



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 CIVILE (A/2)

INDIRIZZO

CATANIA VIA FRANCESCO CRISPI 234 PIANO 3

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

**FOGLIO 69 PARTICELLA 14910 SUB 21 ZONA CENS. 1 CATEGORIA A/2 CLASSE 4
CONSISTENZA 8 VANI DATI DI SUPERFICIE TOTALE: 179 m² TOTALE ESCLUSE AREE
SCOPERTE: 176 m² RENDITA EURO 908,96**

INTESTATI - DIRITTO

- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA'

AGGIORNAMENTO ED ANNOTAZIONI

**ATTO COMPRAVENDITA 18/07/1997 NOTAIO ARTESI GIUSEPPE IN CATANIA
REPERTORIO N. 7861 RACCOLTA N. 2666 REGISTRATO CATANIA 04/08/1997 N. 6679
TRASCritto CATANIA 23/07/1997 REGISTRO GENERALE N. 23122 REGISTRO
PARTICOLARE N. 17704 - VISURA STORICA PER IMMOBILE 17/07/2025**



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	27/10/2025
RILEVATORE	SCARLATA D'ASSORO ANTONINO
DATA STIMA	10/2025

IDENTIFICAZIONE

REGIONE	SICILIA
PROVINCIA	CATANIA
COMUNE	CATANIA
TOPONIMO	VIA FRANCESCO CRISPI
CIVICO	234
PIANO	3
PROPRIETA'	- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA'
DATI DERIVANTI DA	ATTO COMPRASVENDITA 18/07/1997 NOTAIO ARTESI GIUSEPPE IN CATANIA REPERTORIO N. 7861 RACCOLTA N. 2666 REGISTRATO CATANIA 04/08/1997 N. 6679 TRASCRITTO CATANIA 23/07/1997 REGISTRO GENERALE N. 23122 REGISTRO PARTICOLARE N. 17704 - VISURA STORICA PER IMMOBILE 17/07/2025
TIPOLOGIA	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO UBICATO AL TERZO PIANO CUI SI ACCEDE DALLA TERZA PORTA A DESTRA SALENDI LE SCALE, COMPOSTO DA CINQUE VANI, CUCINA, SERVIZI ED UN PICCOLO AMMEZZATO
CONFINI	A NORD CON LA VIA FINOCCHIARO APRILE, AD OVEST CON LA VIA FRANCESCO CRISPI, AD EST CON U.I. ALTRA DITTA CON SCALA CONDOMINIALE E CON POZZO LUCE ED A SUD CON U.I. ALTRA DITTA

DOCUMENTI - DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTEENZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO/N.D.	NOTE
ATTI COMPRASVENDITA	SI/C	18/7/97ARTESIGCTREP7861RAC2666REGCT4/8/976679
NOTA TRASCRIZIONE	SI/C	CT 23/07/1997 REG. GEN. N. 23122 REG. PART. N. 17704
CONCESSIONE EDILIZIA	NO	EDIFICATO IN DATA ANTERIORE 01/09/1967
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	NO	EDIFICATO IN DATA ANTERIORE 01/09/1967
PLANIMETRIE O DATI METRICI	SI/C	PROTOCOLLO N. CT0015821 23/01/2024
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	SI/C	C. E. "F" C.I. 20240315-087015-16477 V. 15/03/2034
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/U	STORICA PER IMMOBILE 17/07/2025
SPESE CONDOMINIALI	SI/C	€ 50 MENSILI (COMPRESA QUOTA ACQUA)
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/U	10/2025

SI/NO/N.D.	DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'
------------	-----------------------------------

	DATI CATASTO FABBRICATI	STATO DI FATTO - NOTE
FOGLIO	69	
PARTICELLA	14910	
SUBALTERNO	21	
CATEGORIA	A/2	
DATI DI SUPERFICIE TOTALE	179/176 m²	
RENDITA	€ 908,96	

LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	NORMALE
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	CIVILE (A/2)
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	NORMALE

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (DPR 138/98)	179 m ²
LIVELLO DI PIANO	3 (ULTIMO - NO ASCENSORE)
ORIENTAMENTO PREVALENTE	NORD-OVEST
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	NORMALE
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	NORMALE
CLASSE DI SUPERFICIE	GRANDE (> 150 m ²)
LOCAZIONE (SCADENZA)	LIBERA

L'IMMOBILE HA UNA CATEGORIA CATASTALE A/2 PUR SENZA ASCENSORE QUINDI CONSULTO LE TRANSAZIONI DI IMMOBILI A/3

DATA	COMUNE	CODICE OMI	DESTINAZIONE	SUP CAT A/3	CORRISPETTIVO	VALORE (€/m²)	RAGGIO (100/1000 m)
02/2024	CATANIA	B3	RESIDENZIAL	129 m²	€ 103.000	€ 798,44	200 m
02/2024	CATANIA	B3	RESIDENZIAL	80 m²	€ 89.123	€ 1.114,03	200 m
05/2024	CATANIA	B3	RESIDENZIAL	165 m²	€ 169.000	€ 1.024,24	200 m
09/2024	CATANIA	B3	RESIDENZIAL	134 m²	€ 65.001	€ 485,08	200 m
11/2024	CATANIA	B3	RESIDENZIAL	64 m²	€ 45.000	€ 703,12	200 m
VALORE MERCATO MEDIO						€ 824,98	

AGENZIA ENTRATE - OMI
(BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO **2025**
SEMESTRE **1**
PROVINCIA **CATANIA**
COMUNE **CATANIA**
FASCIA/ZONA **CENTRALE/CARLO ALBERTO-BOVIO-VITT.EMANUELE III-ALFONZETTI-COSTA-ASILO S.AGATA-CONTE DI TORINO-UMBERTO-MASCAGNI-GORIZIA**
CODICE ZONA OMI **B3**
TIPOLOGIA PREVALENTE **ABITAZIONI CIVILI**
DESTINAZIONE **RESIDENZIALE**

L'IMMOBILE E' UNA TIPOLOGIA A/2 (ABITAZIONI CIVILI) PUR SENZA ASCENSORE QUINDI CONSULTO LE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DI TIPOLOGIA A/3 (ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO) STATO CONSERVATIVO NORMALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m²)			SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/m² x mese)		
		MIN	CENTRALE	MAX		MIN	CENTRALE	MAX
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	NORMALE	800	1.000	1.200	L	2,7	3,35	4

VALORE LOCATIVO DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE LOCAZIONE CENTRALE)

179 m² x € 3,35 = **€ 599,65**
€ 599,65 x 12 = **€ 7.195,80**

VALORE DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE MERCATO CENTRALE)

179 m² x € 1.000 = **€ 179.000**

TASSO DI REDDITIVITA' ANNUO

(VALORE LOCATIVO DI MERCATO ANNUO : VALORE DI MERCATO)

€ 7.195,80 : € 179.000 = **4,02%**

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/07/2025

Dati identificativi: Comune di **CATANIA (C351) (CT)**

Foglio **69** Particella **14910** Subalterno **21**

Partita: **7181**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CATANIA (C351A) (CT)**

Foglio **69** Particella **14910**

Classamento:

Rendita: **Euro 908,96**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **8 vani**

Foglio **69** Particella **14910** Subalterno **21**

Indirizzo: VIA FRANCESCO CRISPI n. 234 Piano 3

Dati di superficie: Totale: **179 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **176 m²**

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

Dichiarazione protocollo n. CT0015821 del 23/01/2024

Comune di Catania

Via Francesco Crispi

civ. 234

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 14910

Subalterno: 21

Compilata da:
Arcidiacono Giuseppe

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Catania

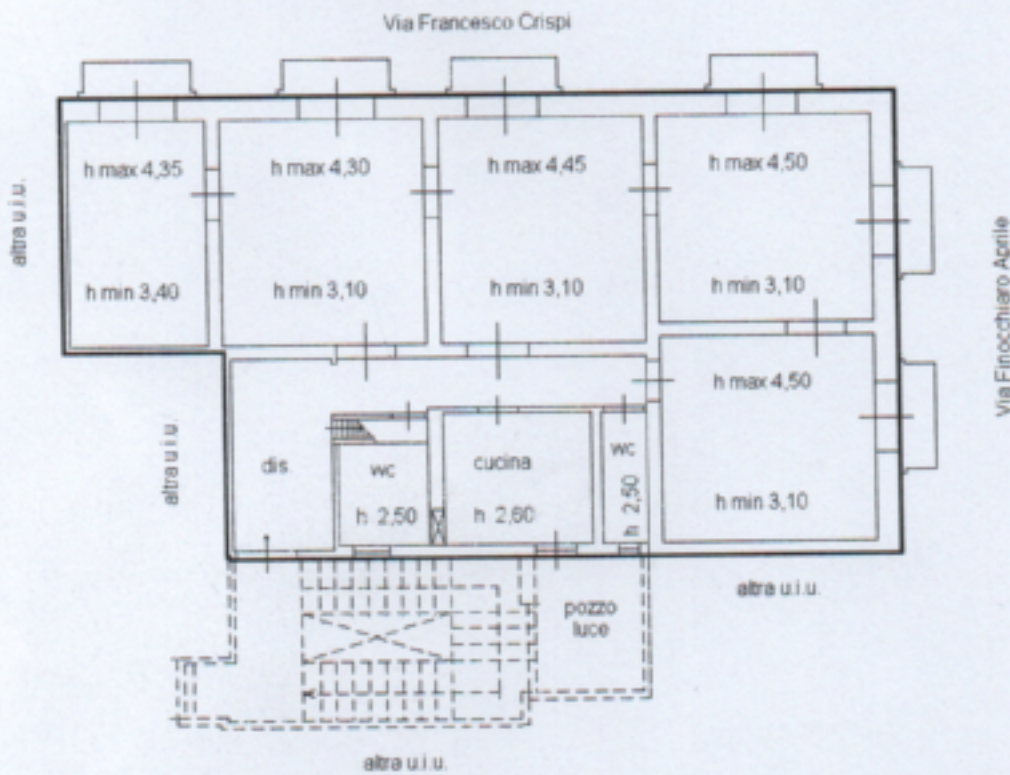
N. 6612

Planimetria

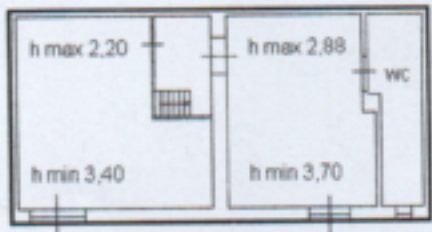
Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano Terzo



Pianta Piano Ammezzato
H=3.05



Ultima planimetria in atti

Data: 30/09/2025 - n. T366493 - Richiedente: BLLFNC79C05C351W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240315-087015-16477 VALIDO FINO AL: 15/03/2034

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite 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: 9

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

Dati identificativi



Regione: **Sicilia**
Comune: **Catania (CT)**
Cod. Istat: **087015**
Indirizzo: **via F. Crispi 234**
CAP 95121
Piano: **3 - Interno:**
Coord. GIS: **Lat: 37.511710, Long: 15.094190**

Zona climatica: **B**
Anno di costruzione: **1935**
Superficie utile riscaldata (m²): **110,00**
Superficie utile raffrescata (m²): **0,00**
Volume lordo riscaldato (m³): **566,88**
Volume lordo raffrescato (m³): **0,00**

Comune catastale				Catania				Sezione	Foglio				69	Particella	14910
Subalterni	da	21	a	21	da		a		da	a		da		a	
Altri subalterni															

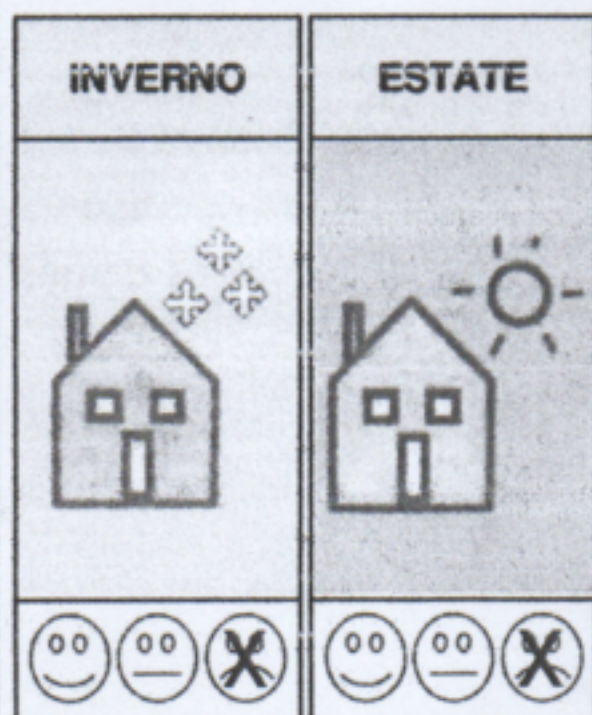
Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ 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



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSE
ENERGETICA

EP_{gl,nren}
183,34
kWh/m² anno

Riferimenti

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

Se nuovi:

C (66,81)

Se esistenti:







Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Centrale/CARLO%20ALBERTO-BOVIO-VITT.EMANUELE%20III-%20--

Codice zona: B3 ALFONZETT

1-COSTA-ASILO%20S.%20AGATA-CONTE%20DI%20TORINO-UMBERTO

Microzona: 3 MASCAGNI-GORIZIA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

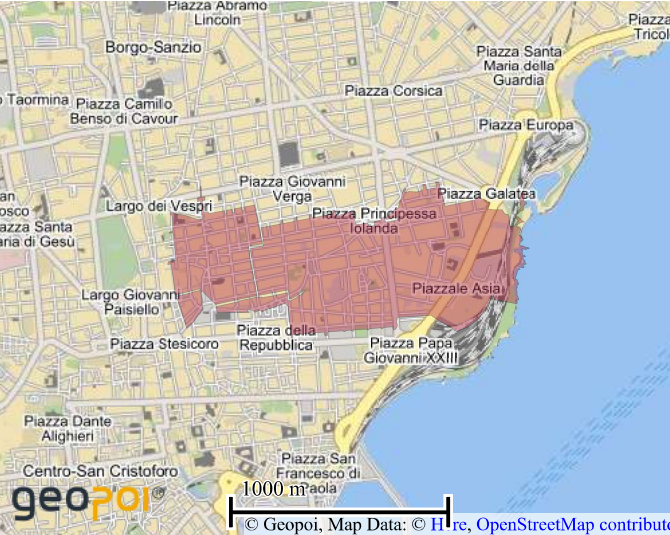
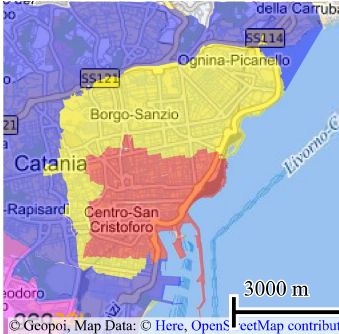
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	3,8	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	550	820	L	2	3	L
Autorimesse	Normale	850	1250	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	1250	1850	L	5,5	8,2	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Il comune – Catania

Passando al dettaglio delle zone OMI del comune di Catania (Figura 30), l'analisi dei dati riportati nella Tabella 32 mostra una diminuzione delle compravendite pari allo 0,9%, rispetto all'anno 2023. In valore assoluto il maggior numero di transazioni si registrano nella zona C5 (390 NTN), nella D3 (370 NTN), nella B8 (358 NTN), nella C3 (328 NTN), nella C9 (259 NTN) e nella B3 (211 NTN).

L'andamento delle quotazioni medie in tutte le zone omogenee del Comune evidenzia, rispetto al 2023, una stabilizzazione dei valori immobiliari. La variazione percentuale media rilevata sull'intero capoluogo è pari -1,5%.

Le quotazioni medie più alte si riscontrano nella zona C4 (€/m² 1.792), nella zona D9 (€/m² 1.617) e nella zona C1 (€/m² 1.545). La quotazione minore si registra nella zona R "aree rurali" (425 €/m²).

Figura 30: Zone OMI Comune di Catania

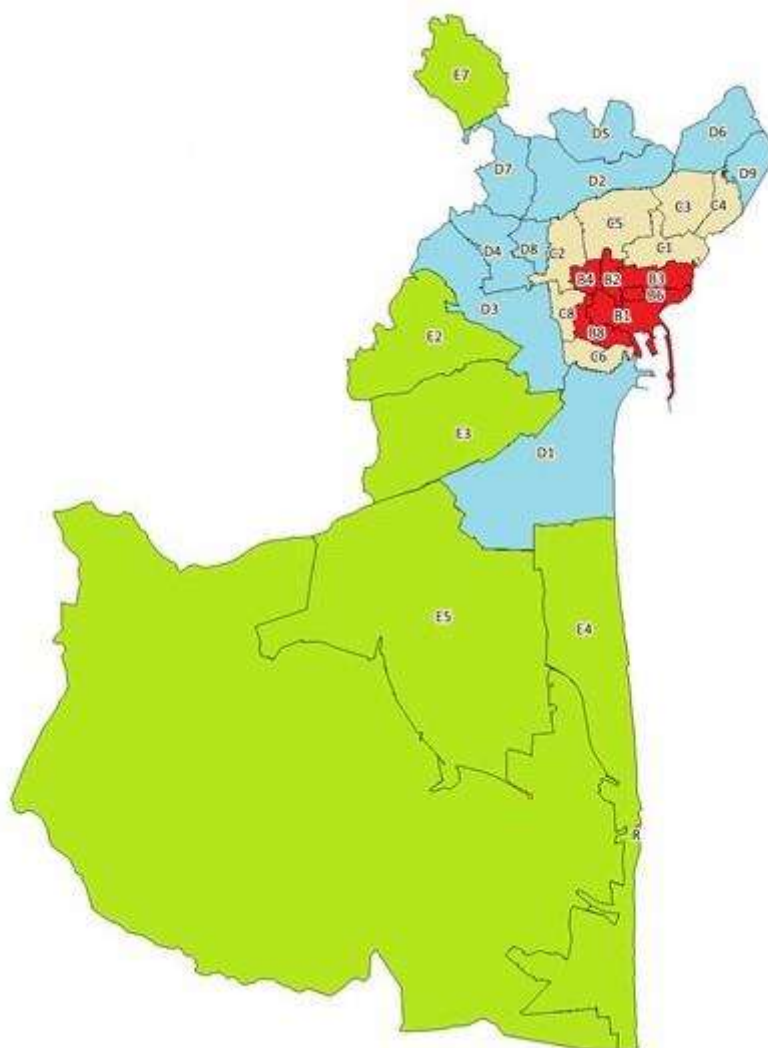


Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media Catania

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
B1	Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcala, Dusmet, Porto, Università, P.zza Dante, Etnea/P, Garibaldi/P	192	-13,6%	2,54%	1.179	0,8%
B2	Villa Bellini, P.zza Roma, Etnea/P, L.go Paisiello, XX Settembre/P, Stesicoro	50	7,8%	2,32%	1.374	0,0%
B3	Carlo Alberto-Bovio-Vitt.Emanuele Ili- Alfonzetti-Costa-Asilo S. Agata-Conte Di Torino-Umberto-Mascagni-Gorizia	211	-2,9%	2,59%	995	1,7%
B4	P.zza S.M.Gesu, Roccaromana, Androne, Nicito, Ughetti, Margherita/P, Presidio Ospedaliero Garibaldi	67	16,8%	2,36%	1.238	1,0%
B6	C.so Sicilia, P.zza Repubblica, C.so Martiri, Sturzo, Teocrito, Di Prima, P.zza Giovanni XXIII, Stazione Centrale	35	46,6%	3,20%	1.500	0,0%
B8	Castello Ursino, S.Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito/P, Presidio Ospedaliero Vitt.Em.le	358	-10,4%	3,15%	848	-2,5%
C1	Provincia-Veneto/P-Leopardi/P-Asiago-Messina/P-Jonio-Liberta/P-Italia-Verga-Trento-Pascoli-Giuffrida/P-Pasubio-Pola-Sella	207	2,1%	1,85%	1.545	-4,3%
C2	Via Cifali, V.le Rapisardi/P, Stadio, Bronte, Lavaggi, Fava, Montessori	169	22,8%	2,77%	1.002	-5,8%
C3	Picanello: Borrello- Cavaliere- De Caro - Faraci-Petrella - Licciardi- Pidatella- Duca Abruzzi-P. Nicola	328	11,4%	2,56%	1.056	0,7%
C4	S. Giovanni Li Cuti-A. De Gasperi - Aldebaran - A. Alagona - Del Rotolo - Europa - Ognina - Via Acicastello	66	195,5%	3,50%	1.792	3,9%
C5	Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Provincie/P, Sanzio, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda/P, P.zza Cavour	390	-2,6%	2,07%	1.289	-3,8%
C9	Acquedotto Greco, Castromarino, Forlanini, P.Zza Palestro, Fortino Vecchio, Poulet, Concordia, Del Principe, Caduti Del Mare	259	-2,1%	2,68%	913	-3,4%
D1	Villaggio S.M.Goretti, Acquicella, Asse dei servizi, Aeroporto.	39	36,4%	2,52%	750	0,0%
D2	Via Galermo/P, S.Sofia/P, Nuovalucello, A.Doria, Fleming/P, Dell Ova/P	74	-19,4%	1,89%	1.216	2,4%
D3	S.Leone Rapisardi, P.Zza Risorgimento, P.Zza E. Di Ungheria, Caracciolo, Indipendenza, Xxi Maggio, Cimitero	370	0,6%	2,57%	1.030	-3,0%
D4	Diaz, Rapisardi/P, Via Ota, Seb. Catania/P, Ballo, Sauro, Cadamosto	161	-4,8%	2,05%	1.258	0,0%
D5	Barriera Canalicchio, P.zza Vicere, Romano, Del Bosco/P, Leucatia/P, Arimondi, Due Obelischi.	141	-10,7%	1,98%	963	1,3%
D6	Carruba-Villaggio Dusmet-Nuovalucello- Del Roveto - Delle Olimpiadi - Albanes	41	26,5%	1,97%	1.158	-6,7%
D7	Trappeto Cibali, V.le Tirreno, V.le Adriatico, S.Nullo/P, Seb. Catania/P, Como, Boito	52	-12,5%	1,27%	1.083	0,0%
D8	Cibali: Banadies-Susanna--Cibele--Oro-Aspromonte--Maltese--Pioppo-Castaldi/P-Merlino-Fazello-Bergamo	106	9,8%	2,78%	948	-0,1%
D9	Periferia Nord Via Villini A Mare Via Messina Via Battello	17	-11,4%	1,60%	1.617	0,0%

Zona OMI	Denominazione	NTN 2024	NTN Var % 2024/23	IMI 2024	Quotazion e media €/m ² 2024	Quotazion e media Variazione % 2024/23
E2	S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falcetto, Dittaino, Gela	123	4,3%	1,95%	843	-1,9%
E3	S.Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant Agata	194	-3,8%	1,51%	733	1,2%
E4	S.F. La Rena, Vaccarizzo, Villaggio Paradiso Aranci, Villaggio Primosole, Villaggio Delfino	88	-29,5%	1,89%	625	0,0%
E5	Zona Industriale - Fontanarossa - lungetto - San Martino - Pantano Arci - Corvaia - Palma	1	-66,7%	0,53%	nq	==
E7	S.G.Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni, Macello	113	-11,3%	1,98%	838	0,0%
R	Aree Rurali : C. De Robavecchia - Grotte Simeto - San Demetrio - Fiumazzo - Torremuzza - Mandrazze	5	42,9%	2,08%	425	0,0%
CATANIA		3.857	-0,9%	2,27%	1.064	-1,5%