



## *Attività immobiliare*

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA

RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

**VALUTAZIONE**  
**VALORE LOCATIVO DI MERCATO**  
**LOCAZIONE**

**IMMOBILE**  
**LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (C/3)**

**SITO NEL COMUNE**  
**CATANIA VIA LINERI N. 12 PIANO: T**

**N.C.E.U. (DATI IDENTIFICATIVI - DATI DI CLASSAMENTO)**

**FOGLIO 19 PARTICELLA 10 SUB - ZONA CENS. 1 CATEGORIA C/3 CLASSE 3 CONSISTENZA**  
**480 m<sup>2</sup> SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 500 m<sup>2</sup> RENDITA EURO 2.875,63**

**INTESTAZIONE (DATI ANAGRAFICI - CODICE FISCALE - DIRITTI E ONERI REALI)**  
**- NATO - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

**DATI DERIVANTI DA**  
**AGENZIA ENTRATE SERVIZI CATASTALI VISURA PER SOGGETTO N. - DEL - ATTO**  
**PUBBLICO DIVISIONE DEL - REPERTORIO N.: - ROGANTE: - SEDE: CATANIA**



## Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA

RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### RELAZIONE DI STIMA

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DI MERCATO DI UN'UNITA' IMMOBILIARE PRODUTTIVA

##### 1. PREMESSA

- SOGGETTO RICHIEDENTE
- TITOLARITA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA
- SCOPO DELLA VALUTAZIONE
- EPOCA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE
- DATA DEL SOPRALLUOGO SIA ESTERNO CHE INTERNO

##### 2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

###### 1) NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

- COLLOCAZIONE RISPETTO AL NUCLEO ABITATO
- COLLEGAMENTI VIARI
- PRESENZA DI ATTIVITA' COMMERCIALI DI RILIEVO
- PRESENZA DI POLI DI ATTRAZIONE
- OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI
- PRESENZA DI SERVIZI

###### 2) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO O DEL COMPLESSO

- ZONA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO
  - ANNO DI COSTRUZIONE
  - MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELLE ZONE COMUNI
- STATO DEL FABBRICATO
  - STRUTTURA
- PRESENZA E STATO MANUTENTIVO
  - RIFINITURE
  - IMPIANTI
- ELEMENTI ARCHITETTONICI

###### 3) CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

###### 4) UTILIZZO ATTUALE

- LIBERA
- LOCATA
- OCCUPATA

###### 5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- IDENTIFICATIVI CATASTALI
- INCONGRUENZA TRA STATO DI FATTO E LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELLA BANCA DATI CATASTALE

###### 6) CONSISTENZA

- ASSUNTI DATI CATASTALI
- DIFFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO CONSTATATO IN SOPRALLUOGO E QUELLO DESCRITTO NELLA DOCUMENTAZIONE (PLANIMETRIA-ATTO DI PROVENIENZA)

### 3. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

#### 1) QUADRO NORMATIVO VIGENTE

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- PARTICOLARI VINCOLI STORICO-ARCHITETTONICI
- PARTICOLARI VINCOLI PAESAGGISTICI

#### 2) APPLICAZIONE DI NORME COGENTI

- ESECUZIONE DI OPERE INDISPENSABILI ALL'UTILIZZO DEL BENE

#### 3) DESCRIZIONE URBANISTICA

##### 3.1) GENERALITA'

- LIVELLO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE
- STATO DI APPROVAZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

##### 3.2) DESTINAZIONE URBANISTICA

- DESTINAZIONE D'USO PREVISTA PER LA ZONA/SOTTOZONA DEL TERRITORIO COMUNALE

##### 3.3) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- SPECIFICHE DISCIPLINE PRESENTI NEI PIANI ATTUATIVI

##### 3.4) VINCOLI URBANISTICI

- VINCOLI INSISTENTI SUL FABBRICATO/AREA DI SEDIME/AREA DI PERTINENZA

##### 3.5) POTENZIALITA' EDIFICATORIE RESIDUE

- NORMA URBANISTICA
- TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO DALL'AUTORITA' COMPETENTE
- CONSISTENZE REALIZZABILI

#### 4) CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA'

- OTTENUTE DALLA PROPRIETA'
- LA PROPRIETA' NON HA FORNITO LA DOCUMENTAZIONE
- LA PROPRIETA' HA FORNITO SOLO GLI ESTREMI
- PREVENZIONE INCENDI
- IMPIANTO ELETTRICO
- IMPIANTI DI ELEVAZIONE (ASCENSORI-MONTACARICHI)
- IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE (RISCALDAMENTO-CONDIZIONAMENTO)
- STATICA (COLLAUDO STRUTTURA-DEPOSITO CALCOLI DI PROGETTO)
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ACCESSIBILITA' DEI LUOGHI PUBBLICI/APERTI AL PUBBLICO

#### 5) CONTRATTI DI LOCAZIONE

- ESTREMI
- CONTENUTI

#### 6) SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI

### 4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 1) INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

#### 2) ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

##### 3.1) ANALISI GENERALE DEL MERCATO

##### 3.2) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

- ANDAMENTI PASSATI
- TREND

#### 3) METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

INDAGINI DI MERCATO

REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE

#### 4) DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DI MERCATO

## 5. CONCLUSIONI

- INDIVIDUAZIONE DEL BENE VALUTATO
- RIEPILOGO DEL PROCESSO LOGICO E METODOLOGICO
  - STATO DI LIBERO
  - STATO DI LOCATO
  - PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE
    - STATO DI OCCUPATO
    - SOPRALLUOGO ANCHE INTERNO
    - STATO MANUTENTIVO ATTUALE
    - DETTAGLIO ESECUZIONE DI LAVORI DA PARTE DELLA PROPRIETA'
  - VINCOLI
  - ESISTENZA DI
    - PESI
    - GRAVAMI
    - SERVITU'
- ESPLICITA ESCLUSIONE DI ALTRI
- LA PERIZIA DI STIMA VIENE FORNITA PER L'UTILIZZO NELLA LOCAZIONE CON ESPlicito DINIEGO A OGNI ALTRO TIPO DI UTILIZZAZIONE

### ALLEGATI

PLANIMETRIA CATASTALE

ZONA/FASCIA OMI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI



## Attività immobiliare

PAG. 5

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA

RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### SCHEDA TECNICO - DESCRITTIVA EDIFICIO

#### DATI GENERALI

SCHEDA SOPRALLUOGO DEL **03/10/2019**  
COMMITTENTE -  
PRESTAZIONE RICHIESTA **LOCAZIONE**  
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**  
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

#### IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA** PROVINCIA **CATANIA** COMUNE **CATANIA**  
FASCIA/ZONA OMI **PERIFERICA/S.LEONE-RAPISARDI-P.ZZA RISORGIMENTO-P.ZZA E.D'UNGHERIA-CARACCIOL-  
INDIPENDENZA-XXXIMAGGIO-CIMITERO**  
TOPONIMO **VIA LINERI** CIVICI **12**  
PROPRIETA' **- NATO - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**  
FOGLIO **19**  
PARTICELLA/E **10**  
CODICE OMI **D3**  
TIPOLOGIA PREVALENTE **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO**  
DESTINAZIONE PREVALENTE **PRODUTTIVA**

#### DATI DISPONIBILI

| FORNITI DALLA COMMITTENZA                       | SI/NO | NOTE  |
|---|-------|---|
| CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA         | NO    |   |
| CONCESSIONE EDILIZIA                            | NO    | <b>OPERE INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL 01/09/1967</b> |
| CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'        | NO    | <b>OPERE INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL 01/09/1967</b> |
| CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI             | NO    |   |
| PLANIMETRIE E/O DATI METRICI                    | SI    | <b>N° T190874 DEL 24/06/2015</b>                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA                       | NO    | <b>IN CORSO DI RILASCIO</b>                           |
| DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                      | NO    |   |
| CONTRATTI DI LOCAZIONE                          | NO    |   |
| PRESENZA DI VINCOLI                             | NO    | <b>NESSUNO</b>  |
| ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE                      | SI    | <b>N. DEL</b>   |
| AGLI ATTI DEGLI UFFICI/ACQUISITI IN SOPRALLUOGO | SI/NO | NOTE  |
| STRALCIO DI MAPPA                               | NO    |   |
| ELABORATO PLANIMETRICO                          | NO    |   |
| PLANIMETRIE                                     | NO    |   |
| DATI METRICI DA RILIEVO                         | NO    |   |
| VERIFICHE DATI METRICI CATASTALI A CAMPIONE     | NO    |   |
| VERIFICHE DATI METRICI COMMITTENZA A CAMPIONE   | NO    |   |
| DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                      | SI    | <b>DEL 03/10/2019</b>                                 |
| VISURA CATASTALE                                | SI    | <b>N. - DEL -</b>                                     |

|   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| CONFORMITA' STATO DI FATTO - MAPPA                  | SI/NO | DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA' |
| CONFORMITA' STATO DI FATTO - ELABORATO PLANIMETRICO | N.D.  |                                   |
|   | N.D.  |                                   |

**DATI CATASTALI - STATO DI FATTO: CONSISTENZE E ANALISI EVENTUALI ANOMALIE**

**DATI CATASTALI**

FOGLIO **19**

PARTICELLE **10**

SUB

CATEGORIA

CLASSE

RENDITA

PIANO

CONSISTENZA

SUPERFICIE CATASTALE

**STATO DI FATTO - NOTE**

**FATTORI POSIZIONALI**

| SERVIZI PUBBLICI | V     | L            | A            | SERVIZI PUBBLICI |
|------------------|-------|--------------|--------------|------------------|
| SCUOLE           | 300 m | 500 m        | <b>OLTRE</b> | VICINI           |
| BANCHE           | 300 m | 500 m        | <b>OLTRE</b> | <b>LONTANI</b>   |
| OSPEDALI         | 300 m | <b>500 m</b> | OLTRE        | <b>ASSENTI</b>   |
| VERDE PUBBLICO   | 300 m | 500 m        | <b>OLTRE</b> |                  |

| TRASPORTI PUBBLICI | V     | L     | A            | TRASPORTI PUBBLICI |
|--------------------|-------|-------|--------------|--------------------|
| BUS                | 300 m | 500 m | <b>OLTRE</b> | VICINI             |
| TRAM               | 300 m | 500 m | OLTRE        | LONTANI            |
| METRO              | 300 m | 500 m | <b>OLTRE</b> | <b>ASSENTI</b>     |

| SERVIZI COMMERCIALI | V     | L     | A            | SERVIZI COMMERCIALI |
|---------------------|-------|-------|--------------|---------------------|
| ALIMENTARI          | 300 m | 500 m | <b>OLTRE</b> | VICINI              |
| ABBIGLIAMENTO       | 300 m | 500 m | <b>OLTRE</b> | LONTANI             |
| FARMACIE            | 300 m | 500 m | <b>OLTRE</b> | <b>ASSENTI</b>      |

| PROSPICIENZA                   | SI | NO | NR | PROSPICIENZA   |
|--------------------------------|----|----|----|----------------|
| MONUMENTI/SPAZI CULTURALI      |    | •  |    | DI PREGIO      |
| PARCHI E AREE PAESAGGISTICHE   |    | •  |    | <b>NORMALE</b> |
| DISCARICHE/IMPIANTI INQUINANTI |    | •  |    | DEGRADATA      |

**DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI**

NORMALE

**SCARSA**

**LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO (POSIZIONE RELATIVA NELLA ZONA OMI)**

RICERCATA

**NORMALE**

DEGRADATA

ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO

OPERE INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL 01/09/1967

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO

N.D.

| DESTINAZIONI        | N° UIU |
|---------------------|--------|
| ABITAZIONI          | N.D.   |
| UFFICI              | N.D.   |
| NEGOZI              | N.D.   |
| CANTINE             | N.D.   |
| SOFFITTE            | N.D.   |
| POSTI AUTO COPERTI  | N.D.   |
| POSTI AUTO SCOPERTI | N.D.   |
| BOX                 | N.D.   |
| N° UI TOTALI        | N.D.   |

| N° U.I.U. FABBRICATO | N.D. |
|----------------------|------|
| 1                    |      |
| 2                    |      |
| DA 3 A 8             |      |
| DA 9 A 15            |      |
| DA 16 A 30           |      |
| OLTRE 30             |      |

|                      |   |
|----------------------|---|
| ASCENSORI N°         | 0 |
| SCALE N°             | 1 |
| PIANI FUORI TERRA N° | 3 |
| PIANI INTERRATI N°   | 0 |

| IMPIANTI EDIFICIO             | A NORMA | OTTIMI | NORMALI | SCADENTI | NE | NR |
|-------------------------------|---------|--------|---------|----------|----|----|
| IMPIANTO FOGNARIO             |         |        | •       |          |    |    |
| IMPIANTO IDRAULICO            |         |        |         | •        |    |    |
| IMPIANTO ELETTRICO            |         |        |         | •        |    |    |
| CITOFONO                      |         |        |         | •        |    |    |
| RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO   |         |        |         |          | •  |    |
| ASCENSORE                     |         |        |         |          | •  |    |
| TELEFONICO                    |         |        | •       |          |    |    |
| ANTINCENDIO                   |         |        |         |          | •  |    |
| GAS                           |         |        | •       |          |    |    |
| CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO |         |        |         |          | •  |    |
| MONTACARICHI                  |         |        |         |          | •  |    |
| VIDEOCITOFONO                 |         |        |         |          | •  |    |
| ALLARME/ANTINTRUSIONE         |         |        |         |          | •  |    |
| ENERGIE ALTERNATIVE           |         |        |         |          | •  |    |

**DOTAZIONE IMPIANTI EDIFICIO**

ELEVATA

NORMALE

**CARENTE**

**LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO EDIFICIO**

OTTIMO

**NORMALE**

**SCADENTE**

| STRUTTURE                      |                 | O/N/S/NE/NR           |                 | DETTAGLI               |                         |                  |                        |                               |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------------------|
| STRUTTURE PORTANTI VERTICALI   | <b>NORMALI</b>  | <b>CEMENTO ARMATO</b> | MURATURA        | ACCIAIO                | PREFABBRICATE           | MISTE            |                        |                               |
| STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI | <b>NORMALI</b>  | <b>CEMENTO ARMATO</b> | MURATURA        | ACCIAIO                | PREFABBRICATE           | MISTE            |                        |                               |
| FINITURE EDIFICIO              |                 | O/N/S/NE/NR           |                 | DETTAGLI               |                         |                  |                        |                               |
| FRONTALINI BALCONI             | <b>SCADENTI</b> | MARMI                 | PIETRA NATURALE | BUCCIA D'ARANCIA       | RUSTICO                 | SPATOLATO        | <b>INTONACO CIVILE</b> |                               |
| PAVIMENTAZIONI                 | <b>NORMALI</b>  | CERAMICA              | MARMO           | <b>GRANIGLIE MARMO</b> | PARQUET                 | MOQUETTE         | MARMETTE               |                               |
| RIVESTIMENTI                   | FACCIATE        | <b>SCADENTI</b>       | MARMI           | PIETRA NATURALE        | <b>BUCCIA D'ARANCIA</b> | RUSTICO          | SPATOLATO              | INTONACO CIVILE               |
|                                | INTERNI         | <b>SCADENTI</b>       | <b>TINTA</b>    | PARATI                 | BUCCIA D'ARANCIA        | LEGNO            | SPATOLATO              | MARMO/<br>PIETRA/<br>INTONACO |
| SERRAMENTI E INFISSI           | INTERNI         | <b>NORMALI</b>        | MASSELLO        | TAMBURATO              | <b>MELAMINICO</b>       | ALLUMINIO        | ACCIAIO                | CRISTALLO                     |
|                                | ESTERNI         | <b>SCADENTI</b>       | LEGNO           | ACCIAIO                | VETROCAMERA             | <b>ALLUMINIO</b> |                        | PVC                           |
| PARTI COMUNI                   |                 | OTTIMI                | NORMALI         | SCADENTI               | NE                      | NR               |                        |                               |
| GUARDIOLA                      |                 |                       |                 |                        | •                       |                  |                        |                               |
| ANDRONE                        |                 |                       |                 | •                      |                         |                  |                        |                               |
| LOCALI TECNICI                 |                 |                       |                 | •                      |                         |                  |                        |                               |
| GARAGE                         |                 |                       |                 |                        | •                       |                  |                        |                               |
| PARTI COMUNI                   |                 |                       |                 |                        |                         |                  |                        |                               |
| PRESTIGIOSE                    |                 |                       |                 |                        |                         |                  |                        |                               |
| <b>NORMALI</b>                 |                 |                       |                 |                        |                         |                  |                        |                               |
| SERVIZI                        |                 |                       |                 |                        |                         |                  |                        |                               |
| PORTIERATO                     |                 |                       |                 |                        |                         |                  |                        |                               |
| VIGILANZA                      |                 |                       |                 |                        |                         |                  |                        |                               |
| PERTINENZE COMUNI              |                 | OTTIMI                | NORMALI         | SCADENTI               | NE                      | NR               |                        |                               |
| CORTILE/GIARDINO               |                 |                       | •               |                        |                         |                  |                        |                               |
| IMPIANTI SPORTIVI              |                 |                       |                 |                        | •                       |                  |                        |                               |
| PARCHEGGI CONDOMINIALI         |                 |                       |                 |                        | •                       |                  |                        |                               |
| ALLOGGIO PORTIERE              |                 |                       |                 |                        | •                       |                  |                        |                               |



**PERTINENZE COMUNI**

PRESTIGIOSE

NORMALI

**SCARSE**

**ANDRONE**

PRESTIGIOSO

**NORMALE**

**TIPOLOGIA ARCHITETTONICA**

SIGNORILE

**CIVILE**

ECONOMICA



## Attività immobiliare

PAG. 10

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA

RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### SCHEDA TECNICO - DESCRITTIVA NEGOZI

#### DATI GENERALI

SCHEDA SOPRALLUOGO DEL **03/10/2019**  
COMMITTENTE -  
PRESTAZIONE RICHIESTA **LOCAZIONE**  
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**  
MOTIVO DEL MANCATO SOPRALLUOGO INTERNO  
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

#### IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**  
PROVINCIA **CATANIA**  
COMUNE **CATANIA**  
FASCIA/ZONA OMI **PERIFERICA/S.LEONE-RAPISARDI-P.ZZA RISORGIMENTO-P.ZZA E.D'UNGHERIA-CARACCIOL-  
INDIPENDENZA-XXXIMAGGIO-CIMITERO**  
TOPONIMO **VIA LINERI**  
CIVICO **12**  
SCALA -  
PIANO **T**  
INTERNO -  
CODICE OMI **D3**  
PROPRIETA' **- NATO - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**  
FOGLIO **19**  
PARTICELLA **10**  
SUB -  
TIPOLOGIA **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (C/3)**  
UNITA' IMMOBILIARE LOCATA **SI** **NO** I.N.D.  
LOCATARIO

#### DATI DISPONIBILI

| <b>FORNITI DALLA COMMITTENZA</b>         | <b>SI/NO</b> | <b>NOTE</b>   |
|--|--------------|---|
| CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  | <b>NO</b>    |   |
| CONCESSIONE EDILIZIA                     | <b>NO</b>    | <b>OPERE INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL 01/09/1967</b> |
| CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA' | <b>NO</b>    | <b>OPERE INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL 01/09/1967</b> |
| CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI      | <b>NO</b>    |   |
| PLANIMETRIE E/O DATI METRICI             | <b>SI</b>    | <b>N° T190874 DEL 24/06/2015</b>                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA                | <b>NO</b>    | <b>IN CORSO DI RILASCIO</b>                           |
| DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA               | <b>NO</b>    |   |
| CONTRATTI DI LOCAZIONE                   | <b>NO</b>    |   |
| ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE               | <b>SI</b>    | <b>N. DEL</b>   |

| AGLI ATTI DEGLI UFFICI/ACQUISITI IN SOPRALLUOGO | SI/NO | NOTE           |
|---|-------|----------------|
| STRALCIO DI MAPPA                               | NO    |                |
| ELABORATO PLANIMETRICO                          | NO    |                |
| PLANIMETRIE                                     | NO    |                |
| DATI METRICI DA RILIEVO                         | NO    |                |
| VERIFICHE DATI METRICI CATASTALI A CAMPIONE     | NO    |                |
| VERIFICHE DATI METRICI COMMITTENZA A CAMPIONE   | NO    |                |
| DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                      | SI    | DEL 03/10/2019 |
| VISURA CATASTALE                                | SI    | N. - DEL -     |

## DATI CATASTALI - STATO DI FATTO

|  | SI/NO | DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA' |
|--|-------|-----------------------------------|
| CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE | SI    |                                   |

## DATI CATASTALI - STATO DI FATTO: CONSISTENZE E ANALISI EVENTUALI ANOMALIE

## DATI CATASTALI

## STATO DI FATTO - NOTE

|            |            |
|------------|------------|
| FOGLIO     | 19         |
| PARTICELLE | 10         |
| SUB        | -          |
| CATEGORIA  | C/3        |
| CLASSE     | 3          |
| RENDITA    | € 2.875,63 |
| PIANO      | T          |

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| CONSISTENZA          | 480 m <sup>2</sup>         |
| SUPERFICIE CATASTALE | TOTALE: 500 m <sup>2</sup> |

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RILASCIATO DA

PROT. N° DEL

## CARATTERISTICHE

| SERVIZI PUBBLICI   | V     | L     | A     | SERVIZI PUBBLICI   |
|--------------------|-------|-------|-------|--------------------|
| SCUOLE             | 300 m | 500 m | OLTRE | VICINI             |
| BANCHE             | 300 m | 500 m | OLTRE | LONTANI            |
| OSPEDALI           | 300 m | 500 m | OLTRE | ASSENTI            |
| VERDE PUBBLICO     | 300 m | 500 m | OLTRE |                    |
| TRASPORTI PUBBLICI | V     | L     | A     | TRASPORTI PUBBLICI |
| BUS                | 300 m | 500 m | OLTRE | VICINI             |
| TRAM               | 300 m | 500 m | OLTRE | LONTANI            |
| METRO              | 300 m | 500 m | OLTRE | ASSENTI            |

## DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI

NORMALE  
SCARSA

## POSIZIONE RELATIVA NELLA ZONA OMI

RICERCATA  
NORMALE  
DEGRADATA

**ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO**

N.D.

LIVELLO DI PIANO N° **T**  
 ALTEZZA MEDIA (m) **6,00**  
 LIVELLI INTERNI N° **1**

**IN CENTRO COMMERCIALE** **NO**

**SERVIZI IGIENICI**

**ESCLUSIVI**

COMUNI  
 ASSENTI

**CARATTERI DISTRIBUTIVI**

**OPEN SPACE**

PARETI FISSE

**DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI**

OTTIMA

**NORMALE**

SCADENTE

**INGRESSI (m)** **7,00**

**VETRINE (m)** **-**

**SVILUPPO FRONTE STRADA (m)** **14,70**

**PORTICATO (SI/NO)** **NO**

**FRONTE STRADA PREVALENTE**

DI PREGIO

**NORMALE**

**APPETIBILITA' COMMERCIALE**

SCARSA

**MEDIA**

ELEVATA

| <b>CONSISTENZE (DPR 138/98)</b>                  | <b>COEFF.<br/>RAGG.</b> | <b>SUP. (m<sup>2</sup>)</b> | <b>SUP. RAGG.<br/>(m<sup>2</sup>)</b> |
|--|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| SUPERFICI LOCALI PRINCIPALI                      | 1,00                    | 439,32                      | 439,32                                |
| LOCALI ACCESSORI DIRETTI E INDIRETTI COMUNICANTI |                         |                             |                                       |
| LOCALI ACCESSORI INDIRETTI NON COMUNICANTI       |                         |                             |                                       |
| BALCONI E TERRAZZI                               |                         |                             |                                       |
| AREE SCOPERTE                                    | 0,20                    | 186,94                      | 37,38                                 |
|  |                         |                             | <b>476,70=477</b>                     |



# Attività immobiliare

PAG. 13

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA

RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

## SCHEDA NEGOZIO

| DATI - CARATTERISTICHE |   | IMMOBILE IN STIMA                |
|------------------------|---|----------------------------------|
| FONTE                  | BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI | AGENZIA ENTRATE                  |
|                        | PROVINCIA                               | CATANIA                          |
|                        | INDIRIZZO                               | CATANIA                          |
|                        | TOPONIMO                                | VIA LINERI                       |
| DATI IDENTIFICATIVI    | N. CIVICO                               | 12                               |
|                        | FOGLIO                                  | 19                               |
|                        | CATASTALI PARTICELLA                    | 10                               |
|                        | SUBALTERNO                              | -                                |
| EPOCA DEL DATO         | EPOCA STIMA                             | ANNO                             |
|                        |   | 2018                             |
|                        |   | SEMESTRE OMI                     |
|                        |   | 2                                |
|                        | DENOMINAZIONE                           | CODICE ZONA                      |
|                        |   | D3                               |
| ZONA OMI               |   | VALORE MIN €/m <sup>2</sup>      |
|                        |   | 4                                |
|                        | PRODUTTIVA LABORATORI                   | VALORE CENTRALE €/m <sup>2</sup> |
|                        |   | 5                                |
|                        |   | VALORE MAX €/m <sup>2</sup>      |
|                        |   | 6                                |

## TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

| CARATTERISTICHE |                             |                          | IMMOBILE IN STIMA                |
|-----------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| AMBITO          | DENOMINAZIONE               | DETTAGLIO O NOMENCLATORE | UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO     |
|                 |                             |                          | COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE |
|                 |                             | DEGRADATA                | 0                                |
|                 | LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO | NORMALE                  | 1                                |
|                 |                             | DI PREGIO/RICERCATA      | 2                                |
|                 |                             | ECONOMICA                | 0                                |
| EDIFICIO        | TIPOLOGIA ARCHITETTONICA    | CIVILE                   | 1                                |
|                 |                             | SIGNORILE                | 2                                |
|                 |                             | SCADENTE                 | 0                                |
|                 | STATO MANUTENTIVO IMMOBILE  | NORMALE                  | 1                                |
|                 |                             | OTTIMO                   | 2                                |

TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

PAG. 14

| AMBITO | DENOMINAZIONE                        | CARATTERISTICHE          |                                  | UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO | IMMOBILE IN STIMA |
|--------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------|
|        |                                      | DETTAGLIO O NOMENCLATORE | COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE |                              |                   |
|        | CONSISTENZA RAGGUAGLIATA             | SUPERFICI RAGGUAGLIATE   |                                  | m <sup>2</sup>               | 477               |
|        | STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE | SCADENTE                 |                                  | 0                            | 0,95              |
|        |                                      | NORMALE                  |                                  | 1                            | 1,00              |
|        |                                      | OTTIMO                   |                                  | 2                            |                   |
|        | LOCAZIONE                            | SCADENZA                 |                                  | 1 ANNO                       |                   |
|        |                                      |                          |                                  | 2 ANNI                       |                   |
|        |                                      |                          |                                  | 3 ANNI                       |                   |
|        |                                      |                          |                                  | 4 ANNI                       |                   |
|        |                                      |                          |                                  | 5 ANNI                       |                   |
|        |                                      |                          |                                  | 6 ANNI                       |                   |

DATA 03/10/2019

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO



## Attività immobiliare

PAG. 15

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE N. 486 C.C.I.A.A. CATANIA

RUOLO PERITI ED ESPERTI N. 383 C.C.I.A.A. CATANIA

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### TABELLA DI VALUTAZIONE

#### VALORE LOCATIVO DI MERCATO (LOCAZIONE)

AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

|                      |   |          |    |
|----------------------|---|----------|----|
| ANNO                 | 2018  | SEMESTRE | 2  |
| PROVINCIA            | CATANIA   |          |    |
| COMUNE               | CATANIA   |          |    |
| TOPONIMO             | VIA LINERI  | CIVICO   | 12 |
| FOGLIO               | 19  |          |    |
| PARTICELLA           | 10  |          |    |
| SUBALTERNO           | -   |          |    |
| FASCIA/ZONA          | PERIFERICA/S.LEONE-RAPISARDI-P.ZZA RISORGIMENTO-P.ZZA E.D'UNGHERIA-CARACCIOLLO-INDIPENDENZA-XXXIMAGGIO-CIMITERO |          |    |
| CODICE ZONA          | D3  |          |    |
| TIPOLOGIA PREVALENTE | ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO  |          |    |
| DESTINAZIONE         | PRODUTTIVA  |          |    |

| TIPOLOGIA  | STATO CONSERVATIVO | VALORI LOCAZIONE (€/m <sup>2</sup> x MESE) |          |     | SUPERFICIE (L/N) |
|------------|--------------------|--|----------|-----|------------------|
|            |                    | MIN  | CENTRALE | MAX |                  |
| LABORATORI | NORMALE            | 4  | 5        | 6   | L                |

PREZZO CORRETTO (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE)

€ 5 (VM CENTRALE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO EDIFICIO) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO U.I.) = € 4,51

SUPERFICIE COMMERCIALE (SUPERFICIE CATASTALE) 477 m<sup>2</sup>

VALORE DI MERCATO (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO) 477 m<sup>2</sup> x € 4,51 = € 2.151,27

DATA 03/10/2019

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO

Dichiarazione protocollo n. CT0147692 del 17/06/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Catania

Via Lineri

civ. 12

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Catania

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 19  
Particella: 10  
Subalterno: 22

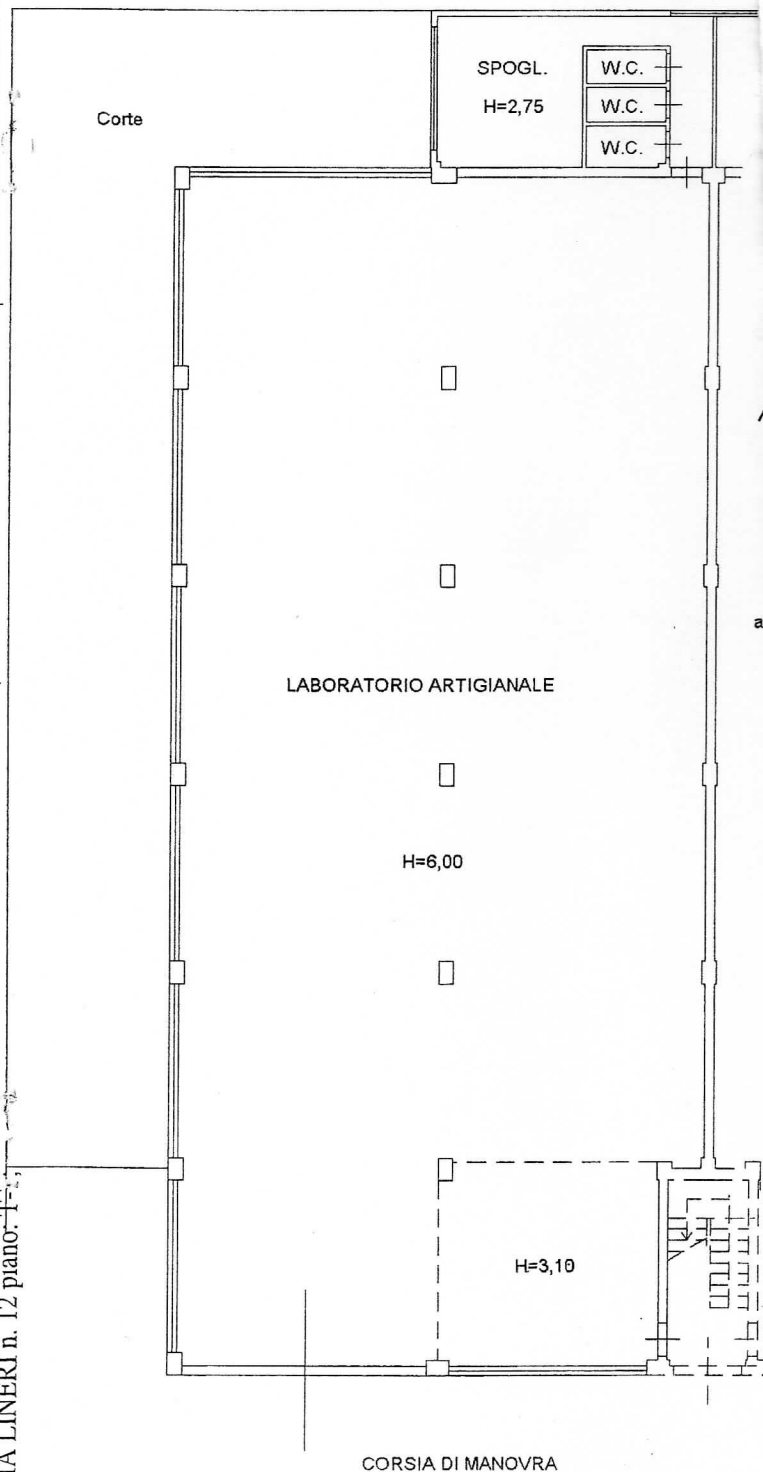
Compilata da:  
Mirabella Piero Paolo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Catania

N. 3079

cheda n. 1      Scala 1:200

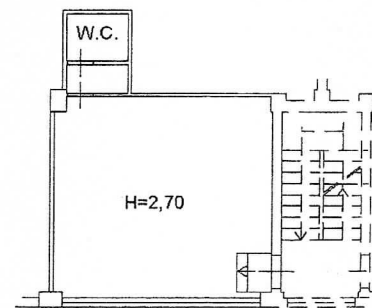
### PIANO TERRA



altra u.i.u.



### PIANO PRIMO AMMEZZATO AL PIANO TERRA



altra u.i.u.

VIA LINERI n. 12 piano: T-2

CORSIA DI MANOVRA

ima planimetria in atti

Nord





Catania (CT) Via Lineri 12

Comune:  CodZona:

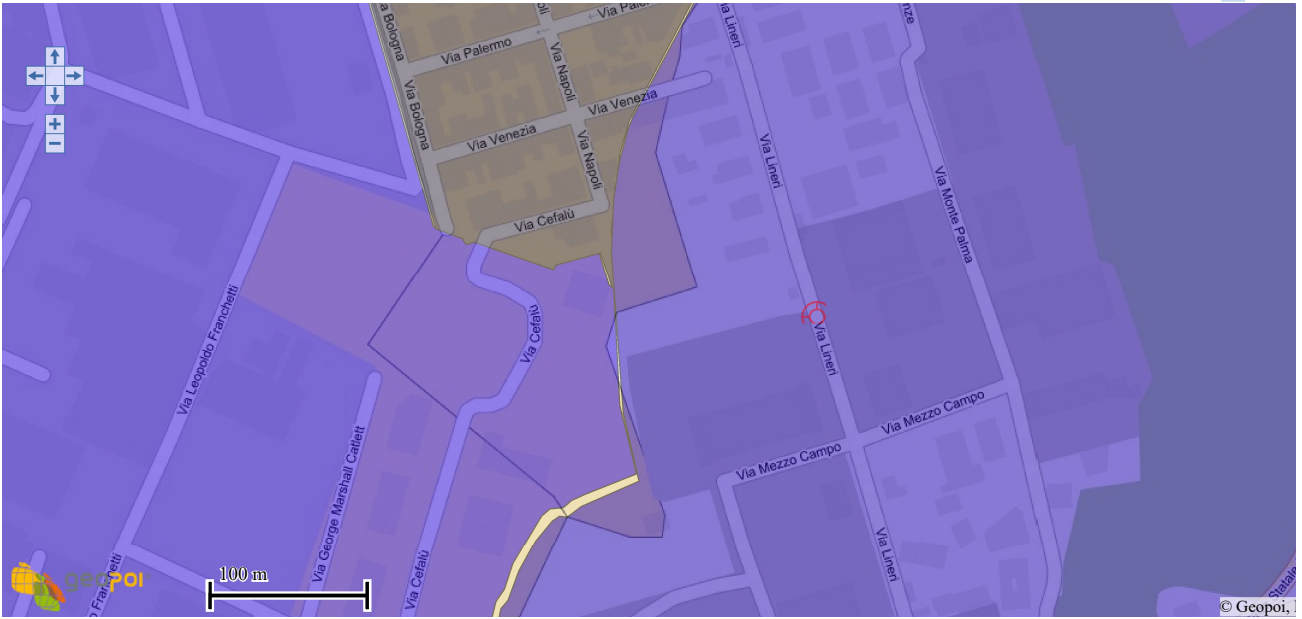
Visualizza zone OMI

Visualizza fasce OMI

Download perimetri

Help

E: 15.04384 N: 37.51377



OPACITÀ



ZOOM



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** CATANIA

**Fascia/zona:** Periferica/S.LEONE RAPISARDI, P.ZZA RISORGIMENTO, P.ZZA E. D'UNGHIERA, CARACCILO, INDIPENDENZA, XXXI MAGGIO, CIMITERO

**Codice di zona:** D3

**Microzona catastale n.:** 16

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Produttiva

| Tipologia  | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|            |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Laboratori | NORMALE            | 800                   | 1200 | L                | 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:

- 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](#)

**Mettiamoci la faccia**