



www.attivitaimmobiliare.it

Attività immobiliare

MEDIAZIONE • CONSULENZA TECNICA

REA N. CT-314889 AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE 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

P. IVA 04723160877 • C.F. SCRNNN62B25C351K

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

agenzia@attivitaimmobiliare.it

agenziaattivitaimmobiliare@pec.it

VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO

VENDITA

TIPOLOGIA IMMOBILE

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)

INDIRIZZO

CATANIA VIA TESEO 2 SCALA "A" PIANO 2

CATASTO FABBRICATI (DATI IDENTIFICATIVI - DATI DI CLASSAMENTO - DATI DI SUPERFICIE)

**FOGLIO 9 PARTICELLA 635 SUB 5 ZONA CENS. 1 CATEGORIA A/3 CLASSE 7
CONSISTENZA 5 VANI DATI DI SUPERFICIE TOTALE: 92 m² TOTALE ESCLUSE AREE
SCOPE: 88 m² RENDITA EURO 645,57**

INTESTATI - DIRITTO

- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/1

AGGIORNAMENTO ED ANNOTAZIONI

**ATTO COMPRAVENDITA 21/01/1994 NOTAIO LICCIARDELLO GIORGIO IN CATANIA
REPERTORIO N. 48396 RACCOLTA N. 11383 REGISTRATO CATANIA 07/02/1994 N.
1547**



www.attivitaimmobiliare.it

Attività immobiliare

MEDIAZIONE • CONSULENZA TECNICA

REA N. CT-314889 AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE 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

P. IVA 04723160877 • C.F. SCRNNN62B25C351K

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

agenzia@attivitaimmobiliare.it

agenziaattivitaimmobiliare@pec.it

RELAZIONE DI STIMA

(MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI - AGENZIA DEL TERRITORIO)

DATI GENERALI

COMMITTENTE	-
PRESTAZIONE RICHIESTA	VENDITA
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO	11/2025
RILEVATORE	SCARLATA D'ASSORO ANTONINO
DATA STIMA	11/2025

IDENTIFICAZIONE

REGIONE	SICILIA
PROVINCIA	CATANIA
COMUNE	CATANIA
TOPONIMO	VIA TESEO
CIVICO	2
SCALA	A
PIANO	2
PROPRIETA'	- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/1
DATI DERIVANTI DA	ATTO COMPRAVENDITA 21/01/1994 NOTAIO LICCIARDELLO GIORGIO IN CATANIA REPERTORIO N. 48396 RACCOLTA N. 11383 REGISTRATO CATANIA 07/02/1994 N. 1547
TIPOLOGIA	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE AL PIANO 2 DELLA SCALA "A" COMPOSTO DA 3 VANI ED ACCESSORI
CONFINI	A NORD-SUD-OVEST CON TERRAZZA TETTO DI COPERTURA PIANO CANTINATO AD EST CON CORPO SCALA ED U.I. ALTRA DITTA

DOCUMENTI - DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTEZZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO/N.D.	NOTE
ATTO COMPRAVENDITA	SI/C	21/01/1994 LICCIARDELLO G. CT REP 48396 RAC 11383
REGISTRAZIONE	SI/C	CATANIA 07/02/1994 N. 1547
LICENZA EDILIZIA	SI/C	N. 151 05/03/1971
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	SI/C	28/03/1973
PLANIMETRIE O DATI METRICI	SI/C	DATA PRESENTAZIONE 18/12/1972
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	NO	IN CORSO DI RILASCIO
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/C	09/01/2025
SPESE CONDOMINIALI	NO	€ 30 MENSILI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/S	11/2025

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

		SI/NO/N.D.	DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'
CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE		NO	PARETE INGRESSO VANO SUD-VERANDA
DATI CATASTO FABBRICATI		STATO DI FATTO - NOTE	
FOGLIO	9		
PARTICELLA	635		
SUBALTERNO	5		
CATEGORIA	A/3		
DATI DI SUPERFICIE TOTALE	92/88 m²		
RENDITA	€ 645,57		

CARATTERISTICHE EDIFICIO

LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	NORMALE
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	ECONOMICA (A/3)
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	NORMALE/SCADENTE

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (DPR 138/98)	92 m²
LIVELLO DI PIANO	2 (NO ASCENSORE)
ORIENTAMENTO PREVALENTE	NORD-SUD
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	DI PREGIO (PANORAMICO)
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	NORMALE/SCADENTE
CLASSE DI SUPERFICIE	MEDIO
LOCAZIONE (SCADENZA)	LIBERA

CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI (AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI)

CORRISPETTIVI DICHIARATI NELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI A TITOLO ONEROSO. PRINCIPALI INFORMAZIONI DI OGNI IMMOBILE COMPRAVENDUTO. DATI DA TRASCRIZIONI, VOLTURE E REGISTRAZIONI ATTI COMPRAVENDITA.

DATA	COMUNE	CODICE OMI	DESTINAZIONE	SUP CAT A/3	CORRISPETTIVO	VALORE (€/m²)	RAGGIO (100/1000 m)
05/2024	CATANIA	D9	RESIDENZIAL	86 m²	€ 50.000	€ 581,39	600 m
04/2024	CATANIA	D9	RESIDENZIAL	131 m²	€ 135.000	€ 1.030,53	500 m
03/2024	CATANIA	D9	RESIDENZIAL	107 m²	€ 140.000	€ 1.308,41	500 m
VALORE MERCATO MEDIO						€ 973,44	

AGENZIA ENTRATE - OMI

(BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO	2025
SEMESTRE	1
PROVINCIA	CATANIA
COMUNE	CATANIA
FASCIA/ZONA	PERIFERICA/PERIFERIA NORD-VIA VILLINI A MARE-VIA MESSINA-VIA BATTELLO
CODICE ZONA OMI	D9
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI CIVILI
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m²)			SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/m² x mese)		
		MIN	CENTRALE	MAX		MIN	CENTRALE	MAX
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	NORMALE	900	1.100	1.300	L	3,2	3,9	4,6

VALORE LOCATIVO DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE LOCAZIONE CENTRALE)

$92 \text{ m}^2 \times € 3,9 =$ € 358,80

$€ 358,80 \times 12 =$ € 4.305,60

VALORE DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE MERCATO CENTRALE)

$92 \text{ m}^2 \times € 1.100 =$ € 101.200

TASSO DI REDDITIVITA' ANNUO

(VALORE LOCATIVO DI MERCATO ANNUO : VALORE DI MERCATO)

$€ 4.305,60 : € 101.200 =$ 4,25%

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/01/2025

Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT)

Foglio 9 Particella 635 Subalterno 5

Classamento:

Rendita: Euro 645,57

Zona censuaria 1,

Categoria A/3⁹, Classe 7, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA TESEO n. 2 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 92 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 88 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2014 Pratica n. CT0101459 in atti dal 07/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51624.1/2014)

> **Dati identificativi**

Comune di CATANIA (C351) (CT)

Foglio 9 Particella 635 Subalterno 5

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CATANIA (C351A) (CT)

Foglio 9 Particella 635

> **Indirizzo**

VIA TESEO n. 2 Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2014
Pratica n. CT0101459 in atti dal 07/03/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51624.1/2014)



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

N. 0099854

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Catania*

Via *Teseo* n. *2*

Ente *Fratelli Costanzo* - Società in nome *collettivo*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Catania*

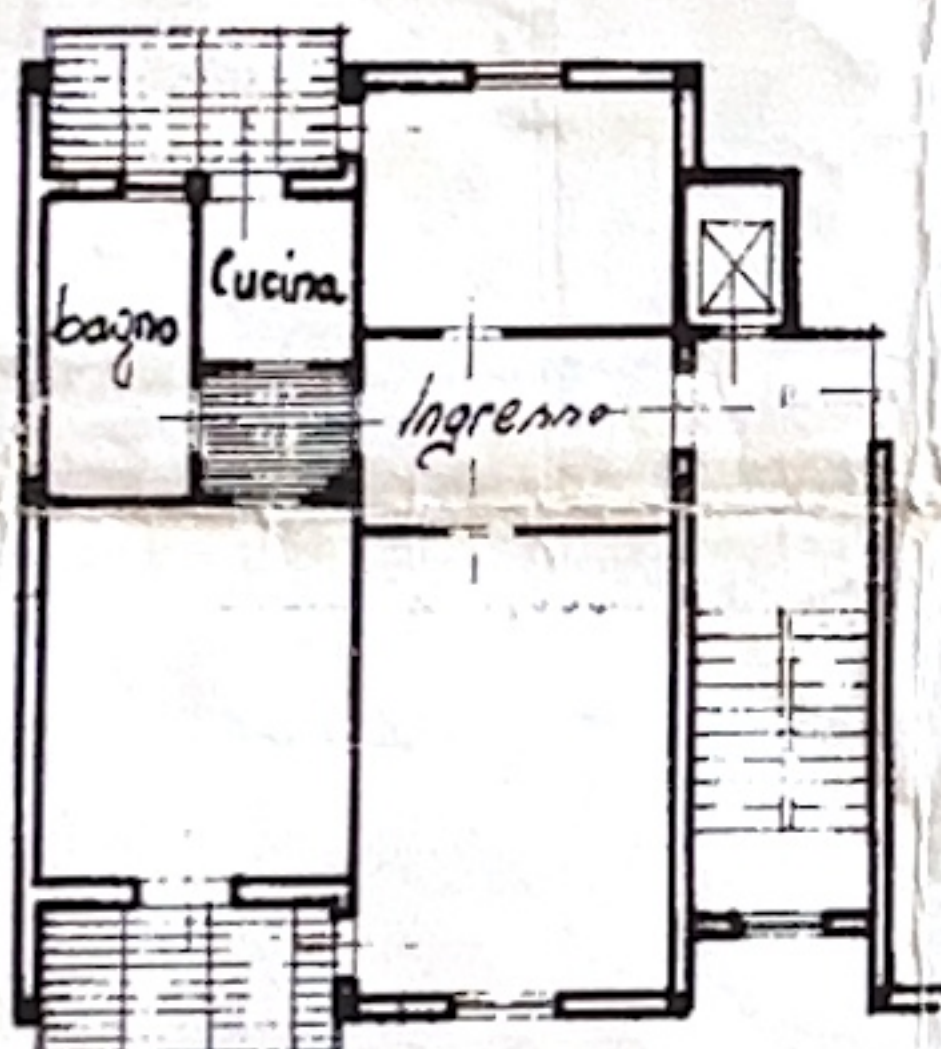
0099854

Piano *2°* *H=300*

scala A

interno 5

Lo stesso



Lo stesso

Lo stesso

0207122



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.

Compilata dal *l' Ingegnere*
Giuseppe Costanzo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli *Ingegneri*
della Provincia di *Catania*

DATA *14 settembre 1972*

Firma:



Ricerca per toponimo	
Santa Maria della Carruba, Catania (CT) Via Teseo 2	
Vai	Cancella

Ricerca Zone Omi	
Comune:	CodZona:
Vai	Cancella

Visualizza zone OMI

Visualizza fasce OMI

Download perimetri

Help



OPACITÀ



ZOOM





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA%20NORD%20VIA%20VILLINI%20A%20MARE%20SSINA%20VIA%20BATTELLO

Codice zona: D9

Microzona: 22

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	L	4,6	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1300	L	3,2	4,6	L
Autorimesse	Normale	850	1250	L	3,6	5,2	L
Box	Normale	1150	1700	L	4,9	7,2	L
Ville e Villini	Normale	1700	2550	L	6	9	L



Stampa

Legenda

Il comune – Catania

Passando al dettaglio delle zone OMI del comune di Catania (Figura 30), l'analisi dei dati riportati nella Tabella 32 mostra una diminuzione delle compravendite pari allo 0,9%, rispetto all'anno 2023. In valore assoluto il maggior numero di transazioni si registrano nella zona C5 (390 NTN), nella D3 (370 NTN), nella B8 (358 NTN), nella C3 (328 NTN), nella C9 (259 NTN) e nella B3 (211 NTN).

L'andamento delle quotazioni medie in tutte le zone omogenee del Comune evidenzia, rispetto al 2023, una stabilizzazione dei valori immobiliari. La variazione percentuale media rilevata sull'intero capoluogo è pari -1,5%.

Le quotazioni medie più alte si riscontrano nella zona C4 (€/m² 1.792), nella zona D9 (€/m² 1.617) e nella zona C1 (€/m² 1.545). La quotazione minore si registra nella zona R "aree rurali" (425 €/m²).

Figura 30: Zone OMI Comune di Catania

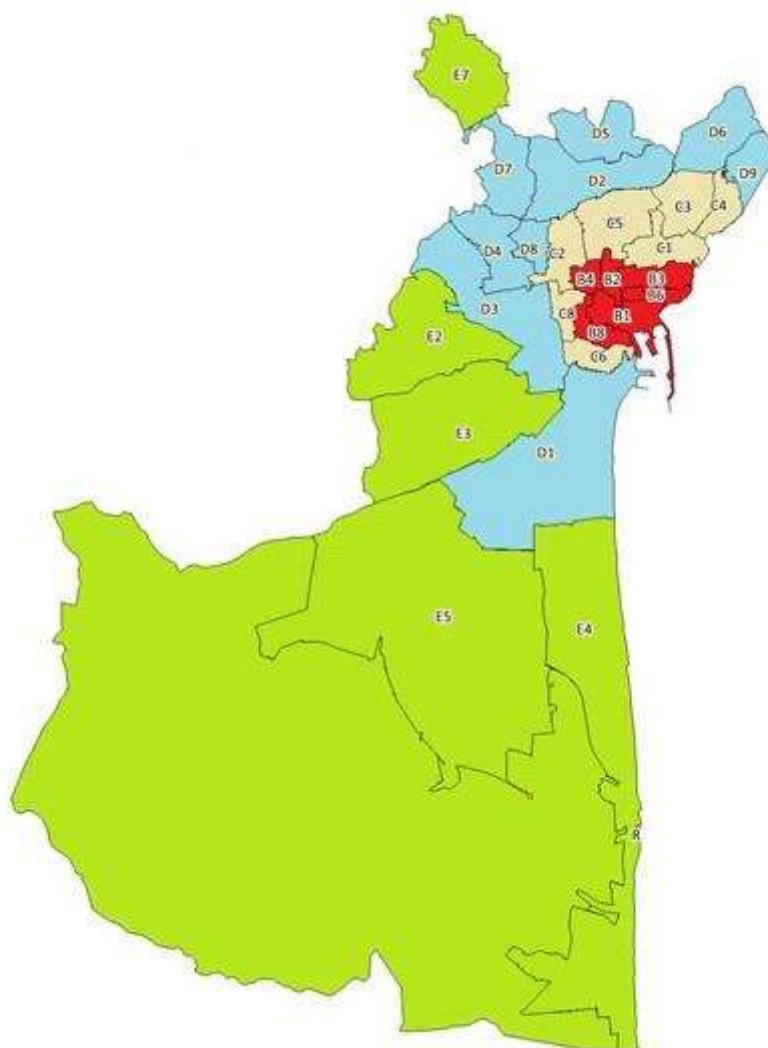


Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media Catania

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
B1	Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcala, Dusmet, Porto, Università, P.zza Dante, Etnea/P, Garibaldi/P	192	-13,6%	2,54%	1.179	0,8%
B2	Villa Bellini, P.zza Roma, Etnea/P, L.go Paisiello, XX Settembre/P, Stesicoro	50	7,8%	2,32%	1.374	0,0%
B3	Carlo Alberto-Bovio-Vitt.Emanuele Ili- Alfonzetti-Costa-Asilo S. Agata-Conte Di Torino-Umberto-Mascagni-Gorizia	211	-2,9%	2,59%	995	1,7%
B4	P.zza S.M.Gesu, Roccaromana, Androne, Nicito, Ughetti, Margherita/P, Presidio Ospedaliero Garibaldi	67	16,8%	2,36%	1.238	1,0%
B6	C.so Sicilia, P.zza Repubblica, C.so Martiri, Sturzo, Teocrito, Di Prima, P.zza Giovanni XXIII, Stazione Centrale	35	46,6%	3,20%	1.500	0,0%
B8	Castello Ursino, S.Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt.Em.le	358	-10,4%	3,15%	848	-2,5%
C1	Provincia-Veneto/P-Leopardi/P-Asiago-Messina/P-Jonio-Liberta/P-Italia-Verga-Trento-Pascoli-Giuffrida/P-Pasubio-Pola-Sella	207	2,1%	1,85%	1.545	-4,3%
C2	Via Cifali, V.le Rapisardi/P, Stadio, Bronte, Lavaggi, Fava, Montessori	169	22,8%	2,77%	1.002	-5,8%
C3	Picanello: Borrello- Cavaliere- De Caro - Faraci-Petrella - Licciardi- Pidatella- Duca Abruzzi-P. Nicola	328	11,4%	2,56%	1.056	0,7%
C4	S. Giovanni Li Cuti-A. De Gasperi - Aldebaran - A. Alagona - Del Rotolo - Europa - Ognina - Via Acicastello	66	195,5%	3,50%	1.792	3,9%
C5	Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Provincie/P, Sanzio, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda/P, P.zza Cavour	390	-2,6%	2,07%	1.289	-3,8%
C9	Acquedotto Greco, Castromarino, Forlanini, P.Zza Palestro, Fortino Vecchio, Poulet, Concordia, Del Principe, Caduti Del Mare	259	-2,1%	2,68%	913	-3,4%
D1	Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, Aeroporto.	39	36,4%	2,52%	750	0,0%
D2	Via Galermo/P, S.Sofia/P, Nuovalucello, A.Doria, Fleming/P, Dell Ova/P	74	-19,4%	1,89%	1.216	2,4%
D3	S.Leone Rapisardi, P.Zza Risorgimento, P.Zza E. Di Ungheria, Caracciolo, Indipendenza, Xxi Maggio, Cimitero	370	0,6%	2,57%	1.030	-3,0%
D4	Diaz, Rapisardi/P, Via Ota, Seb. Catania/P, Ballo, Sauro, Cadamosto	161	-4,8%	2,05%	1.258	0,0%
D5	Barriera Canalicchio, P.zza Vicere, Romano, Del Bosco/P, Leucatia/P, Arimondi, Due Obelischi.	141	-10,7%	1,98%	963	1,3%
D6	Carruba-Villaggio Dusmet-Nuovalucello- Del Roveto - Delle Olimpiadi - Albanes	41	26,5%	1,97%	1.158	-6,7%
D7	Trappeto Cibali, V.le Tirreno, V.le Adriatico, S.Nullo/P, Seb. Catania/P, Como, Boito	52	-12,5%	1,27%	1.083	0,0%
D8	Cibali: Banadies-Susanna--Cibele--Oro-Aspromonte--Maltese--Pioppo-Castaldi/P-Merlino-Fazello-Bergamo	106	9,8%	2,78%	948	-0,1%
D9	Periferia Nord Via Villini A Mare Via Messina Via Battello	17	-11,4%	1,60%	1.617	0,0%

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazion e media €/m ² 2024	Quotazion e media Variazione % 2024/23
E2	S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falcetto, Dittaino, Gela	123	4,3%	1,95%	843	-1,9%
E3	S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant Agata	194	-3,8%	1,51%	733	1,2%
E4	S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino	88	-29,5%	1,89%	625	0,0%
E5	Zona Industriale - Fontanarossa - lungetto - San Martino - Pantano Arci - Corvaia - Palma	1	-66,7%	0,53%	nq	==
E7	S.G.Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni, Macello	113	-11,3%	1,98%	838	0,0%
R	Aree Rurali : C. De Robavecchia - Grotte Simeto - San Demetrio - Fiumazzo - Torremuzza - Mandrazze	5	42,9%	2,08%	425	0,0%
CATANIA		3.857	-0,9%	2,27%	1.064	-1,5%