



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@attivitaimmobile.it

agenziaattivitaimmobile@pec.it

VALUTAZIONI

VALORE DI MERCATO

VENDITA

TIPOLOGIA IMMOBILI

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4)

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)

INDIRIZZI

VIAGRANDE (CT) VIA GIUSEPPE GARIBALDI 283-285 PIANO T (A/4)

VIAGRANDE (CT) VIA GIUSEPPE GARIBALDI 287-289 PIANO T-1-2 (A/2)

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

FOGLIO 9 PARTICELLA 342 SUB 3 CATEGORIA A/4 CLASSE 6 CONSISTENZA 4 VANI

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 128 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 114 m²

RENDITA EURO 119,82

FOGLIO 9 PARTICELLA 342 SUB 4 CATEGORIA A/2 CLASSE 1 CONSISTENZA 13,5 VANI

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 461 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 391 m²

RENDITA EURO 585,66

INTESTATI - DIRITTO

- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

AGGIORNAMENTO ED ANNOTAZIONI

VISURA ATTUALE SINTETICA PER SOGGETTO 12/08/2025 - ATTO COMPRAVENDITA
30/05/2023 NOTAIO TOMASELLO MARIA GRAZIA IN CATANIA REPERTORIO N. 31.625

RACCOLTA N. 12.777



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	08/2025
RILEVATORE	SCARLATA D'ASSORO ANTONINO
DATA STIMA	08/2025

IDENTIFICAZIONE

REGIONE	SICILIA
PROVINCIA	CATANIA
COMUNE	VIAGRANDE
TOPONIMO	VIA GIUSEPPE GARIBALDI
CIVICO	283-285
PIANO	T
PROPRIETA'	- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
DATI DERIVANTI DA	VISURA ATTUALE SINTETICA PER SOGGETTO 12/08/2025 - ATTO COMPRAVENDITA 30/05/2023 NOTAIO TOMASELLO MARIA GRAZIA IN CATANIA REPERTORIO N. 31.625 RACCOLTA N. 12.777
TIPOLOGIA	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4)
DESCRIZIONE	APPARTAMENTO COSTITUITO DA 2 VANI ED ACCESSORI (CUCINA, BAGNO, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO) CON ANNESSO PORTICO E CORTILE ESCLUSIVO, CUI SI ACCEDE DALLA BANCHINA PRIVATA ANTISTANTE IL MARCIAPIEDE DI VIA GARIBALDI CON UN INGRESSO PEDONALE E CON ACCESSO CARRAIO
CONFINI	NORD U.I. STESSA DITTA, EST VIA GIUSEPPE GARIBALDI, SUD U.I. ALTRA DITTA, OVEST U.I. ALTRA DITTA

DOCUMENTI - DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTEZZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO/N.D.	NOTE
ATTO COMPRAVENDITA	SI/C	30/05/2023 TOMASELLO M.G. CT REP. 31625 RAC. 12777
CONCESSIONE EDILIZIA	NO	OPERE REALIZZATE < 01/09/1967 < 1942 (1900)
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	NO	OPERE REALIZZATE < 01/09/1967 < 1942 (1900)
PLANIMETRIE O DATI METRICI	SI/C	23/01/2001
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	NO	ESENTE
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/C	12/08/2025
SPESE CONDOMINIALI	NO	NESSUNA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/U	08/2025

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

CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE	SI/NO/N.D.	DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'
	SI	
DATI CATASTO FABBRICATI		
FOGLIO	9	
PARTICELLA	342	
SUBALTERNO	3	
CATEGORIA	A/4	
SUPERFICIE TOTALE	128/114 m ²	
RENDITA	€ 119,82	

STATO DI FATTO - NOTE

CARATTERISTICHE EDIFICIO

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

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (DPR 138/98)	128 m ²
LIVELLO DI PIANO	T
ORIENTAMENTO PREVALENTE	EST-OVEST
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	NORMALE
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	SCADENTE (DA RISTRUTTURARE COMPLETAMENTE)
CLASSE DI SUPERFICIE	MEDIO/GRANDE
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/4	CORRISPETTIVO	VALORE (€/m ²)	RAGGIO (100/1000 m)
03/2024	VIAGRANDE	D1	RESIDENZIAL	67 m ²	€ 35.000	€ 522,38	400 m
04/2024	VIAGRANDE	D1	RESIDENZIAL	166 m ²	€ 115.000	€ 692,77	400 m
11/2024	VIAGRANDE	D1	RESIDENZIAL	106 m ²	€ 6.000	€ 56,60	600 m
VALORE MERCATO MEDIO						€ 423,91	

AGENZIA ENTRATE - OMI

(BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO	2024	SEMESTRE	2
PROVINCIA	CATANIA		
COMUNE	VIAGRANDE		
FASCIA/ZONA	PERIFERICA/VIE: VISCAROLI-VELARDI-A.MORO-POLO-GARIBALDI-INDIRIZZO-F.ANFUSO-M.RAPISARDI-SCUDERI-PETRONE-V.LE EUROPA		
CODICE ZONA OMI	D1		
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI CIVILI		
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE		

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m ²)			SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/m ² x mese)		
		MIN	CENTRALE	MAX		MIN	CENTRALE	MAX
ABITAZIONE ECONOMICA	NORMALE	580	665	750	L	2,1	2,35	2,6

AGGIUSTAMENTI

(QUOTAZIONE IMMOBILIARE : COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE)

VALORE MERCATO CENTRALE =	€ 665
: 1,05 (CORREZIONE TIPOLOGIA EDILIZIA A3/A4 - PROV. 27/07/2007) =	€ 633,33
VALORE LOCAZIONE CENTRALE =	€ 2,35
: 1,05 (CORREZIONE TIPOLOGIA EDILIZIA A3/A4 - PROV. 27/07/2007) =	€ 2,23

VALORE LOCATIVO DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE LOCAZIONE CENTRALE)

128 m ² x € 2,23 =	€ 285,44
€ 285,44 x 12 =	€ 3.425,28

VALORE DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE MERCATO CENTRALE)

128 m ² x € 633,33 =	€ 81.066,24
---------------------------------	-------------

TASSO DI REDDITIVITA' ANNUO

(VALORE LOCATIVO DI MERCATO ANNUO : VALORE DI MERCATO)

€ 3.425,28 : € 81.066,24 =	4,22%
----------------------------	-------



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 **08/2025**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**
DATA STIMA **08/2025**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA** PROVINCIA **CATANIA**
COMUNE **VIAGRANDE**
TOPONIMO **VIA GIUSEPPE GARIBALDI**
CIVICO **287-289**
PIANO **T-1-2**
PROPRIETA' **- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**
DATI **VISURA ATTUALE SINTETICA PER SOGGETTO 12/08/2025 - ATTO COMPRAVENDITA 30/05/2023 NOTAIO TOMASELLO**
DERIVANTI DA **MARIA GRAZIA IN CATANIA REPERTORIO N. 31.625 RACCOLTA N. 12.777**
TIPOLOGIA **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**
DESCRIZIONE **CASEGGIATO COSTITUITO A PIANO T DALL'ANDRONE D'INGRESSO, 2 VANI, CON ANNESSI PICCOLA VERANDA E CORTILE POSTO AD UN LIVELLO PIU' BASSO, CUI SI ACCEDE DA ALCUNI GRADINI E DAL QUALE CORTILE SI ACCEDE INOLTRE AL GIARDINO POSTO AD OVEST, A PIANO 1 DA 4 VANI ED ACCESSORI (INGRESSO, CUCINA, DISIMPEGNO, W.C., RIPOSTIGLIO) CON ANNESSA TERRAZZA A LIVELLO PROSPICIENTE I LATI SUD-OVEST E BALCONI AD EST ED A PIANO 2 DA 1 VANO CON BALCONE**
CONFINI **NORD VICOLO DI VIA GARIBALDI, EST VIA GIUSEPPE GARIBALDI, SUD U.I. STESSA DITTA E U.I. ALTRA DITTA, OVEST U.I. ALTRA DITTA**

DOCUMENTI - DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTEZZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO/N.D.	NOTE
ATTO COMPRAVENDITA	SI/C	30/05/2023 TOMASELLO M.G. CT REP. 31625 RAC. 12777
CONCESSIONE EDILIZIA	NO	OPERE REALIZZATE < 01/09/1967 < 1942 (1900)
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	NO	OPERE REALIZZATE < 01/09/1967 < 1942 (1900)
PLANIMETRIE O DATI METRICI	SI/C	23/01/2001
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	NO	ESENTE
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/C	12/08/2025
SPESE CONDOMINIALI	NO	NESSUNA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/U	08/2025

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

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

DATI CATASTO FABBRICATI **STATO DI FATTO - NOTE**

FOGLIO **9**

PARTICELLA **342**

SUBALTERNO **4**

CATEGORIA **A/2**

SUPERFICIE TOTALE **461/391 m²**

RENDITA **€ 585,66**

CARATTERISTICHE EDIFICIO

LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO **NORMALE**

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA **CIVILE**

STATO MANUTENTIVO/VETUSTA' **SCADENTE (DA RISTRUTTURARE COMPLETAMENTE)**

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (DPR 138/98) **461 m²**

LIVELLO DI PIANO **T-1-2 (NO ASCENSORE)**

ORIENTAMENTO PREVALENTE **NORD-EST-SUD-OVEST**

QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE **NORMALE**

STATO MANUTENTIVO/VETUSTA' **SCADENTE (DA RISTRUTTURARE COMPLETAMENTE)**

CLASSE DI SUPERFICIE **GRANDE**

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 (€/m ²)	RAGGIO (100/1000 m)
02/2024	VIAGRANDE	D1	RESIDENZIAL	71 m ²	€ 85.000	€ 1.197,18	800 m
04/2024	VIAGRANDE	D1	RESIDENZIAL	75 m ²	€ 100.000	€ 1.333,33	900 m
05/2024	VIAGRANDE	D1	RESIDENZIAL	196 m ²	€ 235.576	€ 1.201,91	500 m
05/2024	VIAGRANDE	D1	RESIDENZIAL	120 m ²	€ 170.000	€ 1.416,66	600 m
10/2024	VIAGRANDE	D1	RESIDENZIAL	93 m ²	€ 105.000	€ 1.129,03	600 m
VALORE MERCATO MEDIO						€ 1.255,62	

AGENZIA ENTRATE - OMI

(BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO **2024** SEMESTRE **2**

PROVINCIA **CATANIA** COMUNE **VIAGRANDE**

FASCIA/ZONA **PERIFERICA/VIE: VISCAROLI-VELARDI-A.MORO-POLO-GARIBALDI-INDIRIZZO-F.ANFUSO-M.RAPISARDI-SCUDERI-PETRONE-V.LE EUROPA**

CODICE ZONA OMI **D1**

TIPOLOGIA PREVALENTE **ABITAZIONI CIVILI** DESTINAZIONE **RESIDENZIALE**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m ²)			SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/m ² x mese)		
		MIN	CENTRALE	MAX		MIN	CENTRALE	MAX
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	780	915	1.050	L	2,8	3,25	3,7

VALORE LOCATIVO DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE LOCAZIONE CENTRALE)

$$461 \text{ m}^2 \times \text{€ } 3,25 = \text{€ } 1.498,25$$

$$\text{€ } 1.498,25 \times 12 = \text{€ } 17.979$$

VALORE DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE MERCATO CENTRALE)

$$461 \text{ m}^2 \times \text{€ } 915 = \text{€ } 421.815$$

TASSO DI REDDITIVITA' ANNUO

(VALORE LOCATIVO DI MERCATO ANNUO : VALORE DI MERCATO)

$$\text{€ } 17.979 : \text{€ } 421.815 = 4,26\%$$

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/08/2025

2. Immobili siti nel Comune di VIAGRANDE (Codice L828) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		9	342	3			A/4	6	4,0 vani	Totale: 128 m ² Totale escluse aree scoperte** : 114 m ²	Euro 119,82	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 283 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2023 Pratica n. CT0131735 in atti dal 01/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 131735.1/2023)	Annotazione Riserva
2		9	342	4			A/2	1	13,5 vani	Totale: 461 m ² Totale escluse aree scoperte** : 391 m ²	Euro 585,66	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 285-287-291 Piano T-1 - 2 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2023 Pratica n. CT0131737 in atti dal 01/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 131737.1/2023)	Annotazione Riserva

Immobile 1: **Annotazione:** -classamento e rendita validati
Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Immobile 2: **Annotazione:** -classamento e rendita validati
Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Totale: vani 17,50 Rendita: Euro 705,48

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

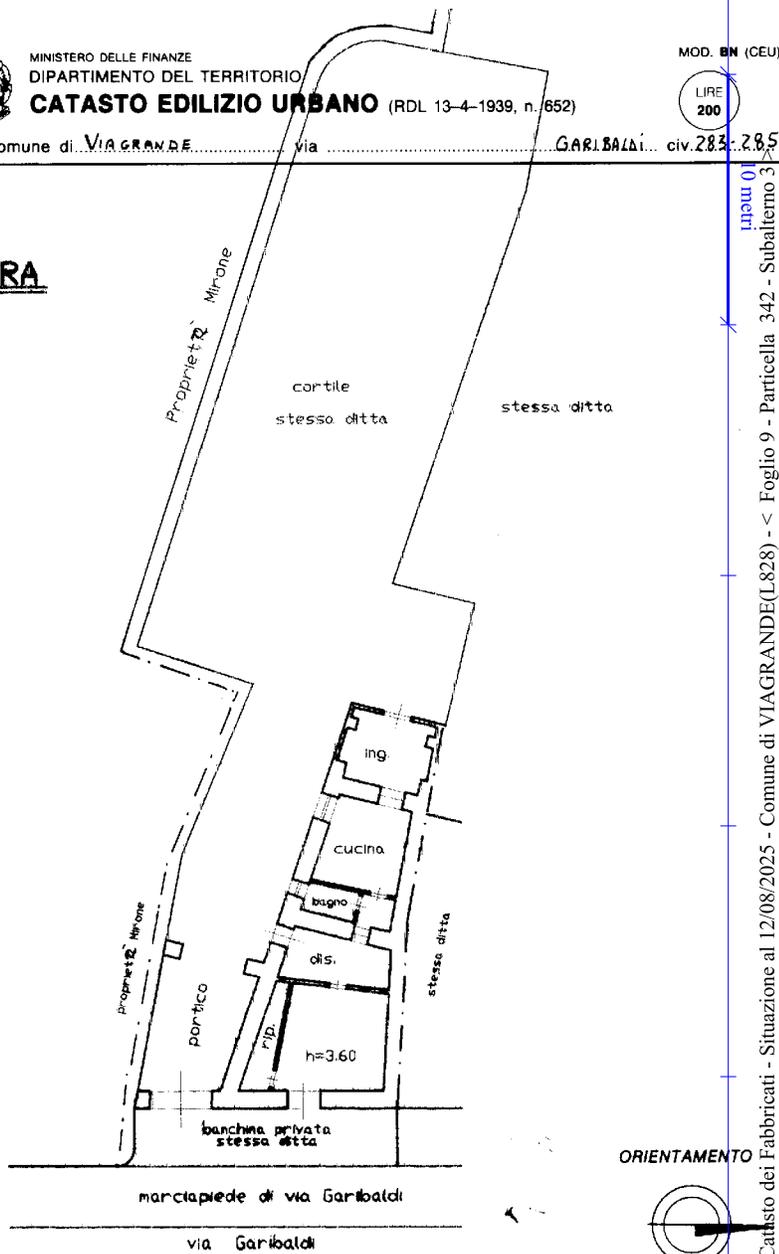
MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di VIA GRANDE Via GARIBALDI civ. 283 285

PIANO TERRA

Scala: Istituto Progettuale e Zecora della Stam. P.V.



ORIENTAMENTO

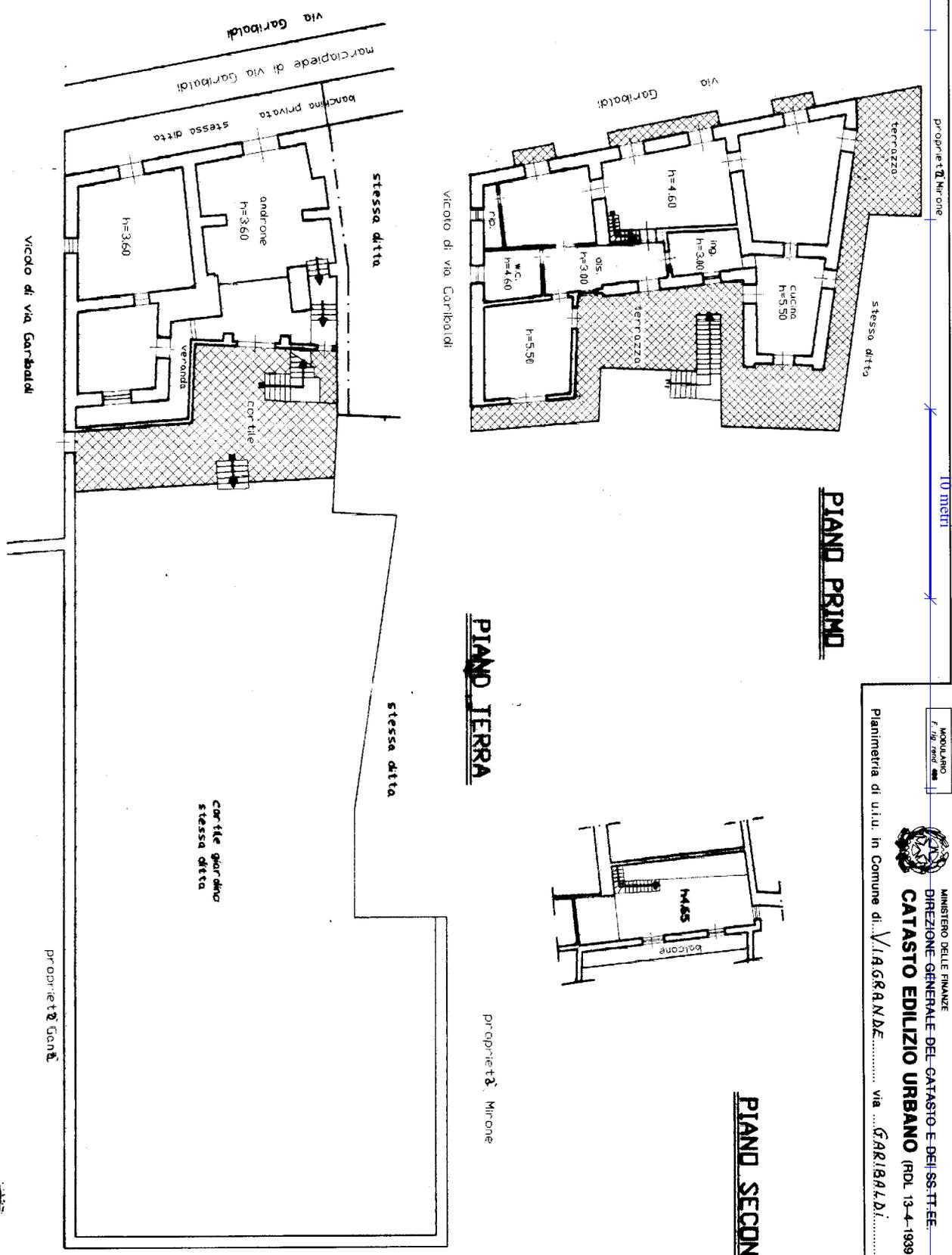


SCALA DI 1:200

num 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2025 - Comune di VIAGRANDE(L.828) - < Foglio 9 - Particella 342 - Subalterno 3

VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 283 Piano I



< 10 metri >

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

PIANO SECONDO

MODULARE
 F. 1/10 2/10 3/10
 Planimetria di u.i.u. in Comune di **VIAGRANDE** via **GARIBOLDI**
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEL S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (P.D.L. 13-4-1999, n. 652)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2025 - Comune di VIAGRANDE(L828) - < Foglio 9 - Particella 342 - Subalterno 4 >

VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 285-287-291 Piano T-1 - 2

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. n. **342** sub. **4**

Completata dal **INGEGNERE**
 (Titolo, cognome e nome)
RELLA ANGILO MARIA
 iscritto all'albo degli **ING.**
 della provincia di **CATANIA** n. **748**
 data **23.01.2001** firma *Angelo Maria Rella*



RESERVATO ALL'...



Ricerca per toponimo
Viagrande (CT) Via Giuseppe Garibaldi 287
<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: 9.80557 N: 48.80281

geopoi® 100 m OPACITÀ ZOOM



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: VIAGRANDE

Fascia/zona: Periferica/VIE%20-%20VISCAROLI%20-%20VELARDI%20A.MORO%20-%20POIO%

Codice zona: D%20-%20GARIBALDI%20P%20-%20INDIRIZZO%20-%20F.ANFUSO%20-

Microzona: %20M.RAPISARDI%20-%20SCUDERI%20-%20PETRONE%20-%20V.LE%20EUROPA

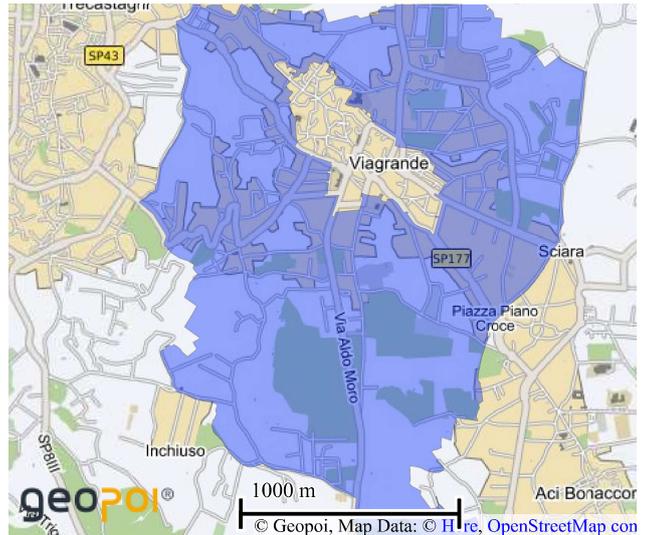
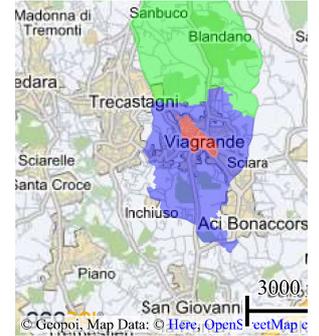
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	780	1050	L	2,8	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	750	L	2,1	2,6	L
Autorimesse	Normale	390	580	L	1,6	2,4	L
Box	Normale	590	880	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	Normale	1000	1400	L	3,5	4,7	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



FOCUS provinciale – Catania

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale i comuni della Provincia di Catania sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in sette macroaree: *Acese e Versante Sud-Orientale Etna*, *Catania Capoluogo*, *Hinterland Catanese*, *Ionica*, *Piana di Catania e Calatino*, *Versante Nord Etna*, *Versante Sud-Occidentale Etna* (Figura 26).

Nell'anno 2024 il mercato residenziale della Provincia di Catania fa registrare, rispetto al 2023, una diminuzione delle compravendite pari al 1,5%. Il numero delle transazioni realizzate nel periodo di riferimento, pari a 11.020 NTN, è assorbito per il 35,0% dal capoluogo di provincia (3.857 NTN) e per il restante 65,0% dal resto della provincia (7.163 NTN).

Il volume di scambio della provincia di Catania è assorbito per il 35,0% dalla macroarea *Catania Capoluogo*, per il 14,6% dalla macroarea *Acese e Versante Sud-Orientale Etna*, per il 14,4% dalla macroarea *Versante Sud-Occidentale Etna*, per il 14,1% dalla macroarea *Hinterland Catanese* e, per il restante 21,9%, dalle altre macroaree tra le quali il *Versante Nord Etna* che incide solo per il 3,7%.

Tutte le macroaree fanno registrare variazioni percentuali negative di transazioni rispetto al precedente periodo di rilevazione comprese tra lo 0,9% e il 7,2%, ad eccezione della macroarea *Piana di Catania e Calatino* che registra un incremento dello 0,4% e la macroarea *Versante Sud-Occidentale Etna* con un incremento del 1,0%.

I valori dell'indice IMI più alti si registrano per la macroarea *Catania capoluogo* (2,3%), *Hinterland Catanese* (2,0%) e *Ionica* (1,9%), mentre variano dall' 1,2% all'1,7% per tutte le altre macroaree; il valore medio dell'intera provincia è pari all'1,8%.

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo (Figura 27) evidenzia un trend tendenzialmente negativo fino al 2013, seguito da una fase di stabilizzazione fino al 2015 e da una ripresa fino al 2019, un brusco calo nel 2020 (a causa della crisi pandemica) a cui segue una sostanziale ripresa nel 2021 che continua, anche se più moderatamente, nel 2022. Nel 2023 si registra un nuovo trend negativo anche per il capoluogo, che si mantiene pressoché costante anche nel corso del 2024.

L'andamento storico dell'IMI (Figura 28) evidenzia un andamento negativo dell'intensità del mercato immobiliare fino al 2013 a cui segue una costante ripresa, che si arresta nel 2020, per poi riprendere nel corso del 2021, proseguire nel 2022. Nel 2023 si assiste ad una nuova tendenza negativa che si conferma anche nel 2024.

Come indicato nella Tabella 31, le quotazioni medie più alte si registrano per la macroarea *Hinterland catanese* (1.093 €/m²) e per la macroarea *Catania Capoluogo* (1.090 €/m²), mentre per le altre macroaree la quotazione media oscilla tra i 414 e gli 873 €/m².

Per tutte le macroaree provinciali si registrano variazioni al ribasso delle quotazioni medie che oscillano fra il -0,5% della macroarea *Catania Capoluogo* e il -6,0% della *Piana di Catania e Calatino*.

L'indice delle quotazioni (Figura 29) dal 2011 fino al 2024 segue lo stesso andamento sia per i comuni non capoluogo, sia per il capoluogo che per l'intera provincia. Esso presenta un andamento marcatamente negativo delle quotazioni dal 2011 fino al 2021, a cui fa seguito sempre una diminuzione dei prezzi, anche se più moderata, che prosegue fino al 2024.

La provincia – Catania

Figura 26: Macroaree provinciali di Catania

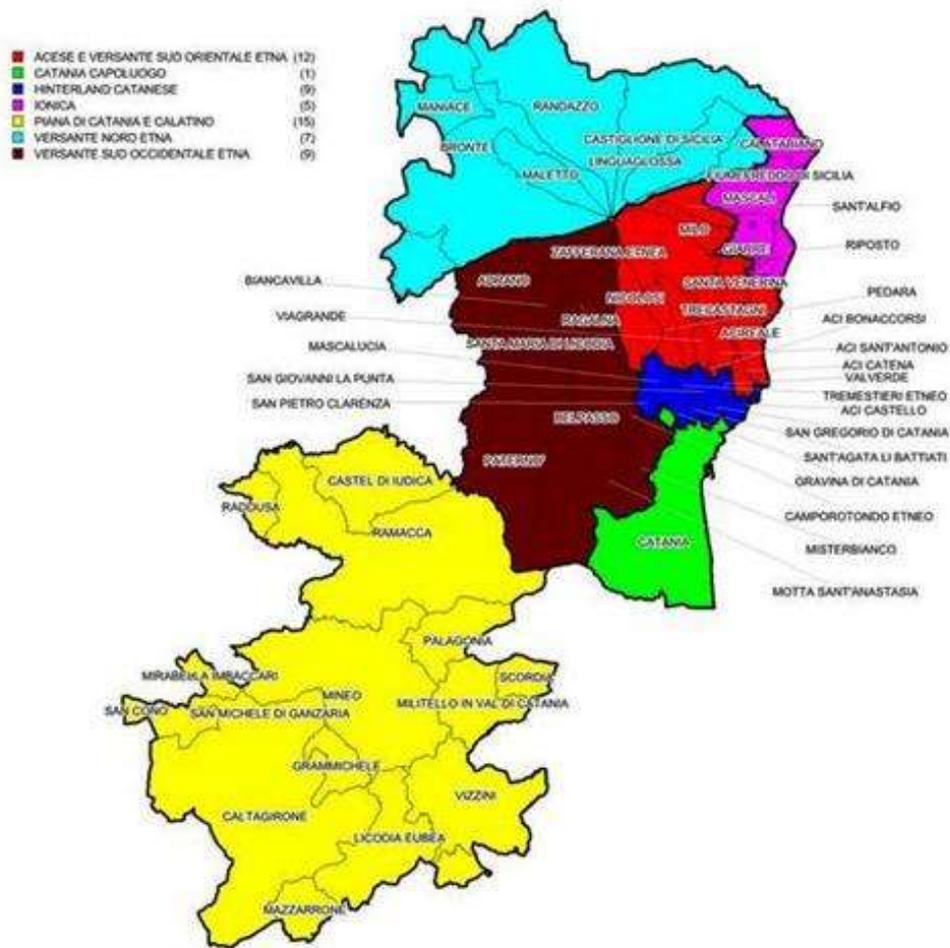


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	1.606	-5,4%	1,7%	-0,10	14,6%
HINTERLAND CATANESE	1.554	-1,6%	2,0%	-0,04	14,1%
IONICA	909	-1,2%	1,9%	-0,03	8,2%
PIANA DI CATANIA E CALATINO	1.102	0,4%	1,3%	0,01	10,0%
VERSANTE NORD ETNA	409	-7,2%	1,2%	-0,09	3,7%
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	1.583	1,0%	1,4%	0,01	14,4%
CATANIA CAPOLUOGO	3.857	-0,9%	2,3%	-0,02	35,0%
PROVINCIA DI CATANIA	11.020	-1,5%	1,8%	-0,03	100,0%

Figura 27: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

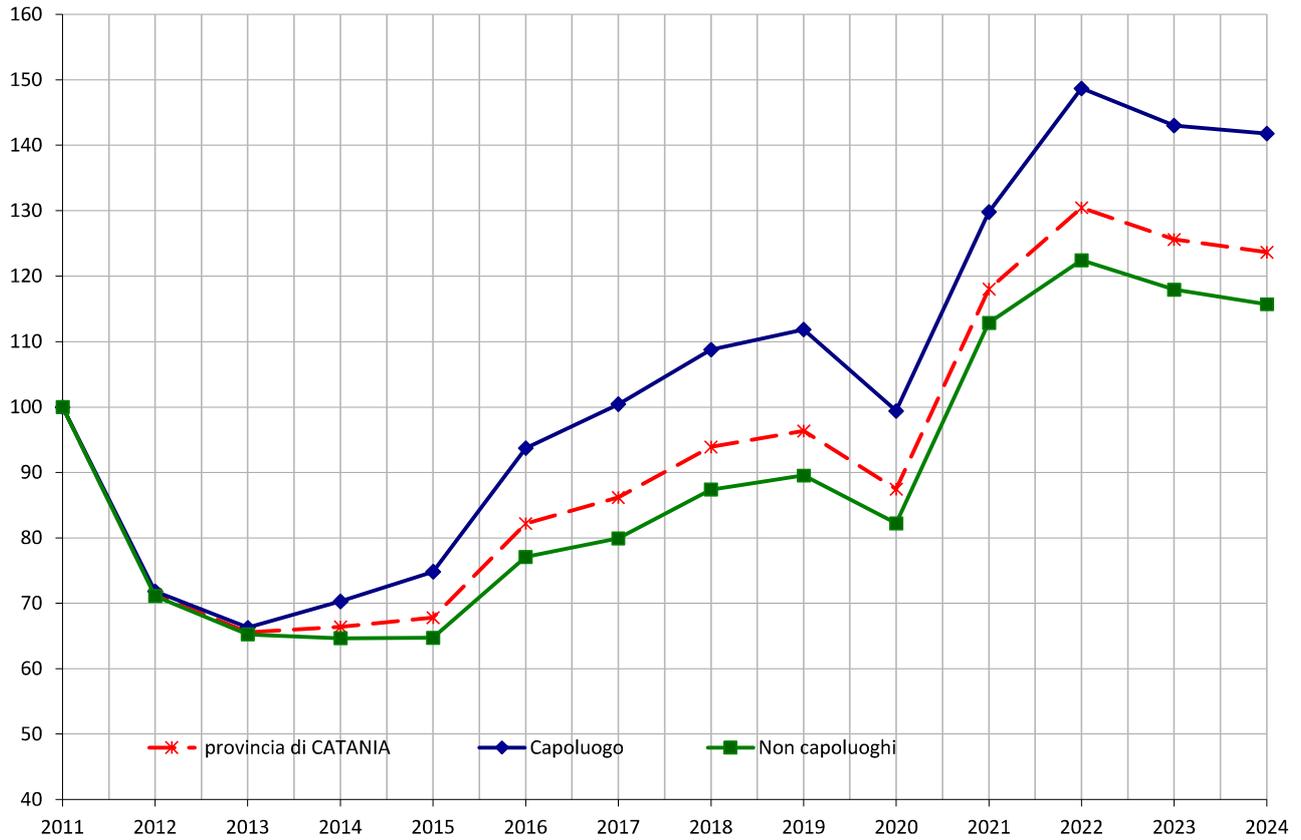


Figura 28: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

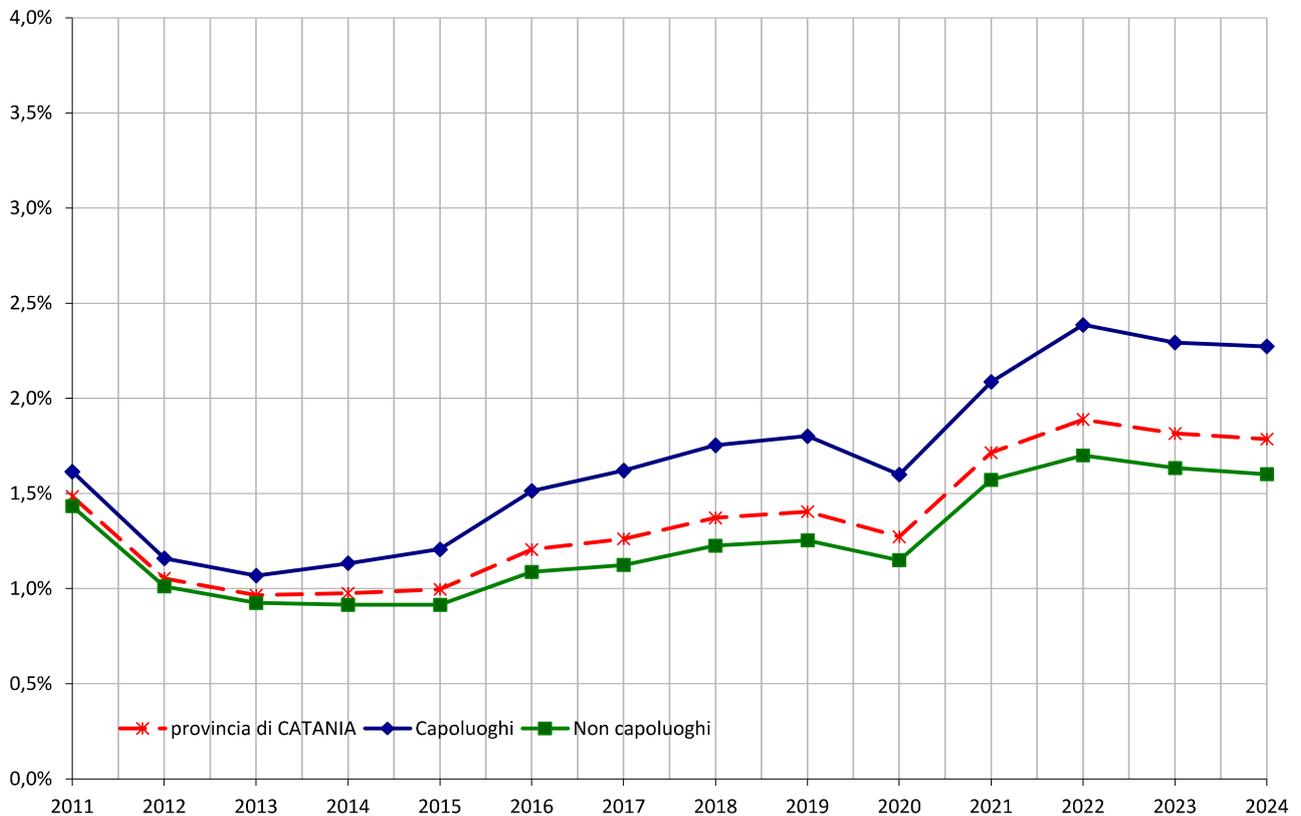


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	873	-2,3%
HINTERLAND CATANESE	1.093	-0,6%
IONICA	624	-2,9%
PIANA DI CATANIA E CALATINO	414	-6,0%
VERSANTE NORD ETNA	500	-3,3%
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	673	-3,5%
CATANIA CAPOLUOGO	1.090	-0,5%
PROVINCIA DI CATANIA	820	-1,9%

Figura 29: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

