



## *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 DI MERCATO VENDITA**

### **IMMOBILI ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2) AUTORIMESSA (C/6)**

#### **SITI NEL COMUNE**

**SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) VIA G. LEOPARDI 25 PIANO: 1 (ABITAZIONE)  
SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) VIA G. LEOPARDI 27 PIANO: S1 (AUTORIMESSA)**

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

**FOGLIO 9 PARTICELLA 397 SUB - CATEGORIA A/2 CLASSE 1 CONSISTENZA 6,5 VANI**

**SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 124 m<sup>2</sup> TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 118 m<sup>2</sup>**

**RENDITA EURO 258,49 (ABITAZIONE)**

**FOGLIO 9 PARTICELLA 397 SUB - CATEGORIA C/6 CLASSE 2 CONSISTENZA 19 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 19 m<sup>2</sup> RENDITA EURO 46,12 (AUTORIMESSA)**

#### **INTESTAZIONE (DATI ANAGRAFICI - CODICE FISCALE - DIRITTI E ONERI REALI)**

**PROPRIETA' PER 1/1**

#### **DATI DERIVANTI**

**AGENZIA ENTRATE SERVIZI CATASTALI VISURA PER SOGGETTO SITUAZIONE AL  
30/03/2018 ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA DEL - REPERTORIO N.: - ROGANTE: -  
SEDE: -**



## 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 DI MERCATO DI UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI

##### 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 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 COMPRAVENDITA CON ESPlicito DINIEGO A OGNI ALTRO TIPO DI UTILIZZAZIONE

### ALLEGATI

PLANIMETRIE

ZONA/FASCIA OMI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



## 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 **30/03/2018**  
COMMITTENTE -  
PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**  
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**  
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

#### IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA** PROVINCIA **CATANIA** COMUNE **SAN GIOVANNI LA PUNTA**  
FASCIA/ZONA OMI **PERIFERICA/ZONA TRAPPETO: REGINA ELENA-ABRUZZI-CAMPANIA-SCARCELLA**  
TOPONIMO **VIA G. LEOPARDI** CIVICI **25**  
PROPRIETA' -  
FOGLIO **9**  
PARTICELLA/E **397**  
CODICE OMI **D2**  
TIPOLOGIA PREVALENTE **ABITAZIONI CIVILI**  
DESTINAZIONE PREVALENTE **RESIDENZIALE**

#### DATI DISPONIBILI

<b>FORNITI DALLA COMMITTENZA</b>	<b>SI/NO</b>	<b>NOTE</b>
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	<b>NO</b>	
CONCESSIONE EDILIZIA	<b>SI</b>	<b>DEL 18/03/1968</b>
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	<b>SI</b>	<b>DEL 15/12/1971</b>
CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI	<b>NO</b>	
PLANIMETRIE E/O DATI METRICI	<b>SI</b>	
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	<b>NO</b>	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	<b>NO</b>	
CONTRATTI DI LOCAZIONE	<b>NO</b>	
PRESENZA DI VINCOLI	<b>NO</b>	
ATTO DI COMPRAVENDITA	<b>SI</b>	<b>DEL 25/06/2003</b>
NOTA DI TRASCRIZIONE	<b>SI</b>	<b>DEL 11/07/2003</b>
<b>AGLI ATTI DEGLI UFFICI/ACQUISITI IN SOPRALLUOGO</b>	<b>SI/NO</b>	<b>NOTE</b>
STRALCIO DI MAPPA	<b>NO</b>	
ELABORATO PLANIMETRICO	<b>NO</b>	
PLANIMETRIE	<b>NO</b>	
DATI METRICI DA RILIEVO	<b>NO</b>	
VERIFICHE DATI METRICI CATASTALI A CAMPIONE	<b>NO</b>	
VERIFICHE DATI METRICI COMMITTENZA A CAMPIONE	<b>NO</b>	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	<b>SI</b>	
VISURE CATASTALI	<b>SI</b>	

CONFORMITA' STATO DI FATTO - MAPPA

CONFORMITA' STATO DI FATTO - ELABORATO PLANIMETRICO

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

**DATI CATASTALI**

FOGLIO **9**

PARTICELLE **397**

SUB

CATEGORIA

CLASSE

RENDITA CATASTALE

PIANO

CONSISTENZA

SUPERFICIE

**STATO DI FATTO - NOTE**

**FATTORI POSIZIONALI**

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

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

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

<b>PROSPICIENZA</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>NR</b>	<b>PROSPICIENZA</b>
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 1971

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO

DESTINAZIONI	N° UIU
ABITAZIONI	2
UFFICI	
NEGOZI	
CANTINE	
SOFFITTE	
POSTI AUTO COPERTI	
POSTI AUTO SCOPERTI	
BOX	2
N° UI TOTALI	4

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°	2
PIANI INTERRATI N°	1

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>	CEMENTO ARMATO	<b>MURATURA</b>	ACCIAIO	PREFABBRICATE	MISTE		
STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI	<b>NORMALI</b>	CEMENTO ARMATO	<b>MURATURA</b>	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>SCADENTI</b>	<b>CERAMICA</b>	<b>MARMO</b>	GRANIGLIE MARMO	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/ PIETRA/ INTONACO
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI	<b>SCADENTI</b>	MASSELLO	<b>TAMBURATO</b>	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
	ESTERNI	<b>SCADENTI</b>	LEGNO	<b>ACCIAIO</b>	VETROCAMERA	ALLUMINIO	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 UNITA' RESIDENZIALI

#### DATI GENERALI

SCHEDA SOPRALLUOGO DEL **30/03/2018**  
COMMITTENTE -  
PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**  
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**  
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

#### IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**  
PROVINCIA **CATANIA**  
COMUNE **SAN GIOVANNI LA PUNTA**  
FASCIA/ZONA OMI **PERIFERICA/ZONA TRAPPETO: REGINA ELENA-ABRUZZI-CAMPANIA-SCARCELLA**  
TOPONIMO **VIA G. LEOPARDI**  
CIVICO **25**  
SCALA  
PIANO **1**  
INTERNO  
CODICE OMI **D2**  
PROPRIETA' -  
FOGLIO **9**  
PARTICELLA **397**  
SUB -  
TIPOLOGIA **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**  
UNITA' IMMOBILIARE LOCATA **SI** NO LOCATARIO -

#### DATI CATASTALI - STATO DI FATTO

SI/NO

DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'

CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE

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

##### DATI CATASTALI

##### STATO DI FATTO - NOTE

FOGLIO **9**  
PARTICELLE **397**  
SUB -  
CATEGORIA **A/2**  
CLASSE **1**  
RENDITA **€ 258,49**  
PIANO **1**  
CONSISTENZA **6,5 VANI**  
SUPERFICIE CATASTALE **TOTALE: 124 m<sup>2</sup> TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 118 m<sup>2</sup>**  
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RILASCIATO DA

PROT. N° DEL

**ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO**

2003

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

LIVELLI INTERNI N° 1  
 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) SI  
 SOFFITTE (SI - NO) NO  
 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	•						

**CARATTERISTICHE**

PAG. 12

<b>DOTAZIONE IMPIANTI</b>	<b>A NORMA</b>	<b>OTTIMI</b>	<b>NORMALI</b>	<b>SCADENTI</b>	<b>NE</b>	<b>NR</b>
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**

PAVIMENTAZIONI	<b>NORMALI</b>	<b>CERAMICA</b>	MARMO	GRANIGLIE MARMO	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE	
RIVESTIMENTI PARETI E SOFFITTI	<b>SCADENTI</b>	<b>TINTA</b>	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE/ RUSTICO	
SERVIZI IGIENICI E CUCINA	RIVESTIMENTI SANITARI	<b>SCADENTI</b>	GRES	MARMO	COTTO	TINTA	INTONACO	<b>CERAMICA</b>
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI ESTERNI	<b>NORMALI</b>	MASSELLO	<b>TAMBURATO</b>	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
		<b>NORMALI</b>	LEGNO	ACCIAIO	<b>VETROCAMERA</b>	ALLUMINIO	<b>PVC</b>	

**LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO U.I.U.**

OTTIMO

**NORMALE**

**SCADENTE**

<b>CONSISTENZE (DPR 138/98)</b>	<b>COEFF. RAGG.</b>	<b>SUP. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SUP. RAGG. (m<sup>2</sup>)</b>
SUPERFICIE LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1,00	118	118
BALCONI E TERRAZZI FINO A 25 m <sup>2</sup>	0,30	21	6,30
BALCONI E TERRAZZI ECCEDENTI 25 m <sup>2</sup>			
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			
		<b>SUPERFICIE TOTALE RAGGUAGLIATA</b>	<b>124,30 = 124</b>
BOX AUTO			
POSTI AUTO COPERTI			
POSTI AUTO SCOPERTI			



## 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 DI RILEVAZIONE DI BOX E ASSIMILATI

DATA **30/03/2018**

RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

#### DATI GENERALI

##### DATI IDENTIFICATIVI

FONTE

DATA DI RIFERIMENTO

DENOMINAZIONE

COMUNE **SAN GIOVANNI LA PUNTA**

TIPOLOGIA **AUTORIMESSA (C/6)**

FASCIA **PERIFERICA**

ZONA OMI **ZONA TRAPPETO: REGINA ELENA-ABRUZZI-CAMPANIA-SCARCELLA**

UBICAZIONE **VIA G. LEOPARDI**

CIVICO **27**

##### DATI CATASTO

FOGLIO **9**

PARTICELLA **397**

SUBALTERNO **-**

CATEGORIA **C/6**

CONSISTENZA **19 m<sup>2</sup>**

SUPERFICIE CATASTALE **TOTALE: 19 m<sup>2</sup>**

#### IL FABBRICATO

##### FATTORI POSIZIONALI

##### DOTAZIONE DI PARCHEGGI

NORMALE

**SCARSA**

##### TRASPORTI PUBBLICI

**VICINI**

LONTANI

**ASSENTI**

##### POSIZIONE RELATIVA NELLA ZONA OMI

**NORMALE**

RICERCATA

DEGRADATA

L'UNITA' IMMOBILIARE  
CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

PAG. 14

LIVELLO PIANO S1

ALTEZZA INTERNA 2,20 m

FACILITA' DI ACCESSO

SUFFICIENTE

INSUFFICIENTE

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

NORMALE

OTTIMO

SCADENTE

DOTAZIONE IMPIANTI

NORMALE

ELEVATA

CARENTE

FRUIBILITA'

COMPLETA

PARZIALE

SOTTO PILOTIS NO

CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI

SUPERFICIE 19 m<sup>2</sup>

ACCESSORI DIRETTI COEFF. RAGGUAGLIO SUPERFICIE

SUPERFICIE NETTA LORDA

DATI ECONOMICI

DATI ECONOMICI

VALORE DI MERCATO € 16.530

IMPORTO TOTALE €/m<sup>2</sup> 870

SOPRALLUOGO 30/03/2018



# 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

## SCHEDA ABITAZIONE

DATI - CARATTERISTICHE		IMMOBILE IN STIMA
FONTE	BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI	AGENZIA ENTRATE
	PROVINCIA	CATANIA
	INDIRIZZO	SAN GIOVANNI LA PUNTA
	COMUNE	VIA G. LEOPARDI
	TOPONIMO	
DATI IDENTIFICATIVI	N. CIVICO	25
	FOGLIO	9
	CATASTALI PARTICELLA	397
	SUBALTERNO	-
EPOCA DEL DATO	EPOCA STIMA	ANNO
		2017
		SEMESTRE OMI
		2
	DENOMINAZIONE	CODICE ZONA
		D2
ZONA OMI	RESIDENZIALE ABITAZIONI CIVILI	VALORE MIN €/m <sup>2</sup>
		870
		VALORE CENTRALE €/m <sup>2</sup>
		1.085
		VALORE MAX €/m <sup>2</sup>
		1.300

## 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	
EDIFICIO	TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	CIVILE	1	1,00
		SIGNORILE	2	
		SCADENTE	0	0,95
	STATO MANUTENTIVO IMMOBILE	NORMALE	1	1,00
		OTTIMO	2	

TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

PAG. 16

AMBITO	DENOMINAZIONE	CARATTERISTICHE		IMMOBILE IN STIMA	
		DETTAGLIO O NOMENCLATORE	UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO		COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE
		SUPERFICI COPERTE		118	100%
		BALCONI E TERRAZZI		21	30%
	CONSISTENZA SUPERFICI (m <sup>2</sup> ) DPR 138/98	GIARDINI			
		CANTINE E SOFFITTE COMUNICANTI			
		CANTINE E SOFFITTE NON COMUNICANTI			
		SUPERFICI RAGGUAGLIATE			124 m <sup>2</sup>
		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	0,95
		NE - NO		1	
UNITA' IMMOBILIARE	ORIENTAMENTO PREVALENTE	E - O		2	
		SE - SO		3	
		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 <sup>2</sup>	
		MEDIO PICCOLO		DA 45 m <sup>2</sup> A 70 m <sup>2</sup>	
	CLASSE DI SUPERFICIE	MEDIO		DA 70 m <sup>2</sup> A 120 m <sup>2</sup>	0,90
		MEDIO GRANDE		DA 120 m <sup>2</sup> A 150 m <sup>2</sup>	
		GRANDE		OLTRE 150 m <sup>2</sup>	
				1 ANNO	
				2 ANNI	
	LOCAZIONE	SCADENZA		3 ANNI	0,775
				4 ANNI	

DATA 30/03/2018

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO





# Attività immobiliare

PAG. 17

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 BOX

DATI - CARATTERISTICHE		IMMOBILE IN STIMA
FONTE	BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI	AGENZIA ENTRATE
	PROVINCIA	CATANIA
	INDIRIZZO	SAN GIOVANNI LA PUNTA
	COMUNE	VIA G. LEOPARDI
	TOPONIMO	
DATI IDENTIFICATIVI	N. CIVICO	27
	FOGLIO	9
	CATASTALI PARTICELLA	397
	SUBALTERNO	-
EPOCA DEL DATO	EPOCA STIMA	ANNO
		2017
		SEMESTRE OMI
		2
	DENOMINAZIONE	CODICE ZONA
		D2
ZONA OMI		VALORE MIN €/m <sup>2</sup>
		870
	RESIDENZIALE BOX	VALORE CENTRALE €/m <sup>2</sup>
		1.085
		VALORE MAX €/m <sup>2</sup>
		1.300

## 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. 18

AMBITO	DENOMINAZIONE	CARATTERISTICHE		IMMOBILE IN STIMA		
		DETTAGLIO O NOMENCLATORE	UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO		COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE	
UNITA' IMMOBILIARE	CONSISTENZA SUPERFICI (m <sup>2</sup> ) DPR 138/98	SUPERFICI COPERTE	19		100%	
		ACCESSORI DIRETTI				
		SUPERFICI RAGGUAGLIATE			19 m <sup>2</sup>	
	LIVELLO DI PIANO	ASCENSORE	SI	NO	SI	NO
		SEMINTERRATO 2	3	0		
		SEMINTERRATO 1	3	1	0,90	
	STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE	TERRA	3	2		
		SCADENTE	0		0,95	
		NORMALE	1		1,00	
	LOCAZIONE	SCADENZA	2			
			1 ANNO			
			2 ANNI			
3 ANNI			0,775			
		4 ANNI				

DATA 30/03/2018

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO



## Attività immobiliare

PAG. 19

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 ABITAZIONE

#### VALORE DI MERCATO (VENDITA)

AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO	2017	SEMESTRE	2
PROVINCIA	CATANIA		
COMUNE	SAN GIOVANNI LA PUNTA		
TOPONIMO	VIA G. LEOPARDI	CIVICO	25
FOGLIO	9		
PARTICELLA	397		
SUBALTERNO	-		
FASCIA/ZONA	PERIFERICA/ZONA TRAPPETO: REGINA ELENA-ABRUZZI-CAMPANIA-SCARCELLA		
CODICE ZONA	D2		
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI CIVILI		
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE		

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m <sup>2</sup> )			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	870	1.085	1.300	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	
BOX	POSTO AUTO COPERTO	
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO SCOPERTO	

**CORREZIONE TIPOLOGIA EDILIZIA OMI**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m <sup>2</sup> )			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	

**PREZZO CORRETTO** (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE)

€ 1.085 (VM CENTRALE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO EDIFICIO) x 0,95 (LIVELLO DI PIANO) x 0,95 (ORIENTAMENTO PREVALENTE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO U.I.) x 0,90 (CLASSE DI SUPERFICIE) x 0,775 (LOCAZIONE) = € 616,40 =

€ 870 (VM MIN)

**SUPERFICIE COMMERCIALE** (SUPERFICIE CATASTALE)      **124 m<sup>2</sup>****VALORE DI MERCATO** (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO)      124 m<sup>2</sup> x € 870 = **€ 107.880****PREZZO RICHiesto** (ABITAZIONE + BOX)      **€ 125.000****DATA**      **30/03/2018****RILEVATORE**      **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**



## Attività immobiliare

PAG. 21

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 BOX

#### VALORE DI MERCATO (VENDITA)

AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO	2017	SEMESTRE	2
PROVINCIA	CATANIA		
COMUNE	SAN GIOVANNI LA PUNTA		
TOPONIMO	VIA G. LEOPARDI	CIVICO	27
FOGLIO	9		
PARTICELLA	397		
SUBALTERNO	-		
FASCIA/ZONA	PERIFERICA/ZONA TRAPPETO: REGINA ELENA-ABRUZZI-CAMPANIA-SCARCELLA		
CODICE ZONA	D2		
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI CIVILI		
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE		

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m <sup>2</sup> )			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
BOX	NORMALE	870	1.085	1.300	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	
BOX	POSTO AUTO COPERTO	
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO SCOPERTO	

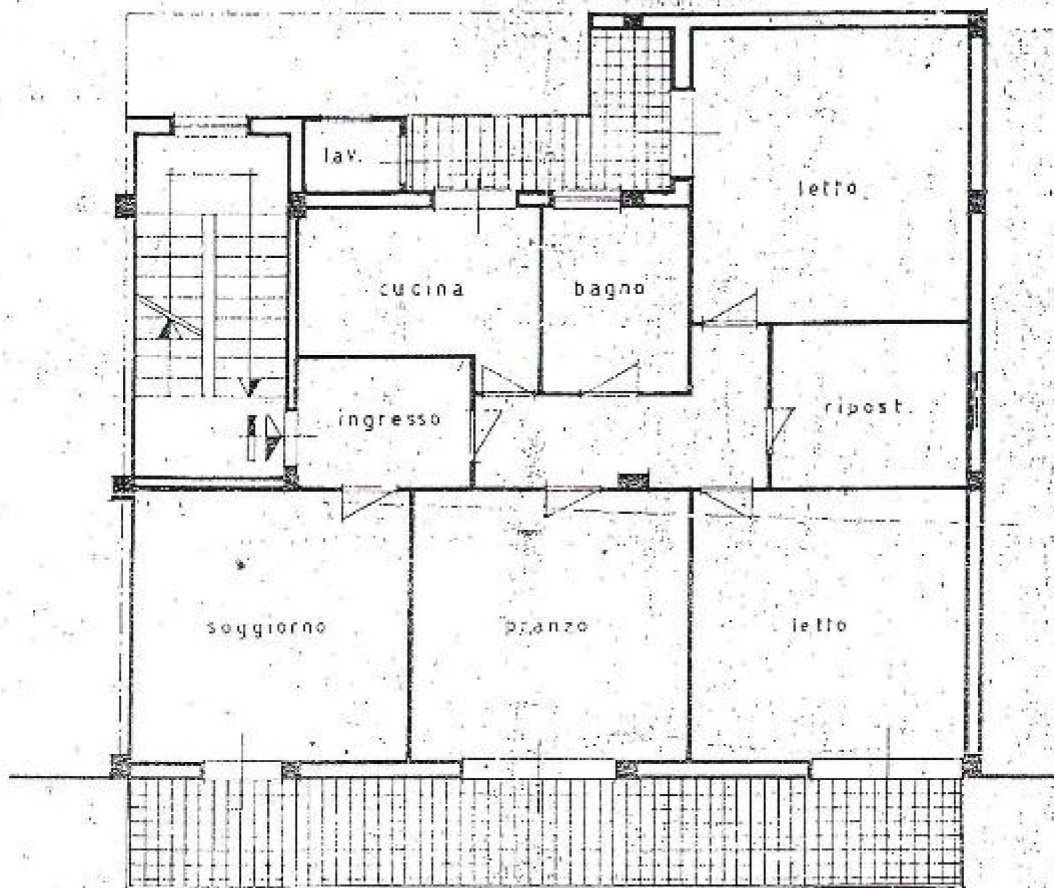
**CORREZIONE TIPOLOGIA EDILIZIA OMI**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m <sup>2</sup> )			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	

**PREZZO CORRETTO** (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE)

€ 1.085 (VM CENTRALE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO EDIFICIO) x 0,90 (LIVELLO DI PIANO) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO U.I.)

x 0,775 (LOCAZIONE) = € 683 = **€ 870 (VM MIN)****SUPERFICIE COMMERCIALE** (SUPERFICIE CATASTALE) **19 m<sup>2</sup>****VALORE DI MERCATO** (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO) 19 m<sup>2</sup> x € 870 = **€ 16.530****PREZZO RICHIESTO** (ABITAZIONE + BOX) **€ 125.000****DATA** **30/03/2018****RILEVATORE** **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**



PIANTA PIANO PRIMO

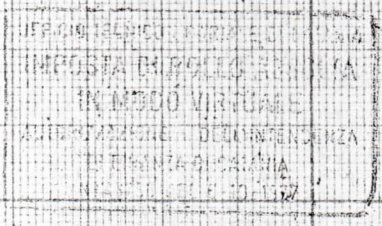


# BOZZA CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Immobile situato nel Comune di S. Giov. La Punta Via Giacomo Leopardi n. 27, localita' Trappeto  
proprietario Francesco nato Catania l'11-1-1940  
denuncia presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

124973

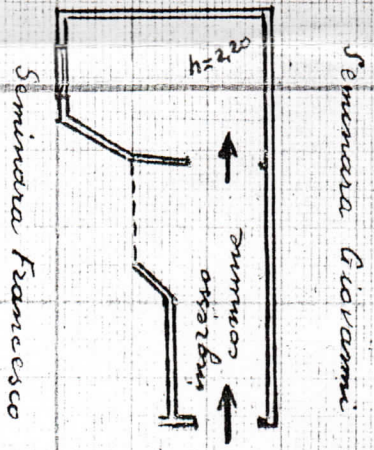


### DIRITTI CATASTALI

Diritto erariale	L. _____
Unita' I. U.	_____
Passaggi	_____
Diritto fisso	_____
Scritture pag.	L. _____
<b>Totale</b>	<b>L. 900</b>

Collazionato da

Musumeci Stefano e Vincenzo



piano seminterrato

Copia di Planimetria Presentata ai termini dell'art. 7 del R. D. L. 13 Aprile 1939 N. 652. Catania, li \_\_\_\_\_

Via Giacomo Leopardi



per IL PRIMO DIRIGENTE  
Dott. Ing. Arnaldo CHILLEMPI  
IL CAPO DELLA 4<sup>a</sup> SEZIONE  
Dott. Ing. Salvatore MACCARRONE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200



Ricerca per toponimo
San Giovanni la Punta (CT) Via Giacomo Leopardi 25
<input type="button" value="Vai"/> <input type="button" value="Cancella"/>

Ricerca Zone Omi
Comune: <input type="text"/> CodZona: <input type="text"/>
<input type="button" value="Vai"/> <input type="button" value="Cancella"/>

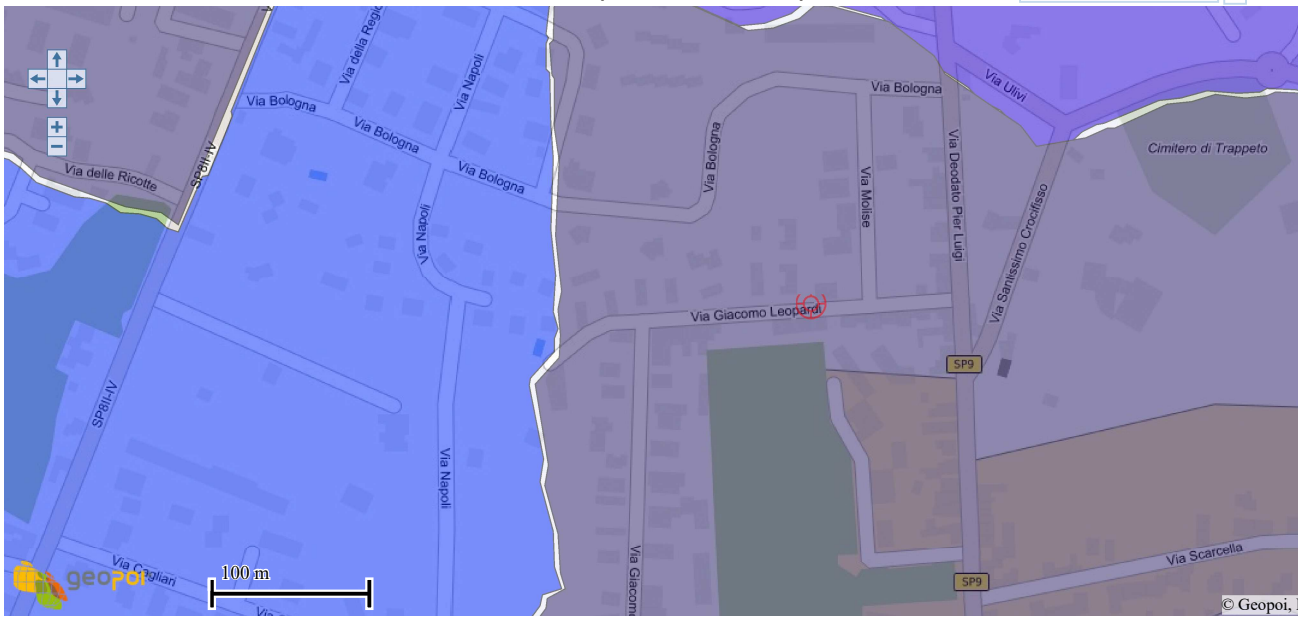
Visualizza zone OMI

Visualizza fasce OMI

Download perimetri

Help

E: 15.09373 N: 37.56956



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** SAN GIOVANNI LA PUNTA

**Fascia/zona:** Periferica/ZONA TRAPPETO: REGINA ELENA, ABRUZZI, CAMPANIA, SCARCELLA

**Codice di zona:** D2

**Microzona catastale n.:** 2

**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	870	1300	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,7	4	L
Autorimesse	NORMALE	650	970	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	870	1300	L	3,7	5,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L	3,4	5,1	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**



Positivo



Sufficiente



Negativo



# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## SICILIA

data di pubblicazione: 31 maggio 2017  
periodo di riferimento: anno 2016

a cura della  
**Direzione Regionale Sicilia** Francesco Giglio

in collaborazione con  
**Direzione provinciale di Agrigento – Ufficio Provinciale Territorio** Renato Moschiera  
**Direzione provinciale di Caltanissetta – Ufficio Provinciale Territorio** Maurizio Mangiavillano  
**Direzione provinciale di Catania – Ufficio Provinciale Territorio** Fausto Gueli  
**Direzione provinciale di Enna – Ufficio Provinciale Territorio** Pietro Aldo Antonio Candido  
**Direzione provinciale di Messina – Ufficio Provinciale Territorio** Emilio Nicotina  
**Direzione provinciale di Palermo – Ufficio Provinciale Territorio** Giovanni Romano  
**Direzione provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale Territorio** Gioacchino Vassallo  
**Direzione provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale Territorio** Giovanni Branciforte  
**Direzione provinciale di Trapani – Ufficio Provinciale Territorio** Leonardo Cosenza  
**Direzione Regionale Sicilia - Ufficio Attività Immobiliari** Claudio Giannone  
**Direzione Regionale Sicilia - Ufficio Attività Immobiliari** Santi Mandanici  
**Direzione Regionale Sicilia - Ufficio Attività Immobiliari** Domenico Miceli



**Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**  
dc.omise@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**  
periodo di riferimento: **anno 2016**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.  
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.  
Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

# Indice

---

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	1
Le compravendite.....	3
Le dimensioni.....	7
Le quotazioni.....	9
FOCUS provinciale - PALERMO.....	11
La provincia – Palermo.....	13
Il comune – Palermo.....	17
FOCUS provinciale - Agrigento.....	26
La provincia – Agrigento.....	27
Il comune – Agrigento.....	30
FOCUS provinciale - Caltanissetta.....	31
La provincia – Caltanissetta.....	32
Il comune – Caltanissetta.....	36
FOCUS provinciale - Catania.....	37
La provincia – Catania.....	38
Il comune – Catania.....	41
FOCUS provinciale - Enna.....	42
La provincia – Enna.....	43
Il comune – Enna.....	47
FOCUS provinciale - Messina.....	48
La provincia – Messina.....	49
Il comune – Messina.....	53
FOCUS provinciale - Ragusa.....	54
La provincia – Ragusa.....	55
Il comune – Ragusa.....	58
FOCUS provinciale - Siracusa.....	59
La provincia – Siracusa.....	60
Il comune – Siracusa.....	63
FOCUS provinciale - Trapani.....	64
La provincia – Trapani.....	65
Il comune – Trapani.....	68
Considerazioni metodologiche.....	69

## Il mercato immobiliare residenziale della regione

In questo paragrafo è analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale della Sicilia riguardante le province e i capoluoghi. Maggiori dettagli sono contenuti nei singoli "focus provinciali".

I dati riportati nel documento sono riferiti alle compravendite realizzate nel 2016 e alle relative quotazioni. Un successivo approfondimento è dedicato alle dimensioni delle abitazioni oggetto di compravendita.

La nota metodologica e il glossario per le abbreviazioni e gli acronimi, utilizzati nel testo, sono riportati alla fine della pubblicazione.

Il mercato immobiliare residenziale della Regione Sicilia mostra segni di ripresa (Tabella 1), confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. Rispetto al 2015 le compravendite, analizzate attraverso l'indicatore NTN, sono cresciute del 12,44%, attestandosi a 33.819.

Tutte le province presentano variazioni positive del NTN; più specificamente gli incrementi maggiori si registrano nelle Province di Catania, Ragusa e Messina, con valori superiori alla media regionale. La variazione annua per la provincia di Palermo (8,00%) è, invece, tra le più basse della Sicilia superando solo Siracusa (6,53%) ed Enna (4,45%).

Tuttavia, le province di Palermo e Catania rappresentano le realtà siciliane con il più elevato numero di transazioni effettuate: 8.525 NTN la prima e 7.505 NTN la seconda, assorbendo insieme circa il 47% dell'intero volume regionale (Figura 1). Seguono nell'ordine Messina (4.494 NTN), Siracusa (2.910 NTN), Agrigento (2.821 NTN), Trapani (2.670 NTN), Ragusa (2.216 NTN), Caltanissetta (1.788 NTN) e, infine, Enna (890 NTN).

Anche l'indicatore IMI, a livello regionale, è in crescita nel 2016, con un valore pari all'1,07% e un aumento pari a +0,12 rispetto al dato dell'anno precedente. In particolare, la differenza IMI 2015/2016 è più marcata per le province di Catania (+0,21), Ragusa (+0,18) e Messina (+0,15).

Analizzando le compravendite delle abitazioni nei capoluoghi (Tabella 2), le variazioni degli indicatori NTN (+14,65%), IMI (+1,45%), e della differenza IMI 2015/2016 (+0,18) sono più sostenute rispetto ai dati medi regionali registrati nelle province. Tutte le realtà siciliane presentano il segno positivo ad eccezione della città di Enna, decisamente in controtendenza (NTN -18,34% e differenza IMI -0,17).

I volumi di compravendita del 2016, ancorché confermino una certa ripresa del mercato, risultano, però, ancora distanti dai livelli che avevano caratterizzato il periodo pre-crisi e, in particolare, dai valori registrati nel biennio 2005-2006 (Figura 2).

Analizzando l'andamento degli indici del NTN, è evidente la crescita del volume di compravendite per i comuni non capoluogo fino al 2006, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva la prima flessione. Il calo si osserva fino al 2010, anno in cui si nota una migliore tenuta del mercato nei capoluoghi, mentre le compravendite di abitazioni continuano a subire un ridimensionamento per i comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora volumi in contrazione ma a ritmi meno sostenuti rispetto a quelli osservati nel 2012. Nel 2014 si osserva la prima timida inversione di tendenza che porta il mercato in nuova fase di ripresa generalizzata delle compravendite sia per i capoluoghi, sia per i comuni non capoluoghi. Nel 2016 le compravendite continuano a crescere in modo generalizzato per tutti i comuni, ma il livello è ancora lontano rispetto alle quantità scambiate nel 2006.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato IMI (Figura 3), segue le compravendite, evidenziando una crescita generale nell'ultimo biennio. L'analisi delle serie storiche mette in risalto una progressiva risalita dal 2014. Va, inoltre, osservato come in questi ultimi due anni siano soprattutto i comuni capoluoghi a guidare gli incrementi.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2016 (Figura 4) mostra come, nonostante si osservi una ripresa dei volumi in tutte le province, i comuni nei quali si registra uno scarso numero di scambi è ancora piuttosto elevato. Sono, infatti, 319 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 100 abitazioni e solo 6 i comuni nei quali nel 2016 si sono superate le 500 abitazioni compravendute. Dalla mappa della distribuzione IMI (Figura 5) si evince che la dinamica del mercato abitativo è contenuta sotto la soglia dell'1% per circa due terzi dei comuni siciliani.

La superficie media per unità abitativa compravenduta dei capoluoghi siciliani (Tabella 3) è pari a 106,7 m<sup>2</sup>, in lieve calo (-0,2 m<sup>2</sup>) rispetto all'anno 2015, mentre, a livello d'intera provincia, il dato regionale è in modesta crescita (+1,6 m<sup>2</sup>) e pari a 109,9 m<sup>2</sup>. Con riguardo alle classi dimensionali, le abitazioni più vendute sono quelle di consistenza media sia per le province sia per i capoluoghi (Tabella 4 e Tabella 5).

In termini di variazione % NTN, rispetto al 2015, la Tabella 6 mostra una crescita delle compravendite di abitazioni per tutte le diverse classi dimensionali.

L'analisi di dettaglio in termini di NTN evidenzia come la ripresa complessiva sia maggiormente concentrata per le abitazioni appartenenti alla classe dimensionale "Grande" con un +10,70% mentre i monolocali registrano una variazione positiva solo del 4,39%. Tuttavia, se si considerano solo i comuni capoluogo (Tabella 7), ancorché si osservi un aumento per tutte le classi dimensionali, la tendenza è ribaltata con rialzo maggiore per i monolocali (+14,21%) con tassi di aumento che decrescono al

crescere della dimensione delle dimore fino alle abitazioni grandi che registrano l'aumento meno sostenuto (+4,48%). Tuttavia, a Palermo si registra il maggiore incremento in quest'ultima classe dimensionale (+7,73%).

Le quotazioni regionali (Tabella 8), a differenza dei volumi di compravendita, presentano variazioni in diminuzione rispetto all'annualità precedente. Dall'analisi delle quotazioni delle città capoluogo si rileva un valore medio pari a 1.173 €/m<sup>2</sup>, in calo del 3,23% rispetto al valore 2015. Il calo è più marcato per le città di Agrigento (-6,01%), Catania (-4,20%) e Palermo (-3,58%). Per i comuni non capoluogo la flessione è meno marcata (-1,79%), con una quotazione media di 788 €/m<sup>2</sup>.

I prezzi delle abitazioni nei capoluoghi sono superiori alla media regionale (1.173 €/m<sup>2</sup>) a Palermo, Catania, Messina ed Enna. Fanalino di coda è la città di Caltanissetta. Nel resto delle province le quotazioni sono sensibilmente più basse rispetto a quelle dei capoluoghi, con le province di Messina, Trapani, Catania e Ragusa che hanno valori più alti della media (788 €/m<sup>2</sup>) e Caltanissetta che conferma, anche nel resto della sua provincia, la quotazione media più bassa.

L'osservazione della Figura 6, del numero indice delle quotazioni, comparata con la Figura 2 dell'indice NTN, mostra che nell'ultimo anno al rialzo delle compravendite corrisponde un rallentamento complessivo regionale del calo dei prezzi che, peraltro, prosegue dal 2012.

## Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Agrigento	2.821	8,89%	8,34%	0,85%	0,07
Caltanissetta	1.788	9,37%	5,29%	0,95%	0,08
Catania	7.505	20,31%	22,19%	1,24%	0,21
Enna	890	4,45%	2,63%	0,70%	0,03
Messina	4.494	17,65%	13,29%	1,00%	0,15
Palermo	8.525	8,00%	25,21%	1,18%	0,08
Ragusa	2.216	19,92%	6,55%	1,07%	0,18
Siracusa	2.910	6,53%	8,60%	1,21%	0,07
Trapani	2.670	8,20%	7,89%	0,93%	0,07
<b>Sicilia</b>	<b>33.819</b>	<b>12,44%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,07%</b>	<b>0,12</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Agrigento	414	16,48%	3,26%	1,01%	0,14
Caltanissetta	460	16,42%	3,62%	1,18%	0,16
Catania	2.566	23,44%	20,20%	1,52%	0,29
Enna	132	-18,34%	1,04%	0,73%	-0,17
Messina	1.929	21,55%	15,18%	1,45%	0,26
Palermo	4.795	9,18%	37,74%	1,48%	0,12
Ragusa	666	18,82%	5,24%	1,32%	0,20
Siracusa	1.212	11,12%	9,54%	1,85%	0,18
Trapani	530	15,25%	4,17%	1,32%	0,17
<b>Sicilia</b>	<b>12.703</b>	<b>14,65%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,45%</b>	<b>0,18</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

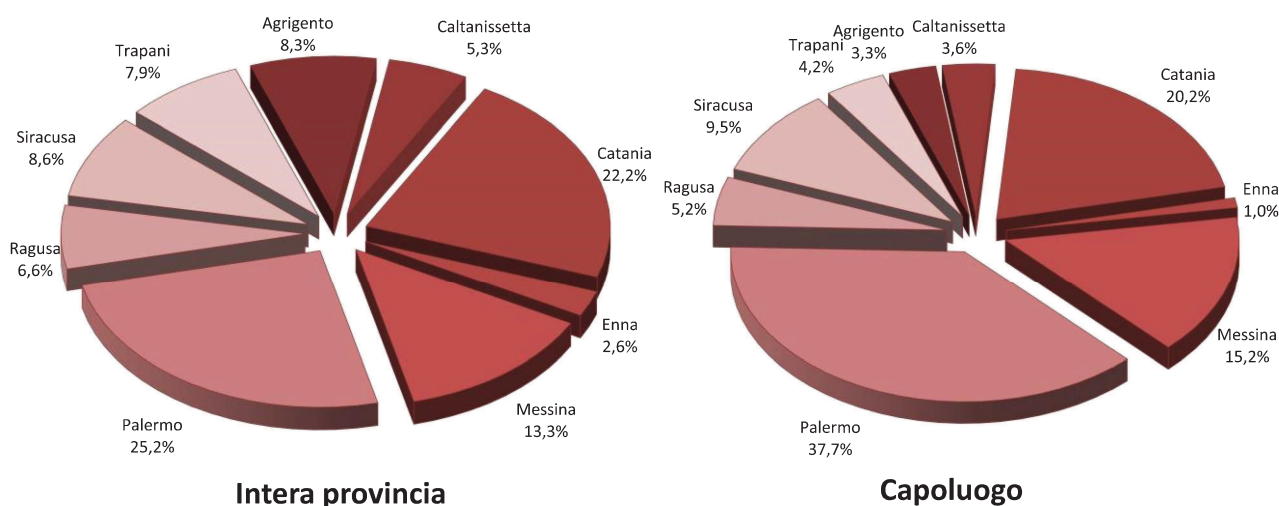




Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

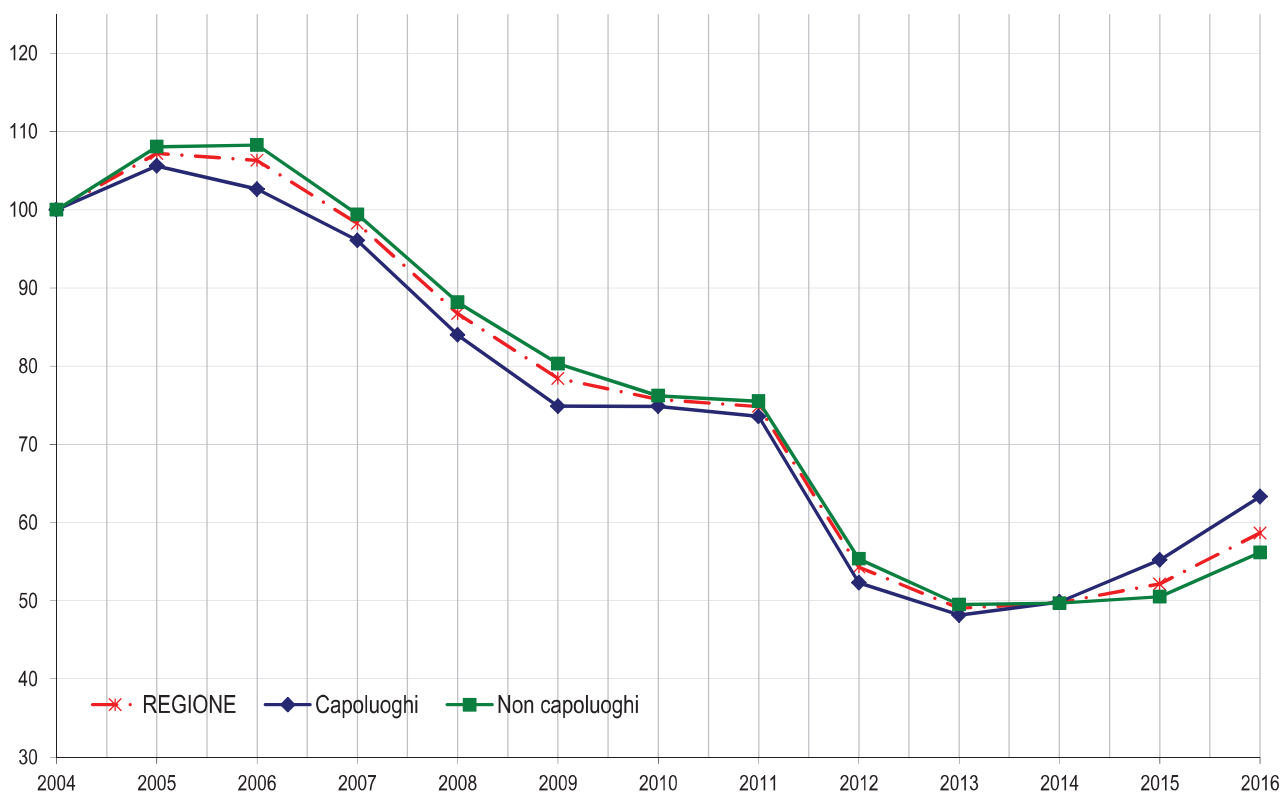


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

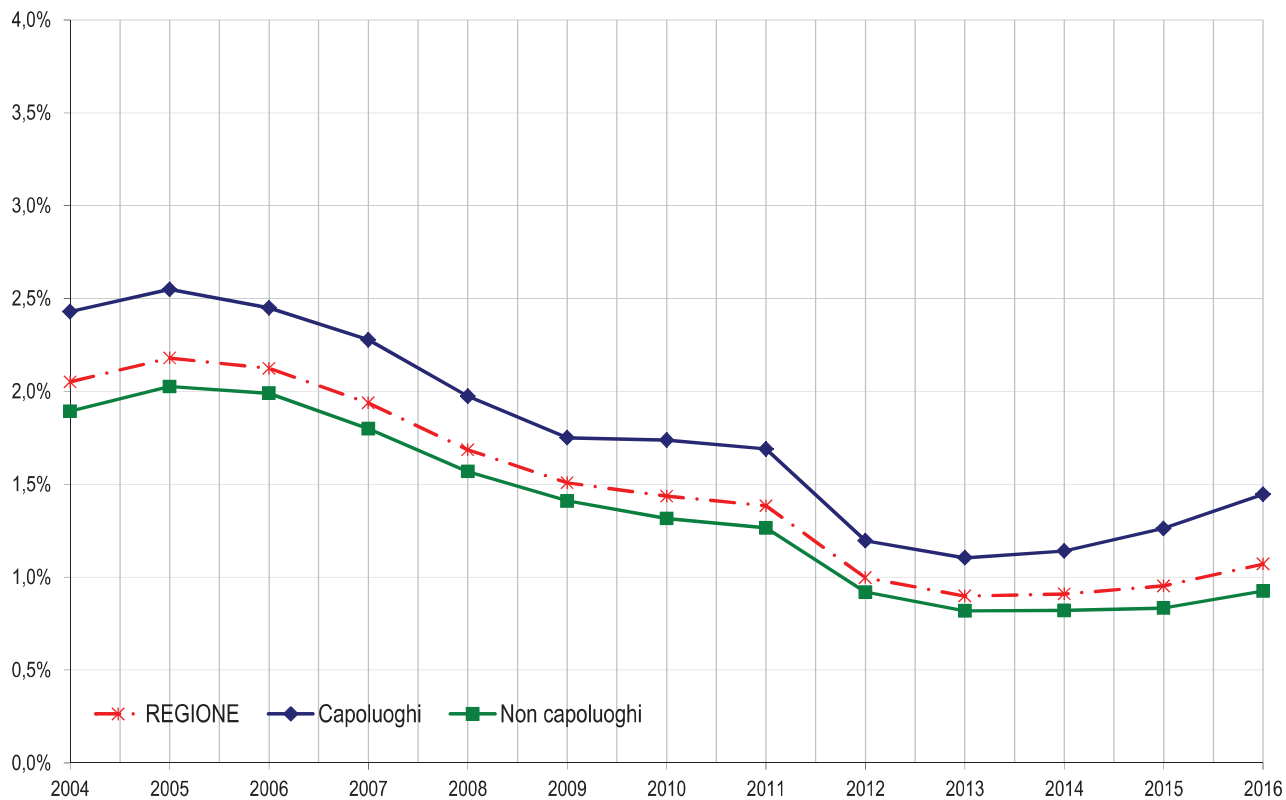


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

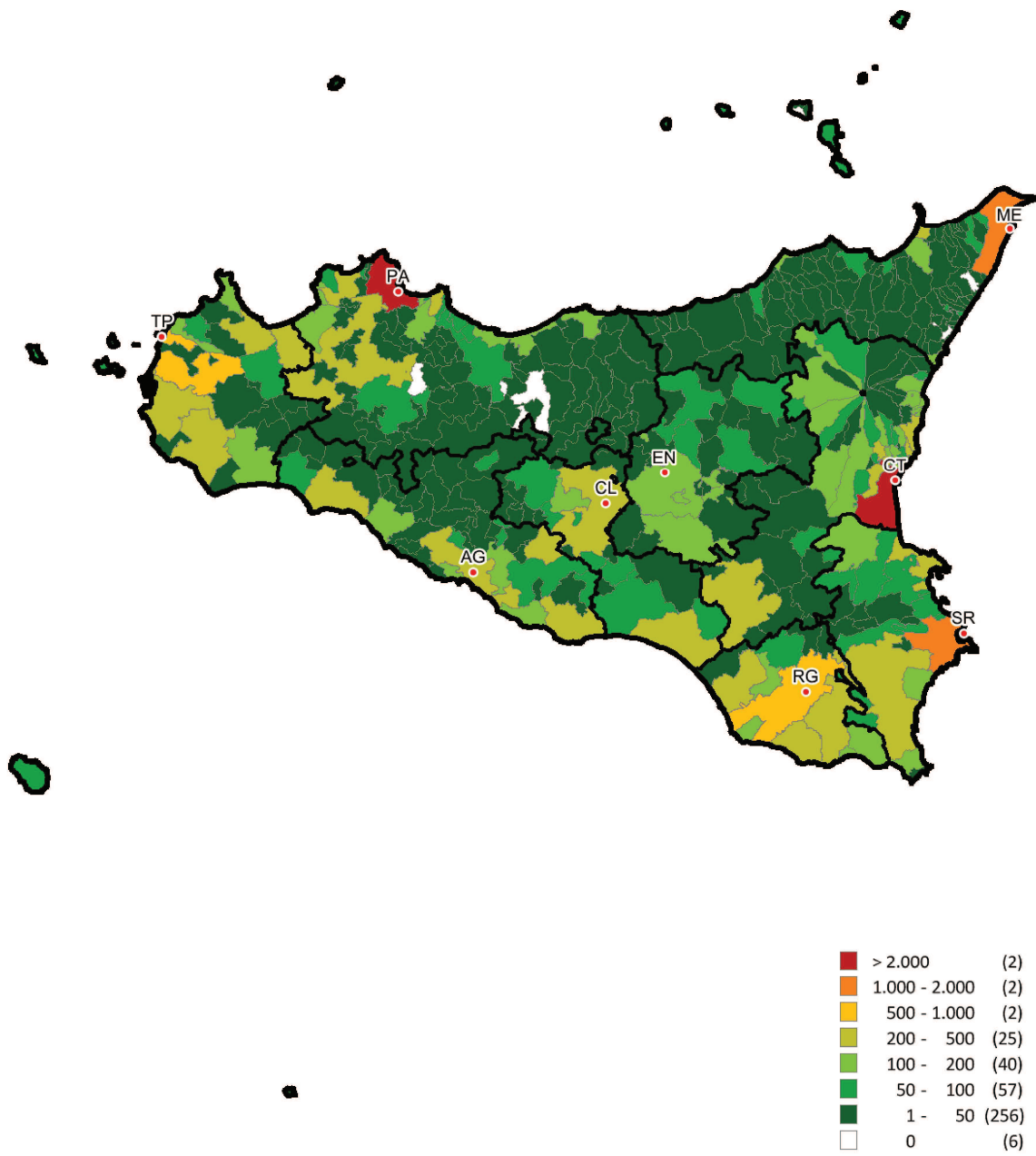
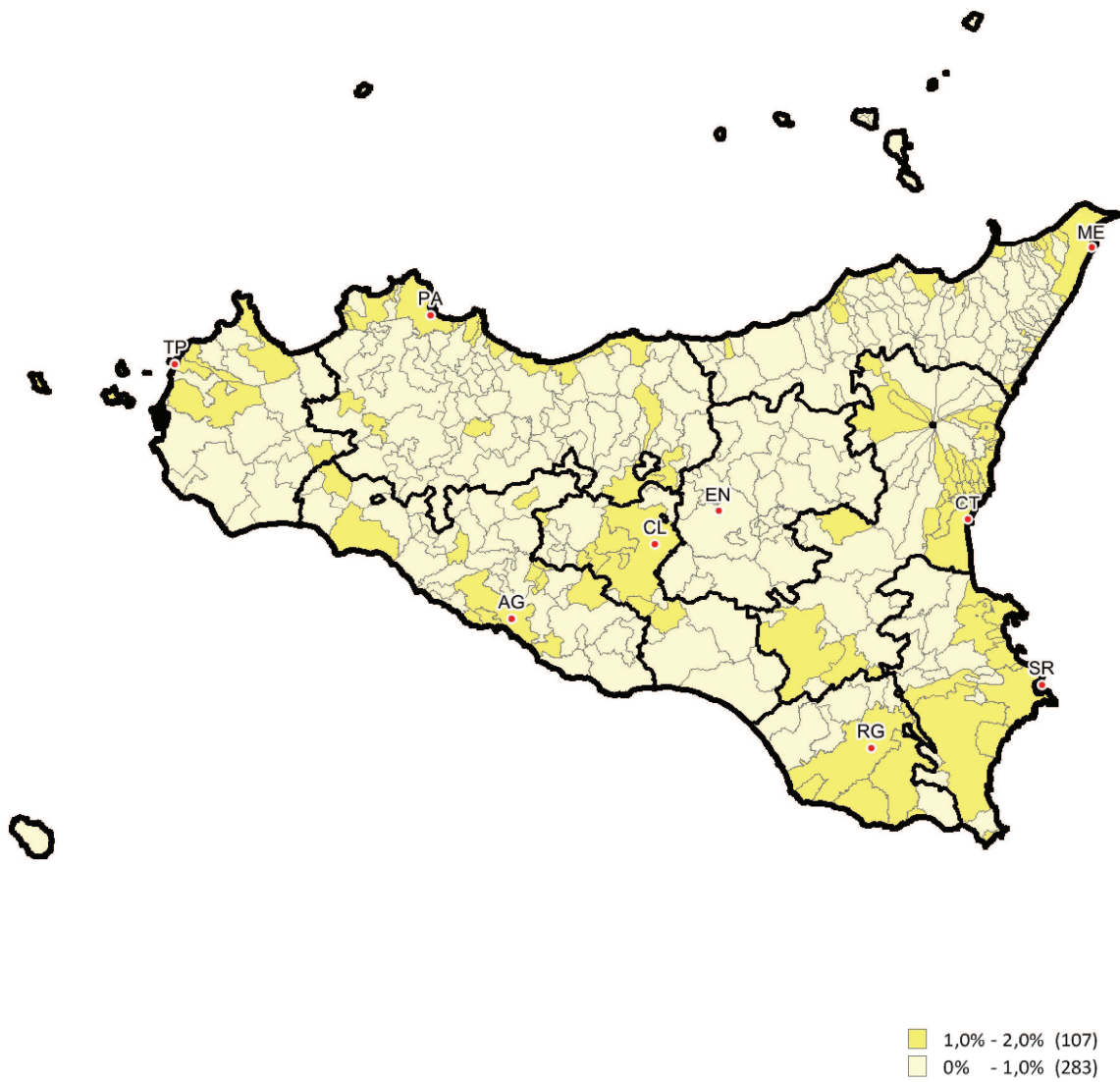


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



## Le dimensioni

Tabella 3: Superficie media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m <sup>2</sup> 2016	Superficie media Differenza m <sup>2</sup> 2015/16	Superficie media m <sup>2</sup> 2016	Superficie media Differenza m <sup>2</sup> 2015/16
Agrigento	110,1	1,9	113,3	-5,2
Caltanissetta	103,6	1,5	100,0	-2,6
Catania	111,9	0,0	103,7	-0,5
Enna	105,5	-1,5	114,7	2,5
Messina	106,6	1,0	105,1	-0,7
Palermo	110,8	1,8	109,2	0,9
Ragusa	108,2	-0,4	110,3	-2,2
Siracusa	105,5	3,3	103,3	0,7
Trapani	119,3	6,5	105,7	0,1
<b>Sicilia</b>	<b>109,9</b>	<b>1,6</b>	<b>106,7</b>	<b>-0,2</b>

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Agrigento	440	461	457	765	367	330	2.821
Caltanissetta	299	285	229	470	137	368	1.788
Catania	804	1.283	1.438	2.552	794	635	7.505
Enna	160	177	143	266	108	36	890
Messina	336	910	753	1.314	373	808	4.494
Palermo	749	1.202	1.199	2.711	988	1.676	8.525
Ragusa	243	401	342	737	211	283	2.216
Siracusa	393	571	493	990	276	187	2.910
Trapani	236	502	426	820	314	371	2.670
<b>Sicilia</b>	<b>3.660</b>	<b>5.791</b>	<b>5.480</b>	<b>10.626</b>	<b>3.570</b>	<b>4.693</b>	<b>33.819</b>

Tabella 5: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Agrigento	55	55	73	137	45	49	414
Caltanissetta	64	90	73	167	44	22	460
Catania	357	442	460	897	241	169	2.566
Enna	10	21	28	42	23	8	132
Messina	88	344	362	581	137	417	1.929
Palermo	355	625	647	1.723	607	837	4.795
Ragusa	64	118	97	233	80	74	666
Siracusa	192	239	192	440	111	38	1.212
Trapani	55	86	91	181	54	64	530
<b>Sicilia</b>	<b>1.239</b>	<b>2.021</b>	<b>2.023</b>	<b>4.402</b>	<b>1.341</b>	<b>1.678</b>	<b>12.703</b>

Tabella 6: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Agrigento	5,03%	13,43%	12,61%	3,35%	20,96%	-	8,89%
Caltanissetta	-6,78%	12,46%	-19,56%	-9,86%	15,24%	-	9,37%
Catania	20,03%	14,72%	12,13%	17,68%	10,62%	-	20,31%
Enna	10,45%	3,54%	-2,37%	15,75%	-6,46%	-	4,45%
Messina	-7,36%	5,94%	4,80%	6,50%	-0,50%	-	17,65%
Palermo	-4,44%	-1,57%	-3,36%	-1,06%	9,72%	-	8,00%
Ragusa	28,08%	10,57%	7,00%	12,41%	19,18%	-	19,92%
Siracusa	3,52%	-4,77%	7,96%	8,75%	20,38%	-	6,53%
Trapani	0,07%	6,44%	9,53%	-0,89%	9,82%	-	8,20%
<b>Sicilia</b>	<b>4,39%</b>	<b>6,02%</b>	<b>4,51%</b>	<b>5,96%</b>	<b>10,70%</b>	-	<b>12,44%</b>

Tabella 7: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Agrigento	38,23%	40,98%	18,96%	12,69%	-0,68%	-	16,48%
Caltanissetta	0,30%	53,93%	15,50%	9,91%	-11,94%	-	16,42%
Catania	38,81%	11,27%	12,09%	25,14%	10,65%	-	23,44%
Enna	-34,30%	-26,69%	22,00%	-28,31%	-11,62%	-	-18,34%
Messina	-16,79%	14,89%	10,50%	-0,78%	-24,35%	-	21,55%
Palermo	-2,46%	2,85%	0,07%	2,60%	7,73%	-	9,18%
Ragusa	65,94%	7,62%	14,93%	-11,60%	61,09%	-	18,82%
Siracusa	20,51%	3,21%	-0,35%	16,06%	5,26%	-	11,12%
Trapani	30,33%	-9,25%	15,37%	7,75%	17,79%	-	15,25%
<b>Sicilia</b>	<b>14,21%</b>	<b>8,22%</b>	<b>7,15%</b>	<b>6,70%</b>	<b>4,48%</b>	-	<b>14,65%</b>

## Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
Agrigento	968	-6,01%	618	-2,53%
Caltanissetta	652	-1,12%	586	-1,53%
Catania	1.251	-4,20%	845	-2,65%
Enna	1.363	-1,56%	727	-0,45%
Messina	1.324	-2,28%	993	-1,12%
Palermo	1.258	-3,58%	733	-2,32%
Ragusa	972	-3,16%	782	-2,15%
Siracusa	992	-1,00%	703	-0,43%
Trapani	850	-1,64%	931	-1,11%
<b>Sicilia</b>	<b>1.173</b>	<b>-3,23%</b>	<b>788</b>	<b>-1,79%</b>

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

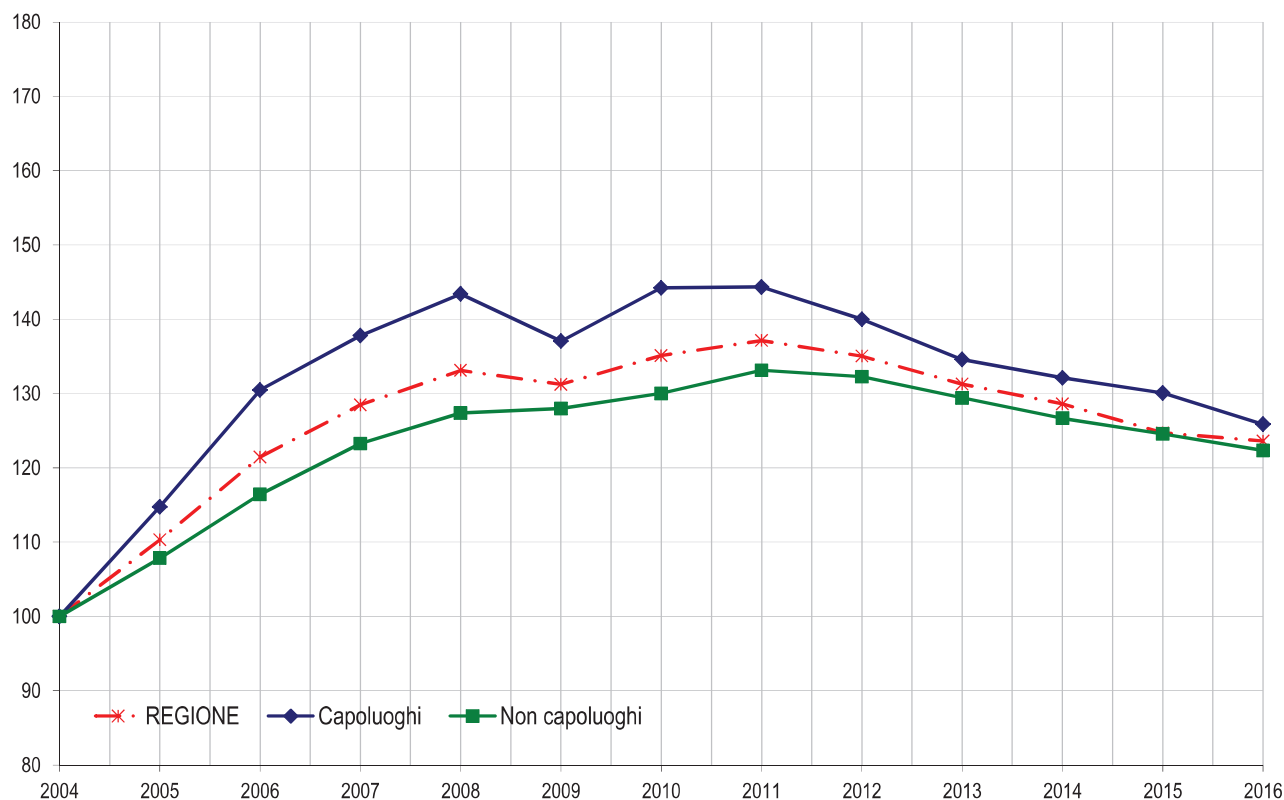
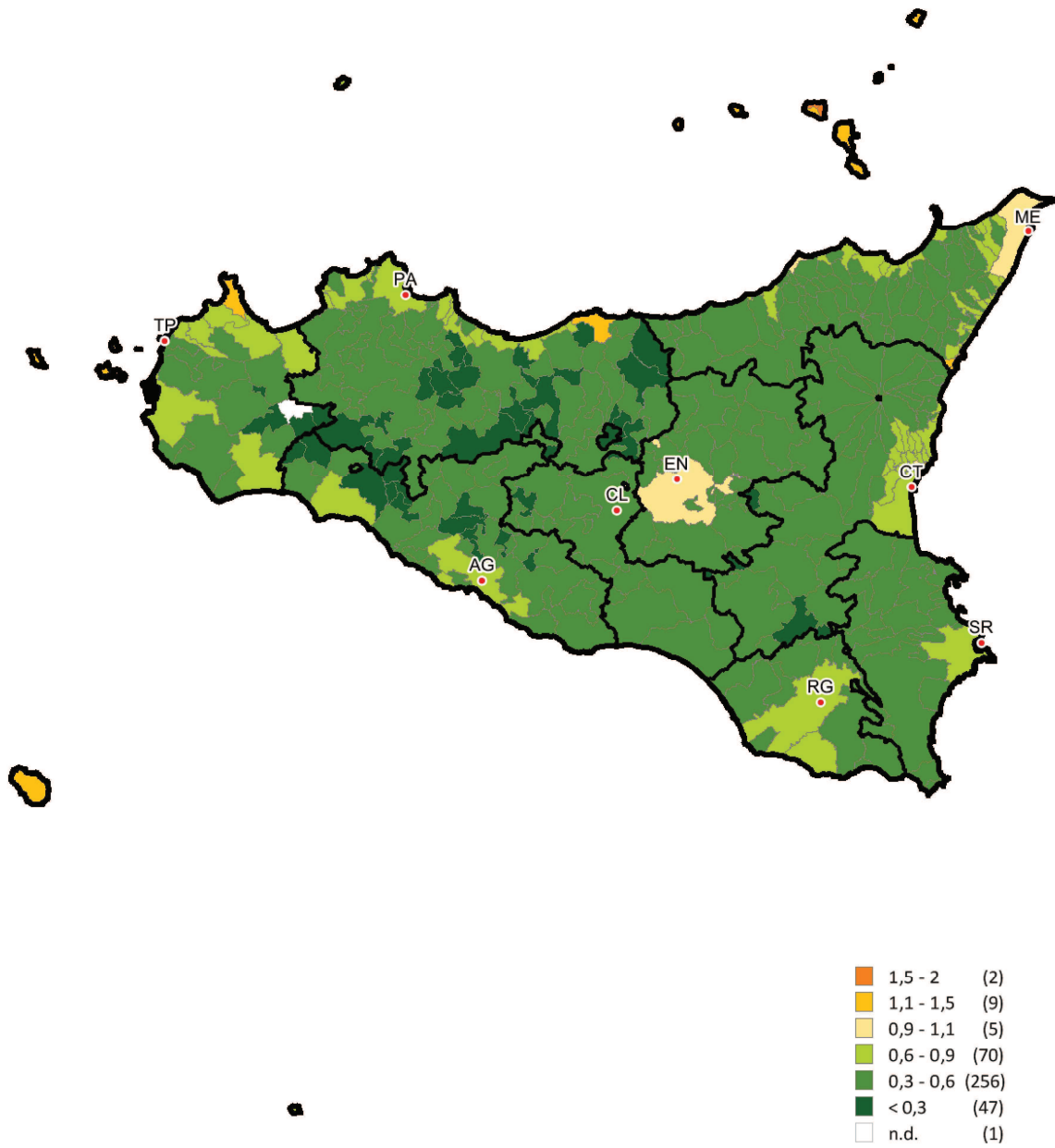


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



## FOCUS provinciale - Catania

Nel 2016 il mercato residenziale della Provincia di Catania fa registrare, rispetto al 2015, un forte incremento delle compravendite pari al 20,30% (Tabella 30), notevolmente superiore all'ultima rilevazione relativa all'anno 2015 rispetto al 2014 (+1,7%). Il numero delle transazioni realizzate nel 2016, pari a 7.505 NTN, è rappresentato per il 34% delle transazioni effettuate nel capoluogo di provincia (2.566 NTN) e per il restante 66% dal resto della provincia (4.939 NTN).

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, oltre alla *Città capoluogo*, i comuni della Provincia di Catania sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in sei macroaree: *Hinterland Catanese*, *Acese e Versante Sud-Orientale Etna*, *Versante Sud-Occidentale Etna*, *Versante Nord Etna*, *Ionica*, *Piana di Catania e Calatino* (Figura 24). Nella figura Catania Capoluogo e l'Hinterland Catanese sono rappresentate con lo stesso tematismo.

Il volume di scambio complessivo della provincia di Catania, è assorbito per il 49% dalla macroarea "*Hinterland Catanese*" insieme alla *Città capoluogo*, per il 28% dalle macroaree "*Acese e Versante Sud-Orientale Etna*" e "*Versante Sud-Occidentale Etna*" e per il 23% dalle altre macroaree tra le quali il "*Versante Nord Etna*" che incide solo per il 4%.

In netta ripresa il mercato residenziale, per tutte le macroaree provinciali, con variazione percentuale superiore al 35% per il "*Versante Nord Etna*", superiore al 20% per le macroaree "*Acese e versante sud orientale Etna*" e "*Ionica*". Incrementi più contenuti per il "*Versante Sud Occidentale Etna*" che non supera il 10%.

I valori dell'indice IMI più alti si registrano per la macroarea "*Hinterland catanese*" (1,52%) e per il "*Catania capoluogo*" (1,52%), mentre si attestano sotto l'1% per le macroaree "*Piana di Catania e Calatino*", "*Versante Nord Etna*" e "*Versante Sud-Occidentale Etna*".

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo (Figura 25), a partire dal 2004, evidenzia un trend tendenzialmente negativo fino al 2013 seguito da una fase di stabilizzazione fino al 2015 e da una ripresa nel 2016 che riporta la riduzione delle compravendite, rispetto al 2004, a valori prossimi al 40%. L'indice NTN del capoluogo, nello stesso periodo di riferimento, segue lo stesso andamento con valori prevalentemente inferiori al resto della provincia e ai comuni non capoluogo.

L'andamento storico dell'IMI (Figura 26), nel periodo di riferimento 2004-2016, evidenzia, a partire dal 2005, una continua discesa dell'intensità del mercato immobiliare fino al 2013, fatto salvo il biennio di relativa stabilità tra il 2010 e il 2011, seguito da una complessiva ripresa dal 2014, con il capoluogo più attivo rispetto ai comuni non capoluogo.

Come indicato nella Tabella 31 le quotazioni medie più alte si registrano per la macroarea "*Hinterland catanese*" (1.256 €/m<sup>2</sup>), per la *Città capoluogo* (1.251 €/m<sup>2</sup>) e per la macroarea "*Acese e versante sud orientale Etna*", (1.042 €/m<sup>2</sup>), mentre per le altre macroaree non superano il valore di 800 €/m<sup>2</sup>.

Per tutte le macroaree provinciali si registrano variazioni al ribasso delle quotazioni medie, ad eccezione della macroarea "*Versante Nord Etna*" che fa registrare un lieve aumento pari allo 0,5%. Come indicato nell'ultima colonna della tabella, le quotazioni immobiliari, rispetto al 2004, subiscono un incremento superiore al 30% per le macroaree "*Ionica*" e "*Versante Sud-Occidentale Etna*".

L'indice delle quotazioni (Figura 27), dal 2004, segue lo stesso andamento sia per i comuni non capoluogo sia per il comune capoluogo che registra un valore dell'indice più alto in tutto il periodo di riferimento. L'andamento dell'indice delle quotazioni del capoluogo e del resto della provincia, evidenzia un aumento delle quotazioni fino al 2008, seguito da una fase di stazionarietà e da una diminuzione dei prezzi a partire dal 2011.

Passando al dettaglio del comune di Catania (Tabella 32), si rileva, rispetto al 2015, un incremento delle compravendite (pari a 2.566 NTN) con una variazione percentuale pari al 23,4%, superiore di 3,1 punti percentuali al dato provinciale (20,30%).

Nella tabella sono riportati i volumi del NTN e l'indice IMI registrati nel 2016, per le singole zone OMI.

Le zone omogenee del Comune di Catania che registrano in valore assoluto il maggior numero di compravendite, sono la zona C5 (263 NTN), la C3 (176 NTN) e C1 (173 NTN) della fascia semicentrale e la zona D3 (160 NTN) della fascia periferica.

La zona della Città di Catania con l'indice IMI più alto (2,04%) è la D9, seguita dalla zona B3 (1,92%) e dalla zona B1 (1,91%) e B2 (1,90%).

Le quotazioni medie più alte si riscontrano nelle zone C1 "Corso Italia, Viale V.Veneto" (2.125 €/m<sup>2</sup>) e C4 "Viale A. Alagona, Viale R. di Lauria" (2.008 €/m<sup>2</sup>) e la zona B6 "Corso Italia, Viale V.Veneto" (1.900 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione minore si riscontra nella zona R "aree rurali" (450 €/m<sup>2</sup>).



## La provincia – Catania

Figura 24: Macroaree provinciali di Catania

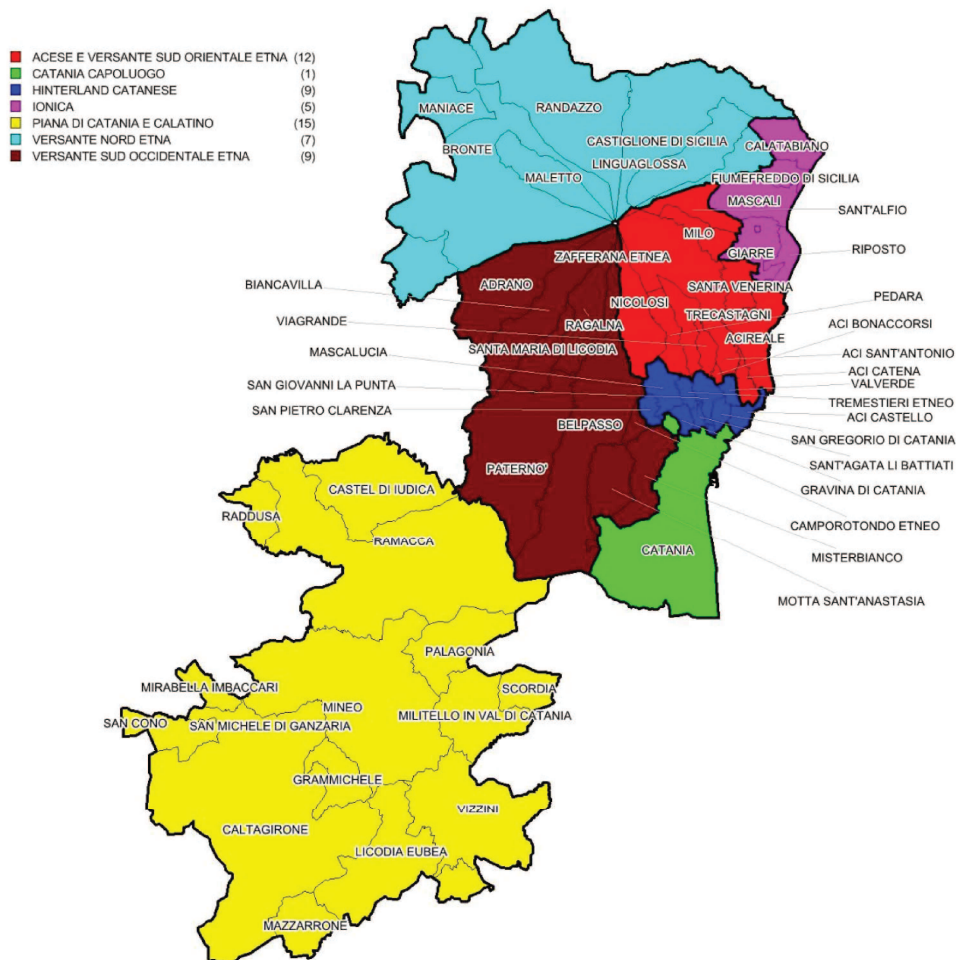


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Acese e Versante Sud Orientale Etna	1.175	21,40%	15,66%	1,31%	0,23
Hinterland Catanese	1.122	17,6%	14,95%	1,52%	0,22
Ionica	581	26,10%	7,74%	1,27%	0,26
Piana Catania e Calatino	765	17,30%	10,19%	0,88%	0,13
Versante Nord Etna	334	37,20%	4,45%	0,97%	0,26
Versante Sud Occidentale Etna	963	9,10%	12,83%	0,89%	0,07
<b>Catania Capoluogo</b>	<b>2.566</b>	<b>23,4%</b>	<b>34,19%</b>	<b>1,52%</b>	<b>0,29</b>
<b>Catania</b>	<b>7.505</b>	<b>20,30%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,24%</b>	<b>0,21</b>

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

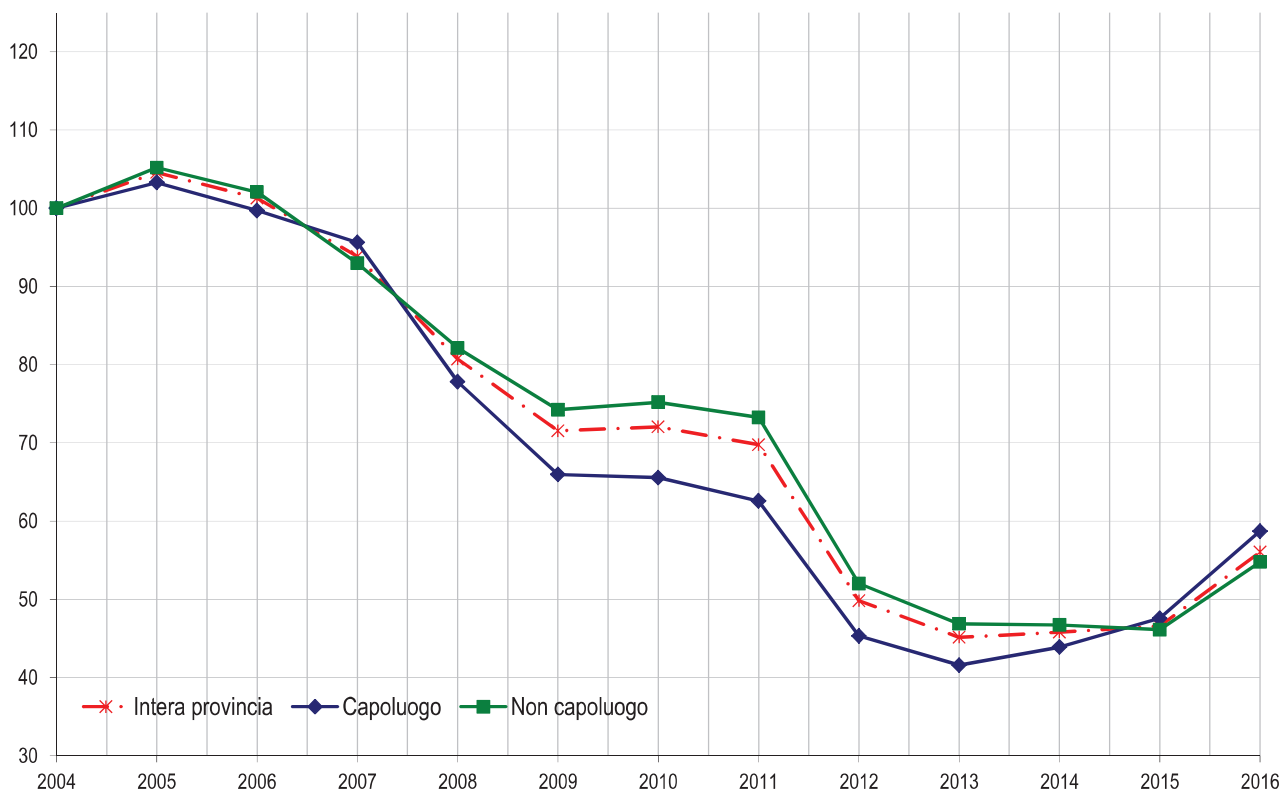


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

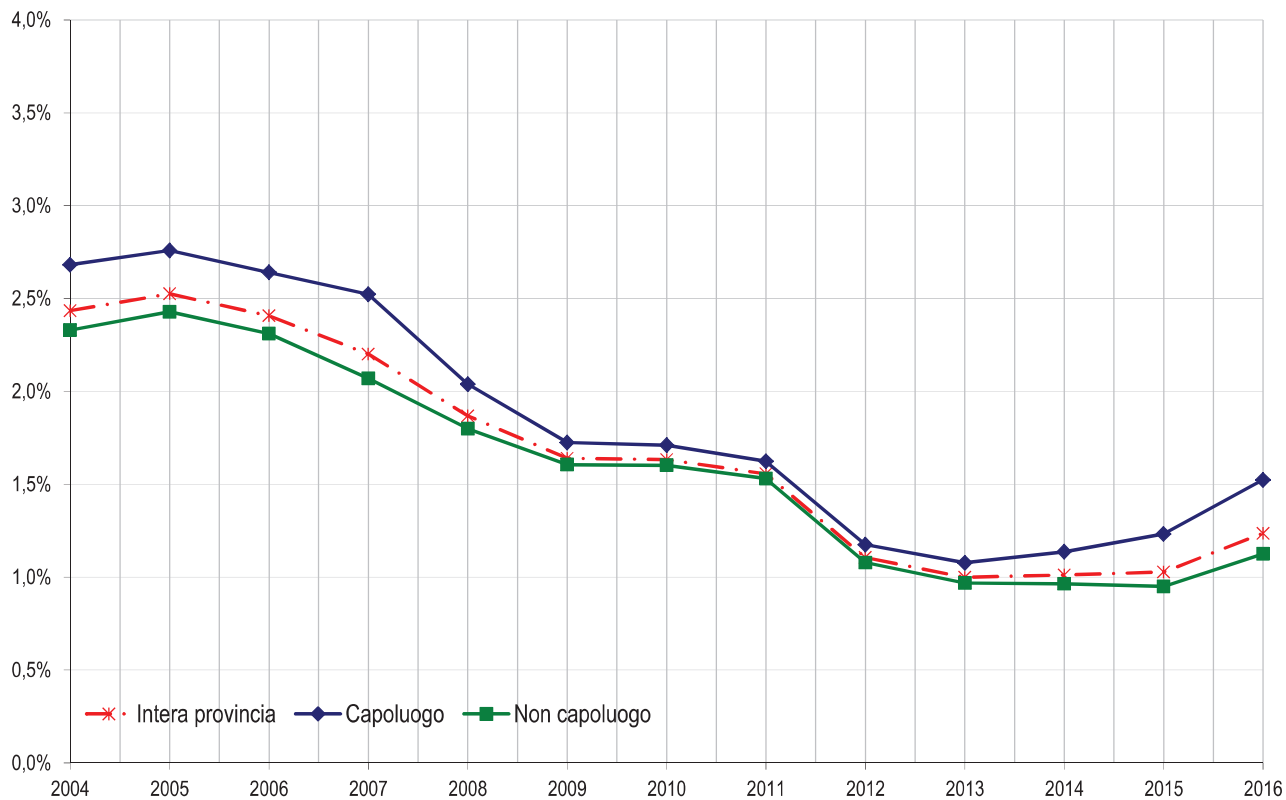
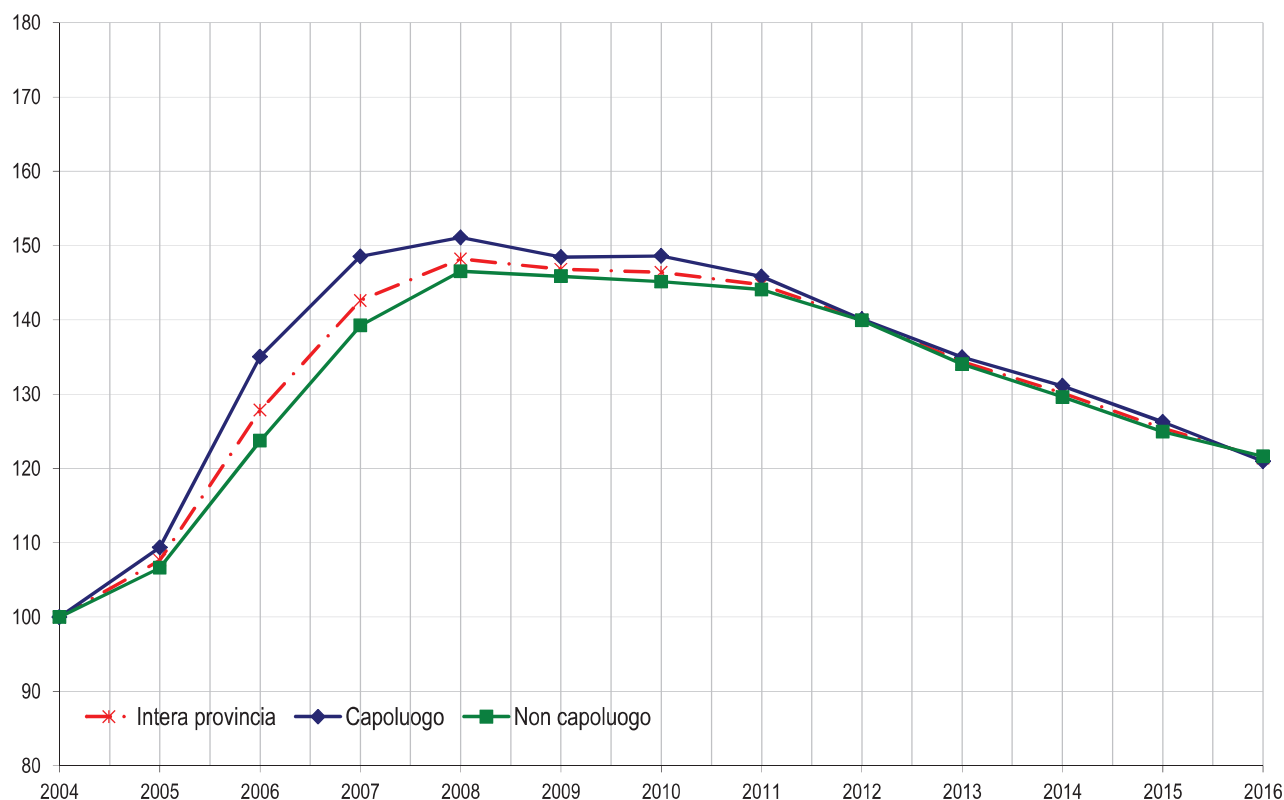


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Acese e Versante Sud Orientale Etna	1.042	-3,60%	127,2
Hinterland Catanese	1.256	-1,90%	117,5
Ionica	787	-0,80%	132,1
Piana Catania e Calatino	516	-2,60%	101,0
Versante Nord Etna	612	0,50%	121,3
Versante Sud Occidentale Etna	765	-4,00%	130,5
<b>Catania Capoluogo</b>	<b>1.251</b>	<b>-4,20%</b>	<b>121,0</b>
<b>Catania</b>	<b>958</b>	<b>-3,20%</b>	<b>121,4</b>

NB: La quotazione relativa al capoluogo qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno del paragrafo dedicato al comune, che è invece ottenuta pesando le quotazioni delle zone con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



## Il comune – Catania

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Catania

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalá, Dusmet, Porto, Università, P.zza Dante, Etna/P, Garibaldi/P.	146	53%	1,91%	1.308	-3,7%
B2	Villa Bellini, P.zza Roma, Etna/P, L.go Paisiello, XX Settembre/P, P.zza Stesicoro.	37	95%	1,90%	1.738	-2,5%
B3	P.zza Carlo Alberto, Bovio, Vitt. Emanuele III, Alfonzetti, Costa, Asilo S.Agata, Conte di Torino, Umberto, Mascagni, Gorizia.	143	8%	1,92%	1.252	-4,3%
B4	P.zza S.M. Gesù, Roccaromana, Androne, Nicito, Ughetti, Margherita/P, Presidio Ospedaliero Garibaldi.	26	19%	1,09%	1.650	-5,7%
B6	C.so Sicilia, P.zza Repubblica, C.so Martiri, Sturzo, Teocrito, Di Prima, P.zza Giovanni XXIII, Stazione Centrale	12	65%	1,24%	1.900	-8,4%
B8	Castello Ursino, S.Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt.Em.le	119	25%	1,75%	971	-3,7%
C1	Cso delle Province, Veneto/P, Leopardi/P, Asiago, Messina/P, Jonio, Libertà/P, Italia, Verga, Trento, Pascoli, Giuffrida/P, Pasubio, Pola	173	68%	1,60%	2.125	-2,9%
C2	Via Cifali, V.le Rapisardi/P, Stadio, Bronte, Lavaggi, Fava, Montessori.	81	39%	1,31%	1.369	-8,0%
C3	Picanello: Borrello, Cavaliere, De caro, Faraci, Petrella, Licciardi Pidotella, Duca Abruzzi, P. Nicola	176	18%	1,45%	1.157	-3,1%
C4	S. Giovanni Li Cuti, A. De Gasperi Aldebaran A. Alagona Del Rotolo Europa Ognina Via Acicastello.	38	7%	1,56%	2.008	-2,8%
C5	Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Province/P, Sanzio, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda/P, P.zza Cavour	263	52%	1,53%	1.500	-4,0%
C6	Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio	121	63%	1,51%	883	-5,8%
C8	P.zza Palestro, Acquedotto Greco, S.M. Catena, Forlanini, Castromarino	66	-3%	1,14%	958	-2,9%
D1	Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, Aeroporto.	19	96%	1,32%	875	-6,4%
D2	Via Galermo/P, S.Sofia/P, Nuovalucello, A.Doria, Fleming/P, Dell'Ova/P	51	66%	1,28%	1.463	-6,1%
D3	S.Leone, Rapisardi, P.zza Risorgimento, P.zza E. D'Ungheria, Caracciolo, Indipendenza, XXXI Maggio, Cimitero.	160	21%	1,28%	1.188	-5,9%
D4	Diaz, Rapisardi/P, Via Ota, Seb. Catania/P, Ballo, Sauro, Cadamosto	94	71%	1,50%	1.363	-4,4%
D5	Barriera Canalicchio, P.zza Vicerè, Romano, Del Bosco/P, Leucatia/P, Arimondi, Due Obelisci.	42	102%	1,50%	1.131	-11,3%
D6	Carruba, Villaggio Dusmet, Nuovalucello, Del Roveto, Delle Olimpiadi, Albanese Ruggero.	24	22%	1,17%	1.458	-4,9%
D7	Trappeto, V.le Tirreno, V.le Adriatico, S.Nullo/P, Seb. Catania/P, Como, Boito.	46	77%	1,23%	1.204	-4,3%
D8	Cibali: Bonadies, Susanna Cibele Oro Aspromonte Maltese Pioppo Castaldi/p, Merlino Fazello, Bergamo.	69	83%	1,69%	1.050	-2,5%
D9	Periferia Nord Via Villini a mare, Via Messina, Via Battello.	21	165%	2,04%	1.783	-0,9%
E2	S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falchetto, Dittaino, Gela.	46	42%	0,76%	931	1,4%
E3	S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'agata.	97	21%	0,80%	808	-1,0%
E4	S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino.	54	87%	1,17%	806	-3,7%
E5	Zona Industriale: Fontanarossa, Junghetto, San Martino, Pantano Arci, Corvaia, Palma.	2	n.d.	1,11%	nq	nd
E7	S.G. Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni, Macello.	28	22%	0,72%	984	-5,2%
nd	-	411	-	-	nd	nd
R	Aree rurali	1	-75%	0,42%	450	-10,9%
	<b>Catania</b>	<b>2.566</b>	<b>23,4%</b>	<b>1,52%</b>	<b>1.255</b>	<b>-4,1%</b>

## Considerazioni metodologiche

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare, del registro e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

### Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

Monocalci	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 2,5 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

## Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.
IMI	(Intensità del Mercato Immobiliare) Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di <i>stock</i> compravenduto in un determinato periodo.
<i>Stock</i> di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m <sup>2</sup> a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo <i>stock</i> abitativo presente in ogni comune, rapportato allo <i>stock</i> totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo <i>stock</i> abitativo presente in ogni zona, rapportato allo <i>stock</i> comunale.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.
nq	Non quotato. Tale dicitura è utilizzata per quelle zone la cui quotazione non è stata valorizzata (ad esempio zone rurali, prevalentemente industriali, ecc).
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m <sup>2</sup> del vano delle unità abitative.