



## *Attività immobiliare*

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

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

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### **VALUTAZIONE**

**VALORE LOCATIVO DI MERCATO**

**LOCAZIONE**

### **IMMOBILI**

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4)**

**TERRENO AGRUMETO**

**TERRENO VIGNETO**

### **SITI NEL COMUNE**

**ACI SANT'ANTONIO (CT) VIA SCALAZZA GRANDE 4 PIANO T (ABITAZIONE)**

**ACI SANT'ANTONIO (CT) TERRENO AGRUMETO**

**ACI SANT'ANTONIO (CT) TERRENO VIGNETO**

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

**FOGLIO 13 PARTICELLA - CATEGORIA A/4 CLASSE 5 CONSISTENZA 1,5 VANI SUPERFICIE**

**CATASTALE TOTALE: 23 m<sup>2</sup> RENDITA EURO 52,68**

**FOGLIO 13 PARTICELLA - QUALITA' AGRUMETO CLASSE 2 HA-ARE-CA 17 ARE 6 CA**

**REDDITO DOMINICALE EURO 66,96 REDDITO AGRARIO EURO 24,23**

**FOGLIO 13 PARTICELLA - QUALITA' VIGNETO CLASSE 2 HA-ARE-CA 2 ARE REDDITO**

**DOMINICALE EURO 2,17 REDDITO AGRARIO EURO 0,88**

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

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

### **DATI DERIVANTI**

**AGENZIA ENTRATE RISULTANZE CATASTALI DEL 29/04/2019**



## Attività immobiliare

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

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

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### RELAZIONE DI STIMA

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

##### 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
  - STATO DEL FABBRICATO
    - ANNO DI COSTRUZIONE
    - MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELLE ZONE COMUNI
  - PRESENZA E STATO MANUTENTIVO
    - STRUTTURA
    - 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

MAPPA CATASTALE

ZONA/FASCIA OMI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI

AEROFOTOGRAMMETRIA



## 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 **18/04/2019**  
COMMITTENTE -  
PRESTAZIONE RICHIESTA **LOCAZIONE**  
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **NO**  
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

#### IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA** PROVINCIA **CATANIA** COMUNE **ACI SANT'ANTONIO**  
FASCIA/ZONA OMI **PERIFERICA/PERIFERICA AL CENTRO URBANO-VIA STURZO-MAZZINI-MATTEOTTI-SPIRITO SANTO**  
TOPONIMO **VIA SCALAZZA GRANDE** CIVICI **4**  
PROPRIETA' **- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/1**  
FOGLIO **13** PARTICELLA/E **1409**  
CODICE OMI **D3**  
TIPOLOGIA PREVALENTE **ABITAZIONI CIVILI**  
DESTINAZIONE PREVALENTE **RESIDENZIALE**

#### DATI DISPONIBILI

FORNITI DALLA COMMITTENZA	SI/NO	NOTE
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	SI	DEL -
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	
VISURA CATASTO FABBRICATI	SI	N° - DEL -
VISURA CATASTO TERRENI	SI	N° - DEL -
MAPPA CATASTALE	SI	N° - DEL -
AGLI ATTI DEGLI UFFICI/ACQUISITI IN SOPRALLUOGO	SI/NO	NOTE
STRALCIO DI MAPPA	NO	
ELABORATO PLANIMETRICO	NO	
PLANIMETRIE	NO	
DATI METRICI DA RILIEVO	NO	
VERIFICHE DATI METRICI CATASTALI A CAMPIONE	NO	
VERIFICHE DATI METRICI COMMITTENZA A CAMPIONE	NO	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI	DEL 06/05/2019

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

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

DATI CATASTALI

FOGLIO	13
PARTICELLA	-
SUB	-
CATEGORIA	A/4
CLASSE	5
RENDITA	€ 52,68
PIANO	T
CONSISTENZA	1,5 VANI
SUPERFICIE CATASTALE	23 m <sup>2</sup>

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 1

UFFICI

NEGOZI

CANTINE

SOFFITTE

POSTI AUTO COPERTI

POSTI AUTO SCOPERTI

BOX

N° UI TOTALI 1

**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° 0

PIANI FUORI TERRA N° 1

PIANI INTERRATI N° 0

**IMPIANTI EDIFICIO** A NORMA OTTIMI NORMALI SCADENTI NE NR

IMPIANTO FOGNARIO ●

IMPIANTO IDRAULICO ●

IMPIANTO ELETTRICO ●

CITOFONO ●

RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO ●

ASCENSORE ●

TELEFONICO ●

ANTINCENDIO ●

GAS ●

CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO ●

MONTACARICHI ●

VIDEOCITOFONO ●

ALLARME/ANTINTRUSIONE ●

ENERGIE ALTERNATIVE ●

**DOTAZIONE IMPIANTI EDIFICIO**

ELEVATA

NORMALE

**CARENTE**

**LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO EDIFICIO**

OTTIMO

**NORMALE**

**SCADENTE**

STRUTTURE		O/N/S/NE/NR	DETTAGLI					
STRUTTURE PORTANTI VERTICALI	<b>NON RILEVATE</b>	CEMENTO ARMATO	MURATURA	ACCIAIO	PREFABBRICATE	MISTE		
STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI	<b>NON RILEVATE</b>	CEMENTO ARMATO	MURATURA	ACCIAIO	PREFABBRICATE	MISTE		
FINITURE EDIFICIO		O/N/S/NE/NR	DETTAGLI					
FRONTALINI BALCONI	<b>NON RILEVATI</b>	MARMI	PIETRA NATURALE	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE	
PAVIMENTAZIONI	<b>NON RILEVATI</b>	CERAMICA	MARMO	GRANIGLIE MARMO	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE	
RIVESTIMENTI	FACCIATE	<b>NON RILEVATE</b>	MARMI	PIETRA NATURALE	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE
	INTERNI	<b>NON RILEVATI</b>	TINTA	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	MARMO/ PIETRA/ INTONACO
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI	<b>NON RILEVATI</b>	MASSELLO	TAMBURATO	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
	ESTERNI	<b>NON RILEVATI</b>	LEGNO	ACCIAIO	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' TERZIARIE

#### DATI GENERALI

SCHEDA SOPRALLUOGO DEL **18/04/2019**  
COMMITTENTE -  
PRESTAZIONE RICHIESTA **LOCAZIONE**  
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **NO**  
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

#### IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**  
PROVINCIA **CATANIA**  
COMUNE **ACI SANT'ANTONIO**  
FASCIA/ZONA OMI **PERIFERICA/PERIFERICA AL CENTRO URBANO-VIA STURZO-MAZZINI-MATTEOTTI-SPIRITO SANTO**  
TOPONIMO **VIA SCALAZZA GRANDE**  
CIVICO **4**  
SCALA -  
PIANO **T**  
INTERNO -  
CODICE OMI **D3**  
PROPRIETA' **- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/1**  
FOGLIO **13**  
PARTICELLA -  
SUB -  
TIPOLOGIA **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4)**  
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 **13**  
PARTICELLE -  
SUB -  
CATEGORIA **A/4**  
CLASSE **5**  
RENDITA **€ 52,68**  
PIANO **T**  
CONSISTENZA **1,5 VANI**  
SUPERFICIE CATASTALE **23 m<sup>2</sup>**  
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RILASCIATO DA

PROT. N° DEL

**ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO**

**N.D.**

**ACCESSIBILITA' AI DIVERSAMENTE ABILI** **SI**

LIVELLO DI PIANO N° **T**  
 ATTICO (SI-NO) **NO**  
 LIVELLI INTERNI N° **1**  
 INGRESSI N° **1**  
 SERVIZI IGIENICI N° **1**  
 ALTEZZA MEDIA (m) **N.D.**

**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)** **N.D.**

DI PREGIO  
 NORMALE  
 SCADENTE

**LUMINOSITA'** **N.D.**

BUONA  
 MEDIA  
 SCARSA

**CARATTERI DISTRIBUTIVI** **N.D.**

OPEN SPACE  
 PARETI FISSE

**ORIENTAMENTO PREVALENTE**

N/N-E	N-O	E	O	S/S-O	S-E
<b>N.D.</b>	<b>N.D.</b>	<b>N.D.</b>	<b>N.D.</b>	<b>N.D.</b>	<b>N.D.</b>

<b>DOTAZIONE IMPIANTI U.I.U.</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						•
ALLARME/ANTINTRUSIONE						•
TELEFONICO						•
GAS						•
CONDIZIONAMENTO						•
ASCENSORE INTERNO					•	
SERVOSCALA					•	
FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE					•	
CITOFONO INTERNO						•
VIDEOCITOFONO INTERNO					•	
CABLAGGIO					•	

**DOTAZIONE ED EFFICIENZA IMPIANTI** N.D.

ELEVATA

NORMALE

CARENTE

FINITURE U.I.U.		B/N/S/NE/NR	DETTAGLI					
PAVIMENTAZIONI		<b>NON RILEVATI</b>	CERAMICA	MARMO	GRANIGLIE MARMO	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE
RIVESTIMENTI PARETI E SOFFITTI		<b>NON RILEVATI</b>	TINTA	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE/ RUSTICO
SERVIZI IGIENICI	RIVESTIMENTI SANITARI	<b>NR</b>	GRES	MARMO	COTTO	TINTA	INTONACO	CERAMICA
		<b>NR</b>	CERAMICA	METACRILATO		MARMO		
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI ESTERNI	<b>NR</b>	MASSELLO	TAMBURATO	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
		<b>NR</b>	LEGNO	ACCIAIO	VETROCAMERA		ALLUMINIO	PVC

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

OTTIMO

**NORMALE****SCADENTE**

CONSISTENZE (DPR 138/98)	COEFF. RAGG.	SUP. (m <sup>2</sup> )	SUP. RAGG. (m <sup>2</sup> )
SUPERFICI LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1,00	23	23
BALCONI E TERRAZZI	0,10		
CANTINE E/O SOFFITTE COMUNICANTI	0,50		
CANTINE E/O SOFFITTE NON COMUNICANTI	0,25		
AREE SCOPERTE	0,10	1.900	190
SUPERFICIE TOTALE RAGGUAGLIATA			<b>213</b>



## Attività immobiliare

PAG. 13

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

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

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### SCHEDA-VALUTAZIONE

**ACCUMULO IDRICO:** N.D.

**ACQUA DI FALDA:** N.D.

**AEROFOTOGRAMMETRIA:** SI

**ALLEVAMENTI:** N.D.

INDUSTRIALE  
TRADIZIONALE  
STATO BRADO  
BATTERIA  
STABULAZIONE

**AMBIENTI:** N.D.

FRANTOIO  
LEGNAIA  
TINAIA

**AREE:** N.D.

BOSCO	AZIENDA AGRICOLA	ALBERI
	AZIENDA FORESTALE	ARBUSTI FORESTALI
FUSTAIA		
MACCHIA		
RADURA	BOSCO	
	PRATO	
SELVA	SOTTOBOSCO	
	FORESTA	

**ATTREZZATURA:** N.D.

TINO

**AGRONICA:** N.D.

**AZIENDA:** N.D.

AZIENDA RURALE (ORDINARIA)  
AZIENDA AGRITURISTICA  
MASSERIA/CASA COLONICA

**BILANCIO COLTURA:** N.D.

CONTO COLTURALE

**CAPITALI: N.D.**

CAPITALE AGRARIO/DI ESERCIZIO (AZIENDA AGRARIA)	CAPITALE DI SCORTA
	CAPITALE CIRCOLANTE

CAPITALE CIRCOLANTE

CAPITALE CIRCOLANTE NETTO

CAPITALE FONDARIO

**CATASTO TERRENI**

COMUNE: **ACI SANT'ANTONIO**  
 FOGLIO: **13**  
 PARTICELLA: **-**  
 PORZIONE: **-**  
 CLASSE: **2**  
 QUALITA': **AGRUMETO**  
 SUPERFICIE (m<sup>2</sup>) ha are ca: **17 ARE 6 CA**  
 REDDITO DOMINICALE: **€ 66,96**  
 REDDITO AGRARIO: **€ 24,23**

**CATASTO TERRENI**

COMUNE: **ACI SANT'ANTONIO**  
 FOGLIO: **13**  
 PARTICELLA: **-**  
 PORZIONE: **-**  
 CLASSE: **2**  
 QUALITA': **VIGNETO**  
 SUPERFICIE (m<sup>2</sup>) ha are ca: **2 ARE**  
 REDDITO DOMINICALE: **€ 2,17**  
 REDDITO AGRARIO: **€ 0,88**

**COLTURE: N.D.**

COLTURA A REGIME POLIENNALE

COLTURA PIU' REDDITIZIA

**COMODI (FONDO RUSTICO): N.D.**

AREA DI CACCIA

AREA DI PESCA

PARCO PROTETTO

AREA NATURALE

OASI NATURALE

**CONDIZIONI ESTRINSECHE (FONDO RUSTICO) N.D.**

CLIMATICHE

IGIENICHE

MORFOLOGICHE

GEOLOGICHE

DEMOGRAFICHE

ECONOMICHE

POLITICHE

AGRARIE

**CONDIZIONI INTRINSECHE (FONDO RUSTICO)****N.D.**

POSIZIONE SPECIFICA

FORMA DEL CONFINE

DIMENSIONI

COLTURA

PROFONDITA'

FERTILITA'

MEDIO IMPASTO

RICCHEZZA CHIMICA

ASSENZA DI SOSTANZE NOCIVE

INVESTIMENTI FONDIARI EFFETTUATI

VIABILITA' INTERNA

ACCESSIBILITA'

OPERE IDRAULICHE

ACCESSIONI

PRESENZA DI ACQUE PROPRIE

IMPIANTISTICA

SERVITU'

**CONTRATTI: N.D.**

SOCCIDA

SOCCIDA PARZIARIA

SOCCIDA SEMPLICE

**FONDI/LOTTI N.D.**

FONDO INTERCLUSO

FONDO DOMINANTE

FONDO RUSTICO

FONDO SERVENTE

PODERE

**INDENNITA' PER ESPROPRIAZIONE PARZIALE:****N.D.****LOCALI: N.D.**

CANTINA

VINO

DERRATE ALIMENTARI

FIENILE

PALMENTO

**LUOGHI: N.D.**

LETAMAIO

VIVAIO

**MACCHINE AGRICOLE: N.D.**

ARATRO  
DIRASPATRICE  
ERPICE  
FALCIATRICE  
FRANTOIO  
MACCHINE MOTRICI  
MACCHINE OPERATRICI  
MIETITRICE  
PIGIATRICE  
SARCHIATRICE  
TORCHIO (UVA/OLIVE)  
TREBBIATRICE

**METODI DI COLTIVAZIONE: N.D.**

AGROECOLOGIA  
SOVESCIO

**METODO PRODUTTIVO AGRICOLO: N.D.**

AGRICOLTURA BIOLOGICA

**MEZZI DI FERTILIZZAZIONE: N.D.**

CONCIMI  
ACQUE IRRIGATORIE

**M/SAU: N.D.**

OPERE DI DRENAGGIO  
RECINZIONI  
LAGHETTI PER IRRIGAZIONE  
LAVORAZIONI DI REIMPIANTO

**NICCHIE/SPAZI: N.D.**

COLOMBARIO

**OPERAZIONI: N.D.**

COLMATE  
DIRAMARE  
DISBOSCARE  
DISSODAMENTO  
MAZZUOLATURA  
MOLITURA  
SILVICOLTURA

**ORGANISMO PRODUTTIVO: N.D.**

AZIENDA AGRICOLA (FATTORIA)

**PERCORSI/SENTIERI: N.D.**

TRATTURO  
TRAZZERA

**PIANTE:** N.D.

ARBUSTO

**PRODOTTI:** N.D.

DERRATA

FORAGGIO

FRUTTI PENDENTI

SPECIALITA' TRADIZIONALI GARANTITE (STG)

**RECINTI/GABBIE:** N.D.

CONIGLIERA

**REDDITO MEDIO ANNUO (AZIENDA AGRICOLA):** N.D.

BENEFICIO FONDIARIO

**SCORTE (AZIENDA AGRICOLA):** N.D.

SCORTE

SCORTE MORTE

SCORTE VIVE

**SERVITU'** N.D.

ACQUEDOTTO COATTIVO

ELETTRODOTTO COATTIVO

PASSAGGIO COATTIVO

SCARICO COATTIVO

GASDOTTO

**SISTEMI DI COLTIVAZIONE:** N.D.

COLTIVAZIONE ATTIVA (FONDO RUSTICO)

COLTURA ESTENSIVA (FONDO RUSTICO)

COLTURA INTENSIVA (FONDO RUSTICO)

**SOSTANZE:** N.D.

CONCIME

PASTURA

SEMENTI

STALLATICO

**STABILIMENTI/COSTRUZIONI** N.D.

CASEIFICIO

UNITA' A DESTINAZIONE ABITATIVA

CONCIMAIA

FIENILE

FRANTOIO

MOLINO

PORCILAIA/PORCILE

SILOS

STALLA

FABBRICATI  
RURALI

UNITA' FUNZIONALI AD  
ATTIVITA' PRODUTTIVA  
AGRICOLA

**STRUTTURE (EDILIZIE):** N.D.

CANTINA (SOCIALE)

SERRA

**SUPERFICI:** N.D.

PIANTAGIONE

SCARPA

SCARPATA

**TECNICA:** N.D.

ELAIOTECNICA

**TERRENI** N.D.

TERRENO AGRICOLO

TERRENO A RIPOSO

TERRENO ORTIVO

**TERRITORIO (COMUNALE/INTERCOMUNALE) DI:** ACI SANT'ANTONIO

REGIONE AGRARIA N.: 7

**TIPO DI AGRICOLTURA:** N.D.

AGRICOLTURA BIODINAMICA

**TRASFERIMENTO:** N.D.

TRANSUMANZA

**UNITA' TECNICO - ECONOMICA:** N.D.

AZIENDA FORESTALE E ZOOTECNICA

**VALORI** N.D.

CAPITALE TERRA (BOSCO)

FONDO MIGLIORATO

PREZZO DI MACCHIATICO

PRODUZIONE LORDA TOTALE (AZIENDA AGRICOLA)

PRODUZIONE LORDA VENDIBILE (AZIENDA AGRICOLA)

VALORE AGRICOLO MEDIO

VALORE AGRICOLO MEDIO DELLA COLTURA PIU' REDDITIZIA

VALORI AGRICOLI MEDI

VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA:

CATANIA

ANNUALITA': 2018

REGIONE AGRARIA N.: 7

COMUNE DI: ACI SANT'ANTONIO

COLTURE AGRICOLE	VALORE AGRICOLO (EURO/HA)	SUP. > 5%	COLTURA PIU' REDDITIZIA	INFORMAZIONI AGGIUNTIVE
<b>AGRUMETO</b>	<b>N.D.</b>	<b>N.D.</b>	<b>N.D.</b>	<b>N.D.</b>
AGRUMETO ARANCETO				
AGRUMETO IRRIGUO				
AGRUMETO OLIVETO				
ALPE				
ARANCETO				
BOSCO CEDUO				
BOSCO DI ALTO FUSTO				
BOSCO MISTO				
CANNETO				
CAPPERETO				
CARRUBETO				
CASTAGNETO				
CASTAGNETO DA FRUTTO				
CASTAGNETO FRASSINETO				
CHIUSA				
EUCALIPTETO				
FABBRICATO RURALE				
FICHETO				
FICODINDIETO				
FICODINDIETO IRRIGUO				
FICODINDIETO MANDORLETO				
FRASSINETO				
FRUTTETO				
FRUTTETO IRRIGUO				
FUNGHICOLTURA				
GELSETO				
GIARDINO				
INCOLTO PRODUTTIVO				
INCOLTO STERILE				
LIMONETO				
MANDARINETO				
MANDORLETO				
MANDORLETO FICHETO				
MANDORLETO FICODINDIETO				
MARCITA				
NOCCIOLETO				
NOCCIOLETO IRRIGUO				
NOCCIOLETO VIGNETO				
NOCETO				
OLIVETO				
OLIVETO AGRUMETO				
OLIVETO FICHETO				

OLIVETO FICHETO MANDORLETO  
OLIVETO FRASSINETO  
OLIVETO FRUTTETO  
OLIVETO MANDORLETO  
OLIVETO MANDORLETO PISTACCHIETO  
OLIVETO SOMMACCHETO  
OLIVETO SUGHERETO  
OLIVETO VIGNETO  
ORTO  
ORTO A COLTURA FLOREALE  
ORTO ARBORATO  
ORTO ARBORATO IRRIGUO  
ORTO FRUTTETO  
ORTO IRRIGUO  
ORTO IRRIGUO A COLTURA FLOREALE  
ORTO IRRIGUO ARBORATO  
ORTO PEZZA E FOSSO  
ORTO VIVAIO CON COLTURA FLOREALE  
PALMETO  
PASCOLO  
PASCOLO ARBORATO  
PASCOLO CESPUGLIATO  
PASCOLO CON BOSCO CEDUO  
PASCOLO CON BOSCO DI ALTO FUSTO  
PASCOLO CON BOSCO MISTO  
PERETO  
PESCHETO  
PIOPPETO  
PISTACCHIETO  
POMETO  
PRATO  
PRATO A MARCITA  
PRATO A MARCITA ARBORATO  
PRATO ARBORATO  
PRATO IRRIGUO  
PRATO IRRIGUO ARBORATO  
PRODOTTI A DENOMINAZIONE D'ORIGINE PROTETTA (DOP)  
PRODOTTI A INDICAZIONE GEOGRAFICA PROTETTA (IGP)  
QUERCETO  
QUERCETO DA GHIANDA  
RISAIA  
RISAIA STABILE  
ROSETO  
SALCETO  
SALICETO  
SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)  
SAU/UL  
SEMINATIVO  
SEMINATIVO ARBORATO

SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO  
SEMINATIVO ARBORATO PEZZA E FOSSO  
SEMINATIVO IRRIGUO  
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO  
SEMINATIVO PEZZA E FOSSO  
SERRA  
SOMMACHETO  
SUGHERETO  
ULIVETO  
ULIVETO IRRIGUO  
ULIVETO SOMMACHETO  
UNITA' BOVINI ADULTI (UBA/UL)  
UNITA' BOVINE ADULTE (UBA)  
UNITA' DI LAVORO UOMO (ULU)  
VALORE AGGIUNTO (FINI AGRICOLI)  
VALORE AGGIUNTO PER ETTARO (VA/SAU)

**VIGNETO ALBERELLO**

N.D.

N.D.

N.D.

N.D.

VIGNETO ARBORATO  
VIGNETO CONTROSPALLIERA  
VIGNETO FRUTTETO  
VIGNETO IRRIGUO  
VIGNETO MANDORLETO  
VIGNETO PER UVA DA TAVOLA  
VIGNETO TENDONE  
VIGNETO ULIVETO  
VIVAIO  
VIVAIO DI PIANTE FLOREALI

**PREZZO DI LOCAZIONE RICHIESTO:** N.D.

**DATA:** 06/05/2019

**PERITO:** SCARLATA D'ASSORO ANTONINO



## Attività immobiliare

PAG. 22

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 UFFICIO

DATI - CARATTERISTICHE		IMMOBILE IN STIMA
FONTE	BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI	<b>AGENZIA ENTRATE</b>
	PROVINCIA	<b>CATANIA</b>
	INDIRIZZO	<b>ACI SANT'ANTONIO</b>
	TOPONIMO	<b>VIA SCALAZZA GRANDE</b>
DATI IDENTIFICATIVI	N. CIVICO	<b>4</b>
	FOGLIO	<b>13</b>
	CATASTALI PARTICELLA	<b>-</b>
	SUBALTERNO	<b>-</b>
EPOCA DEL DATO	EPOCA STIMA	<b>2018</b>
	ANNO	<b>2018</b>
	SEMESTRE OMI	<b>2</b>
	DENOMINAZIONE	<b>D3</b>
	CODICE ZONA	<b>D3</b>
ZONA OMI	VALORE MIN €/m <sup>2</sup>	<b>3,40</b>
	TERZIARIA UFFICI	<b>4,20</b>
	VALORE CENTRALE €/m <sup>2</sup>	<b>4,20</b>
	VALORE MAX €/m <sup>2</sup>	<b>5,00</b>

### 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. 23

AMBITO	DENOMINAZIONE	CARATTERISTICHE		IMMOBILE IN STIMA			
		DETTAGLIO O NOMENCLATORE	UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO		COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE		
	CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE	NORMALE	0		1,00		
		DI PREGIO	1				
		ESISTENTE	SI	NO	SI	NO	
		CONDIZIONAMENTO	0				
		ANTINCENDIO	0				
		IMPIANTI A NORMA	0				
		ACCESSIBILITA' DIVERSAMENTE ABILI	1				
		DOTAZIONI EFFICIENZA IMPIANTI	PROTEZIONE LUCE SOLARE	0			
			SISTEMI PULIZIA FACCIATA	0		0,95	
			CLIMATIZZAZIONE AVANZATA	0			
			CABLAGGIO	0			
			CONTROLLO E ANTINTRUSIONE	0			
			RISPARMIO ENERGETICO	0			
				0			
UNITA' IMMOBILIARE	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	m <sup>2</sup>		213		
	LIVELLO FINITURE E STATO MANUTENTIVO	SCADENTE	0		0,95		
		NORMALE	1		1,00		
		ELEVATO	2				
	FUNZIONALITA'	EFFICIENZA	%		100		
	DOTAZIONE PARCHEGGI	POSTI AUTO	N.		3		
		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>			
			MEDIO GRANDE	DA 120 m <sup>2</sup> A 150 m <sup>2</sup>			
			GRANDE	OLTRE 150 m <sup>2</sup>			
	LOCAZIONE	SCADENZA	1 ANNO				
			2 ANNI				
			3 ANNI				
			4 ANNI				
			5 ANNI				
			6 ANNI				

DATA 06/05/2019

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO



## Attività immobiliare

PAG. 24

MEDIAZIONI • CONSULENZE • VALUTAZIONI

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

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

### TABELLA DI VALUTAZIONE

#### VALORE LOCATIVO DI MERCATO (LOCAZIONE)

AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO	2018	SEMESTRE	2
PROVINCIA	CATANIA		
COMUNE	ACI SANT'ANTONIO		
TOPONIMO	VIA SCALAZZA GRANDE	CIVICO	4
FOGLIO	13		
PARTICELLA	-		
SUBALTERNO	-		
FASCIA/ZONA	PERIFERICA/PERIFERICA AL CENTRO URBANO-VIA STURZO-MAZZINI-MATTEOTTI-SPIRITO SANTO		
CODICE ZONA	D3		
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI CIVILI		
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE		

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORI LOCAZIONE (€/m <sup>2</sup> x MESE)			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
UFFICI	NORMALE	3,40	4,20	5,00	L

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

€ 4,20 (VL CENTRALE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO EDIFICIO) x 0,95 (DOTAZIONI EFFICIENZA IMPIANTI) x 0,95 (LIVELLO FINITURE E STATO MANUTENTIVO) = € 3,60

**SUPERFICIE COMMERCIALE** (SUPERFICIE CATASTALE) 213 m<sup>2</sup>

**VALORE DI MERCATO** (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO) 213 m<sup>2</sup> x € 3,60 = € 766,80

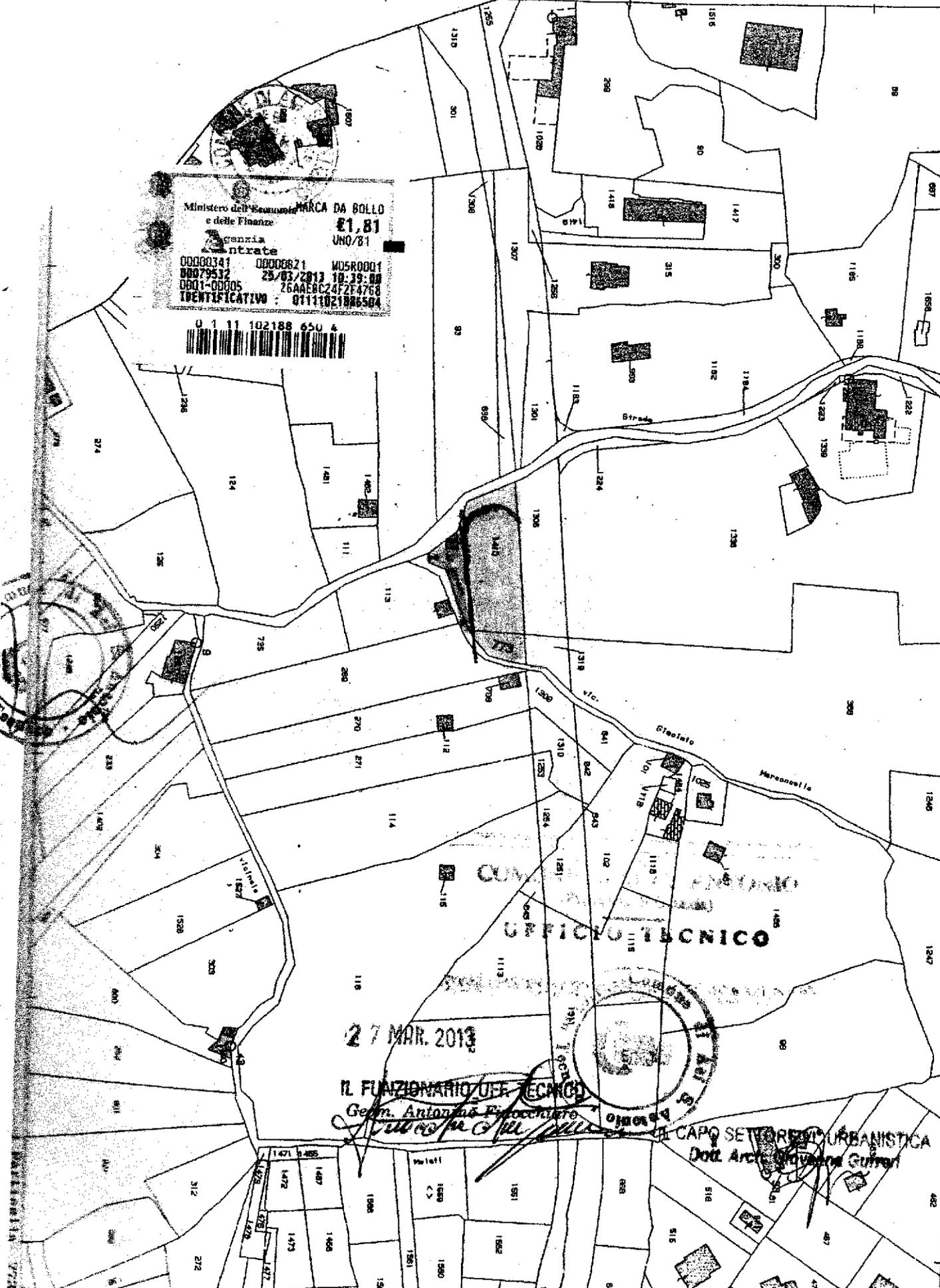
DATA 06/05/2019

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate  
**MARCA DA BOLLO**  
**€1,81**  
 UNO/81

00000341 00000821 W05R0001  
 00079532 29/03/2013 10:39:00  
 0001-00005 26AAERC24F2F4768  
 IDENTIFICATIVO : 01111021886504

0 1 11 102188 650 4



**UFFICIO TECNICO**

27 MAR. 2013

IL FUNZIONARIO/UFF. TECNICO  
 Geom. Antonino Pizzoccolo

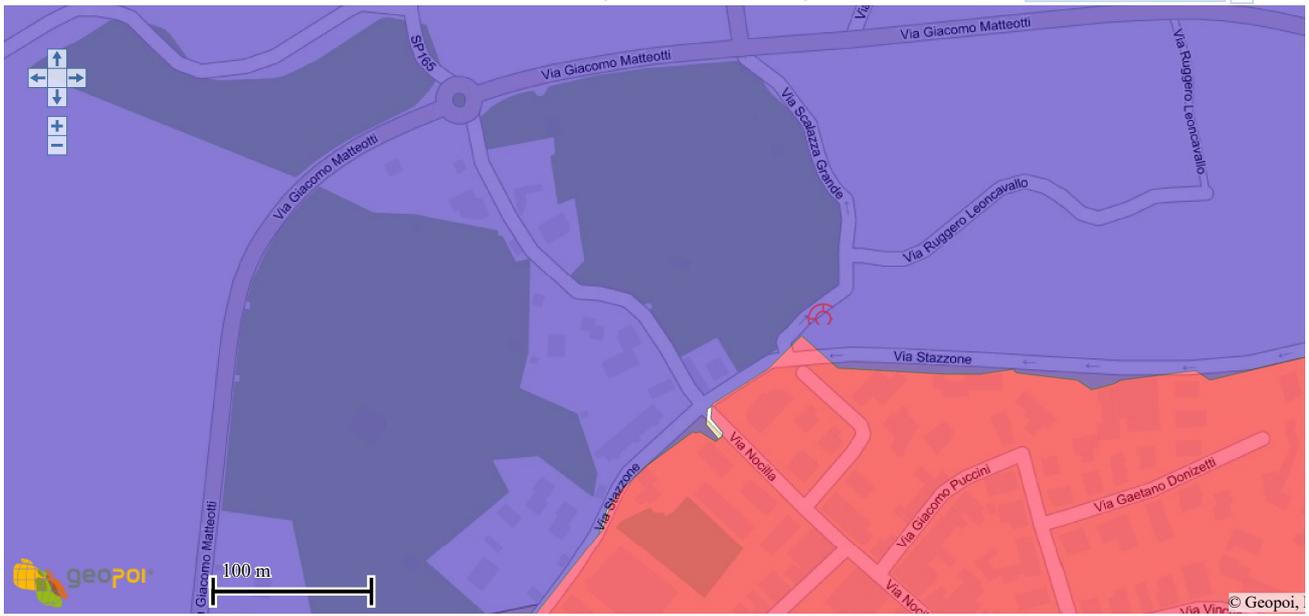
*[Handwritten signature]*

IL CAPO SETTORE URBANISTICA  
 Dott. Arch. Giovanni Guarni

Ricerca per toponimo	
Aci Sant'Antonio (CT) Via Scalazza Grande 1	
Vai	Cancella

Ricerca Zone Omi	
Comune:	CodZona:
Vai	Cancella

Visualizza zone OMI    Visualizza fasce OMI    Download perimetri    Help    E: 15.12679 N: 37.60850





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2**

Provincia: CATANIA

Comune: ACI SANT'ANTONIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA AL CENTRO URBANO - VIA STURZO, MAZZINI, MAT

Codice zona: D3

Microzona: 4

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	
Uffici	Normale	800	1200	L	3,4	5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

