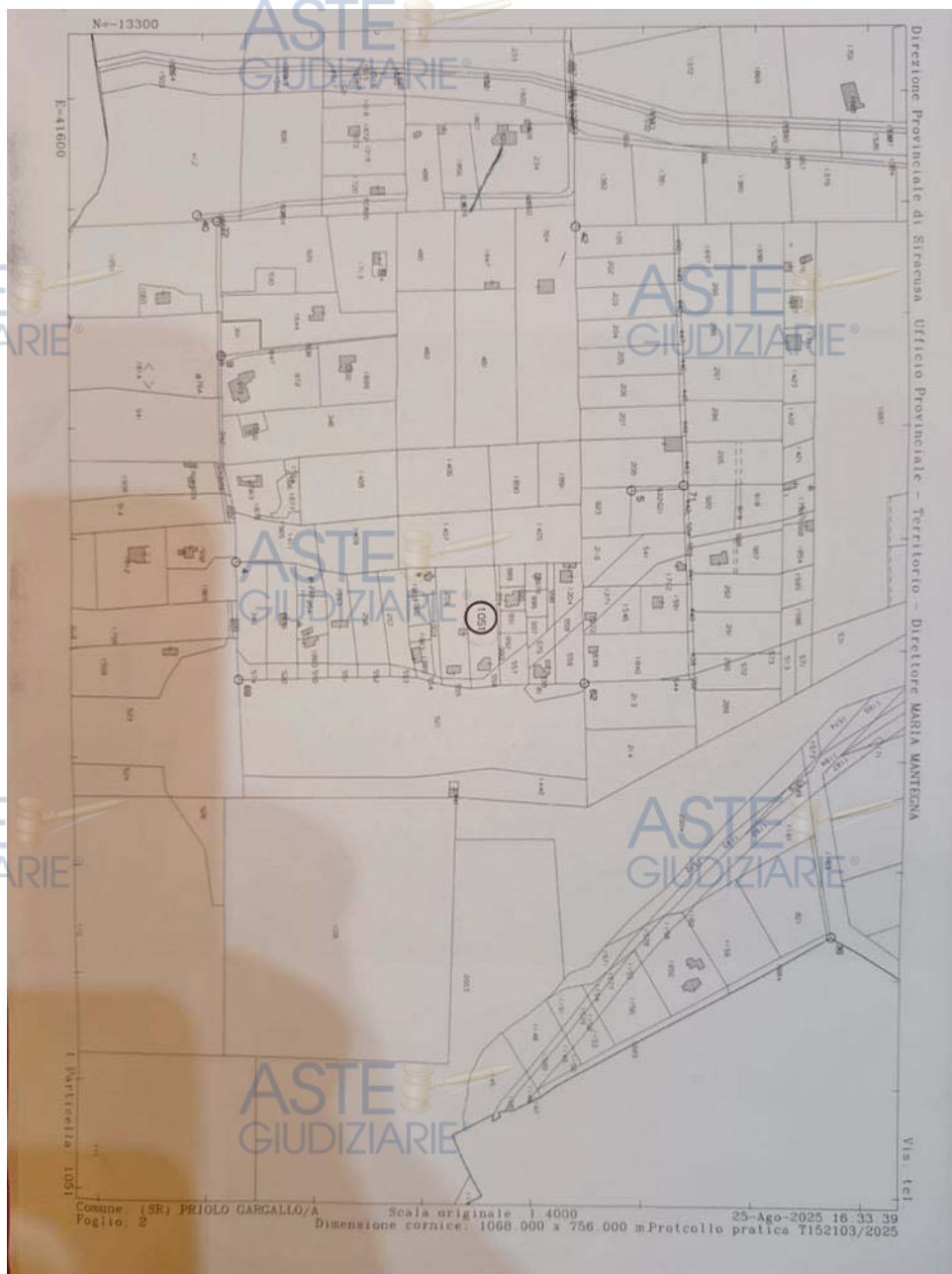
Dati catastali : abitazione tipo villino accatastato al N.C.E.U. del

Comune di Priolo Gargallo (SR) Foglio n. 2 P.lla n. 1051 C classe A7 – graffato

Vani 2,5 C.da Ex Feudo con Rendita Catastale : 213,04 €

Coordinate GPS : 37° 08' 57,98" N (latitudine) ; 15° 09' 59.41" E (longitudine)

(spigolo Sud-Est dell'immobile)



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

3.2 Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Visura storica immobile : vedi allegato 5.f (pag. 36) riportato anche di seguito.

Immobile oggetto della E.I. : abitazione tipo villino accatastato al N.C.E.U. del

Comune di Priolo Gargallo (SR) Foglio n. 2 P.lla n. 1051 C lasse A7 – graffato

Vani 2,5 C.da Ex Feudo con Rendita Catastale : 213,04 €

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Data: 22/01/2026 Ora: 18.22.50 pag: 1 Fine
Visura n.: T353914/2026

Visura storica sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2026

Fabbricati siti nel comune di PRIOLO GARGALLO (M279) provincia SIRACUSA

Dati della richiesta

Soggetto individuato

1. Immobili siti nel Comune di PRIOLO GARGALLO (Codice M279) Catasto dei Fabbricati

N.	Dati identificativi			Indirizzo	In carico		Diritti ed Oneri reali
	Sez Urbana	Foglio	Numero		Subalterno	Al	
1		2	1051	CONTRADA EX FEUDO Piano T			Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 2
Visura telematica

genzia entrate
Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

CS Scansionato con CamScanner



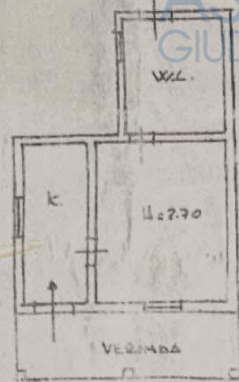
Planimetria di u.i.u. in Comune di Priolo G. via VIA DI FELURO CIV.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

stessa obliqua



stessa obliqua

stessa obliqua

stessa obliqua

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ORIENTAMENTO

ASTE GIUDIZIARIE®

SCALA DI 1/200

RISERVATI ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.

Compilati dai G. L...

Data presentazione: 20/09/1994 - Data: 19/11/2009 - n. SR0958799 - Incidente
Formato di acq.: A4(209x297) - Fatt. di scala: 1/200
nella provincia di CT

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

3.3 Formazione, se opportuno, di uno o più lotti di vendita

Risulta non fattibile la costituzione di più lotti, il villino costituisce un'unità immobiliare completa nella sua funzione abitativa con un unico ingresso e superficie talmente esigua da non essere tale da generare un altro lotto con funzioni abitative complete ed esaustive al fine abitativo.

4.1 Esatta individuazione dei beni componenti ogni lotto

Come detto, non è fattibile la suddivisioni in vari lotti per cui resta come sopra individuato il lotto unico esplicitato al paragrafo 3.2

4.1.1 Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile in oggetto è riportata negli allegati al punto 5.c con foto a colori sia degli interni come degli esterni e relativa planimetria del piano terra e della copertura.

L'immobile in oggetto è costituito da un locale cucina, un locale addetto ai servizi igienici e da due stanze da letto di cui una di tipo matrimoniale. La Cucina su dichiarazione della titolare [REDACTED] è stata aggiunta in epoca recente.

La struttura è mista, ovvero, la parte con copertura a terrazza calpestabile è in calcestruzzo armato mentre la cucina, coperta con tetto a spiovente, ha i due lati di spigolo esterno costituiti da muratura in tufo.

Il tutto certamente non costituisce una struttura omogenea ma ovviamente presenta non poche criticità relative alla compattezza dell'immobile nei confronti di eventi sismici.

Il Locale per ricovero animali è costituito da un'unica scatola strutturale con murature in tufo e copertura con pannelli termoisolanti del tipo a sandwich.

4.2 Stato di possesso degli immobili

L'immobile è in pieno possesso della Omissis.

4.3 Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

L'immobile è libero da vincoli o oneri ed ovviamente, non è soggetto a nessun vincolo di natura condominiale.

4.4 Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che cancellati o comunque non opponibili all'acquirente

Non esiste nessun vincolo o onere che siano non opponibili dall'acquirente.

4.5 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Da una ricerca presso il comune di Priolo Gargallo, relativamente all'immobile in oggetto si è appurato, che il Sig.r [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] ha fatto richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.N. 724/94, essa è stata acquisita al prot. gen. al n. 17200 del 24/11/1986. La richiesta di concessione edilizia è relativa alle opere abusive eseguite nel lotto sito a Priolo Gargallo in Contrada Ex Feudo, distinto in Catasto al fg. 2, p.lla 260. (Vedi allegati 5.g)

Il progetto di Sanatoria è a nome di [REDACTED] a cui il bene, oggetto della richiesta di concessione edilizia, è pervenuto con l'atto di compravendita del 13/02/2007 Numero di repertorio

32120/15325 Notaio Messina Concetta trascritto il 5/03/2007 n. 5857/37387 da potere di [REDACTED] ed altri. La completezza dei dati è presente nel Certificato IPO-CATASTALE già presente agli atti.

Lo stesso immobile è stato oggetto dell'atto di compravendita, rogato in data 23/9/2009 (notaio dott. Coltraro n. rep. 3932 e n. racc. 2795) tra [REDACTED] quale venditore, e *omissis*, quale acquirente, immobile censito al N.C.E.U. del comune di Priolo Gargallo al foglio n. 2 particella n. 1051, contrada Ex Feudo.

Il Comune di Priolo Gargallo relativamente a questa Pratica Edilizia n. 2779 ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 3052 in data 4/9/2009.

In allegato è riportata la Concessione Edilizia (allegato 5,g) con le condizioni da rispettare. E' necessario comprovare il loro rispetto prima del rilascio del prescritto certificato di abitabilità e/o agibilità.

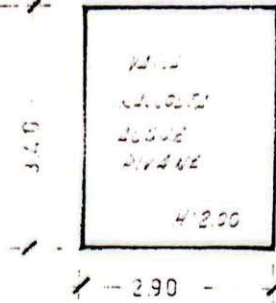
Le oblazioni necessarie sono state già pagate, come provato dalla nota di trascrizione riportata in allegato 5.h.

Confrontando la pianta dell'immobile da sanare (vedi progetto di sanatoria edilizia in allegato 5.g) e quella attuale si nota come siano differenti, infatti è stata aggiunta la cucina ed il bagno è stato ampliato.

Le immagini che seguono evidenziano quanto detto.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

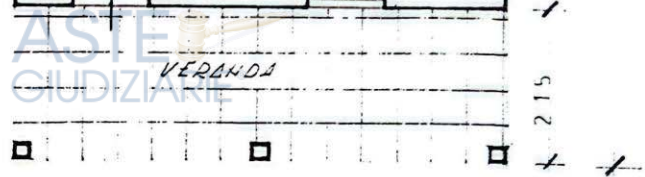
ASTE GIUDIZIARIE®

PROGETTO IN
SANATORIA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

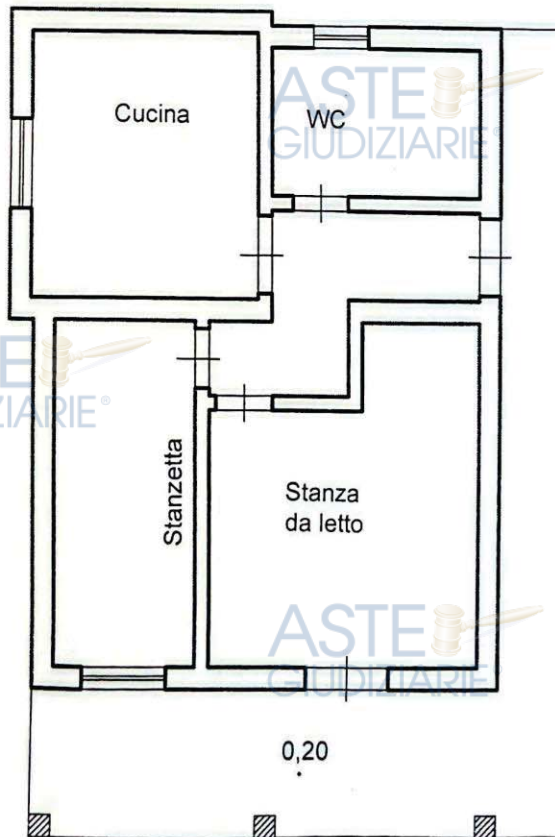


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO ATTUALE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

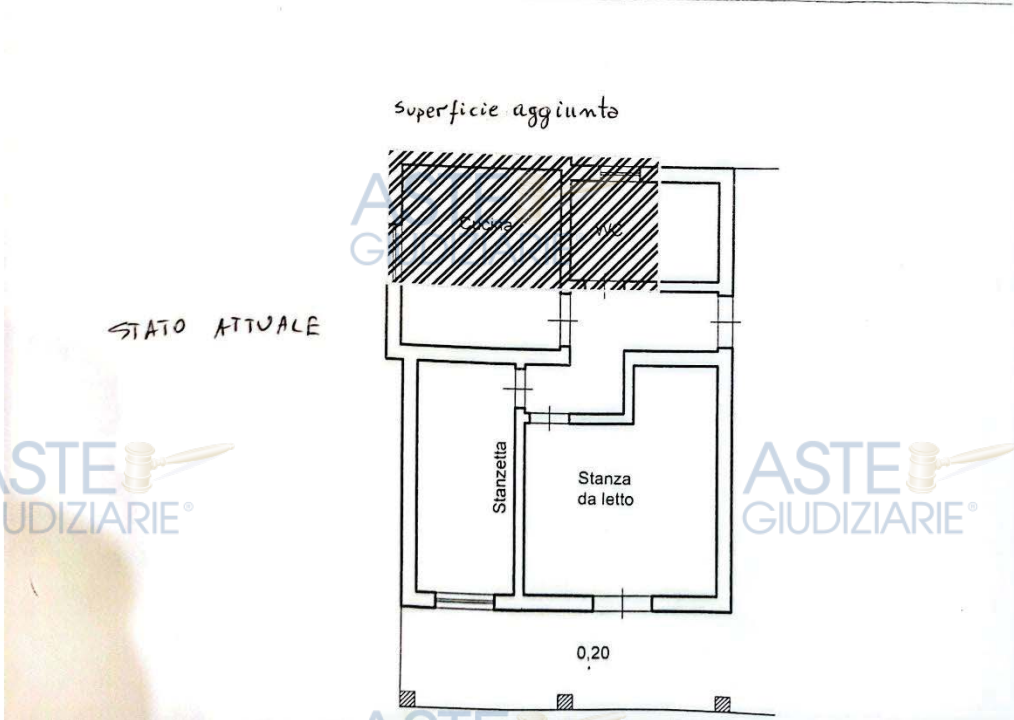
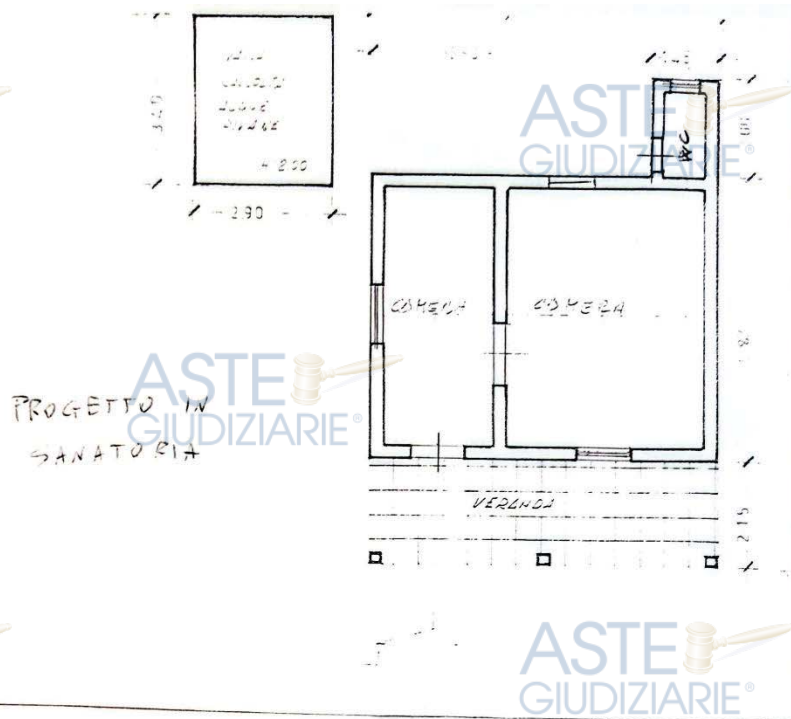
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Piano terra
n.14141

ASTE GIUDIZIARIE®





Una ricerca approfondita presso il Comune di Priolo Gargallo ha confermato che, relativamente all'immobile oggetto della sanatoria, **NON E' STATO RILASCIATO ALCUN CERTIFICATO DI ABITABILITA' E/O AGIBILITA'.**

4.6 In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, controllo della possibilità di sanatoria

L'immobile in oggetto gode già di una concessione edilizia, le obblazioni dovute sono state già corrisposte ma per esso non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità e/o agibilità.

Il rilascio del certificato di abitabilità è condizionato dal rispetto delle condizioni riportate sulla relativa Pratica Edilizia n. 2779 correlata alla Concessione Edilizia n. 3052 del 4/09/2009. Ovviamente la coincidenza tra il progetto presentato e lo stato attuale dell'immobile è condizione imprescindibile per il rilascio del certificato di abitabilità.

Allo stato attuale, vista la non corrispondenza tra progetto in sanatoria e lo stato attuale, il rilascio del certificato di abitabilità non è possibile a meno che non si abbatta la parte abusiva, costruita in difformità al progetto in sanatoria e non venga ripristinata la suddivisione delle stanze come riportato sul progetto in sanatoria.

Il ripristino di uno stato concorde al progetto in sanatoria è possibile, questo permetterebbe il rilascio del certificato di abitabilità, ovviamente nella stima del bene al valore dello stato attuale sarà sottratto quanto necessario per abbattere le nuove opere abusive.

4.7 Indicazione attestazione di certificazione o prestazione energetica

L'immobile allo stato attuale è mancante dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Il fabbricato è isolato con superficie utile inferiore a 50mq per cui l'Attestazione di Certificazione energetica non è necessaria come previsto dalla D.Legs. del 19/08/2005, n. 192 art. 3 co. III.

4.8 Valutazione del bene

4.8.1 Calcolo superficie per ogni immobile, specificare quella commerciale

L'immobile è di natura abitativa, la superficie lorda è pari a 64 mq, mentre quella netta fruibile al netto dei prezzi pagati per lo stesso in passato. L'immobile in oggetto non è stato oggetto di vendite passate per cui tale criterio non è applicabile murature è pari a 49 mq.

In definitiva : **Superficie lorda = 64 mq**

Superficie netta = 49 mq

4.8.2 Criteri di stima utilizzati e fonti di informazioni utilizzati per la stima

Analizziamo i criteri possibili individuando per esclusione quello oggettivamente applicabile nel nostro caso.

a) Stima storica

La stima storica si esplicita nella valutazione del bene sulla base dei prezzi pagati per lo stesso.

L'immobile in oggetto non è stato, in passato, oggetto di compravendite per cui tale criterio non è applicabile.

b) Analisi statistica dei comparativi

Tale criterio necessita l'individuazione del segmento di mercato in cui si colloca il nostro immobile ma soprattutto immobili comparativi. Tale individuazione è davvero difficile se non impossibile data la zona abbastanza periferica, fatta di immobili poco soggetti a compravendite.

c) La superficie commerciale

La consistenza immobiliare è di norma espressa in termini di superficie commerciale : questa è intesa come una superficie fittizia, formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. Sotto il profilo operativo si raccomanda quindi, laddove possibile, l'utilizzo di comparabili aventi dimensioni simili al bene oggetto di stima. Tale necessità è difficilmente esaudibile, per cui il criterio non è applicabile.

d) Stima comparativa monoparametrica.

Le valutazioni immobiliari sono normalmente definite di tipo diretto, basate sul confronto del bene con altri simili di noto prezzo, o indirette quando la determinazione del valore si attua con il metodo reddituale o finanziario ("vale quel che rende") o del costo ("non può valere più di quel che costa riprodurlo").

Tra le stime dirette (dette anche sintetiche) si è soliti definire quelle:

- d.1) monoparametriche;
- d.2) per valori unitari o tipici;
- d.3) per punti di merito;
- d.4) il market Comparison Approach (MCA);

- d.5) il sistema di stima;
- d.6) MOSI o meglio OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate;
- d.7) la stima per regressione



d.1) Stime Monoparametriche

Le varie casistiche hanno la necessità di comparativi, cosa difficile da reperire.

d.2) Stima per valori unitari tipici

La stima per valori tipici o per elementi costitutivi si attua scomponendo il bene in porzioni omogenee : attribuendo un valore a ciascuna di queste, la somma dei valori parziali determina quindi il valore di stima. Data l’omogeneità del bene in oggetto e la sua esigua superficie rende inapplicabile tale criterio.

d.3) Per punti di merito

Nella stima per punti di merito il valore al bene è attribuito partendo da un importo di riferimento (ad esempio il prezzo massimo o quello ordinario di un immobile), al quale, sono applicati uno o più indici che tengono conto delle differenze esistenti tra il bene in stima e il bene di riferimento. Nei fatti risulta difficile un bene di riferimento necessario per la stima.

d.4) Market Comparison Approach (MCA)

La stima monoparametrica trova applicazione quando i comparativi sono sostanzialmente omogenei tra loro, è così possibile calcolare da questi il valore normale e correggerlo tramite le aggiunte e le detrazioni in funzione delle differenze esistenti tra il bene in stima e il campione. La difficoltà di reperire comparativi sostanzialmente omogenei rende il criterio inapplicabile.

d.5) Sistema di stima

Nell’ambito della procedura MCA, il criterio in oggetto, si fonda su un sistema di equazioni, le cui incognite sono il valore di stima e i prezzi originali. In ogni caso è fondamentale avere a disposizione una serie di comparativi che non è possibile avere.

d.6) MOSI o meglio OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L’Agenzia delle Entrate tramite la Direzione centrale osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi ha pubblicato nel 2011 il Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)

Il metodo costituisce di fatto un MCA standardizzato attraverso parametri di stima predefiniti.

Nel caso di beni residenziali, queste sono le caratteristiche proposte :

Caratteristica	Modalità di misura	Nomenclatori
Localizzazione di dettaglio	punteggio	degradata – normale - ricercata
Tipologia architettonica	punteggio	economica – civile – signorile
Stato manutentivo dell’edificio	punteggio	scadente – normale – ottimo
Consistenza ragguagliata	m ₂	-
Livello di piano	punteggio	il livello del piano
Orientamento prevalente	punteggio	N-E-O-S-NE-NO-SE-SO
Qualità dell’affaccio prevalente	punteggio	scadente – normale – di pregio
Stato manutentivo dell’unità	punteggio	scadente – normale - ottimo



Il Manuale suggerisce l'individuazione di almeno 5 comparabili (ma ne auspica anche di più) e restringe l'utilizzo delle quotazioni OMI a queste sole tre funzioni :

- Adeguare cronologicamente i prezzi delle compravendite;
- Adeguare i prezzi di comparabili ubicati in una zona OMI diversa da quella del *subject*;
- Verificare l'idoneità di comparabili aggiunti dall'esperto per arricchire il campione.

Il Manuale demanda al valutatore, in virtù della sua consolidata conoscenza dello specifico segmento di mercato, sia la determinazione del coefficiente da applicarsi ad ogni caratteristica, sia l'eventuale individuazione di ulteriori caratteristiche rilevanti ai fini della stima.

Tale criterio si addice in pieno al nostro caso e di seguito lo applico ai fine in maniera dettagliata allo scopo della stima del bene in oggetto.

4.8.3 Fonti di informazione utilizzati per la stima

Si è fatto uso come fonte di informazioni :<< Agenzia delle entrate – **OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**>>) in particolare i dati riferiti al 1° semestre del 2025.

Secondo <<l'Agenzia della entrate – OMI>>, relativamente al comune di Priolo Gargallo, l'immobile, in oggetto, ricade nella zona di codice : D1; microzona catastale n. 1; Tipologia prevalente : abitazioni civili; Destinazione : Residenziale

Le immagini che seguono esplicitano quanto suddetto



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: PRIOLO GARGALLO

Fascia/zona: Periferica/S. FOCA-DE GASPERI-C.DA TALA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

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	560	830	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	560	L	1,8	2,7	L
Box	NORMALE	285	405	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	620	920	L	3,3	4,6	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:

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

21/01/26, 15:33

- 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.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Come detto le informazioni suddette rispettano in pieno le tre funzioni alla base delle quotazioni OMI :

- I prezzi delle compravendite a base della valutazione sono riferite al primo semestre del 2025, certamente uno spazio temporale remoto tanto breve da poter rendere accettabile, alla data odierna, le informazioni dedotte;
- I prezzi di mercato riportati sono riferiti ad una microzona OMI identica a quella a cui appartiene il bene oggetto di stima;
- Ritengo inutile aggiungere ulteriori comparabili, data la grande mole di compravendite tenute in conto dalle tabelle OMI.

Vediamo ora alcuni criteri di fondo tramite il quale individuare il valore più reale all'interno dell'intervallo del valore di mercato della tabella OMI.

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, quale ville e villini, del suo stato conservativo normale, della sua posizione abbastanza periferica della zona D1, del fatto che l'immobile non gode di acquedotto comunale ma si avvale di una vasca privata di accumulo e alla luce delle quotazioni immobiliari su riportate, esso può essere così valutato : (vedi precedenti tavole OMI)

Valore di mercato = 620 [€/mq] (Superficie Lorda);

Valore di locazione = 3,3 [€/ (mq*mese)] (Superficie Lorda).

La Superficie Lorda dell'immobile è : 64 [mq]

4.8.4 Valore complessivo

Valore complessivo del bene = 620,00 * 64,00 = **39680,00 [€]**

Valore di locazione = 3,30 * 64,00 = **211,20 [€/mese]**

4.8.5 Analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di mercato del bene, data l'assenza della garanzia per vizi del bene in vendita, va adeguato in relazione alle seguenti voci :

- a. Oneri di regolarizzazione urbanistica : per ottenere il certificato di abitabilità occorre rispettare le condizioni imposte dalla Concessione Edilizia, già in essere, questo comporta la demolizione di circa 12 mq di superficie e adeguare la pianta a quella presentata nel progetto di sanatoria. La spesa totale della demolizione e del trasporto a rifiuto in discarica autorizzata dei materiali, della ricostituzione della parete verticale del bagno per riportarlo alle dimensioni ridotte del progetto in sanatoria, la ridefinizione delle murature interne di separazione delle stanze, la ricostruzione della finestra nella cameretta è pari a circa 4000,00 euro.
- b. Stato d'uso e manutenzione : l'immobile è in condizioni buone, tipiche di una costante fruizione con tutte le normali manutenzioni relative ad un uso costante; Solamente la terrazza calpestabile va manutenzionata relativamente alla difesa delle acque meteoriche. Un tale intervento può essere quantizzato in circa 1500,00 [€];
- c. Oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento : nessun onere;
- d. Spese condominiali insolute : nessuna.

Valore complessivo degli adeguamenti = a. + b. = 4000,00 + 1500,00 = 5500,00 [€]

4.8.6 Valore finale del bene, al netto degli adeguamenti del punto 4.8.5

Il valore complessivo del bene può essere così determinato :

Valore finale del bene = Valore complessivo del bene [€] – Valore complessivo degli adeguamenti [€]
= 39680,00 – 5500,00 = 34.180,00 [€]

Valore finale del bene = 34.180,00 [€]

4.8.7 Nel caso di immobile totalmente abusivo

L'immobile non può essere considerato totalmente abusivo in quanto gode già di una concessione edilizia che per essere resa fattiva occorre chiedere il certificato di abitabilità che comporterà il rispetto delle condizioni poste nella concessione stessa. Il costo necessario per rendere l'immobile aderente al progetto di sanatoria è stato scomputato dalla stima del bene.

4.8.8 Valore locativo del bene

Come già dedotto al punto 4.8.4 : Valore locativo del bene = 211,20 [€/((mq*mese))]

Il valore può essere arrotondato a : **Valore locativo del bene = 211,00 [€/((mq*mese))]**

Canicattini Bagni li

L'Esperto Stimatore

Ing. Giuseppe Amenta

5. Allegati alla Relazione tecnica

a. Verbale di sopralluogo;	pag. 20
b. Certificazione ipo-catale;	21
c. Copia delle comunicazioni alle parti;	23
d. Fotografie a colori dell'esterno e dell'interno del bene;	24
e. Planimetria del bene;	33
f. Visure catastali storiche relative al bene;	36
g. Copia della concessione edilizia e progetto in sanatoria;	37
h. Nota di trascrizione relativa alla sanatoria.	46
i. Attestazione inviata alle parti della relazione tecnica di stima del bene	47