



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. 18 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

VALUTAZIONE

VALORE LOCATIVO DI MERCATO

LOCAZIONE

IMMOBILE

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)

SITO NEL COMUNE

CATANIA VIA DEGLI INVALIDI DI GUERRA N. 9 PIANO: 1

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

FOGLIO 69 PARTICELLA 8188 SUB - CATEGORIA A/3 CLASSE 5 CONSISTENZA 3,5 VANI

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 101 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 100 m²

RENDITA EURO 325,37

INTESTATO (DATI ANAGRAFICI - CODICE FISCALE - DIRITTI E ONERI REALI)

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

DATI DERIVANTI

AGENZIA ENTRATE SERVIZI CATASTALI RISULTANZE CATASTALI DEL 16/03/2020



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. 18 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 RESIDENZIALE

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

PIANTA

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. 18 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 **21/09/2019**
COMMITTENTE -
PRESTAZIONE RICHIESTA **LOCAZIONE**
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**
PROVINCIA **CATANIA**
COMUNE **CATANIA**
FASCIA/ZONA OMI **CENTRALE/TEATRO MASSIMO-CIVITA-ANTICO CORSO-DUOMO-SANGIULIANO-ALCALA'-
DUSMET-PORTO-UNIVERSITA'-P.ZZA DANTE-ETNEA-GARIBALDI**
TOPONIMO **VIA DEGLI INVALIDI DI GUERRA**
CIVICI **9**
PROPRIETA' **- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/1**
FOGLIO **69** PARTICELLA/E **8188**
CODICE OMI **B1**
TIPOLOGIA PREVALENTE **ABITAZIONI CIVILI** DESTINAZIONE PREVALENTE **RESIDENZIALE**

DATI DISPONIBILI

FORNITI DALLA COMMITTENZA	SI/NO	NOTE
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	NO	
CONCESSIONE EDILIZIA	NO	
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	NO	
CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI	NO	
PLANIMETRIE E/O DATI METRICI	NO	
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	NO	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	NO	
CONTRATTI DI LOCAZIONE	NO	
PRESENZA DI VINCOLI	NO	
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	
RISULTANZE CATASTALI	SI	DEL 16/03/2020
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI	DEL 21/09/2019

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	69
PARTICELLE	8188
SUB	N.D.
CATEGORIA	N.D.
CLASSE	N.D.
RENDITA	N.D.
PIANO	N.D.
CONSISTENZA	N.D.
SUPERFICIE CATASTALE	N.D.

STATO DI FATTO - NOTE

FATTORI POSIZIONALI

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

SERVIZI COMMERCIALI	V	L	A	SERVIZI COMMERCIALI
ALIMENTARI	300 m	500 m	OLTRE	VICINI
ABBIGLIAMENTO	300 m	500 m	OLTRE	LONTANI
FARMACIE	300 m	500 m	OLTRE	ASSENTI

PROSPICIENZA	SI	NO	NR	PROSPICIENZA
MONUMENTI/SPAZI CULTURALI		•		DI PREGIO
PARCHI E AREE PAESAGGISTICHE		•		NORMALE
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 N.D.

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

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°	4
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	NORMALI	CEMENTO ARMATO	MURATURA	ACCIAIO	PREFABBRICATE	MISTE		
STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI	NORMALI	CEMENTO ARMATO	MURATURA	ACCIAIO	PREFABBRICATE	MISTE		
FINITURE EDIFICIO		O/N/S/NE/NR	DETTAGLI					
FRONTALINI BALCONI	NORMALI	MARMI	PIETRA NATURALE	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE	
PAVIMENTAZIONI	SCADENTI	CERAMICA	MARMO	GRANIGLIE MARMO	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE	
RIVESTIMENTI	FACCIATE	SCADENTI	MARMI	PIETRA NATURALE	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE
	INTERNI	SCADENTI	TINTA	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	MARMO/ PIETRA/ INTONACO
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI	SCADENTI	MASSELLO	TAMBURATO	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
	ESTERNI	SCADENTI	LEGNO	ACCIAIO	VETROCAMERA	ALLUMINIO	PVC	

PARTI COMUNI

GUARDIOLA

ANDRONE

LOCALI TECNICI

GARAGE

OTTIMI

NORMALI

SCADENTI

NE

NR

•

•

•

•

PARTI COMUNI

PRESTIGIOSE

NORMALI

SERVIZI

PORTIERATO

VIGILANZA

PERTINENZE COMUNI

CORTILE/GIARDINO

IMPIANTI SPORTIVI

PARCHEGGI CONDOMINIALI

ALLOGGIO PORTIERE

OTTIMI

NORMALI

SCADENTI

NE

NR

•

•

•

•

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. 18 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

SCHEDA TECNICO - DESCRITTIVA UNITA' RESIDENZIALI

DATI GENERALI

SCHEDA SOPRALLUOGO DEL **21/09/2019**
COMMITTENTE -
PRESTAZIONE RICHIESTA **LOCAZIONE**
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**
PROVINCIA **CATANIA**
COMUNE **CATANIA**
FASCIA/ZONA OMI **CENTRALE/TEATRO MASSIMO-CIVITA-ANTICO CORSO-DUOMO-SANGIULIANO-ALCALA'-
DUSMET-PORTO-UNIVERSITA'-P.ZZA DANTE-ETNEA-GARIBALDI**
TOPONIMO **VIA DEGLI INVALIDI DI GUERRA**
CIVICO **9**
SCALA **INTERNO**
PIANO **1**
CODICE OMI **B1**
PROPRIETA' **- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/1**
FOGLIO **69**
PARTICELLA **8188**
SUB **-**
TIPOLOGIA **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)**
UNITA' IMMOBILIARE LOCATA **SI** **NO** **LOCATARIO**

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO

SI/NO **DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'**
CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE **N.D.**

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

DATI CATASTALI

STATO DI FATTO - NOTE

FOGLIO **69**
PARTICELLE **8188**
SUB **-**
CATEGORIA **A/3**
CLASSE **5**
RENDITA **325,37**
PIANO **1**
CONSISTENZA **3,5 VANI**
SUPERFICIE CATASTALE **TOTALE: 101 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 100 m²**
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RILASCIATO DA **PROT. N°** **DEL**

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO

LIVELLO DI PIANO N° 1
 ATTICO (SI - NO) NO

LIVELLI INTERNI N° 2
 ALTEZZA MEDIA (m)
 INGRESSI N° 1
 AFFACCI N° 2
 SERVIZI IGIENICI N° 2

BALCONI/TERRAZZI (SI - NO) SI
 GIARDINI (SI - NO) NO
 RIPOSTIGLI (SI - NO) NO
 SOFFITTE (SI - NO) SI
 CANTINE (SI - NO) NO

DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

OTTIMA
 NORMALE
 SCADENTE

AFFACCIO PREVALENTE

SCADENTE (CHIOSTRINA DISTACCO VIA AD ALTO TRAFFICO)
 NORMALE (CORTE AMPIA VIA A TRAFFICO NORMALE)
 OTTIMO (PARCO PIAZZA VIA A BASSO TRAFFICO)

PANORAMICITA' (EVENTUALE)

DI PREGIO
 NORMALE
 SCADENTE

LUMINOSITA'

BUONA
 MEDIA
 SCARSA

ORIENTAMENTO	N/N-E	N-O	E	O	S-O	S-E	S
ZONA GIORNO							•
ZONA NOTTE				•			
CUCINA			•				
PREVALENTE				•			

DOTAZIONE IMPIANTI

	A NORMA	OTTIMI	NORMALI	SCADENTI	NE	NR
IMPIANTO IDRICO-SANITARIO			•			
IMPIANTO ELETTRICO			•			
RISCALDAMENTO					•	
CONDIZIONAMENTO					•	
ALLARME/ANTINTRUSIONE					•	
TELEFONICO				•		
GAS					•	
ASCENSORE INTERNO					•	
SERVOSCALA					•	
FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE					•	
CITOFONO INTERNO			•			
VIDEOCITOFONO INTERNO					•	

DOTAZIONE IMPIANTI U.I.U.

ELEVATA
NORMALE

CARENTE

FINITURE U.I.U.

O/N/S/NE/NR

DETTAGLI

		O/N/S/NE/NR	DETTAGLI					
PAVIMENTAZIONI		NORMALI	CERAMICA	MARMO	GRANIGLIE MARMO	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE
RIVESTIMENTI PARETI E SOFFITTI		NORMALI	TINTA	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE/ RUSTICO
SERVIZI IGIENICI E CUCINA	RIVESTIMENTI SANITARI	NORMALI	GRES	MARMO	COTTO	TINTA	INTONACO	CERAMICA
		NORMALI	CERAMICA	METACRILATO	MARMO			
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI ESTERNI	NORMALI	MASSELLO	TAMBURATO	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
		NORMALI	LEGNO	ACCIAIO	VETROCAMERA	ALLUMINIO	ALLUMINIO	PVC

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO U.I.U.

OTTIMO

NORMALE

SCADENTE

CONSISTENZE (DPR 138/98)	COEFF. RAGG.	SUP. (m ²)	SUP. RAGG. (m ²)
SUPERFICIE LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1,00	100	100
BALCONI E TERRAZZI FINO A 25 m ²	0,30	4	1,20
BALCONI E TERRAZZI ECCEDENTI 25 m ²			
CANTINE E/O SOFFITTE COMUNICANTI			
CANTINE E/O SOFFITTE NON COMUNICANTI			
GIARDINI FINO ALLA SUPERFICIE LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI			
GIARDINI OLTRE LA SUPERFICIE LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI			
		SUPERFICIE TOTALE RAGGUAGLIATA	101,20 = 101



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. 18 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

SCHEDA ABITAZIONE

DATI - CARATTERISTICHE		IMMOBILE IN STIMA
FONTE	BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI	AGENZIA ENTRATE
	PROVINCIA	CATANIA
	INDIRIZZO	CATANIA
	TOPONIMO	VIA DEGLI INVALIDI DI GUERRA
DATI IDENTIFICATIVI	N. CIVICO	9
	FOGLIO	69
	CATASTALI PARTICELLA	8188
	SUBALTERNO	-
EPOCA DEL DATO	EPOCA STIMA	ANNO
		2019
		SEMESTRE OMI
		2
	DENOMINAZIONE	CODICE ZONA
		B1
ZONA OMI	RESIDENZIALE ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	VALORE MIN €/m ²
		3,30
		VALORE CENTRALE €/m ²
		4,10
		VALORE MAX €/m ²
		4,90

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	1,00
		DI PREGIO/RICERCATA	2	
		ECONOMICA	0	1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	CIVILE	1	
		SIGNORILE	2	
		SCADENTE	0	0,95
	STATO MANUTENTIVO IMMOBILE	NORMALE	1	1,00
		OTTIMO	2	

TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

PAG. 14

AMBITO	DENOMINAZIONE	CARATTERISTICHE		IMMOBILE IN STIMA	
		DETTAGLIO O NOMENCLATORE	UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO		COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE
		SUPERFICI COPERTE		100	100%
		BALCONI E TERRAZZI		4	30%
	CONSISTENZA SUPERFICI (m ²) DPR 138/98	GIARDINI			
		CANTINE E SOFFITTE COMUNICANTI			
		CANTINE E SOFFITTE NON COMUNICANTI			
		SUPERFICI RAGGUAGLIATE			101 m ²
		ASCENSORE	SI	NO	SI NO
		SEMINTERRATO	0	0	
		TERRA	3	3	
		RIALZATO	5	5	
	LIVELLO DI PIANO	PRIMO	6	6	0,95
		SECONDO	7	5	
		INTERMEDIO (n=n. piano)	8	7-n	
		ULTIMO (n=n. piano)	9	8-n	
		ATTICO (n=n. piano)	13	12-n	
		N		0	
		NE - NO		1	
UNITA' IMMOBILIARE	ORIENTAMENTO PREVALENTE	E - O		2	
		SE - SO		3	1,00
		S		4	
		SCADENTE		0	
	QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	NORMALE		1	1,00
		DI PREGIO		2	
		SCADENTE		0	0,95
	STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE	NORMALE		1	1,00
		OTTIMO		2	
		PICCOLO		FINO A 45 m ²	
		MEDIO PICCOLO		DA 45 m ² A 70 m ²	
	CLASSE DI SUPERFICIE	MEDIO		DA 70 m ² A 120 m ²	0,90
		MEDIO GRANDE		DA 120 m ² A 150 m ²	
		GRANDE		OLTRE 150 m ²	
				1 ANNO	
	LOCAZIONE	SCADENZA		2 ANNI	
				3 ANNI	
				4 ANNI	

DATA 21/09/2019

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. 18 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	2019	SEMESTRE	2
PROVINCIA	CATANIA		
COMUNE	CATANIA		
TOPONIMO	VIA DEGLI INVALIDI DI GUERRA	CIVICO	9
FOGLIO	69		
PARTICELLA	8188		
SUBALTERNO	-		
FASCIA/ZONA	CENTRALE/TEATRO MASSIMO-CIVITA-ANTICO CORSO-DUOMO-SANGIULIANO-ALCALA'-DUSMET-PORTO-UNIVERSITA'-P.ZZA DANTE-ETNEA-GARIBALDI		
CODICE ZONA	B1		
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI CIVILI		
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE		

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORI LOCAZIONE (€/m ² x MESE)			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	NORMALE	3,30	4,10	4,90	L

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO DELLA CATEGORIA CATASTALE (PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27/07/07)

TABELLA 1 (CONVERSIONE DA CATEGORIA CATASTALE A TIPOLOGIA EDILIZIA OMI)

CATEGORIA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	1	2	3
	DESCRIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA OMI CORRISPONDENTE	COEFFICIENTE CORRETTIVO
A/4	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	ABITAZIONI ECONOMICHE	
A/5	ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE	ABITAZIONI ECONOMICHE	
A/6	ABITAZIONI DI TIPO RURALE	ABITAZIONI ECONOMICHE	
A/8	ABITAZIONI IN VILLE	VILLE E VILLINI	
A/9	CASTELLI PALAZZI DI EMINENTI PREGI ARTISTICI-STORICI	ABITAZIONI SIGNORILI	

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO DELLA CATEGORIA CATASTALE (PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27/07/07)**TABELLA 2 (CONVERSIONE DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA OMI IN CASO DI QUOTAZIONE MANCANTE)**

1	2	3
TIPOLOGIA EDILIZIA OMI	TIPOLOGIA EDILIZIA OMI	COEFFICIENTE CORRETTIVO
DA:	A:	
VILLE E VILLINI	ABITAZIONI CIVILI	
ABITAZIONI TIPICHE	ABITAZIONI ECONOMICHE	

TIPOLOGIA	CORREZIONE TIPOLOGIA EDILIZIA OMI	VALORI LOCAZIONE (€/m ² x MESE)			SUPERFICIE (L/N)	
		STATO CONSERVATIVO	MIN	CENTRALE		MAX

PREZZO CORRETTO (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE)

€ 4,10 (VL CENTRALE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO EDIFICIO) x 0,95 (LIVELLO DI PIANO) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO U.I.)

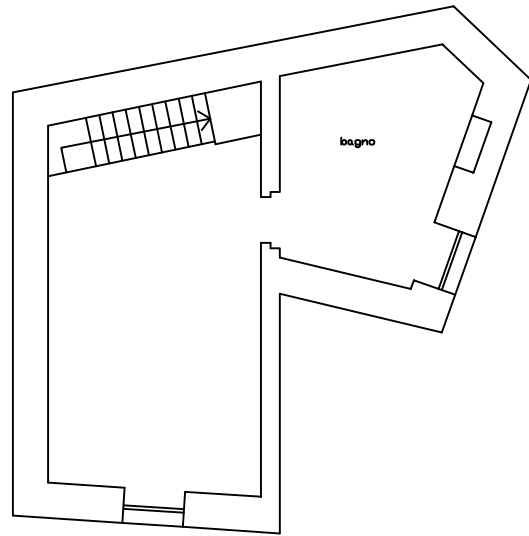
x 0,90 (CLASSE DI SUPERFICIE) = € 3,16 = **€ 3,30 (VL MIN)**

SUPERFICIE COMMERCIALE (SUPERFICIE CATASTALE) **101 m²**

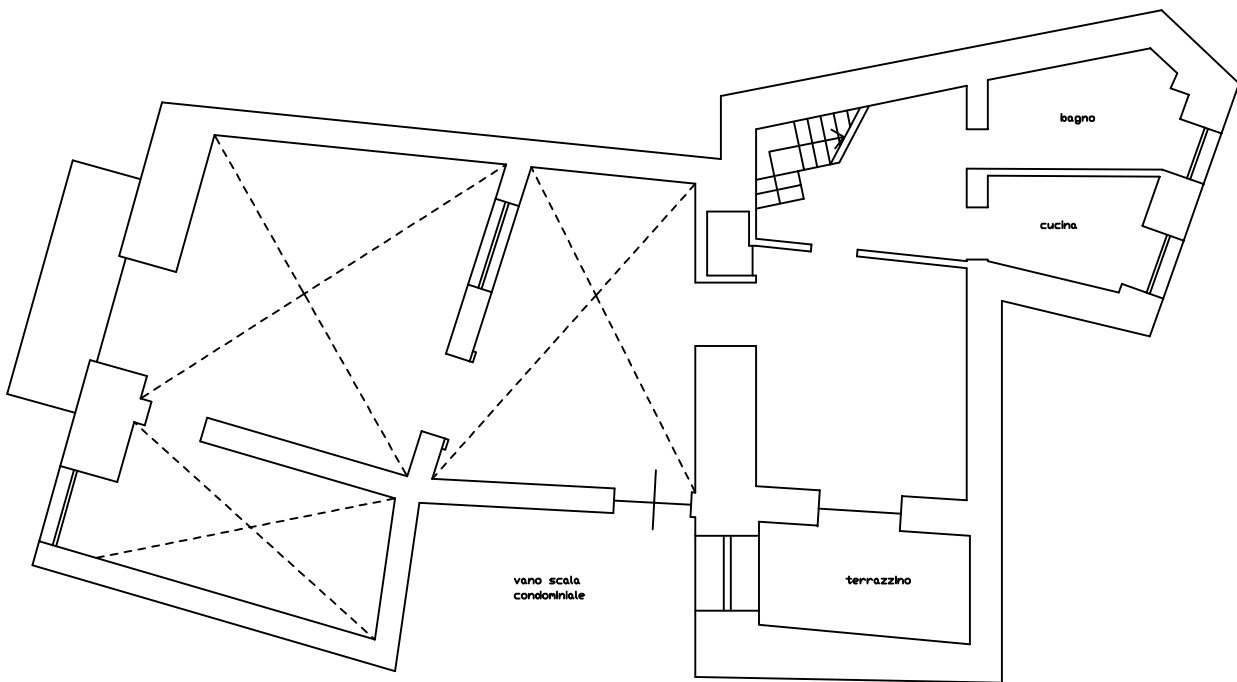
VALORE LOCATIVO DI MERCATO (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO) **101 m² x € 3,30 = € 333,30**

DATA **21/09/2019**

RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**



PIANTA PIANO AMMEZZATO



PIANTA PIANO PRIMO

Ricerca per toponimo	
Catania (CT) Via degli Invalidi di Guerra 9	
Vai	Cancella

Ricerca Zone Omi	
Comune:	CodZona:
Vai	Cancella

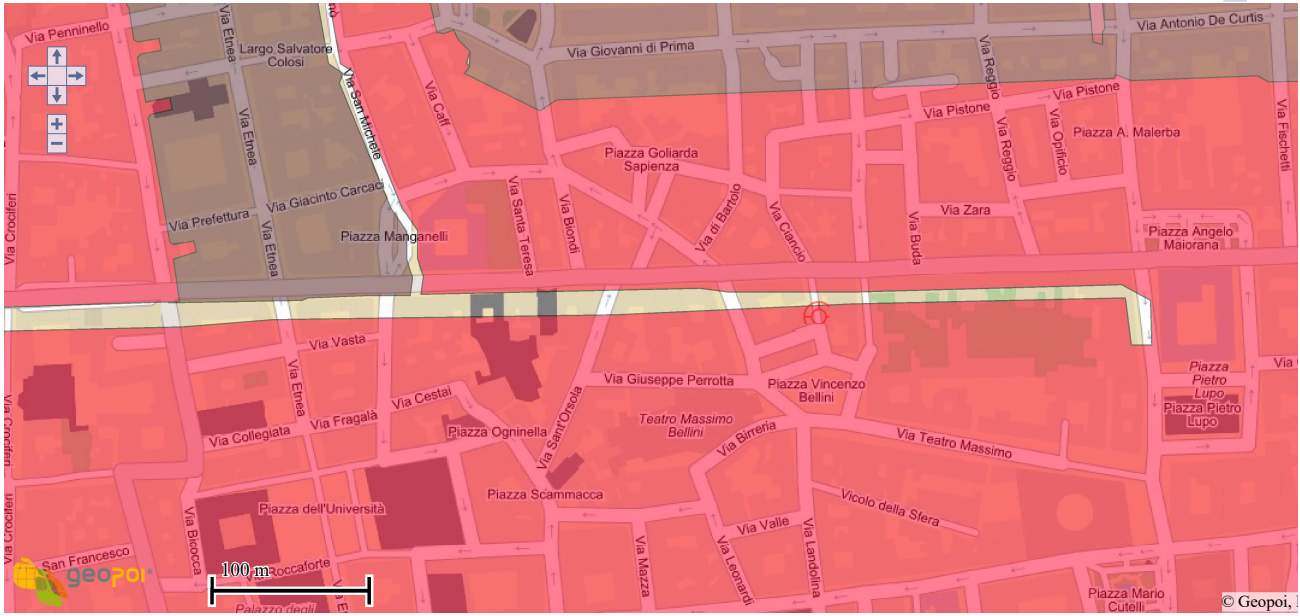
Visualizza zone OMI

Visualizza fasce OMI

Download perimetri

Help

E: 11.64532 N: 48.21779



OPACITÀ

ZOOM

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Centrale/Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalá Dusmet, Porto, Università P.zza Dante, Etnea/P, Garibaldi/P

Codice di zona: B1

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	1350	1950	L	4,8	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1400	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	650	950	L	2,3	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	950	1400	L	3,8	5,6	L
Box	NORMALE	1200	1800	L	5	7,5	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