



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 LOCATIVO DI MERCATO

LOCAZIONE

TIPOLOGIA IMMOBILE

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)

INDIRIZZO

CATANIA VIA DE CARO 100 PIANO 1

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

FOGLIO 8 PARTICELLA 1075 SUB 4 ZONA CENS. 1 CATEGORIA A/3 CLASSE 6
CONSISTENZA 4,5 VANI SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 76 m² TOTALE ESCLUSE AREE
SCOPE: 69 m² RENDITA EURO 499,67

INTESTATO - DIRITTO

- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/1

AGGIORNAMENTO ED ANNOTAZIONI

VISURA CATASTALE 21/08/2025 - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI - 07/02/2019
REGISTRAZIONE 18/06/2019 VOLUME 88888 N. 174696 - TRASCRIZIONE N.
19799.1/2019 REPARTO PI CT 04/07/2019



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	LOCAZIONE
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO	08/2025
RILEVATORE	SCARLATA D'ASSORO ANTONINO
DATA STIMA	08/2025

IDENTIFICAZIONE

REGIONE	SICILIA
PROVINCIA	CATANIA
COMUNE	CATANIA
TOPONIMO	VIA DE CARO
CIVICO	100
PIANO	1
PROPRIETA'	- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 1/1
DATI DERIVANTI DA	VISURA CATASTALE 21/08/2025 - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI - 07/02/2019 REGISTRAZIONE 18/06/2019 VOLUME 88888 N. 174696 - TRASCRIZIONE N. 19799.1/2019 REPARTO PI CT 04/07/2019
TIPOLOGIA	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO COMPOSTO DA 2 VANI, CUCINA, BAGNO, LAVANDERIA, RIPOSTIGLIO, SALA, BALCONE, VERANDA
CONFINI	NORD INTERCAPEDINE, EST ALTRA U.I., SUD ALTRA U.I. E SCALA CONDOMINIALE, OVEST VIA DE CARO

DOCUMENTI - DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTEENZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO/N.D.	NOTE
SUCCESSIONE TESTAMENTARIA	NO	7/2/19 REG. 18/6/19 VOL. 88888 N. 174696
TRASCRIZIONE	NO	N. 19799.1/2019 REPARTO PI CT 04/07/2019
CONCESSIONE EDILIZIA	NO	
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	NO	
PLANIMETRIE O DATI METRICI	SI/C	PROT. N° 0294180 14/04/1970
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	SI/C	CODICE CERTIFICATO FO.2020.85 CLASSE ENERGETICA E
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/U	21/08/2025
SPESE CONDOMINIALI	NO	€ 38 MENSILI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/U	08/2025

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

		SI/NO/N.D.	DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'
CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE		NO	CUCINA, LAVANDERIA, RIP., VERANDA
DATI CATASTO FABBRICATI		STATO DI FATTO - NOTE	
FOGLIO	8		
PARTICELLA	1075		
SUBALTERNO	4		
CATEGORIA	A/3		
SUPERFICIE TOTALE	76/69 m²		
RENDITA	€ 499,67		

CARATTERISTICHE EDIFICIO

LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	NORMALE
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	CIVILE
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	NORMALE/SCADENTE

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (DPR 138/98)	76 m²
LIVELLO DI PIANO	1
ORIENTAMENTO PREVALENTE	NORD-OVEST
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	NORMALE
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	NORMALE/SCADENTE
CLASSE DI SUPERFICIE	MEDIO
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/2	CORRISPETTIVO	VALORE (€/m²)	RAGGIO (100/1000 m)
04/2024	CATANIA	C3	RESIDENZIAL	96 m²	€ 150.000	€ 1.562,50	100 m
07/2024	CATANIA	C3	RESIDENZIAL	81 m²	€ 25.000	€ 308,64	100 m
08/2024	CATANIA	C3	RESIDENZIAL	94 m²	€ 104.000	€ 1.106,38	200 m
09/2024	CATANIA	C3	RESIDENZIAL	169 m²	€ 162.000	€ 958,57	100 m
12/2024	CATANIA	C3	RESIDENZIAL	133 m²	€ 120.000	€ 902,25	300 m
VALORE MERCATO MEDIO						€ 967,66	

AGENZIA ENTRATE - OMI

(BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO	2024	SEMESTRE	2
PROVINCIA	CATANIA	COMUNE	CATANIA
FASCIA/ZONA	SEMICENTALE/PICANELLO: BORRELLO-CAVALIERE-DE CARO-FARACI-PETRELLA-LICCIARDI-PIDATELLA-DUCA ABRUZZI-P. NICOLA		
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI CIVILI	CODICE ZONA OMI	C3
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE		

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m²)			SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/m² x mese)		
		MIN	CENTRALE	MAX		MIN	CENTRALE	MAX
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	1.000	1.250	1.500	L	3,6	4,5	5,4

VALORE LOCATIVO DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE LOCAZIONE CENTRALE)

$$76 \text{ m}^2 \times € 4,5 = € 342$$

$$€ 342 \times 12 = € 4.104$$

VALORE DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE MERCATO CENTRALE)

$$76 \text{ m}^2 \times € 1.250 = € 95.000$$

TASSO DI REDDITIVITA' ANNUO

(VALORE LOCATIVO DI MERCATO ANNUO : VALORE DI MERCATO)

$$€ 4.104 : € 95.000 = 4,32\%$$

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/08/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/08/2025

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

Foglio **8** Particella **1075** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **8** Particella **1075**

Classamento:

Rendita: **Euro 499,67**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3^a**, Classe **6**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **8** Particella **1075** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA DE CARO n. 100 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **76 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **69 m²**



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 650)

Lire
20

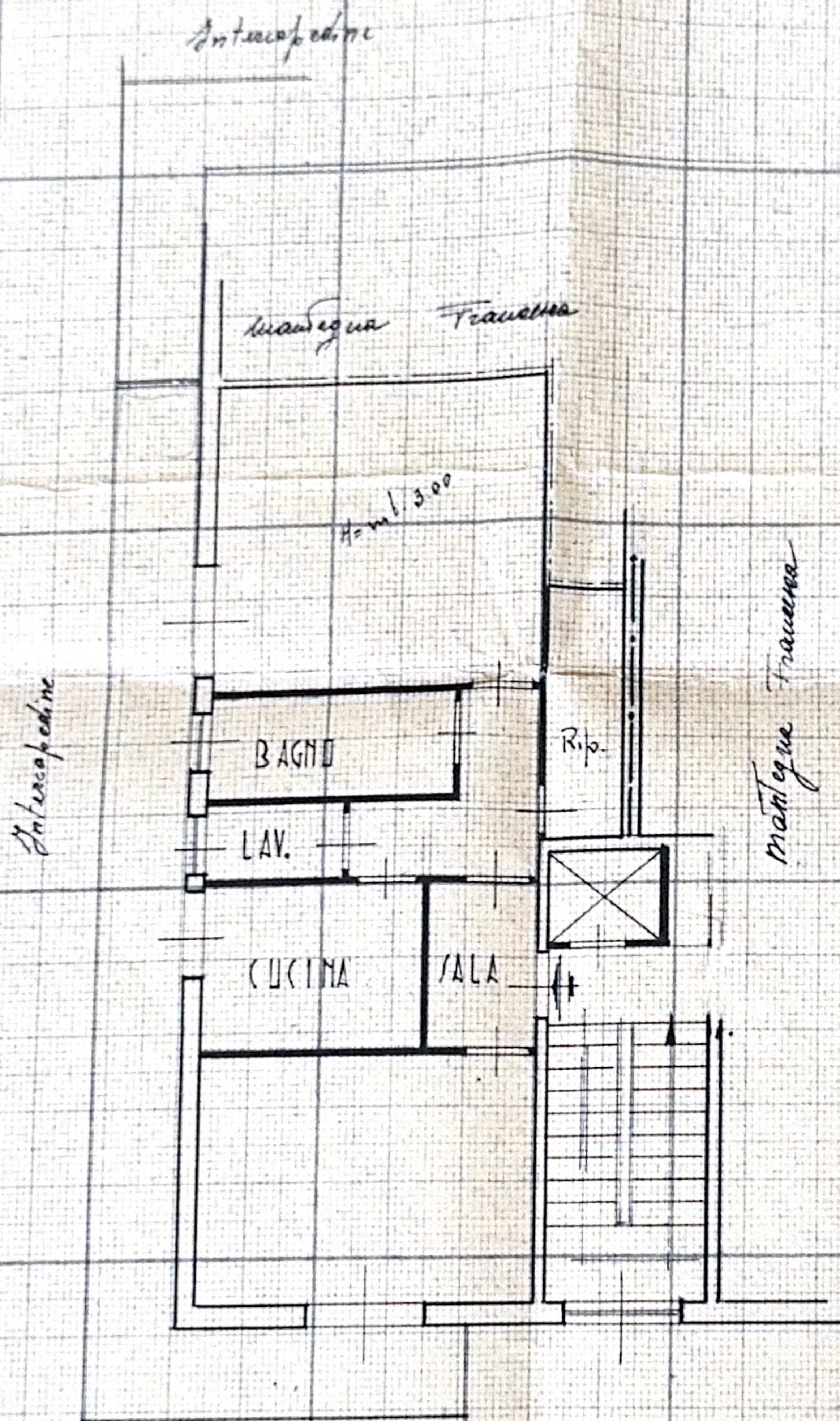
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANIA

Via DE CARO N° 100

Ditta MANTEGNA FRANCESCA NATA A CALASCIBETTA (ENNA) IL 18 MAGGIO 1928

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

PIANTA DEL PIANO 1° ELEVATO



PIAZZA DI P. R. SU VIA DE CARO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

0294180

Compilata dal ING. NELLO BARBAGALLO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GLI INGEGNERI
della Provincia di CATANIA

DATA

14/4/1970

Firma:

Ing. Nello Barbagallo



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: FO.2020.85

VALIDO FINO AL: 2030



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

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

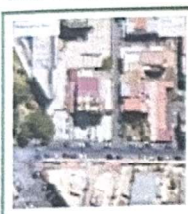
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 10

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

Dati identificativi



Regione: Sicilia
Comune: CATANIA
Indirizzo: VIA DE CARO, n. 100
Piano: PRIMO
Interno:
Coordinate GIS: 37.530675 ;15.108702

Zona climatica: B
Anno di costruzione: ANTE 1970
Superficie utile riscaldata (m²): 59,64
Superficie utile raffrescata (m²): 59,64
Volume lordo riscaldato (m³): 213,83
Volume lordo raffrescato (m³): 213,83

Comune catastale	CATANIA	Sezione	Foglio	8	Particella	1075
Subalterni	da 4 a 4	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

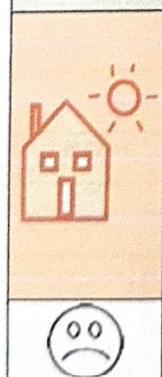
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del
fabbricato

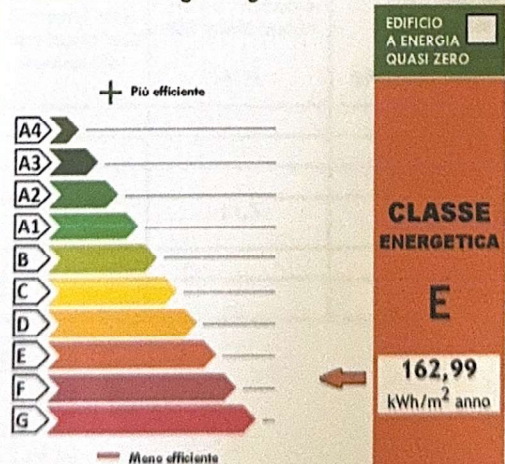
INVERNO



ESTATE



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

se nuovi:

C

108,52

kWh/m² anno

Ricerca per toponimo	
Catania (CT) Via De Caro 100	
Vai	Cancella

Ricerca Zone Omi	
Comune:	CodZona:
Vai	Cancella

Visualizza zone OMI

Visualizza fasce OMI

Download perimetri

Help

E: 9.06967 N: 48.68149



OPACITÀ

ZOOM



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/PICANELLO%20%20BORRELLO-%20CAVALIERE-

%20DE%20CARO%20

Codice zona: 0%20FARACI-%20PETRELLA%20-%20LICCIARDI-%20PIDATELLA-

Microzona: 9%20DUCA%20ABRUZZI-P.%20NICOLA-

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

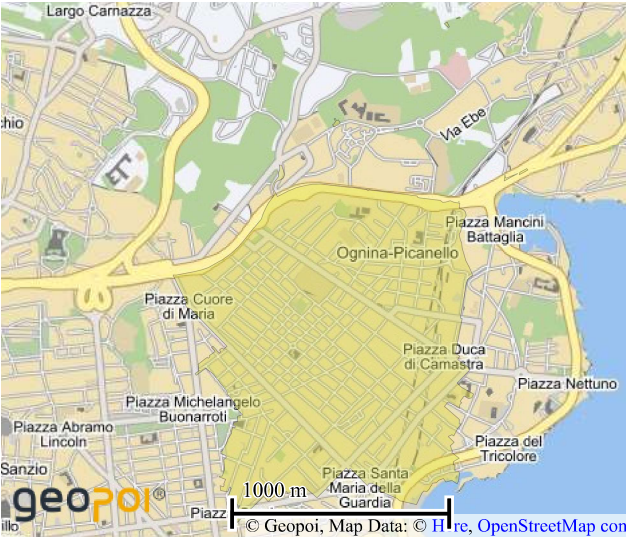
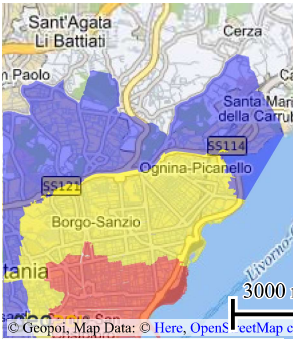
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	2,4	3,6	L
Autorimesse	Normale	650	950	L	3	4,2	L
Box	Normale	950	1400	L	4	6	L
Ville e Villini	Normale	1200	1750	L	4,3	6,1	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

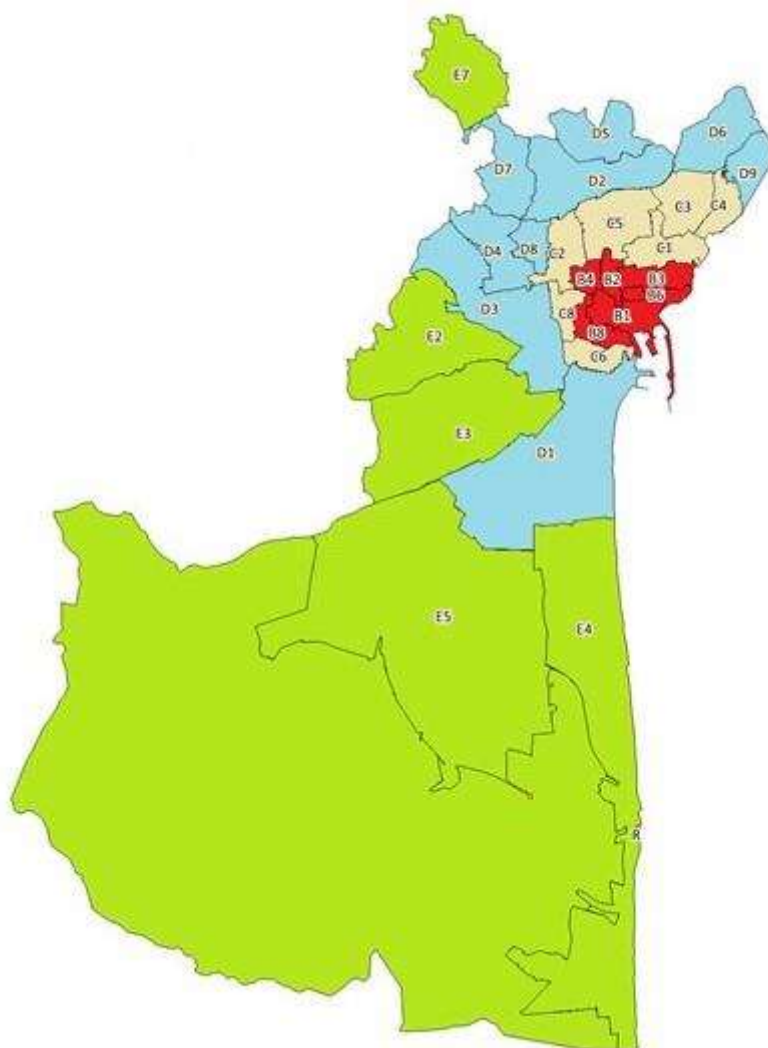


Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media Catania

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%