



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

VALUTAZIONI

VALORE DI MERCATO

VENDITA

TIPOLOGIA IMMOBILI

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4)

BOX (C/6)

TERRENO AGRICOLO

INDIRIZZO

SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) VIA SALVATORE TORRISI 52 PIANO T (A/3)

SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) VIA SALVATORE TORRISI 54 PIANO T (A/4)

SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) VIA SALVATORE TORRISI 54 PIANO T (C/6)

SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) V. SALVATORE TORRISI 54 (TERRENO AGRICOLO)

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

FOGLIO 13 PARTICELLA 1668 SUB 1 CATEGORIA A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 5 VANI

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 120 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 109 m²

RENDITA EURO 144,61

FOGLIO 13 PARTICELLA 1671 SUB 2 CATEGORIA A/4 CLASSE 2 CONSISTENZA 2 VANI

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 53 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 52 m²

RENDITA EURO 50,61

FOGLIO 13 PARTICELLA 1669 CATEGORIA C/6 CLASSE 1 CONSISTENZA 26 m² RENDITA

EURO 53,71

CATASTO TERRENI (DATI IDENTIFICATIVI - DATI DI CLASSAMENTO)

FOGLIO 13 PARTICELLA 1667 QUALITA' FICO INDIA CLASSE 1 SUPERFICIE (m²) ARE 01

CA 10 REDDITO DOMINICALE EURO 1,19 AGRARIO EURO 0,40

INTESTAZIONE - DIRITTI

- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4

- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4

- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4

- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4

AGGIORNAMENTO ED ANNOTAZIONI

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE 23/06/2024 VOLUME 88888 N. 26345 REGISTRATO

19/06/2025 - VISURA CATASTALE 03/03/2026



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	02/2026
RILEVATORE	SCARLATA D'ASSORO ANTONINO
DATA STIMA	03/2026

IDENTIFICAZIONE

REGIONE	SICILIA
PROVINCIA	CATANIA
COMUNE	SAN GIOVANNI LA PUNTA
TOPONIMO	VIA SALVATORE TORRISI
CIVICO	52
PIANO	T

	- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4
PROPRIETA'	- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4
	- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4
	- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4

DATI DERIVANTI DA **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE 23/06/2024 VOLUME 88888 N. 26345 REGISTRATO 19/06/2025 - VISURA CATASTALE 03/03/2026**

TIPOLOGIA **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)**

DESCRIZIONE **APPARTAMENTO COMPOSTO DA 3 VANI, ACCESSORI (INGRESSO, CUCINA, BAGNO) OLTRE CORTILE E VERANDA**

CONFINI **NORD-OVEST U.I. ALTRE DITTE, EST-SUD U.I. STESSA DITTA**

DOCUMENTI - DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTENZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO/N.D.	NOTE
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	SI/C	23/06/2024 VOL. 88888 N. 26345 REG. 19/06/2025
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA	SI/C	N. 39/2000 19/12/2000 PROTOCOLLO GEN. N. 34802
AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'	SI/C	N. 27/2002 15/05/2002 PROTOCOLLO GEN. N. 12659
PLANIMETRIA CATASTALE	SI/C	06/09/1967 PROTOCOLLO N. 2780
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	NO	IN CORSO DI RILASCIO
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/U	03/03/2026
SPESE CONDOMINIALI	NO	NESSUNA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/U	02/2026

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

CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE **NO**

DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'

INGRESSO CAMERA 1, PARETE INGRESSO, FINESTRA CORRIDOIO, AMMEZZATO BAGNO, PARETE CORRIDOIO CAMERA 3, PARETE CAMERA-CUCINA, PORTA CAMERA 2/CAMERA 3, CUCINA FINO VERANDA, PORTA NORD CUCINA

	DATI CATASTO FABBRICATI	STATO DI FATTO - NOTE
FOGLIO	13	
PARTICELLA	1668	
SUBALTERNO	1	
CATEGORIA	A/3	
SUPERFICIE TOTALE	120/109 m²	
RENDITA	€ 144,61	

CARATTERISTICHE EDIFICIO

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

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (DPR 138/98)	120 m²
LIVELLO DI PIANO	T
ORIENTAMENTO PREVALENTE	EST-SUD
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	NORMALE
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	NORMALE/SCADENTE
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/3	CORRISPETTIVO	VALORE (€/m ²)	RAGGIO (100/1000 m)
08/2024	S.G.LA PUNTA	B1	RESIDENZIAL	98 m²	€ 95.000	€ 969,38	600 m
04/2024	S.G.LA PUNTA	B1	RESIDENZIAL	5 VANI	€ 140.000	N.D.	300 m
VALORE MERCATO MEDIO						€ 969,38	

AGENZIA ENTRATE - OMI

(BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO	2025
SEMESTRE	1
PROVINCIA	CATANIA
COMUNE	SAN GIOVANNI LA PUNTA
FASCIA/ZONA	CENTRALE/NUCLEO STORICO-P.ZZA VITT. EMAN.-ETNEA-ROMA-DELLA REGIONE
CODICE ZONA OMI	B1
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 DI TIPO ECONOMICO	NORMALE	630	760	890	L	2,3	2,75	3,2

VALORE LOCATIVO DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE LOCAZIONE CENTRALE)

$$120 \text{ m}^2 \times \text{€ } 2,75 = \text{€ } 330$$

$$\text{€ } 330 \times 12 = \text{€ } 3.960$$

VALORE DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE MERCATO CENTRALE)

$$120 \text{ m}^2 \times \text{€ } 760 = \text{€ } 91.200$$

TASSO DI REDDITIVITA' ANNUO

(VALORE LOCATIVO DI MERCATO ANNUO : VALORE DI MERCATO)

$$\text{€ } 3.960 : \text{€ } 91.200 = 4,34\%$$



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	02/2026
RILEVATORE	SCARLATA D'ASSORO ANTONINO
DATA STIMA	03/2026

IDENTIFICAZIONE

REGIONE	SICILIA
PROVINCIA	CATANIA
COMUNE	SAN GIOVANNI LA PUNTA
TOPONIMO	VIA SALVATORE TORRISI
CIVICO	54
PIANO	T

	- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4
PROPRIETA'	- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4
	- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4
	- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4

DATI DERIVANTI DA **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE 23/06/2024 VOLUME 88888 N. 26345 REGISTRATO 19/06/2025 - VISURA CATASTALE 03/03/2026**

TIPOLOGIA	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4)
DESCRIZIONE	CASA
CONFINI	NORD-EST U.I. ALTRE DITTE, SUD-OVEST U.I. STESSA DITTA

DOCUMENTI - DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTEZZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO/N.D.	NOTE
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	SI/C	23/06/2024 VOL. 88888 N. 26345 REG. 19/06/2025
CONCESSIONE EDILIZIA	NO	
AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'	NO	
PLANIMETRIA CATASTALE	NO	
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	NO	IN CORSO DI RILASCIO
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/U	03/03/2026
SPESE CONDOMINIALI	NO	NESSUNA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/U	02/2026

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

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

	DATI CATASTO FABBRICATI	STATO DI FATTO - NOTE
FOGLIO	13	
PARTICELLA	1671	
SUBALTERNO	2	
CATEGORIA	A/4	
SUPERFICIE TOTALE	53/52 m ²	
RENDITA	€ 50,61	

CARATTERISTICHE EDIFICIO

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

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (DPR 138/98)	53 m ²
LIVELLO DI PIANO	T
ORIENTAMENTO PREVALENTE	SUD
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	NORMALE
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	SCADENTE
CLASSE DI SUPERFICIE	MEDIO/PICCOLA
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)
12/2024	S.G.LA PUNTA	B1	RESIDENZIAL	26 m ²	€ 23.000	€ 884,61	300 m
09/2024	S.G.LA PUNTA	B1	RESIDENZIAL	111 m ²	€ 110.000	€ 990,99	400 m
03/2024	S.G.LA PUNTA	B1	RESIDENZIAL	93 m ²	€ 70.000	€ 752,68	200 m
02/2024	S.G.LA PUNTA	B1	RESIDENZIAL	92 m ²	€ 71.000	€ 772,94	300 m
VALORE MERCATO MEDIO						€ 850,30	

AGENZIA ENTRATE - OMI

(BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO	2025
SEMESTRE	1
PROVINCIA	CATANIA
COMUNE	SAN GIOVANNI LA PUNTA
FASCIA/ZONA	CENTRALE/NUCLEO STORICO-P.ZZA VITT. EMAN.-ETNEA-ROMA-DELLA REGIONE
CODICE ZONA OMI	B1
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 DI TIPO ECONOMICO	NORMALE	630	760	890	L	2,3	2,75	3,2

QUOTAZIONE CORRETTA

(CORREZIONE TIPOLOGIA ABITAZIONE ECONOMICA A3/ABITAZIONE POPOLARE A4 - PROV. 27/07/2007)

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m ²)			SUPERFICIE	VALORI LOCAZIONE (€/m ² x mese)		
		MIN	CENTRALE	MAX	(L/N)	MIN	CENTRALE	MAX
ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	NORMALE	600	723,8	847,61	L	2,19	2,61	3,04

VALORE LOCATIVO DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE LOCAZIONE CENTRALE)

53 m² x € 2,61 = € 138,33

€ 138,33 x 12 = € 1.659,96

VALORE DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE MERCATO CENTRALE)

53 m² x € 723,80 = € 38.361,40

TASSO DI REDDITIVITA' ANNUO

(VALORE LOCATIVO DI MERCATO ANNUO : VALORE DI MERCATO)

€ 1.659,96 : € 38.361,40 4,32%



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	02/2026
RILEVATORE	SCARLATA D'ASSORO ANTONINO
DATA STIMA	03/2026

IDENTIFICAZIONE

REGIONE	SICILIA
PROVINCIA	CATANIA
COMUNE	SAN GIOVANNI LA PUNTA
TOPONIMO	VIA SALVATORE TORRISI
CIVICO	54
PIANO	T

	- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4
PROPRIETA'	- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4
	- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4
	- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4

DATI DERIVANTI DA **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE 23/06/2024 VOLUME 88888 N. 26345 REGISTRATO 19/06/2025 - VISURA CATASTALE 03/03/2026**

TIPOLOGIA	BOX (C/6)
DESCRIZIONE	BOX
CONFINI	NORD U.I. ALTRA DITTA, EST-SUD-OVEST U.I. STESSA DITTA

DOCUMENTI - DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTEZZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO/N.D.	NOTE
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	SI/C	23/06/2024 VOL. 88888 N. 26345 REG. 19/06/2025
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA	SI/C	N. 39/2000 19/12/2000 PROTOCOLLO GEN. N. 34802
AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'	SI/C	N. 27/2002 15/05/2002 PROTOCOLLO GEN. N. 12659
PLANIMETRIA CATASTALE	NO	
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/U	03/03/2026
SPESE CONDOMINIALI	NO	NESSUNA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/U	02/2026

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

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

	DATI CATASTO FABBRICATI	STATO DI FATTO - NOTE
FOGLIO	13	
PARTICELLA	1669	
CATEGORIA	C/6	
CONSISTENZA	26 m ²	
RENDITA	€ 53,71	

CARATTERISTICHE EDIFICIO

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

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (DPR 138/98) **26 m²**
 LIVELLO DI PIANO **T**
 STATO MANUTENTIVO/VETUSTA' **SCADENTE**
 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 C/6	CORRISPETTIVO	VALORE (€/m ²)	RAGGIO (100/1000 m)
10/2024	S.G.LA PUNTA	B1	RESIDENZIAL	25 m ²	€ 7.500	€ 300	700 m
05/2024	S.G.LA PUNTA	B1	RESIDENZIAL	27 m ²	€ 23.000	€ 851,85	600 m
VALORE MERCATO MEDIO						€ 575,92	

AGENZIA ENTRATE - OMI

(BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO **2025**
 SEMESTRE **1**
 PROVINCIA **CATANIA**
 COMUNE **SAN GIOVANNI LA PUNTA**
 FASCIA/ZONA **CENTRALE/NUCLEO STORICO-P.ZZA VITT. EMAN.-ETNEA-ROMA-DELLA REGIONE**
 CODICE ZONA OMI **B1**
 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
BOX	NORMALE	900	1.100	1.300	L	3,8	4,65	5,5

VALORE LOCATIVO DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE LOCAZIONE CENTRALE)

$$26 \text{ m}^2 \times € 4,65 = € 120,90$$

$$€ 120,90 \times 12 = € 1.450,80$$

VALORE DI MERCATO

(SUPERFICIE TOTALE x VALORE MERCATO CENTRALE)

$$26 \text{ m}^2 \times € 1.100 = € 28.600$$

TASSO DI REDDITIVITA' ANNUO

(VALORE LOCATIVO DI MERCATO ANNUO : VALORE DI MERCATO)

$$€ 1.450,80 : € 28.600 = 5,07\%$$



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 **02/2026**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**
DATA STIMA **03/2026**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA**
PROVINCIA **CATANIA**
COMUNE **SAN GIOVANNI LA PUNTA**
TOPONIMO **VIA SALVATORE TORRISI**
CIVICO **54**
PIANO **T**

PROPRIETA' **- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4**
- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4
- NATO A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4
- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' 1/4

DATI DERIVANTI DA **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE 23/06/2024 VOLUME 88888 N. 26345 REGISTRATO 19/06/2025 - VISURA CATASTALE 03/03/2026**

TIPOLOGIA **TERRENO AGRICOLO**

DESCRIZIONE **TERRENO AGRICOLO**

CONFINI **NORD U.I. ALTRA DITTA, EST U.I. STESSA DITTA E U.I. ALTRA DITTA, SUD VIA SALVATORE TORRISI, OVEST U.I. STESSA DITTA**

DOCUMENTI - DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTENZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO/N.D.	NOTE
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	SI/C	23/06/2024 VOL. 88888 N. 26345 REG. 19/06/2025
MAPPA CATASTALE	NO	
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/U	03/03/2026
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/U	02/2026

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

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

		DATI CATASTO TERRENI	STATO DI FATTO - NOTE
FOGLIO		13	
PARTICELLA		1667	
QUALITA'		FICO INDIA	
SUPERFICIE (m ²)		ARE 01 CA 10	
REDDITO	DOMINICALE	€ 1,19	
	AGRARIO	€ 0,40	

AGENZIA ENTRATE (UFFICIO DEL TERRITORIO DI CATANIA)

VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA

ANNUALITA'	2019
REGIONE AGRARIA N.	7
VERSANTE	COLLINE LITORANEE DI ACIREALE
COMUNI DI	ACI BONACCORSI-ACI CATENA-ACIREALE-ACI SANT'ANTONIO-CALATABIANO-FIUMEFREDDO DI SICILIA-GIARRE-MASCALI-PEDARA-RIPOSTO-SAN GIOVANNI LA PUNTA-SANTA VENERINA-TRECASTAGNI-TREMESTIERI ETNEO-VALVERDE-VIAGRANDE

COLTURA	VALORE AGRICOLO (EURO/HA)	SUP. > 5%	COLTURA PIU' REDDITIZIA	INFORMAZIONI AGGIUNTIVE
FICODINDIETO	4.056,25			

VALORE DI MERCATO

(SUPERFICIE CATASTALE x VALORE AGRICOLO)

110 m² x € 0,40 = € 44

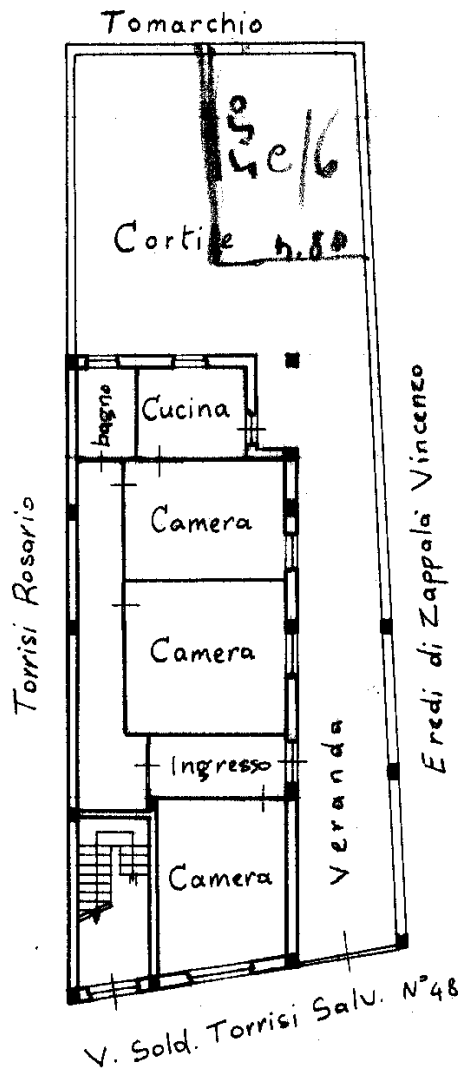
1. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI LA PUNTA (Codice H922) Catasto dei Fabbricati

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		13	1668	1			A/3	2	5,0 vani	Totale: 120 m ² Totale escluse aree scoperte**: 109 m ²	Euro 144,61	VIA SALVATORE TORRISI n. 48 Piano T VARIAZIONE del 28/02/2020 Pratica n. CT0029534 in atti dal 28/02/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 11058.1/2020)	Notifica Annotazione
2		13	1669				C/6	1	26m ²		Euro 53,71	VIA SALVATORE TORRISI n. 48 Piano T VARIAZIONE del 30/09/2020 Pratica n. CT0090940 in atti dal 30/09/2020 ANNOTAZIONE SCHEDA PLANIMETRICA (n. 36296.1/2020)	Annotazione
3		13	1671	2			A/4	2	2,0 vani	Totale: 53 m ² Totale escluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 50,61	VIA SALVATORE TORRISI n. 36 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2015 Pratica n. CT0278036 in atti dal 19/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 98521.1/2015)	Annotazione

2. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI LA PUNTA (Codice H922) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)			Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario			
1	13	1667		-	FICO INDIA	01		01	10		Euro 1,19 Lire 2.310	Euro 0,40 Lire 770	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1998 in atti dal 21/01/1999 (n. 391.1/1999)	Annotazione

A 28/02/2020



P.T
h = m. 4.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200



Ricerca per toponimo
San Giovanni la Punta (CT) Via Soldato Torrisi 52
<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: 8.40736 N: 48.82704

geopoi® 100 m OPACITÀ ZOOM



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: SAN GIOVANNI LA PUNTA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO%20STORICO-%20P.ZA%20VITT.EMAN,ETNEA,ROMA,DELLA%20REGIONE

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

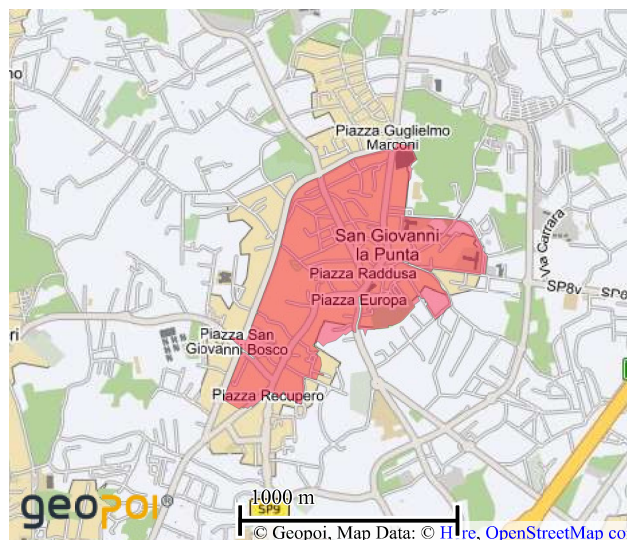
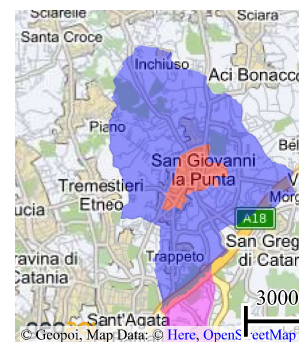
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	870	1250	L	3,2	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	890	L	2,3	3,2	L
Autorimesse	Normale	650	950	L	2,7	4	L
Box	Normale	900	1300	L	3,8	5,5	L
Ville e Villini	Normale	1100	1600	L	3,7	5,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.386 del 24/01/2019

n.- del -

<p>REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE LITORANEE DI ACIREALE Comuni di: ACI BONACCORSI, ACI CATENA, ACIREALE, ACI SANT'ANTONIO, CALATABIANO, FIUMEFREDDO DI SICILIA, GIARRE, MASCALI, PEDARA, RIPOSTO, SAN GIOVANNI LA PUNTA, SANTA VENERINA, TRECASTAGNI, TREMESTIERI ETNEO, VALVERDE, VIAGRANDE</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 8 PIANA DI CATANIA Comuni di: ACI CASTELLO, CATANIA, GRAVINA DI CATANIA, MISTERBIANCO, MOTTA SANT'ANASTASIA, SAN GREGORIO DI CATANIA, SANT'AGATA LI BATTIATI</p>
--	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	36151,98	SI	SI		34602,61	SI	SI	
BOSCO CEDUO	3047,10				2427,35			
BOSCO D'ALTO FUSTO	2427,35							
BOSCO MISTO	2169,12							
CANNETO	4854,69							
CHIUSA	12343,32				12653,19			
FICODINDIETO	4056,25				4056,25			
FICODINDIETO IRRIGUO	13032,79				13032,79			
FRUTTETO	26318,65				26318,65			
FRUTTETO IRRIGUO	30078,45				30078,45			
INCOLTO PRODUTTIVO	1497,73				1497,73			
MANDORLETO	5215,18				5900,01			
NOCCIOLETO	6284,25							

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

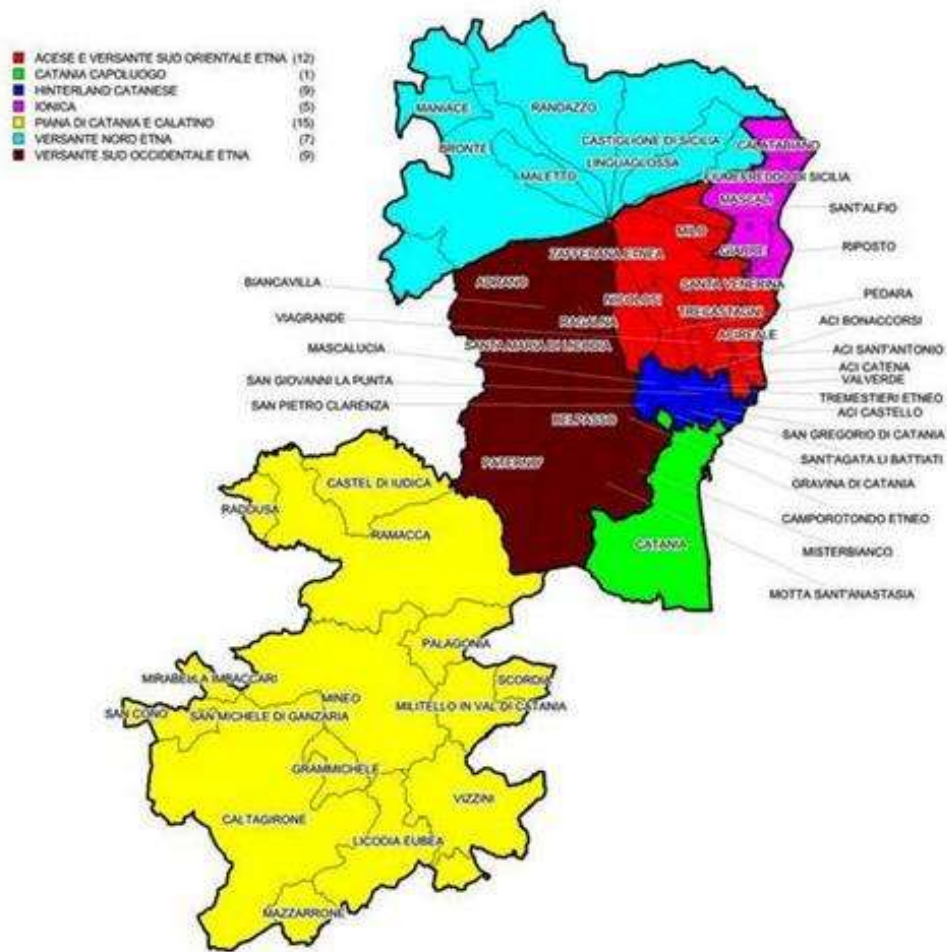


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

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

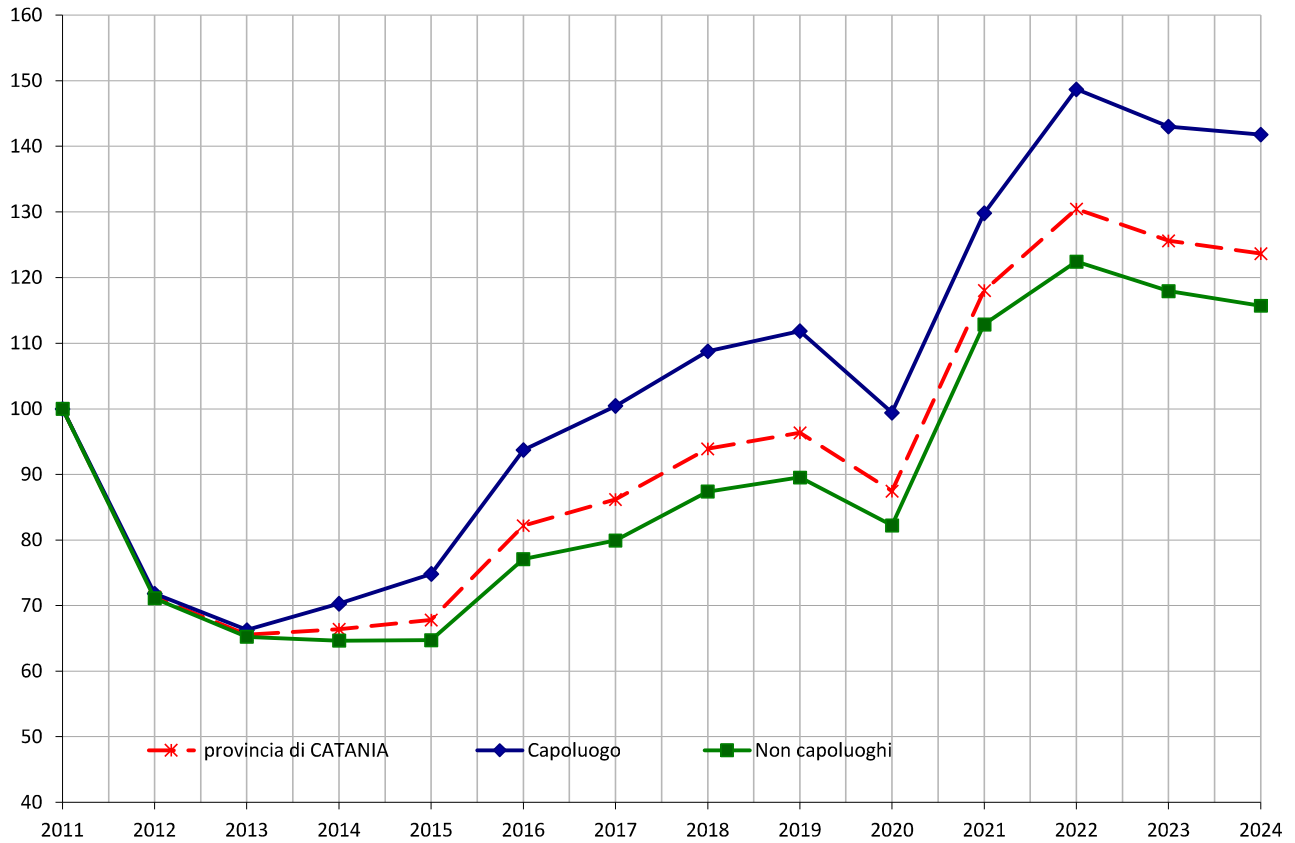


Figura 28: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

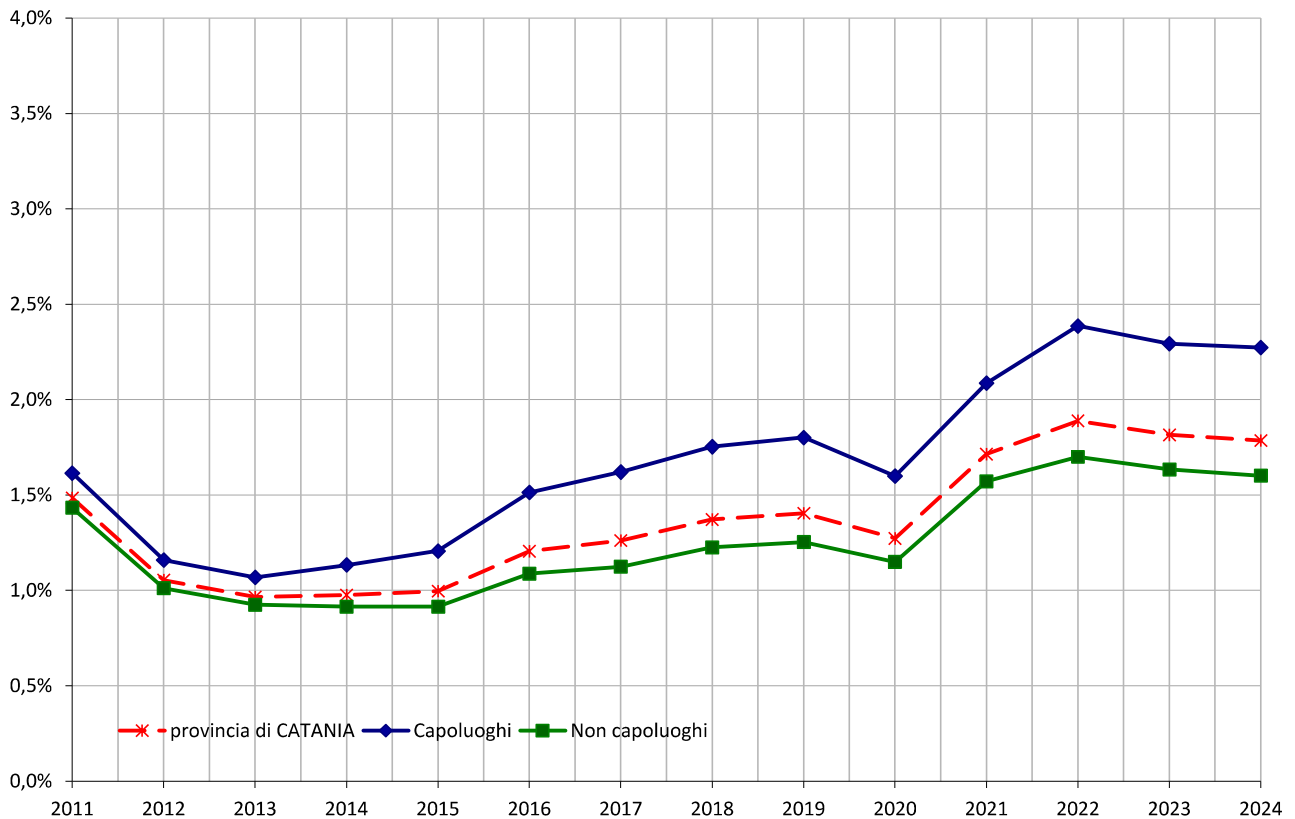


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

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

