

STIMA DEL PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE

SUPERFICIE VIRTUALE DI STIMA

Descrizione	Superficie Virtuale mq.
SUPERFICIE Commerciale dei locali	195,80
SUPERFICIE VIRTUALE COMPLESSIVA	195,80

Identificazione catastale dell'immobile

I locali in oggetto fanno parte dell'immobile censito nel catasto urbano del comune di Nicosia in ditta della Provincia Regionale di Enna con sede in Enna Piazza G. Garibaldi, 2 - C. F. 80000810863.

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza mc / vani	Superficie Catastale mq	Rendita €
Locali posti a piao primo							
82	3750	9	B/5	U	767,00		673,41

Indagini di mercato

Nel determinare il valore unitario applicabile si sono svolte indagini articolate su due distinte ricerche: l'una incentrata su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quelli oggetto della stima; l'altra dalla consultazione di pubblicazioni relative nel settore immobiliare.

a) indagini dirette

Le indagini effettuate alla data odierna nel mercato della zona, in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che locazioni di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto di stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

		Compravendita			Locazione		
Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato mq) (€/		Superficie (L - N)	Valore di Mercato mq) x mese (€/		Superficie (L - N)
		min	max		min	max	
Uffici	Normale	550,00	750,00	Lorda	2,20	3,00	Lorda

b) fonte Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzie del Territorio

Nella tabella seguente viene riportata, per la specifica zona di interesse, i valori di mercato e di locazione mensile al secondo semestre 2025, risultante dall'Osservatorio Mobiliare Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, in relazione alle rilevazioni da essa effettuate:

		Compravendita			Locazione		
Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L - N)	Valore di Mercato mq) x mese (€/		Superficie (L - N)
		min	max		min	max	
Uffici	Normale	650,00	1.050,00	Lorda	2,70	4,10	Lorda

c) Fonte Borsino Immobiliare

Il sito Borsino immobiliare.it, aggiornato a luglio 2026, pubblica che nella città le quotazioni per la compravendita e per le locazioni hanno valori più economici per gli immobili ricadenti nella zona periferica di Nicosia i seguenti valori:

		Compravendita			Locazione		
Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L - N)	Valore di Mercato (€/mq) x mese		Superficie (L - N)
		min	max		min	max	
Uffici	Normale	494,00	821,00	Lorda	1,93	3,18	Lorda

Riepilogo del valore di locazione di cui ai punti a), b) e c):

Valore di Locazione (€/mq * mese)		Riduzione del 15%	
min	max	min	max
a) 2,20	3,00	1,87	2,55
b) 2,70	4,10	2,30	3,49
c) 1,93	3,18	1,64	2,70
2,28	3,43	1,94	2,91
valore medio 2,85		2,42	
in c.t. 2,52		2,40	

tenuto conto che al momento ad Enna si registra una leggera inflessione per nell'ambito del rapporto domanda/offerta di locazione tale valore può essere abbassata del 15%. Per ciò ne deriva che:

Si può procedere alla formulazione della stima dei locali tenendo conto dei valori ridotti

Valore Minimo di mercato per le locazioni

1,94 €/mq

Immobile	Superficie Virtuale mq	Prezzo Unitario €/mq*mese	Valore locazione	
			€/mese	€/anno
Unità Immobiliare sita al 1° piano di Via San Benedetto in Nicosia (EN)	195,80	1,94	378,90	4.546,83
Valore minimo di Locazione in c.t.			378,00	4.536,00

Valore Medio di mercato per le locazioni

Immobile	Superficie Virtuale mq	Prezzo Unitario €/mq*mese	Valore locazione	
			€/mese	€/anno
Unità Immobiliare sita al 1° piano di Via San Benedetto in Nicosia (EN)	195,80	2,42	474,60	5.695,19
Valore medio di Locazione in c.t.			470,00	5.640,00

Valore Massimo di mercato per le locazioni

Immobile	Superficie Virtuale mq	Prezzo Unitario €/mq*mese	Valore locazione	
			€/mese	€/anno
Unità Immobiliare sita al 1° piano di Via San Benedetto in Nicosia (EN)	195,80	2,91	570,30	6.843,54
Valore medio di Locazione in c.t.			570,00	6.840,00

Conclusioni:

Per tutto quanto sopra il probabile valore di locazione a base annua come sopra determinato oscilla da un minimo di €. 4.536,00 ad un massimo di €.6.840,00, e che gli stessi determinano un valore medio di €. 5.640,00.

E' opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di beni immobili è di natura probabilistica e quindi la stima di un bene, fondando le sue radici nell'osservazione di dati e prezzi registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione. Con ciò si vuole significare che nella corrente prassi estimale, una stima quale quella in argomento, si dice attendibile e congrua se il prezzo effettivo rientra nell'intervallo del $\pm 10\%$ (ordinaria tolleranza) rispetto al valore determinato. In ultimo si dichiara che la presente stima è stata redatta a scopo orientativo e che non è da ritenersi sostitutiva a quella dell'Agenzia delle Entrate.

Enna 03/07/2026

Il Responsabile del Servizio 4°
arch Paolo Vaccaro