



Attività immobiliare

PAG. 1

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. 18 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 **15/03/2017**
COMMITTENTE
PRESTAZIONE RICHIESTA **LOCAZIONE**
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**
PROVINCIA **CATANIA**
COMUNE **MASCALUCIA**
FASCIA/ZONA OMI **CENTRALE/NUCLEO STORICO: ETNEA-UMBERTO I-ROMA-SAN NICOLO'-CHIESA MADRE**
TOPONIMO **VIA SCALILLA** CIVICI **19**
PROPRIETA'
FOGLIO **20**
PARTICELLA/E **300**
CODICE OMI **B1**
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	NO	
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	SI	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	NO	
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	
VISURA CATASTALE	SI	

CONFORMITA' STATO DI FATTO - MAPPA

CONFORMITA' STATO DI FATTO - ELABORATO PLANIMETRICO

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

DATI CATASTALI

FOGLIO **20**
 PARTICELLE **300**
 SUB
 CATEGORIA
 CLASSE
 RENDITA CATASTALE
 PIANO
 CONSISTENZA
 SUPERFICIE

STATO DI FATTO - NOTE

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

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO

DESTINAZIONI**N° UIU**

PAG. 3

ABITAZIONI
 UFFICI
 NEGOZI
 CANTINE
 SOFFITTE
 POSTI AUTO COPERTI
 POSTI AUTO SCOPERTI
 BOX

1

N° UI TOTALI

1

N° U.I.U. FABBRICATO

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

ASCENSORI N°
 SCALE N°
 PIANI FUORI TERRA N°
 PIANI INTERRATI N°

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

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	NORMALI 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	SCADENTI	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. 6

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. 18 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 **15/03/2017**
COMMITTENTE
PRESTAZIONE RICHIESTA **LOCAZIONE**
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**
PROVINCIA **CATANIA**
COMUNE **MASCALUCIA**
FASCIA/ZONA OMI **CENTRALE/NUCLEO STORICO: ETNEA-UMBERTO I-ROMA-SAN NICOLO'-CHIESA MADRE**
TOPONIMO **VIA SCALILLA**
CIVICO **19**
SCALA
PIANO **T-1-2**
INTERNO
CODICE OMI **B1**
PROPRIETA'
FOGLIO **20**
PARTICELLA **300**
SUB
TIPOLOGIA **CASA**
UNITA' IMMOBILIARE LOCATA **SI** **NO** LOCATARIO

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO

SI/NO

DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'

CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE

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

DATI CATASTALI

STATO DI FATTO - NOTE

FOGLIO **20**
PARTICELLE **300**
SUB
CATEGORIA **A/4**
CLASSE **3**
RENDITA **€ 144,09**
PIANO **T-1-2**
CONSISTENZA **4,5 VANI**
SUPERFICIE CATASTALE **TOTALE: 77 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 73 m²**
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RILASCIATO DA

PROT. N°

DEL

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO

LIVELLO DI PIANO N° **T-1-2**
 ATTICO (SI - NO) **NO**

LIVELLI INTERNI N° **1**
 ALTEZZA MEDIA (m)
 INGRESSI N° **1**
 AFFACCI N° **2**
 SERVIZI IGIENICI N° **2**

BALCONI/TERRAZZI (SI - NO) **SI**
 GIARDINI (SI - NO) **NO**
 RIPOSTIGLI (SI - NO) **NO**
 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	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	NORMALI	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 SANITARI	NORMALI	GRES	MARMO	COTTO	TINTA	INTONACO	CERAMICA
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI ESTERNI	NORMALI	MASSELLO	TAMBURATO	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
		NORMALI	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	73	73
BALCONI E TERRAZZI FINO A 25 m ²	0,30	14	4,20
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	77,20 = 77
BOX AUTO			
POSTI AUTO COPERTI			
POSTI AUTO SCOPERTI			



Attività immobiliare

PAG. 9

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. 18 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
	PROVINCIA	CATANIA
	INDIRIZZO	MASCALUCIA
	TOPONIMO	VIA SCALILLA
DATI IDENTIFICATIVI	N. CIVICO	19
	FOGLIO	20
	CATASTALI PARTICELLA	300
	SUBALTERNO	
EPOCA DEL DATO	EPOCA STIMA	ANNO
		2016
		SEMESTRE OMI
		2
	DENOMINAZIONE	CODICE ZONA
		B1
ZONA OMI		VALORE MIN €/m ²
		3,40
	RESIDENZIALE VILLE E VILLINI	VALORE CENTRALE €/m ²
		4,20
		VALORE MAX €/m ²
		5

TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

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

		SUPERFICI COPERTE				73
		BALCONI E TERRAZZI				14
CONSISTENZA SUPERFICI (m ²)	DPR 138/98	GIARDINI				
		CANTINE E SOFFITTE COMUNICANTI				
		CANTINE E SOFFITTE NON COMUNICANTI				
		SUPERFICI RAGGUAGLIATE				77 m ²
		ASCENSORE	SI	NO	SI	NO
		SEMINTERRATO	0	0		
		TERRA	3	3		1,00
		RIALZATO	5	5		
LIVELLO DI PIANO		PRIMO	6	6		1,00
		SECONDO	7	5		1,00
		INTERMEDIO (n=n. piano)	8	7-n		
		ULTIMO (n=n. piano)	9	8-n		
		ATTICO (n=n. piano)	13	12-n		
UNITA' IMMOBILIARE		N		0		
		NE - NO		1		
ORIENTAMENTO PREVALENTE		E - O		2		
		SE - SO		3		
		S		4		1,00
		SCADENTE		0		
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE		NORMALE		1		1,00
		DI PREGIO		2		
		SCADENTE		0		0,95
STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE		NORMALE		1		1,00
		OTTIMO		2		
		PICCOLO		FINO A 45 m ²		
		MEDIO PICCOLO		DA 45 m ² A 70 m ²		
CLASSE DI SUPERFICIE		MEDIO		DA 70 m ² A 120 m ²		1,00
		MEDIO GRANDE		DA 120 m ² A 150 m ²		
		GRANDE		OLTRE 150 m ²		

DATA 11/04/2017

RILEVATORE SCARLATA D'ASSORO ANTONINO



Attività immobiliare

PAG. 11

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. 18 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 2016

SEMESTRE 2

PROVINCIA CATANIA

COMUNE MASCALUCIA

FASCIA/ZONA CENTRALE/NUCLEO STORICO: ETNEA-UMBERTO I-ROMA-SAN NICOLO'-CHIESA MADRE

CODICE ZONA B1

TIPOLOGIA PREVALENTE ABITAZIONI CIVILI

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORI LOCAZIONE (€/m ² x MESE)			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
VILLE E VILLINI	NORMALE	3,40	4,20	5,00	L

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

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

CATEGORIA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	1	2	3
	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	

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	

PREZZO CORRETTO (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE)

€ 4,20 (VL CENTRALE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO EDIFICIO) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO U.I.) = € 3,79

SUPERFICIE COMMERCIALE (SUPERFICIE CATASTALE) **77 m²**

VALORE DI MERCATO (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO) **77 m² x € 3,79 = € 291,83**

DATA **11/04/2017**

RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

Ricerca per toponimo
Mascalucia (CT) Via Scallilla 19
<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: 16.50226 N: 47.95972



OPACITÀ

ZOOM

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: MASCALUCIA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO: ETNEA/P- UMBERTO I - ROMA/P - SAN NICOLO

Codice zona: B1 CHIESA MADRE

Microzona: 1

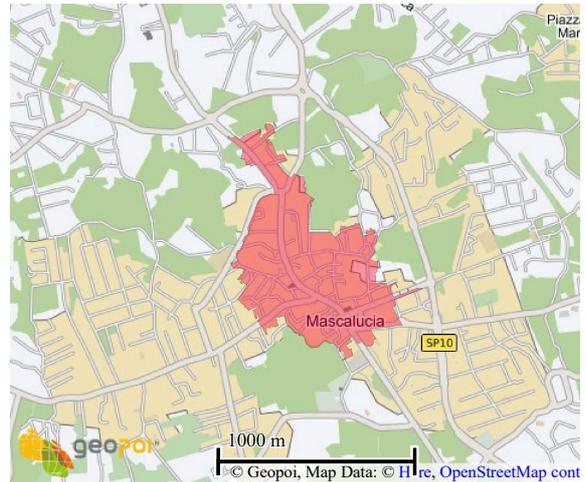
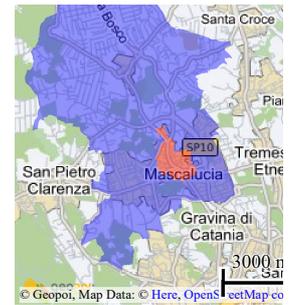
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	850	1250	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	1000	L	2,6	3,8	L
Autorimesse	Normale	600	900	L	2,5	3,7	L
Box	Normale	840	1250	L	3,5	5,2	L
Ville e Villini	Normale	1000	1450	L	3,4	5	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



[Legenda](#)