Attività immobiliare

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. 3776 TRIBUNALE CATANIA
PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034
REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

VALUTAZIONE
VALORE LOCATIVO DI MERCATO
LOCAZIONE

IMMOBILE
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)

SITO NEL COMUNE
TREMESTIERI ETNEO (CT) VIA NOVALUCE N. 68 (EX 62/B) PIANO 3

N.C.E.U. (DATI IDENTIFICATIVI - DATI DI CLASSAMENTO)
FOGLIO 8 PARTICELLA 385 SUB - CATEGORIA A/2 CLASSE 5 CONSISTENZA 6,5 VANI
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 160 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 152 m²
RENDITA EURO 503,55

INTESTAZIONE (DATI ANAGRAFICI - CODICE FISCALE - DIRITTI E ONERI REALI)

- NATO A - IL - C.F. - USUFRUTTO PER 1/2

- NATA A - IL - C.F. - USUFRUTTO PER 1/2 - NUDA PROPRIETA' PER 1/1 BENE PERSONALE

DATI DERIVANTI DA

AGENZIA ENTRATE SERVIZI CATASTALI VISURA PER SOGGETTO N. - DEL - ATTO PUBBLICO DI DONAZIONE DEL - REPERTORIO N. - ROGANTE: NOTAIO - SEDE: CATANIA REGISTRAZIONE: SEDE

Attività immobiliare

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. 3776 TRIBUNALE CATANIA
PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034
REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877

RELAZIONE DI STIMA

DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DI MERCATO DI UN'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

1. PREMESSA

- SOGGETTO RICHIEDENTE
- TITOLARITA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA
- SCOPO DELLA VALUTAZIONE
- EPOCA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE
- DATA DEL SOPRALLUOGO SIA ESTERNO CHE INTERNO

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1) NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

- COLLOCAZIONE RISPETTO AL NUCLEO ABITATO
- COLLEGAMENTI VIARI
- PRESENZA DI ATTIVITA' COMMERCIALI DI RILIEVO
- PRESENZA DI POLI DI ATTRAZIONE
- OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI
- PRESENZA DI SERVIZI

2) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO O DEL COMPLESSO

- ZONA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO
- STATO DEL FABBRICATO
  - ANNO DI COSTRUZIONE
  - MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELLE ZONE COMUNI
- PRESENZA E STATO MANUTENTIVO
  - STRUTTURA
  - RIFINITURE
  - IMPIANTI
- ELEMENTI ARCHITETTONICI

3) CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

4) UTILIZZO ATTUALE

- LIBERA
- LOCATA
- OCCUPATA

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- IDENTIFICATIVI CATASTALI
- INCONGRUENZA TRA STATO DI FATTO E LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELLA BANCA DATI CATASTALE

6) CONSISTENZA

- ASSUNTI DATI CATASTALI
- DIFFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO CONSTATATO IN SOPRALLUOGO E QUELLO DESCRITTO NELLA DOCUMENTAZIONE (PLANIMETRIA-ATTO DI PROVENIENZA)

3. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

1) QUADRO NORMATIVO VIGENTE

• CERTIFICAZIONE ENERGETICA

• PARTICOLARI VINCOLI STORICO-ARCHITETTONICI

• PARTICOLARI VINCOLI PAESAGGISTICI

2) APPLICAZIONE DI NORME COGENTI

• ESECUZIONE DI OPERE INDISPENSABILI ALL'UTILIZZO DEL BENE

3) DESCRIZIONE URBANISTICA

3.1) GENERALITA'

• LIVELLO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

• STATO DI APPROVAZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

3.2) DESTINAZIONE URBANISTICA

• DESTINAZIONE D'USO PREVISTA PER LA ZONA/SOTTOZONA DEL TERRITORIO COMUNALE

3.3) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

• SPECIFICHE DISCIPLINE PRESENTI NEI PIANI ATTUATIVI

3.4) VINCOLI URBANISTICI

• VINCOLI INSISTENTI SUL FABBRICATO/AREA DI SEDIME/AREA DI PERTINENZA

3.5) POTENZIALITA' EDIFICATORIE RESIDUE

• NORMA URBANISTICA

• TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO DALL'AUTORITA' COMPETENTE

• CONSISTENZE REALIZZABILI

4) CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA'

• OTTENUTE DALLA PROPRIETA'

• LA PROPRIETA' NON HA FORNITO LA DOCUMENTAZIONE

• LA PROPRIETA' HA FORNITO SOLO GLI ESTREMI

• PREVENZIONE INCENDI

• IMPIANTO ELETTRICO

• IMPIANTI DI ELEVAZIONE (ASCENSORI-MONTACARICHI)

• IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE (RISCALDAMENTO-CONDIZIONAMENTO)

• STATICA (COLLAUDO STRUTTURA-DEPOSITO CALCOLI DI PROGETTO)

• CERTIFICAZIONE ENERGETICA

• ACCESSIBILITA' DEI LUOGHI PUBBLICI/APERTI AL PUBBLICO

5) CONTRATTI DI LOCAZIONE

• ESTREMI

• CONTENUTI

6) SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

1) INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

2) ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

3.1) ANALISI GENERALE DEL MERCATO

3.2) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

• ANDAMENTI PASSATI

• TREND

3) METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

INDAGINI DI MERCATO

REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE

4) DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DI MERCATO

5. CONCLUSIONI

- INDIVIDUAZIONE DEL BENE VALUTATO
- RIEPILOGO DEL PROCESSO LOGICO E METODOLOGICO
  - PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE
    - STATO DI LIBERO
    - STATO DI LOCATO
    - STATO DI OCCUPATO
    - SOPRALLUOGO ANCHE INTERNO
    - STATO MANUTENTIVO ATTUALE
    - DETTAGLIO ESECUZIONE DI LAVORI DA PARTE DELLA PROPRIETA'
  - ESISTENZA DI
    - VINCOLI
    - PESI
    - GRAVAMI
    - SERVITU'
- ESPLICITA ESCLUSIONE DI ALTRI
- LA PERIZIA DI STIMA VIENE FORNITA PER L'UTILIZZO NELLA LOCAZIONE CON ESPLICITO DINIEGO A OGNI ALTRO TIPO DI UTILIZZAZIONE

ALLEGATI

ZONA/FASCIA OMI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI

Attività immobiliare

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. 3776 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 **16/12/2019**
COMMITTENTE **-**
PRESTAZIONE RICHIESTA **LOCAZIONE**
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA** PROVINCIA **CATANIA** COMUNE **TREMESTIERI ETNEO**
FASCIA/ZONA OMI **SUBURBANA/CANALICCHIO-NUOVALUCE-NIZZETI-CARNAZZA-CONVENTO DEL CARMINE-TIVOLI-DEL PARCO**
TOPONIMO **VIA NOVALUCE** CIVICI **68 (EX 62/B)**
PROPRIETA' **- NATO A - IL - C.F. - USUFRUTTO PER 1/2**
- NATA A - IL - C.F. - USUFRUTTO PER 1/2 - NUDA PROPRIETA' PER 1/1 BENE PERSONALE
FOGLIO **8**
PARTICELLA/E **385**
CODICE OMI **E1**
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**	**CLASSE ENERGETICA D DEL -**
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	**SI**	**DEL 16/12/2019**
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	**NO**	
VISURA CATASTALE	**SI**	**N. - DEL -**

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO

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

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

DATI CATASTALI		**STATO DI FATTO - NOTE**
FOGLIO	8	
PARTICELLE	385	
SUB	N.D.	
CATEGORIA	N.D.	
CLASSE	N.D.	
RENDITA	N.D.	
PIANO	N.D.	
CONSISTENZA	N.D.	
SUPERFICIE CATASTALE	N.D.	

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

ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO 1980

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO N.D.

DESTINAZIONI	**N° UIU**
ABITAZIONI	N.D.
UFFICI	N.D.
NEGOZI	N.D.
CANTINE	N.D.
SOFFITTE	N.D.
POSTI AUTO COPERTI	N.D.
POSTI AUTO SCOPERTI	N.D.
BOX	N.D.
N° UI TOTALI	N.D.

N° U.I.U. FABBRICATO N.D.

1

2

DA 3 A 8

DA 9 A 15

DA 16 A 30

OLTRE 30

ASCENSORI N° 1

SCALE N° 1

PIANI FUORI TERRA N° 6

PIANI INTERRATI N° 0

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

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO EDIFICIO

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	FACCIATE	**NORMALI**	MARMI	PIETRA NATURALE	**BUCCIA D'ARANCIA**	RUSTICO	SPATOLATO	INTONACO CIVILE
	INTERNI	**NORMALI**	**TINTA**	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	LEGNO	SPATOLATO	MARMO/ PIETRA/ INTONACO
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI	**NORMALI**	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

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. 3776 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 **16/12/2019**
COMMITTENTE **-**
PRESTAZIONE RICHIESTA **LOCAZIONE**
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **SI**
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA** PROVINCIA **CATANIA** COMUNE **TREMESTIERI ETNEO**
FASCIA/ZONA OMI **SUBURBANA/CANALICCHIO-NUOVALUCE-NIZZETI-CARNAZZA-CONVENTO DEL CARMINE-TIVOLI-DEL PARCO**
TOPONIMO **VIA NOVALUCE**
CIVICO **68 (EX 62/B)**
SCALA **-**
PIANO **3**
INTERNO **-**
CODICE OMI **E1**
PROPRIETA' **- NATO A - IL - C.F. - USUFRUTTO PER 1/2**
- NATA A - IL - C.F. - USUFRUTTO PER 1/2 - NUDA PROPRIETA' PER 1/1 BENE PERSONALE
FOGLIO **8**
PARTICELLA **385**
SUB **-**
TIPOLOGIA **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**
UNITA' IMMOBILIARE LOCATA SI **NO** LOCATARIO

DATI CATASTALI - STATO DI FATTO

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

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

DATI CATASTALI		STATO DI FATTO - NOTE
FOGLIO	**8**	
PARTICELLE	**385**	
SUB	**-**	
CATEGORIA	**A/2**	
CLASSE	**5**	
RENDITA	**€ 503,55**	
PIANO	**3**	
CONSISTENZA	**6,5 VANI**	
SUPERFICIE CATASTALE	**TOTALE 160 m² TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 152 m²**	

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RILASCIATO DA PROT. N° DEL

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE PRESUNTO N.D.

LIVELLO DI PIANO N° **3**
ATTICO (SI - NO) **NO**

LIVELLI INTERNI N° **1**
ALTEZZA MEDIA (m) N.D.
INGRESSI N° **1**
AFFACCI N° **3**
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	•						•

CARATTERISTICHE

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		**NORMALI**	**TINTA**	PARATI	BUCCIA D'ARANCIA	**LEGNO**	SPATOLATO	INTONACO CIVILE/ RUSTICO
SERVIZI IGIENICI E CUCINA	RIVESTIMENTI	**NORMALI**	GRES	MARMO	COTTO	TINTA	INTONACO	**CERAMICA**
	SANITARI	**NORMALI**	**CERAMICA**	METACRILATO		MARMO		
SERRAMENTI E INFISSI	INTERNI	**NORMALI**	MASSELLO	**TAMBURATO**	MELAMINICO	ALLUMINIO	ACCIAIO	CRISTALLO
	ESTERNI	**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	152	152
BALCONI E TERRAZZI FINO A 25 m^2	0,30	25	7,50
BALCONI E TERRAZZI ECCEDENTI 25 m^2	0,10	5	0,50
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			**160**

Attività immobiliare

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. 3776 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
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	PROVINCIA	CATANIA
		COMUNE	TREMESTIERI ETNEO
		TOPONIMO	VIA NOVALUCE
		N. CIVICO	68 (EX 62/B)
	CATASTALI	FOGLIO	8
		PARTICELLA	385
		SUBALTERNO	-
EPOCA DEL DATO	EPOCA STIMA	ANNO	2019
		SEMESTRE OMI	1
ZONA OMI	DENOMINAZIONE	CODICE ZONA	E1
	RESIDENZIALE ABITAZIONI CIVILI	VALORE MIN €/m²	3,90
		VALORE CENTRALE €/m²	4,80
		VALORE MAX €/m²	5,70

TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

CARATTERISTICHE				IMMOBILE IN STIMA
AMBITO	**DENOMINAZIONE**	**DETTAGLIO O NOMENCLATORE**	**UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO**	**COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE**
EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	DEGRADATA	0	
		NORMALE	1	1,00
		DI PREGIO/RICERCATA	2	
	TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	ECONOMICA	0	
		CIVILE	1	1,00
		SIGNORILE	2	
	STATO MANUTENTIVO IMMOBILE/VETUSTA'	SCADENTE	0	0,95
		NORMALE	1	1,00
		OTTIMO	2	

TABELLA DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

		CARATTERISTICHE			IMMOBILE IN STIMA	
AMBITO	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO O NOMENCLATORE	UNITA' DI MISURA O PUNTEGGIO		COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE	
UNITA' IMMOBILIARE	CONSISTENZA SUPERFICI (m^2) DPR 138/98	SUPERFICI COPERTE		152	100%	
		BALCONI E TERRAZZI		30	30% ($25m^2$) + 10%	
		GIARDINI				
		CANTINE E SOFFITTE COMUNICANTI				
		CANTINE E SOFFITTE NON COMUNICANTI				
		SUPERFICI RAGGUAGLIATE			160 m^2	
		ASCENSORE	SI	NO	SI	NO
	LIVELLO DI PIANO	SEMINTERRATO	-3	-4		
		TERRA	-2	-2		
		RIALZATO	-1	-1		
		PRIMO	1	0		
		SECONDO	2	0		
		INTERMEDIO	3	0	1,10	
		ULTIMO	4	1		
		ATTICO	5	2		
	ORIENTAMENTO PREVALENTE	N - O	-1			
		S - E - NO	0			
		NE - NS - EO - SO	1		1,00	
		SE - NSO - NEO	2			
		SEO - NES	3			
		NESO	4			
	QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	SCADENTE	0			
		NORMALE	1			
		DI PREGIO	2		1,05	
	STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE/VETUSTA'	SCADENTE	0		0,95	
		NORMALE	1		1,00	
		OTTIMO	2			
	CLASSE DI SUPERFICIE	PICCOLO	FINO A 45 m^2			
		MEDIO PICCOLO	DA 45 m^2 A 70 m^2			
		MEDIO	DA 70 m^2 A 120 m^2			
		MEDIO GRANDE	DA 120 m^2 A 150 m^2			
		GRANDE	OLTRE 150 m^2		0,80	
	LOCAZIONE	SCADENZA	1 ANNO			
			2 ANNI			
			3 ANNI			
			4 ANNI			

DATA **30/12/2019**

RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

Attività immobiliare

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. 3776 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 2019 **SEMESTRE** 1

PROVINCIA CATANIA

COMUNE TREMESTIERI ETNEO

TOPONIMO VIA NOVALUCE **CIVICO** 68 (EX 62/B)

FOGLIO 8

PARTICELLA 385

SUBALTERNO -

FASCIA/ZONA SUBURBANA/CANALICCHIO-NUOVALUCE-NIZZETI-CARNAZZA-CONVENTO DEL CARMINE-TIVOLI-DEL PARCO

CODICE ZONA E1

TIPOLOGIA PREVALENTE ABITAZIONI CIVILI

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORI LOCAZIONE (€/m² x MESE)			SUPERFICIE
		MIN	CENTRALE	MAX	(L/N)
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	3,90	4,80	5,70	L

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

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

	1	2	3
CATEGORIA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	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	

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

TABELLA 2 (CONVERSIONE DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA OMI IN CASO DI QUOTAZIONE MANCANTE)

1	2	3
TIPOLOGIA EDILIZIA OMI DA:	**TIPOLOGIA EDILIZIA OMI A:**	**COEFFICIENTE CORRETTIVO**
VILLE E VILLINI	ABITAZIONI CIVILI	
ABITAZIONI TIPICHE	ABITAZIONI ECONOMICHE	
BOX	POSTO AUTO COPERTO	
POSTO AUTO COPERTO	POSTO AUTO SCOPERTO	

CORREZIONE TIPOLOGIA EDILIZIA OMI					
TIPOLOGIA	**STATO CONSERVATIVO**	**VALORI LOCAZIONE (€/m² x MESE)**			**SUPERFICIE**
		MIN	**CENTRALE**	**MAX**	**(L/N)**

PREZZO CORRETTO (QUOTAZIONE IMMOBILIARE x COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE)

€ 4,80 (VM CENTRALE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO/VETUSTA' EDIFICIO) x 1,10 (LIVELLO DI PIANO) x 1,05 (QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE) x 0,95 (STATO MANUTENTIVO/VETUSTA' U.I.) x 0,80 (CLASSE DI SUPERFICIE) = **€ 4**

SUPERFICIE COMMERCIALE (SUPERFICIE CATASTALE) **160 m²**

VALORE LOCATIVO DI MERCATO (SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO) 160 m² x € 4 = **€ 640**

DATA **30/12/2019**

RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

Tremestieri Etneo (CT) Via Nuovaluce 68

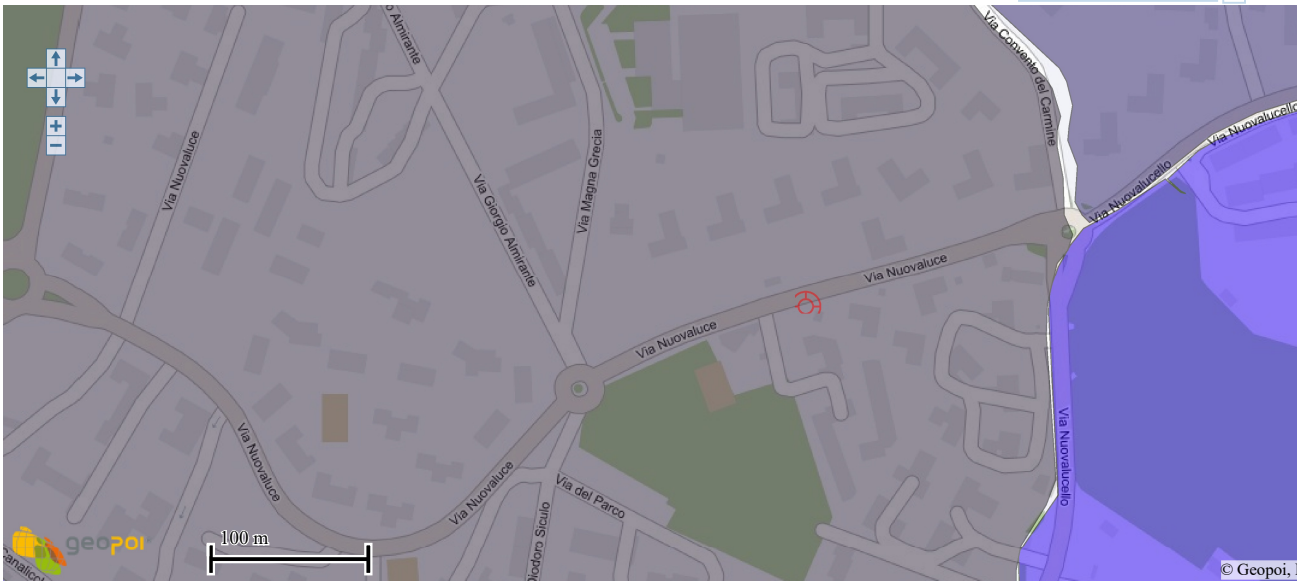
Vai Cancella

Comune: CodZona:

Vai Cancella

Visualizza zone OMI | Visualizza fasce OMI | Download perimetri | Help

E: 15.10626 N: 37.53749



OPACITÀ ZOOM

Agenzia Entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: TREMESTIERI ETNEO

Fascia/zona: Suburbana/CANALICCHIO-NUOVALUCE-NIZZETI-CARNAZZA-CONVENTO DEL CAR

Codice zona: E1

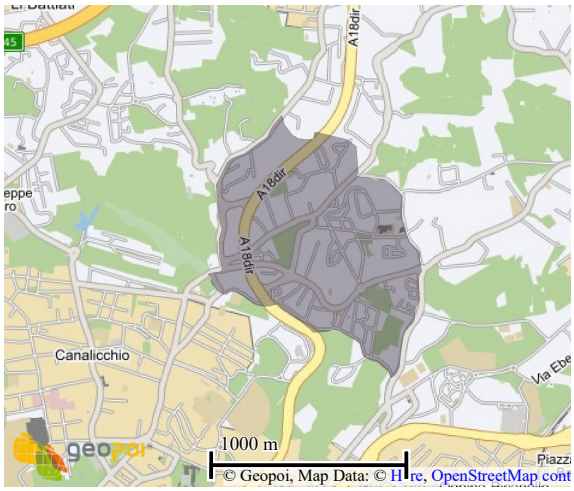
MINE-TIVOLI-DEL PARCO

Microzona: 4

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	1100	1600	L	3,9	5,7	L
Autorimesse	Normale	700	1050	L	2,9	4,3	L
Box	Normale	1000	1500	L	4,2	6,3	L
Ville e Villini	Normale	1350	1900	L	4,5	6,4	L

Stampa

Legenda