



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 SAN GIOVANNI 10 PIANO 3

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

**FOGLIO 69 PARTICELLA 125 SUB 15 ZONA CENS. 1 CATEGORIA A/2 CLASSE 5
CONSISTENZA 7,5 VANI DATI DI SUPERFICIE: TOTALE 218 m² TOTALE ESCLUSE AREE
SCOPERTE 211 m² RENDITA EURO 1.007,09**

INTESTATI - DIRITTO

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

AGGIORNAMENTO ED ANNOTAZIONI

**VISURA ATTUALE PER IMMOBILE 20/02/2024 - ATTO DONAZIONE 15/07/2004 NOTAIO
LOMBARDO GIUSEPPE IN CATANIA REP. N. 34439 RACC. N. 11512 REGISTRATO
CATANIA 20/07/2004 N. 1946 TRASCRITTO CATANIA 03/08/2004 N.RI 42120/26481**



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	10/2025

IDENTIFICAZIONE

REGIONE	SICILIA
PROVINCIA	CATANIA
COMUNE	CATANIA
TOPONIMO	VIA SAN GIOVANNI
CIVICO	10
PIANO	3
PROPRIETA'	- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VISURA ATTUALE PER IMMOBILE 20/02/2024 - ATTO DONAZIONE 15/07/2004 NOTAIO LOMBARDO GIUSEPPE IN CATANIA REP. N. 34439 RACC. N. 11512 REGISTRATO CATANIA 20/07/2004 N. 1946 TRASCRITTO CATANIA 03/08/2004 N.RI 42120/26481
TIPOLOGIA	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO DI ABITAZIONE POSTO AL PIANO 3, COMPOSTO DA 5 VANI ED ACCESSORI, CON SOPRASTANTE STANZINO AMMEZZATO E TERRAZZINO
CONFINI	A SUD CON AREA SU VIA GARIBALDI, A NORD CON ALTRO APPARTAMENTO E CON CORPO SCALA, AD OVEST CON AREA SU VIA SAN GIOVANNI, AD EST CON ALTRO APPARTAMENTO

DOCUMENTI - DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTEENZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO/N.D.	NOTE
ATTO DONAZIONE	SI/C	15/7/04 LOMBARDO RE34439 RA11512 REG20/7/04 1946
NOTA TRASCRIZIONE	N.D.	CATANIA 03/08/2004 N.RI 42120/26481
CONCESSIONE EDILIZIA	N.D.	OPERE INIZIATE DATA ANTERIORE 01/09/1967
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	N.D.	OPERE INIZIATE DATA ANTERIORE 01/09/1967
PLANIMETRIE O DATI METRICI	SI/C	PROTOCOLLO N. CT0034014 14/02/2024
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	SI/C	CLASSE ENERGETICA F 20/02/2024
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/C	20/02/2024
SPESE CONDOMINIALI	N.D.	€ 77 MENSILI (COMPRESA QUOTA ACQUA)
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/U	07/2025

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

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

CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE

SI

DATI CATASTO FABBRICATI

STATO DI FATTO - NOTE

FOGLIO	69
PARTICELLA	125
SUBALTERNO	15
CATEGORIA	A/2
DATI SUPERFICIE TOTALE	218/211 m²
RENDITA	€ 1.007,09

CARATTERISTICHE EDIFICIO

LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	NORMALE	
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	CIVILE	
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA ¹	NORMALE/SCADENTE	(DA RISTRUTTURARE)

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (DPR 138/98)	218 m ²	
LIVELLO DI PIANO	3	(ULTIMO - NO ASCENSORE)
ORIENTAMENTO PREVALENTE	SUD-OVEST	
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	NORMALE	
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	NORMALE/SCADENTE	(DA RISTRUTTURARE)
CLASSE DI SUPERFICIE	GRANDE	(> 150 m ²)
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 (€/m²)	RAGGIO (100/1000 m)
01/2024	CATANIA	B1	RESIDENZIAL	67 m²	€ 115.000	€ 1.716,41	100 m
02/2024	CATANIA	B1	RESIDENZIAL	76 m²	€ 55.000	€ 723,68	200 m
05/2024	CATANIA	B1	RESIDENZIAL	52 m²	€ 74.000	€ 1.423,07	200 m
06/2024	CATANIA	B1	RESIDENZIAL	108 m²	€ 80.000	€ 740,74	100 m
10/2024	CATANIA	B1	RESIDENZIAL	65 m²	€ 75.000	€ 1.153,84	100 m
10/2024	CATANIA	B1	RESIDENZIAL	85 m²	€ 48.318	€ 568,44	200 m
12/2024	CATANIA	B1	RESIDENZIAL	164 m²	€ 189.000	€ 1.152,43	200 m
VALORE MERCATO MEDIO						€ 1.068,37	

AGENZIA ENTRATE - OMI

(BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO 2024

SEMESTRE 2

PROVINCIA CATANIA

COMUNE CATANIA

FASCIA/ZONA CENTRALE/TEATRO MASSIMO-CIVITA'-ANTICO CORSO-SANGIULIANO-ALCALA'-DUSMET-PORTO-UNIVERSITA'-PIAZZA DUOMO

CODICE ZONA OMI B1

TIPOLOGIA PREVALENTE ABITAZIONI CIVILI

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m²)			SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/m² x mese)		
		MIN	CENTRALE	MAX		MIN	CENTRALE	MAX
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	SCADENTE	600	750	900	L	2	2,5	3

VALORE LOCATIVO DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE LOCAZIONE CENTRALE)

218 m² x € 2,5 = € 545

€ 545 x 12 = € 6.540

VALORE DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE MERCATO CENTRALE)

218 m² x € 750 = € 163.500

TASSO DI REDDITIVITA' ANNUO

(VALORE LOCATIVO DI MERCATO ANNUO : VALORE DI MERCATO)

€ 6.540 : € 163.500 = 4%

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/02/2024

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

Foglio **69** Particella **125** Subalterno **15**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.007,09**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **7,5 vani**

Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI n. 10 Piano 3

Dati di superficie: Totale: **218 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **211 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 14/02/2024 Pratica n. CT0034014 in atti dal 16/02/2024
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.649705.14/02/2024 DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 34014.1/2024)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

› **Dati identificativi**

Comune di **CATANIA (C351) (CT)**

Foglio **69** Particella **125** Subalterno **15**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **69** Particella **125**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Annotazione di immobile: VARIAZIONE SU
RICHIESTA DI PARTE PROTOCOLLO ISTANZA
CT288157 DEL 14/11/2016

› **Indirizzo**

VIA SAN GIOVANNI n. 10 Piano 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2016
Pratica n. CT0293056 in atti dal 17/11/2016
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 118744.1/2016)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

Dichiarazione protocollo n. CT0034014 del 14/02/2024

Comune di Catania

Via San Giovanni

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 125

Subalterno: 15

Compilata da:

Ragusa Sebastiano Mario

Iscritto all'albo:

Geometri

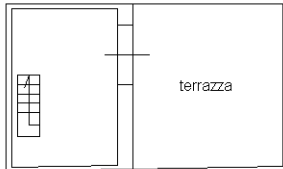
Prov. Catania

N. 3445

Planimetria

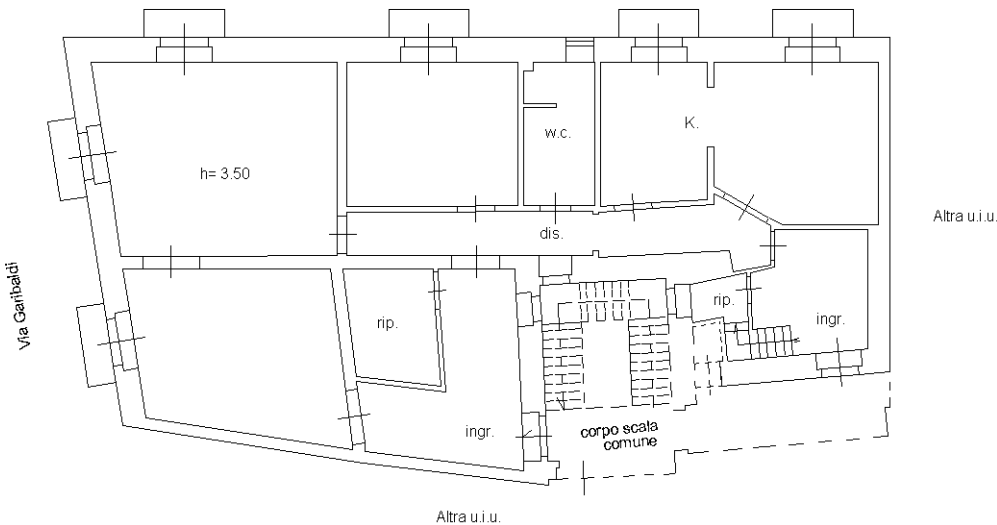
Scheda n. 1

Scala 1:200



piano ammezzato

Via S. Giovanni



PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 20/2/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

☒ Residenziale☐ Non residenzialeClassificazione D.P.R.
412/93: **E1.1**

Oggetto dell'attestato

☐ Intero edificio☒ Unità immobiliare☐ Gruppo di unità immobiliariNumero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:
17☐ Nuova costruzione☒ Passaggio di proprietà☐ Locazione☐ Ristrutturazione importante☐ Riqualificazione energetica☐ Altro:

Dati identificativi

Regione: **SICILIA**Comune: **Catania (CT)**Indirizzo: **via San Giovanni 10**Piano: **Terzo**Interno: **-**Coordinate GIS: **37.501418N 15.081718E**Zona climatica: **B**Anno di costruzione: **1939**Superficie utile riscaldata (m²): **135.60**Superficie utile raffrescata (m²): **0.00**Volume lordo riscaldato (m³): **698.43**Volume lordo raffrescato (m³): **0.00**

Comune catastale	Catania (CT) - C351								Sezione	-	Foglio	69	Particella	125
Subalterni	da	15	a	15	da	-	a	-	da	-	a	-	da	-
Altri subalterni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Servizi energetici presenti



Climatizzazione invernale



Ventilazione meccanica



Illuminazione



Climatizzazione estiva



Prod. acqua calda sanitaria

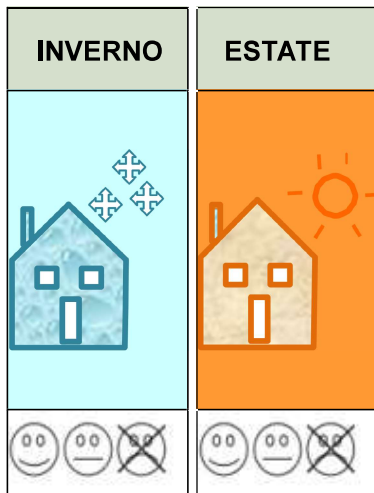


Trasporto di persone o cose

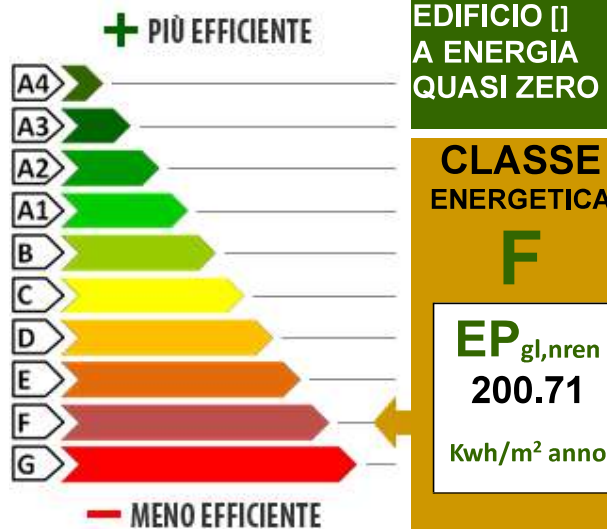
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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(64.72 kWh/m²)

Se esistenti:

--

Ricerca per toponimo	
Catania (CT) Via San Giovanni 10	
Vai	Cancella

Ricerca Zone Omi	
Comune:	CodZona:
Vai	Cancella

Visualizza zone OMI

Visualizza fasce OMI

Download perimetri

Help

E: 9.51121 N: 48.63288



OPACITÀ

ZOOM



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Centrale/Teatro%20Massimo.%20Civita,%20Antico%20Corso,%20Duomo,%20Sangiuliano,%20Alcala,%20Dusmet,%20Porto,%20Universita,%20P.zza%20I

Codice zona: B1

Microzona: 1

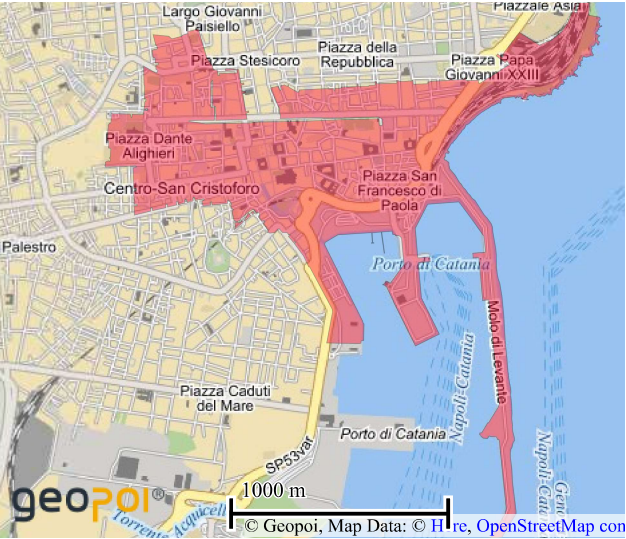
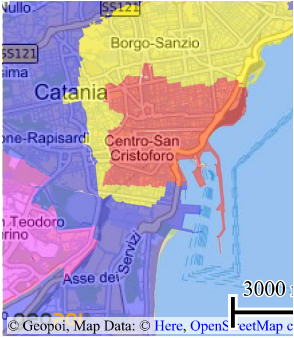
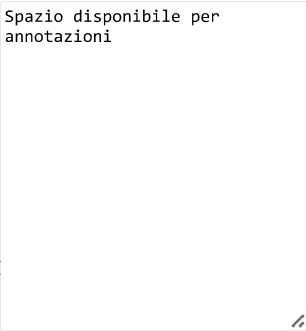
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1300	1950	L	4,5	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1300	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	600	900	L	2	3	L
Autorimesse	Normale	800	1200	L	3,2	4,8	L
Box	Normale	1100	1600	L	4,5	6,7	L

Stampa

Legenda



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

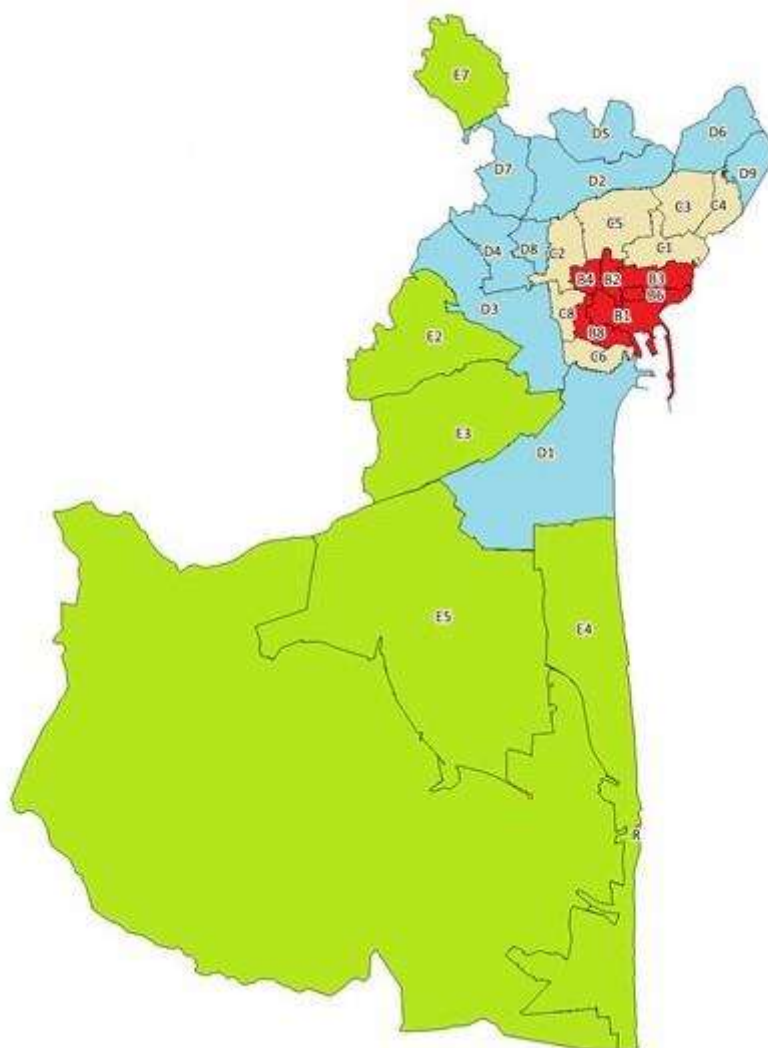


Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media Catania

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 €/m² 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%