



www.attivitaimmobiliare.it

Attività immobiliare

MEDIAZIONE • CONSULENZA TECNICA

REA N. CT-314889 AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE C.C.I.A.A. CATANIA

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

P. IVA 04723160877 • C.F. SCRNNN62B25C351K

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

agenzia@attivitaimmobiliare.it

agenziaattivitaimmobiliare@pec.it

VALUTAZIONE VALORE DI MERCATO VENDITA

TIPOLOGIA IMMOBILE ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)

INDIRIZZO

ACI CASTELLO (CT) VIA XXI APRILE 47/49 "HOLIDAY CLUB" PAL. A PIANO 3

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

**FOGLIO 10 PARTICELLA 280 SUB 20 CATEGORIA A/3 CLASSE 4 CONSISTENZA 2,5 VANI
SUPERFICIE TOTALE: 31 m² RENDITA EURO 116,20**

INTESTATI - DIRITTO

- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

AGGIORNAMENTO ED ANNOTAZIONI

**VISURA ATTUALE PER IMMOBILE 27/06/2025 - ATTO COMPRAVENDITA 02/09/2022
NOTAIO FICHERA GIUSEPPE ANDREA IN CATANIA REPERTORIO N. 3453 RACCOLTA N.
2768**



www.attivitaimmobiliare.it

Attività immobiliare

MEDIAZIONE • CONSULENZA TECNICA

REA N. CT-314889 AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE C.C.I.A.A. CATANIA

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

ALBO CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO N. 3776 TRIBUNALE CATANIA

P. IVA 04723160877 • C.F. SCRNNN62B25C351K

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

agenzia@attivitaimmobiliare.it

agenziaattivitaimmobiliare@pec.it

RELAZIONE DI STIMA

(MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI - AGENZIA DEL TERRITORIO)

DATI GENERALI

COMMITTENTE	-
PRESTAZIONE RICHIESTA	VENDITA
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO	07/2025
RILEVATORE	SCARLATA D'ASSORO ANTONINO
DATA STIMA	08/2025

IDENTIFICAZIONE

REGIONE	SICILIA				
PROVINCIA	CATANIA				
COMUNE	ACI CASTELLO				
TOPONIMO	VIA XXI APRILE COMPLESSO EDILIZIO "HOLIDAY CLUB"				
CIVICO	47/49	PALAZZINA	A	PIANO	3
PROPRIETA'	- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI				
	- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI				
DATI DERIVANTI DA	VISURA ATTUALE PER IMMOBILE 27/06/2025 - ATTO COMPRAVENDITA 02/09/2022 NOTAIO FICHERA GIUSEPPE ANDREA IN CATANIA REPERTORIO N. 3453 RACCOLTA N. 2768				
TIPOLOGIA	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)				
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO COMPOSTO DA VANO ED ACCESSORI (INGRESSO CUCINA BAGNO)				
CONFINI	NORD CORRIDOIO CONDOMINIALE EST U.I. ALTRA DITTA SUD AREA CORTILE EDIFICIO OVEST U.I. ALTRA DITTA				

DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTEZZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO/N.D.	NOTE
ATTO COMPRAVENDITA	SI/C	2/9/22 FICHERA GIUSEPPE ANDREA CT REP3453 RAC2768
NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI EDILI	SI/C	COMUNE ACI CASTELLO 1/10/74 PRAT N8090 15/09/1970
NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI EDILI IN VARIANTE	SI/C	COMUNE ACI CASTELLO 03/08/1979 PRAT. N. 161
NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI EDILI IN VARIANTE	SI/C	COMUNE ACI CASTELLO 06/06/1980
CERTIFICATO AGIBILITA'	SI/C	COMUNE ACI CASTELLO 06/06/1980 PRAT EDILIZIA N 776
PERMESSO COSTRUIRE SANATORIA	SI/C	COMUNE ACI CASTELLO N10453 25/1/18 PRAT N313/C
PLANIMETRIE O DATI METRICI	SI/C	19/11/1985
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	SI/C	CLASSE ENERGETICA F
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/U	27/06/2025
SPESE CONDOMINIALI	SI/C	€ 17 MENSILI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/U	07/2025

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

CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE	SI	DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'
DATI CATASTO FABBRICATI		
FOGLIO	10	STATO DI FATTO - NOTE
PARTICELLA	280	
SUBALTERNO	20	
CATEGORIA	A/3	
SUPERFICIE TOTALE	31 m ²	
RENDITA	€ 116,20	

CARATTERISTICHE EDIFICIO

LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	NORMALE
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	ECONOMICA
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	NORMALE/SCADENTE (DA RISTRUTTURARE IN PARTE)

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

SUPERFICIE TOTALE (DPR 138/98)	31 m ²
LIVELLO DI PIANO	3 (NO ASCENSORE)
ORIENTAMENTO PREVALENTE	SUD
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	NORMALE
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	NORMALE/SCADENTE (DA RISTRUTTURARE IN PARTE)
CLASSE DI SUPERFICIE	PICCOLO
LOCAZIONE (SCADENZA)	LIBERA

CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI (AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI)

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

DATA	COMUNE	CODICE OMI	DESTINAZIONE	SUP CAT A/3	CORRISPETTIVO	VALORE (€/m ²)	RAGGIO (100/1000 m)
10/2024	ACICASTELLO	B1	RESIDENZIALE	46 m ²	€ 49.000	€ 1.065,21	600 m
10/2024	ACICASTELLO	B1	RESIDENZIALE	67 m ²	€ 50.000	€ 746,26	600 m
VALORE MERCATO MEDIO						€ 905,73	

AGENZIA ENTRATE - OMI

(BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO	2024
SEMESTRE	2
PROVINCIA	CATANIA
COMUNE	ACI CASTELLO
FASCIA/ZONA	CENTRALE/CENTRO STORICO ED AREE CONTERMINI: ROMA-MARCONI-CASTELLO-STAZIONE-VENETO
CODICE ZONA OMI	B1
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m ²)			SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/m ² x mese)		
		MIN	CENTRALE	MAX		MIN	CENTRALE	MAX
ABITAZIONE ECONOMICA	NORMALE	1.000	1.225	1.450	L	3,6	4,5	5,4

VALORE LOCATIVO DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE LOCAZIONE CENTRALE)

31 m² x € 4,5 = € 139,50 (MESE)

€ 139,50 x 12 = € 1.674 (ANNO)

VALORE DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE MERCATO CENTRALE)

31 m² x € 1.225 = € 37.975

TASSO DI REDDITIVITA' ANNUO

(VALORE LOCATIVO DI MERCATO ANNUO : VALORE DI MERCATO)

€ 1.674 : € 37.975 = 4,40%

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/06/2025

Dati identificativi: Comune di **ACI CASTELLO (A026) (CT)**

Foglio **10** Particella **280** Subalterno **20**

Classamento:

Rendita: **Euro 116,20**

Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **2,5 vani**

Indirizzo: VIA XXI APRILE n. 49 Piano 3

Dati di superficie: Totale: **31 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **31 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 10/04/2014 Pratica n. CT0166828 in atti dal 10/04/2014 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 90482.1/2014)

> **Dati identificativi**

Comune di **ACI CASTELLO (A026) (CT)**

Foglio **10** Particella **280** Subalterno **20**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ACI CASTELLO (A026) (CT)**

Foglio **10** Particella **280**

> **Indirizzo**

VIA XXI APRILE n. 49 Piano 3

VARIAZIONE del 10/04/2014 Pratica n. CT0166828 in
atti dal 10/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 90482.1/2014)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

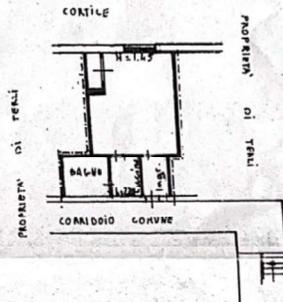
MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
300

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1987, N. 682)

imetria dell'immobile situato nel Comune di ALICASTELLO Via XXI APRILE N.49
di CATALANO NICOLÒ nato in ACIREALE il 12/1/1948
data alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

PIANO TERZO



1218155

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 210

Handwritten notes:
12/07/2017
12/07/17

Compilata dal GEOMETRA
Domenico Sciacca
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CATANIA
Data 16-11-1985
Firma Domenico Sciacca

12/07/2017 - Comune di ACT CASTELLO(A026) - < Foglio: 10 Particella: 280 - Subaltemo 20 >



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 13/03/2028



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni edibili a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

Dati identificativi

Regione: SICILIA

Comune: ACI CASTELLO

Indirizzo: VIA XXI APRILE, 47 della Raccolta

Piano: 3

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 37°33'10" Long: 15°8'42"

Zona climatica: B

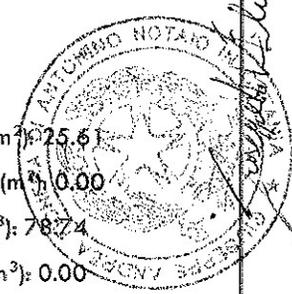
Anno di costruzione: 1980

Superficie utile riscaldata (m²): 25,61

Superficie utile raffrescata (m²): 0,00

Volume lordo riscaldato (m³): 78,74

Volume lordo raffrescato (m³): 0,00



Comune catastale	ACI CASTELLO (CT) - A026			Sezione				Foglio	10	Particella	280
Subalterni	da	20	a	\	da	a	\	da	a	\	
Altri subalterni											

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Prod. acqua calda sanitaria
- Trasporto di persone o cose

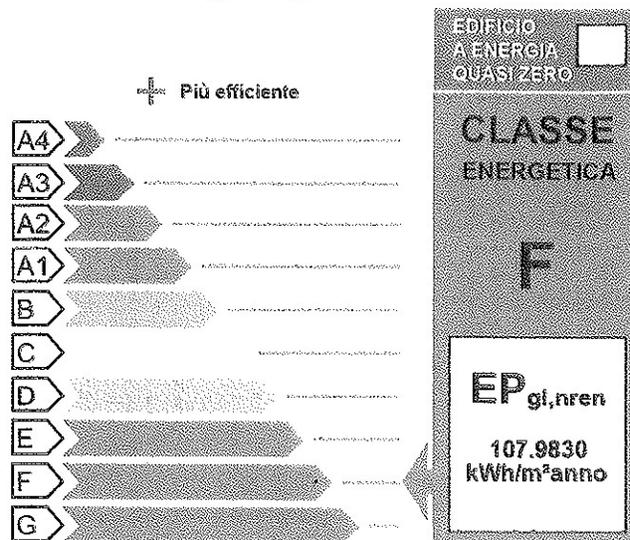
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (41,61)

Se esistenti:



Ricerca per toponimo
Aci Castello (CT) Via 21 Aprile 48
<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: 15.15232 N: 37.55712



OPACITÀ

ZOOM



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: ACI CASTELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20ED%20AREE%20CONTERMINI%20-%20-%20ROMA%20-%20MARCONI%20-%20CASTELLO%20-%20STAZIONE%20VENETO

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1450	2100	L	5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1450	L	3,6	5,4	L
Autorimesse	Normale	900	1350	L	4,2	6,1	L
Box	Normale	1350	2000	L	6	9	L
Ville e Villini	Normale	1600	2400	L	6,2	9,1	L

[Stampa](#)[Legenda](#)