



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

IMMOBILE

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)

SITO NEL COMUNE

CATANIA VIA SAN NICOLO' AL BORGO N. 59 PIANO 4

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

**FOGLIO 69 PARTICELLA 19597 SUB - CATEGORIA A/2 CLASSE 5 CONSISTENZA 5 VANI
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 97 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 91 m² RENDITA
EURO 671,39**

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

- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1000/1000

DATI DERIVANTI

**AGENZIA ENTRATE SERVIZI CATASTALI VISURA PER SOGGETTO N. - DEL - DENUNZIA
(NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL - REGISTRAZIONE: UU SEDE: CATANIA
VOLUME: - N. - DEL - SUCCESSIONE DI -**



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 RESIDENZIALE

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 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

PLANIMETRIA CATASTALE

ZONA/FASCIA OMI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI



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 **27/11/2019**
COMMITTENTE -
PRESTAZIONE RICHIESTA **LOCAZIONE**
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA** PROVINCIA **CATANIA** COMUNE **CATANIA**
FASCIA/ZONA OMI **SEMICENTRALE/LINCOLN-TORINO-A.MORO-CANFORA-PROVINCIE-SANZIO-GIUFFRIDA-MILO-B.ANGELICO-O.LIMONI-CARONDA-P.ZZA CAVOUR**
TOPONIMO **VIA SAN NICOLO' AL BORGO**
CIVICI **59**
PROPRIETA' **- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1000/1000**
FOGLIO **69**
PARTICELLA/E **19597**
CODICE OMI **C5**
TIPOLOGIA PREVALENTE **ABITAZIONI CIVILI**
DESTINAZIONE PREVALENTE **RESIDENZIALE**

DATI DISPONIBILI

FORNITI DALLA COMMITTENZA	SI/NO	NOTE
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	NO	
CONCESSIONE EDILIZIA	NO	
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	NO	
CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI	NO	
PLANIMETRIE E/O DATI METRICI	SI	N.D.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	SI	"G" DEL -
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI	DEL 28/01/2020
CONTRATTI DI LOCAZIONE	NO	
PRESENZA DI VINCOLI	NO	
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 28/01/2020
VISURA CATASTALE	SI	N. - DEL -

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

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

DATI CATASTALI	STATO DI FATTO - NOTE	
FOGLIO	69	
PARTICELLE	19597	
SUB	N.D.	
CATEGORIA	N.D.	
CLASSE	N.D.	
RENDITA	N.D.	
PIANO	N.D.	
CONSISTENZA	N.D.	
SUPERFICIE CATASTALE	N.D.	

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 1975

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO N.D.

DESTINAZIONI N° UIU

ABITAZIONI	N.D.
UFFICI	N.D.
NEGOZI	N.D.
CANTINE	N.D.
SOFFITTE	N.D.
POSTI AUTO COPERTI	N.D.
POSTI AUTO SCOPERTI	N.D.
BOX	N.D.
N° UI TOTALI	N.D.

N° U.I.U. FABBRICATO N.D.

1
2
DA 3 A 8
DA 9 A 15
DA 16 A 30
OLTRE 30

ASCENSORI N°	1
SCALE N°	1
PIANI FUORI TERRA N°	7
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		NORMALI	CEMENTO ARMATO	MURATURA	ACCIAIO	PREFABBRICATE		MISTE
STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI		NORMALI	CEMENTO ARMATO	MURATURA	ACCIAIO	PREFABBRICATE		MISTE
FINITURE EDIFICIO		O/N/S/NE/NR			DETTAGLI			
FRONTALINI BALCONI		NORMALI	MARMI	PIETRA NATURALE	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE
PAVIMENTAZIONI		NORMALI	CERAMICA	MARMO	GRANIGLIE MARMO	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE
RIVESTIMENTI	FACCIAE	SCADENTI	MARMI	PIETRA NATURALE	BUCCIA D'ARANCIA	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE
	INTERNI	SCADENTI	TINTA	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	MARMO/PIETRA/INTONACO
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI	NORMALI	MASSELLO	TAMBURATO	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
	ESTERNI	NORMALI	LEGNO	ACCIAIO	VETROCAMERA		ALLUMINIO	PVC
PARTI COMUNI			OTTIMI	NORMALI	SCADENTI	NE	NR	
GUARDIOLA						●		
ANDRONE					●			
LOCALI TECNICI				●				
GARAGE				●				
PARTI COMUNI								
PRESTIGIOSE								
NORMALI								
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 27/11/2019

COMMITTENTE -

PRESTAZIONE RICHIESTA **LOCAZIONE**

SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**

RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**

PROVINCIA **CATANIA**

COMUNE **CATANIA**

FASCIA/ZONA OMI **SEMICENTRALE/LINCOLN-TORINO-A.MORO-CANFORA-PROVINCIE-SANZIO-GIUFFRIDA-MILO-B.ANGELICO-O.LIMONI-CARONDA-P.ZZA CAVOUR**

TOPONIMO **VIA SAN NICOLO' AL BORGO**

CIVICO **59**

SCALA - INTERNO -

PIANO **4**

CODICE OMI **C5**

PROPRIETA' **- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1000/1000**

FOGLIO **69**

PARTICELLA **19597**

SUB -

TIPOLOGIA **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

UNITA' IMMOBILIARE LOCATA **SI** **NO** LOCATARIO

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO

CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE **SI/NO** DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'

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

DATI CATASTALI

STATO DI FATTO - NOTE

FOGLIO **69**

PARTICELLE **19597**

SUB -

CATEGORIA **A/2**

CLASSE **5**

RENDITA **€ 671,39**

PIANO **4**

CONSISTENZA **5 VANI**

SUPERFICIE CATASTALE **TOTALE: 97 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 91 m²**

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RILASCIATO DA

PROT. N°

DEL

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO

N.D.

LIVELLO DI PIANO N° **4**
 ATTICO (SI - NO) **NO**

LIVELLI INTERNI N° **1**
 ALTEZZA MEDIA (m) N.D.
 INGRESSI N° **1**
 AFFACCI N° **3**
 SERVIZI IGIENICI N° **1**

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	•						

DOTAZIONE IMPIANTI	CARATTERISTICHE					PAG. 12	
	A NORMA	OTTIMI	NORMALI	SCADENTI	NE	NR	
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		SCADENTI	CERAMICA	MARMO	GRANIGLIE MARMO	PARQUET	MOQUETTE	MARMETTE
RIVESTIMENTI PARETI E SOFFITTI		SCADENTI	TINTA	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE/ RUSTICO
SERVIZI IGIENICI E CUCINA	RIVESTIMENTI	SCADENTI	GRES	MARMO	COTTO	TINTA	INTONACO	CERAMICA
	SANITARI	SCADENTI	CERAMICA	METACRILATO		MARMO		
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI	SCADENTI	MASSELLO	TAMBURATO	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
	ESTERNI	SCADENTI	LEGNO	ACCIAIO	VETROCAMERA		ALLUMINIO	PVC

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO U.I.U.

OTTIMO

NORMALE

SCADENTE

CONSISTENZE (DPR 138/98)	COEFF. RAGG.	SUP. (m ²)	SUP. RAGG. (m ²)
SUPERFICI LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1,00	91	91
BALCONI E TERRAZZI FINO A 25 m ²	0,30	20	6
BALCONI E TERRAZZI ECCEDENTI 25 m ²			
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			
SUPERFICIE TOTALE RAGGUAGLIATA			97



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 ABITAZIONE

DATI - CARATTERISTICHE			IMMOBILE IN STIMA
FONTE	BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI		AGENZIA ENTRATE
			CATANIA
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	PROVINCIA	CATANIA
		COMUNE	CATANIA
		TOPONIMO	VIA SAN NICOLO' AL BORGO
	CATASTALI	N. CIVICO	59
		FOGLIO	69
		PARTICELLA	19597
EPOCA DEL DATO	EPOCA STIMA	SUBALTERNO	-
		ANNO	2019
	DENOMINAZIONE	SEMPRE OMI	1
		CODICE ZONA	C5
ZONA OMI	RESIDENZIALE ABITAZIONI CIVILI	VALORE MIN €/m ²	4,50
		VALORE CENTRALE €/m ²	5,60
		VALORE MAX €/m ²	6,70

TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

CARATTERISTICHE				IMMOBILE IN STIMA
AMBITO	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO O NOMENCLATORE	UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO	COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE
EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	DEGRADATA	0	
		NORMALE	1	1,00
		DI PREGIO/RICERCATA	2	
	TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	ECONOMICA	0	
		CIVILE	1	1,00
		SIGNORILE	2	
	STATO MANUTENTIVO IMMOBILE	SCADENTE	0	0,95
		NORMALE	1	1,00
		OTTIMO	2	

TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

PAG. 14

CARATTERISTICHE				IMMOBILE IN STIMA		
AMBITO	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO O NOMENCLATORE	UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO		COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE	
UNITA' IMMOBILIARE	CONSISTENZA SUPERFICI (m²) DPR 138/98	SUPERFICI COPERTE	91		100%	
		BALCONI E TERRAZZI	20		30%	
		GIARDINI				
		CANTINE E SOFFITTE COMUNICANTI				
		CANTINE E SOFFITTE NON COMUNICANTI				
		SUPERFICI RAGGUAGLIATE			97 m²	
		ASCENSORE	SI	NO	SI	NO
		SEMINTERRATO	-3	-4		
		TERRA	-2	-2		
		RIALZATO	-1	-1		
	LIVELLO DI PIANO	PRIMO	1	0		
		SECONDO	2	0		
		INTERMEDIO	3	0	1,10	
		ULTIMO	4	1		
		ATTICO	5	2		
		N - O	-1			
		S - E - NO	0			
	ORIENTAMENTO PREVALENTE	NE - NS - EO - SO	1			
		SE - NSO - NEO	2		1,05	
		SEO - NES	3			
		NESO	4			
		SCADENTE	0			
	QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	NORMALE	1		1,00	
		DI PREGIO	2			
	STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE	SCADENTE	0		0,95	
		NORMALE	1			
		OTTIMO	2			
	CLASSE DI SUPERFICIE	PICCOLO	FINO A 45 m²			
		MEDIO PICCOLO	DA 45 m² A 70 m²			
		MEDIO	DA 70 m² A 120 m²		0,90	
		MEDIO GRANDE	DA 120 m² A 150 m²			
		GRANDE	OLTRE 150 m²			
	LOCAZIONE	SCADENZA	1 ANNO			
			2 ANNI			
			3 ANNI			
			4 ANNI			

DATA 28/01/2020

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO



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

TABELLA DI VALUTAZIONE

VALORE LOCATIVO DI MERCATO (LOCAZIONE)

AGENZIA ENTRATE (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO	2019	SEMESTRE	1
PROVINCIA	CATANIA		
COMUNE	CATANIA		
TOPONIMO	VIA SAN NICOLO' AL BORGO	CIVICO	59
FOGLIO	69		
PARTICELLA	19597		
SUBALTERNO	-		
FASCIA/ZONA	SEMICENTRALE/LINCOLN-TORINO-A.MORO-CANFORA-PROVINCIE-SANZIO-GIUFRIDA-MILO-B.ANGELICO-O.LIMONI-CARONDA-P.ZZA CAVOUR		
CODICE ZONA	C5		
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI CIVILI		
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE		

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORI LOCAZIONE (€/m ² x MESE)			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	4,50	5,60	6,70	L

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO DELLA CATEGORIA CATASTALE (PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27/07/07)

TABELLA 1 (CONVERSIONE DA CATEGORIA CATASTALE A TIPOLOGIA EDILIZIA OMI)

1		2	3
CATEGORIA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	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	

TIPOLOGIA	CORREZIONE TIPOLOGIA EDILIZIA OMI				SUPERFICIE (L/N)
	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m²)			
		MIN	CENTRALE	MAX	

PREZZO CORRETTO (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE)
€ 5,60 (VM CENTRALE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO EDIFICIO) x 1,10 (LIVELLO DI PIANO) x 1,05 (ORIENTAMENTO PREVALENTE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO U.I.) x 0,90 (CLASSE DI SUPERFICIE) = **€ 5,25**

SUPERFICIE COMMERCIALE (SUPERFICIE CATASTALE) **97 m²**

VALORE DI MERCATO (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO) **97 m² x € 5,25 = € 509,25**

DATA **28/01/2020**

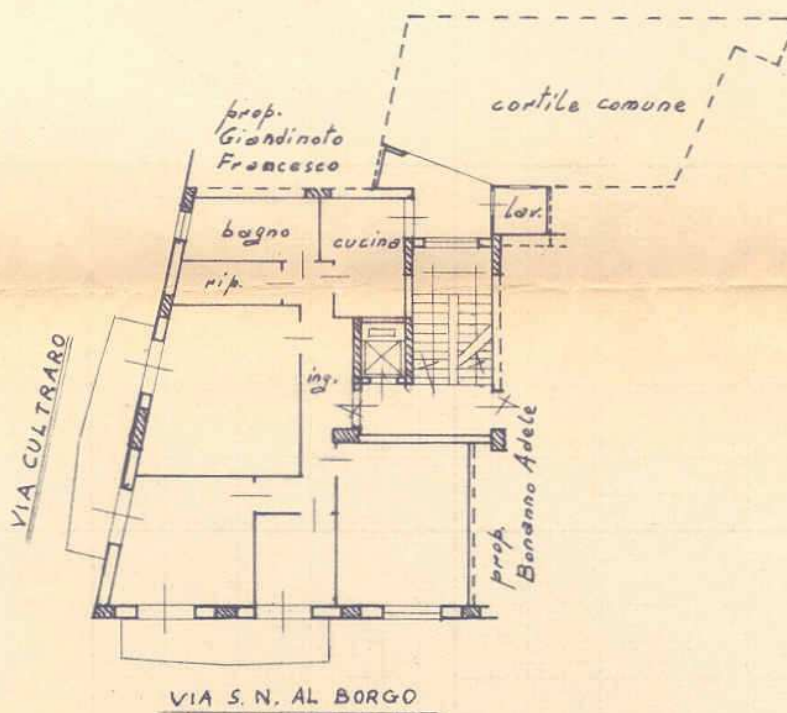
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Simetria dell'immobile situato nel Comune di Catania Via S. N. al Borgo 59
Nicotra Antonino e Lanzafame Orazia, coniugi
 ata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catania

4° PIANO

ORIENTAMENTO





Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
Provincia: CATANIA
Comune: CATANIA
Fascia/zona: Semicentrale/Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Provincie/P, Sanzi
Codice zona: C5 Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda/P, P.zza Cavour
Microzona: 11
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	1350	2000	L	4,5	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1300	L	3,3	4,4	L
Autorimesse	Normale	1000	1500	L	4,2	6,3	L
Box	Normale	1400	2100	L	5,8	8,7	L

[Stampa](#)

