



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 41 CATEGORIA A/3 CLASSE 5 CONSISTENZA 2 VANI
SUPERFICIE TOTALE: 42 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 36 m² RENDITA EURO
108,46

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 VENDITA 01/09/2023 NOTAIO
BONACCORSO GIUSEPPE IN CALTAGIRONE REPERTORIO N. 24513 RACCOLTA N.
18238 REGISTRATO CATANIA 13/09/2023 N. 31901 SERIE 1T



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 VENDITA 01/09/2023 NOTAIO BONACCORSO GIUSEPPE IN CALTAGIRONE REPERTORIO N. 24513 RACCOLTA N. 18238 REGISTRATO CATANIA 13/09/2023 N. 31901 SERIE 1T				
TIPOLOGIA	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)				
DESCRIZIONE	LOCALE SOTTOTETTO				
CONFINI	NORD CORRIDOIO CONDOMINIALE EST-SUD AREA CORTILE EDIFICIO OVEST U.I. ALTRA DITTA				

DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTENZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO/N.D.	NOTE
ATTO VENDITA	SI/C	1/9/23 BONACCORSO CALTAGIRONE RE24513 RA18238
REGISTRAZIONE	NO	CATANIA 13/09/2023 N. 31901 SERIE 1T
NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI EDILI	SI/C	COMUNE ACI CASTELLO 1/10/74 PRAT N8090 15/09/1970
PERMESSO COSTRUIRE SANATORIA	SI/C	COMUNE ACI CASTELLO N20354 8/7/21PRAT. N. 609/N
CERTIFICATO AGIBILITA'	N.D.	
PLANIMETRIE O DATI METRICI	SI/C	PROTOCOLLO N. CT0558625 04/12/2008
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	SI/C	CLASSE ENERGETICA F
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/U	27/06/2025
SPESE CONDOMINIALI	SI/C	€ 20 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	41	
CATEGORIA	A/3	
SUPERFICIE TOTALE	42 m ²	
RENDITA	€ 108,46	

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)	42 m ²
LIVELLO DI PIANO	3 (NO ASCENSORE)
ORIENTAMENTO PREVALENTE	EST-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)

$42 \text{ m}^2 \times € 4,5 = € 189 \text{ (MESE)}$

$€ 189 \times 12 = € 2.268 \text{ (ANNO)}$

VALORE DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE MERCATO CENTRALE)

$42 \text{ m}^2 \times € 1.225 = € 51.450$

TASSO DI REDDITIVITA' ANNUO

(VALORE LOCATIVO DI MERCATO ANNUO : VALORE DI MERCATO)

$€ 2.268 : € 51.450 = 4,40\%$

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 **41****Classamento:**Rendita: **Euro 108,46**Categoria **A/3^a**, Classe **5**, Consistenza **2 vani****Indirizzo:** VIA XXI APRILE n. 49 Scala A Piano 3**Dati di superficie:** Totale: **42 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **36 m²****Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2009 Pratica n. CT0607120 in atti dal 04/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26532.1/2009)**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)**> Dati identificativi**Comune di **ACI CASTELLO (A026) (CT)**Foglio **10** Particella **280** Subalterno **41**

VARIAZIONE del 04/12/2008 Pratica n. CT0558625 in atti dal 04/12/2008 AMP, VDE (n. 25230.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreniComune di **ACI CASTELLO (A026) (CT)**Foglio **10** Particella **280****> Indirizzo**

VIA XXI APRILE n. 49 Scala A Piano 3

VARIAZIONE del 04/12/2008 Pratica n. CT0558625 in atti dal 04/12/2008 AMP, VDE (n. 25230.1/2008)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0558625 del 04/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Aci Castello

Via Xxi Aprile

civ. 49

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 280
Subalterno: 41

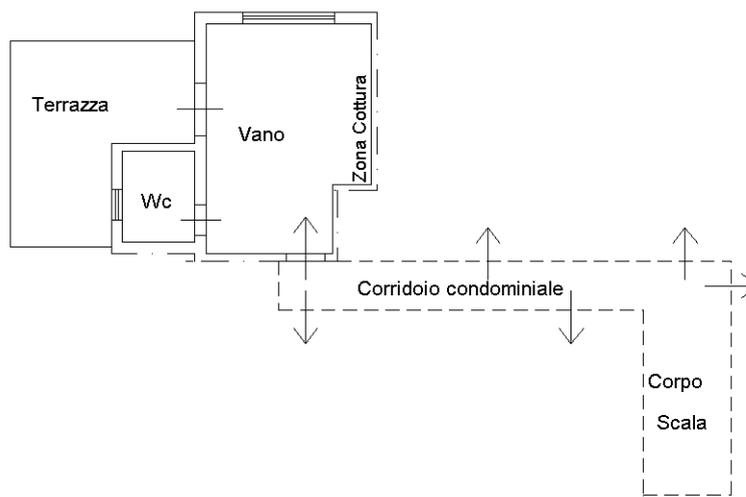
Compilata da:
Lo Faro Salvatore
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Catania

N. 1709

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO - Hm= 2,40 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2020 - Comune di ACI CASTELLO (A026) - < Foglio: 10 - Particella: 280 - Subalterno: 41 >
VIA XXI APRILE n. 49 piano: 3 scala: A;

Ultima planimetria in atti



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL: 6/11/2030



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

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

Dati identificativi

Regione: Sicilia
 Comune: ACI CASTELLO
 Indirizzo: VIA XXI APRILE, n. 49
 Piano: TERZO
 Interno:
 Coordinate GIS: 37.55320:15.14473

Zona climatica: B
 Anno di costruzione:
 Superficie utile riscaldata (m²): 36,00
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 90,00
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale			ACI CASTELLO			Sezione	URBANA	Foglio	10	Particella	280
Subalterni	da	41 a	41	da	a		da	a	da	a	
Altri subalterni											

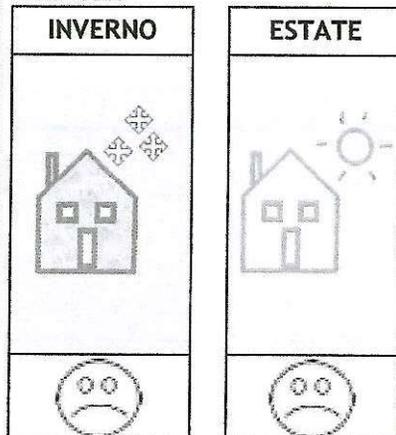
Servizi energetici presenti

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

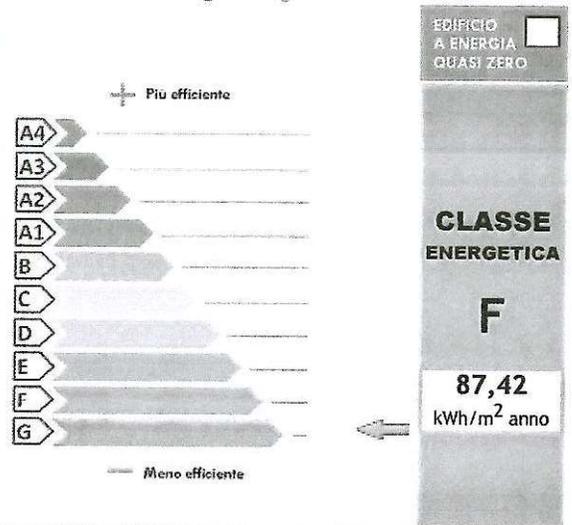
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi:

A1

30,36
kWh/m² anno



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](#)