



Geom. **Gennaro Rossi**

Studio tecnico professionale

Consulenza immobiliare  
elaborazione progetti  
rilievi topografici  
contabilità  
perizie  
stime

Via Claudio Treves n.24  
80026 Casoria Na  
Cell. : 330 46 77 19

Mail: [gtstudiorossi.it@gmail.com](mailto:gtstudiorossi.it@gmail.com)

**Gtstudiorossi.it**

**Comune di Trecastagni**  
**Provincia di Catania**

Protocollo arrivo

## Perizia di stima

per immobili siti via Sanguiliano n.45  
Trecastagni Ct

-----000-----

Contiene

- Relazione tecnica di stima ;
- Allegato di Mappa, e planimetrie ;
- Allegato Annunci e Valori immobiliari ;
- Allegato Coefficienti di merito o correttivi.



**Committente: Sig. ra Daniela Marletta**

Archivio : file/clienti/

Il tecnico  
**Geom. Gennaro Rossi**



## Relazione tecnica

**Oggetto: Consulenza Tecnica di Parte per Controdeduzioni alla Perizia tecnica del C.T.U. Arch. Alessandra Braciforti del 05-12-2022.**

Ente Ufficio : Tribunale di Catania (6 Sez. Civile) G. Dott. F. Lentano ;

Procedimento Esec. Immob.re: n.502/2022;

Consulente Tecnico di Ufficio : Arch. Alessandra Braciforti ;

Parti : A. Marletta e C. Barbagallo c/o Sig.ra D. Marletta;

Appartamento con annesso giardino : via Sangiuliano ,45 Trecastagni (Ct) ;

Dati Catastali immobile : N.C.E.U.: Foglio 18 - p.lla 1265 sub 1,e 2.

-----0000000000-----

Il sottoscritto Geom. Gennaro Rossi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4390, a seguito dell'incarico della committente Sig.ra Marletta Daniela, per la redazione della presente Relazione tecnica per le controdeduzioni come C.T.P. alla Perizia Tecnica del C.T.U. Arch. Alessandra Braciforti del 05-12-2022, con la presente accetta tale incarico, e pertanto dopo aver eseguito la lettura della perizia tecnica del C.t.u. e relativi allegati, espone quanto segue:

### I beni eseguiti :

come si evince dalla relazione del C.T.U. sono costituiti da :

- Appartamento a p. rialzato e piano sotto strada per civili abitazioni con piccola corte esterna ubicato via Sangiuliano ,45-47 Trecastagni (Ct) .

### Descrizione sommaria immobile :

L'unità immobiliare costituita da :

- A) un appartamento posto al piano rialzato composto da vano ingresso, salone soggiorno, pranzo, letto, cucina abitabile e un w.c., lavanderia, ripostiglio, corridoio più terrazza e balcone, al quale si accede da una corte scoperta pedonale, che, per mezzo di una scala esterna ;
- B) Un piano sotto strada per autorimessa e vari locali , servito da rampa carrabile esterna;
- C) Una pertinenza posta al piano primo, quale sottotetto a falde inclinate .





L'immobile di cui sopra cos'è composto con lettera a) , b) e c) , si configura come un vero e proprio classico villino, e tra cui è la più diffusa tipologia edilizia, nella zona urbana di riferimento del Comune di Trecastagni (Ct).

### Lotto Unico :

- Appartamento a p. rialzato e piano sotto strada per civili abitazioni con piccola corte esterna ubicato via Sangiuliano ,45-47 Trecastagni (Ct) .
- Dati Catastali immobile N.C.E.U.: Foglio 18 - p.lla 1265 sub 1, e 2.

Il lavoro professionale svolto dal C.t.u., Arch. Alessandra Braciforti e' costituito dai seguenti allegati :

- Allegato 1- Visura catastale sub 1 ;
- Allegato 2- Visura catastale sub 2 ;
- Allegato 3- Planimetria catastale sub 1 ;
- Allegato 4- Planimetria catastale sub 2 ;
- Allegato 5- Copia Conc. Edilizia n.41 del 29-06-1994;
- Allegato 6- Copia Certificato di Agibilità 17-2-1970 ;
- Allegato 7- Rilievi Fotografici;
- Allegato 8- Perizia del CTU ;
- Allegato 9- Verbali di sopralluoghi.

### Nel merito della consulenza tecnica d'ufficio

In primo luogo si elencano alcuni aspetti tecnici, che secondo lo scrivente sono importanti :

- 1) Innanzi tutto si evidenzia che tra i documenti, che il CTU ha allegato alla sua relazione di stima, non si rinviene l'atto di provenienza e l'atto di compravendita dei beni in oggetto. Tale documento è importante per eseguire una corretta stima dell'immobile in quanto solo con la sua lettura sarà possibile rendersi conto chiaramente della situazione giuridica dell'immobile, e sull'eventuale presenza di accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù ed oneri reali, attivi e passivi, nonché delle quote proporzionali delle parti comuni, che andranno quindi ad essere ricomprese nella vendita giudiziaria. Tali elementi sono di fondamentale importanza in quanto incidono sulla valutazione finale del bene, e quindi solo avendo una loro precisa contezza si potrà eseguire una corretta valutazione.





Infine si potrebbe capire anche, se vi sono altri posti auto, cantinole o altre pertinenze ecc. ecc., quali ad esempio l'esistenza di botole di accesso al piano sovrastante, l'appartamento, quale sottotetto, e l'eventuale l'esistenza di altre aree a deposito ed esibire o produrre nuova documentazione catastale;

- 2) Un altro elemento importante è l'inesistenza dell'elaborato grafico riferito al rilievo eseguito sul posto (con le quote metriche rilevate sul posto), e la relativa e conseguente restituzione grafica su supporto cartaceo o file, con l'evidenza dei spessori di muri interni ed esterni, che di solito è d'uopo in questi casi, a corredo degli altri documenti, per l'immobile oggetto di perizia. In questo modo il CTP poteva aver modo di verificare la congruità dei conteggi metrici del Ctu, per il calcolo della superficie convenzionale e relativa stima conseguente. Ma si evidenzia che il CTU, ha allegato solo le due schede catastali dei sub 1 e 2, che peraltro non comprendono chiaramente e completamente le aree cortilizie esterne e l'altra pertinenza quale "sottotetto" sovrastante l'appartamento principale .
- 3) L'impossibilità di verificare la correttezza del calcolo della superficie convenzionale da cui poi si desume il valore finale ed operando la quantificazione moltiplicandolo per la giusta quotazione immobiliare media (vedasi motivazioni espresse al punto 2);
- 4) Inesistenza di documentazione delle tabelle estratte dai Valori min. e max di quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.);
- 5) Inesistenza di tabelle estratte dai Valori min. e max di quotazioni immobiliari degli Uffici di settore e di operatori immobiliari di zona;
- 6) Inesistenza di documentazione relativa alle certificazioni degli uffici pubblici in merito a ispezioni e certificazioni per trascrizioni , titoli provenienza ecc. ecc. ;
- 7) Si è rilevata una distanza pari a metri lineari di 9,30 / 8,94 dal prospetto fronte strada del fabbricato in perizia, rispetto al fabbricato frontista (rilievi effettuati con piu' programmi web satellitari e catastali). Tale distanza così come previsto dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 comma 1 lett./num 2) e' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di metri lineari 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Il CTU con l'eventuale fase successiva di sopralluogo, potrà sciogliere o confermare tale difformità rilevata dal CTP, con la misurazione reale sul posto. Infatti dalla visione delle tavole n.1 e 2 si evince la differente misura rispetto alla distanza minima prescritta pari a 10 ml. (vedasi Allegati alla presente Scheda n.1 e n.2)
- 8) Inesistenza del documento degli elaborati grafici a corredo della Licenza Edilizia n. 978 rilasciata il 03-06-1968 , infatti da tali elaborati si potrebbero evincere eventuali incongruenze e/o difformità e mettere in atto pratiche edilizie e/o variazioni che dovessero essere necessarie per il trasferimento dei beni. Per tale motivo il sottoscritto CTP , non riesce a capire come il CTU abbia relazionato che l'immobile non abbia difformità o abusi senza un confronto con gli allegati grafici della Licenza edilizia n.978 del 03-06-1968 rilasciata dal Comune di Trecastagni (Ct).
- 9) Inesistenza del documento quale Certificato di Destinazione Urbanistica, non si evince tra gli allegati richiesti dal G.I.;
- 10) La scarsa descrizione dei vari impianti tecnici presenti nell'appartamento ;





Quindi dopo aver elencato vari elementi ed aspetti tecnici rilevanti mi preme far presente che il C.t.u. debba fare maggiori approfondimenti sulla **due diligence tecnica-urbanistica**, per i vari punti appena enunciati, relativo alla legittimità edilizia e urbanistica del cespite immobiliare oggetto di perizia . Tanto per sgombrare ogni dubbio e per dare certezze al "futuro acquirente" dell'immobile .

## Stima immobiliare

Analizzando nel merito, la C.T.U. nella fase della stima vera e propria, si evidenzia in maniera chiara ed inequivocabile il metodo utilizzato, infatti dichiara genericamente, solo alcune fonti di informazioni immobiliari, consultate, lo stato di conservazione dell'immobile, ma senza supporto documentale, poi riporta il valore numerico adottato per la quotazione immobiliare in 850 €/mq per la stima.

Poi redige nuova stima , stavolta con il metodo della capitalizzazione del reddito , prendendo a riferimento un canone mensile di 650 €/mese per l'immobile oggetto di stima , il chè puo' essere valido in altre circostanze ma non nel nostro caso. Infatti tenendo conto che al sud i canoni di locazione sono sempre piu' bassi rispetto alle aree del centro e del nord Italia, questo metodo di stima penalizza moltissimo la quotazione immobiliare dei beni oggetto di pignoramento immobiliare .

Pertanto in CTP non concorda con il valore finale ricavato dalla stima pari a  
€ 153.250,00

e

## Procedo con la stima

con il più probabile prezzo di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato, quello sintetico-comparativo dove il valore da ricercare per la corretta stima è il costo a mq.

A parere dello scrivente facendo riferimento esclusivamente ai parametri

## dell'OMI, Borsino immobiliare, e Annunci Immobiliari Agenzie del settore

si ha :





1) Fonte O.M.I. :

valore medio min e max = €/mq 700 + €/mq 1050 = 1750 €/mq / 2 = €/mq 875  
( vedi Tabelle riportate alla fine allegato annunci immobiliari alla presente perizia )

2) Fonte Annunci Immob.ri Agenzie del settore :

media Valori = €/mq (1380+1250+1093+1500+1500+1529+1190+1195)/8 = €/mq 1329  
( vedi gli annunci immobiliari riportati negli allegati alla presente perizia )

3) Fonte Borsino Immobiliare :

media Valori : 887 = €/mq 887

( vedi Tabelle riportate alla fine allegato annunci immobiliari alla presente perizia )

**Media finale :**

Fonte OMI €/mq 875 + Ag. Immob.ri €/mq 1329 + Borsino Imm. €/mq 887 / 3 = **€/mq 1030**

il quali valori saranno poi moltiplicati per i coefficienti correttivi delle tabelle di seguito riportate fonte di Borsinoimmobiliare.it .

Pertanto a parere dello scrivente, la stima applicata dal CTU risulta non attinente e riduttiva rispetto al reale valore di mercato, quindi, tenuto conto di quanto sopra detto, e tenuto conto di valori più congrui, la stima va corretta, anche in considerazione delle condizioni dell'immobile definite soddisfacenti, fermo restando e condividendo la descrizione fatta dal CTU in merito alle caratteristiche dei beni.

Analizzando i dati per la tipologia in esame e con uno stato conservativo regolare, e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si acquisisce il valore di mercato con la seguente tabella contenente anche i coefficienti correttivi di merito riscontrati nell'immobile : **il Valore a mq x Superficie Virtuale x Coefficienti = Valore finale €**

Numero d'ordine	Tabella	Sup. utile / s.n.r.	Parziali	Coef.	Parziali	Coefficienti							Valore	Valore	
			superfici reali	coefficiente correttivo	superfici convenzionali	stato locativo	piano	stato conservazione	luminosità	esposizione vista	vetustà	riscaldamento	Altri	Quotazione a Mq	parziale
1	Immobile N:C.E.U. f.18 p.1265 sub 1 e 2	su	200,00	1,00	200,00	1,00	0,90	1,10	1,05	1,00	1,10	1,05	1,00	€ 1.030	€ 247.328,24
2		su	0,00	0,50	0,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	€ 1.500	€ 0,00
5		su	0,00	1,00	0,00	1,00	0,97	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	€ 1.500	€ 0,00
6		su	0,00	0,35	0,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	€ 1.500	€ 0,00
	sommano mq.	su	200,00												<b>€ 247.328,24</b>

Si riportano in allegato della presente i suddetti coefficienti : Fonte tabelle Borsinoimmobiliare.it .







Pertanto si stima l'immobile in euro : **"247.000,00 €"**  
**(duecentoquarantasettemila/00)**

### **Calcolo Valore Usufrutto**

Seguendo il metodo del CTU si ha :

€ 247.000 (Valore intera proprietà) x 1,25% (tasso interesse) x 16 (coeff. Età) = 49.400 €

### **Calcolo Valore Nuda Proprietà**

€ 247.000 (Valore intera proprietà) – 49.400 (Valore usufrutto)= 197.600 €

Il valore stimato della Nuda Proprietà e'

**197.600 €**

**(centonovantasettemilaseicento/00)**

Ritenendo di aver risposto in maniera chiara ed esaustiva, restando comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti. Si allegano alla presente – n.2 Planimetrie ; Vari annunci immobiliari ; Tabelle Valori OMI e Borsino Immobiliare ; Tabelle Coefficienti correttivi di merito .

Avendo espletato l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione tecnica per note di parte.

Casoria lì 28.12.2022

Il Tecnico  
Geom. Gennaro Rossi





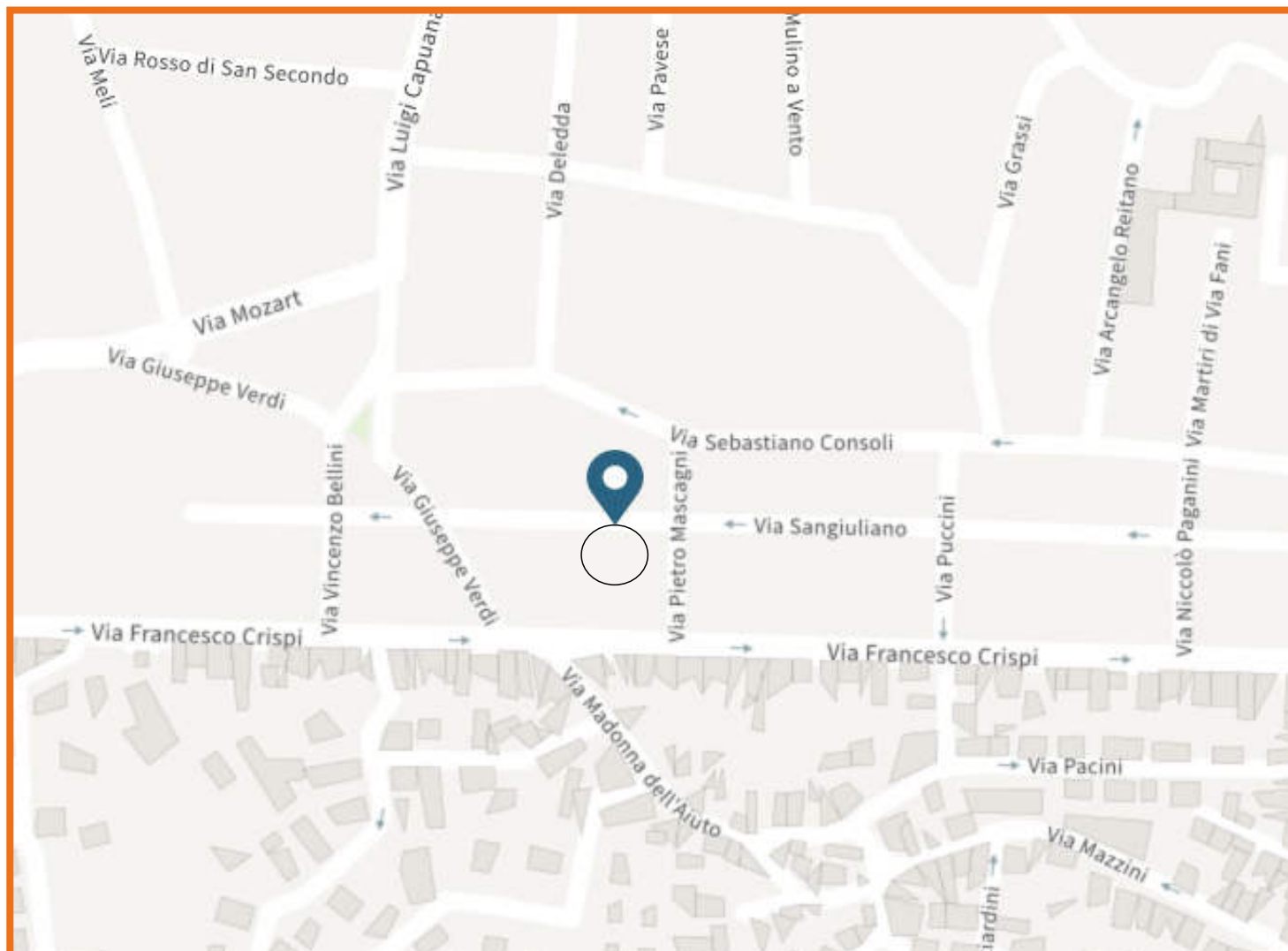
## Comune di Trecastagni

Provincia di Catania

Stima immobiliare  
per immobili siti in via Sangiuliano

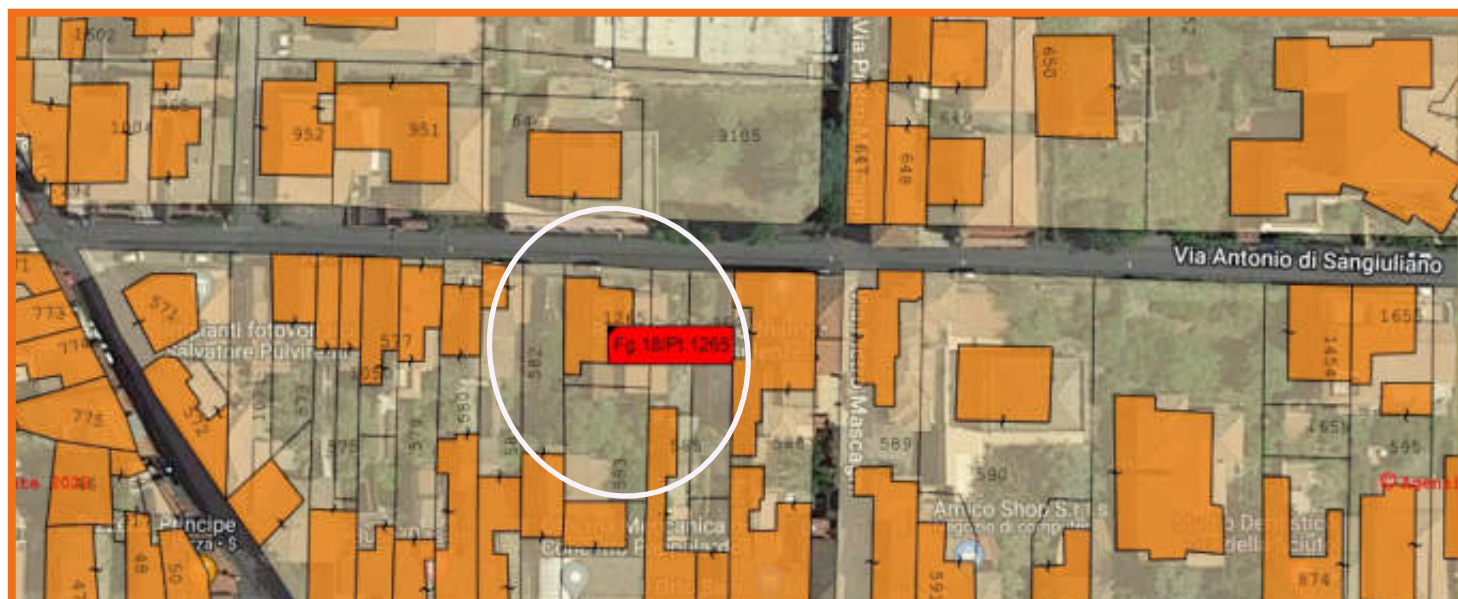
# Piante e planimetrie immobili





Stralcio aereo con sovrapposizione mappa catastale.

Ubicazione 

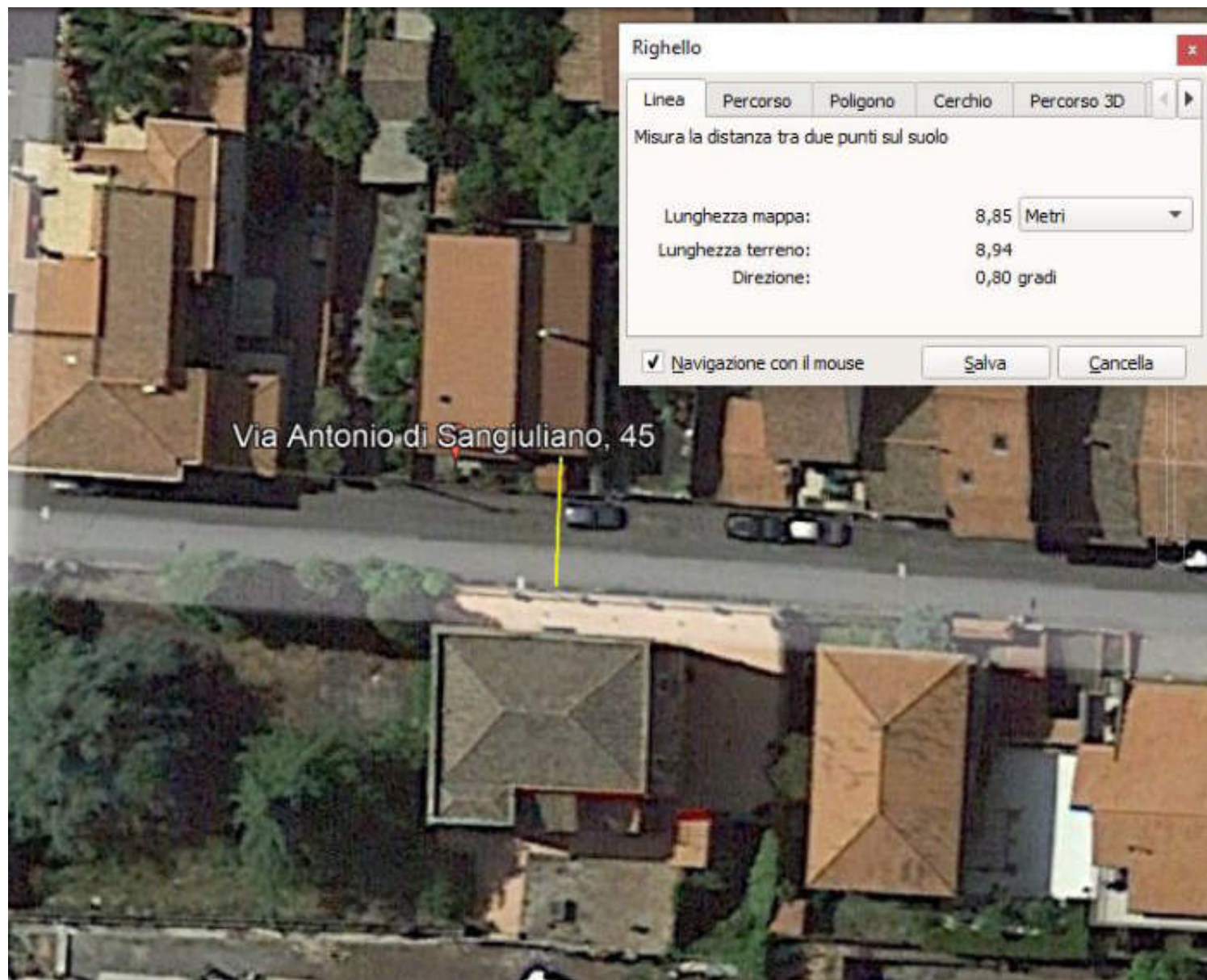


Planimetria tratta da For Maps  
con misurazione distanza dal fabbricato frontista ml 9,30.





Planimetria tratta da Google earth  
con misurazione distanza dal fabbricato frontista ml 8,94



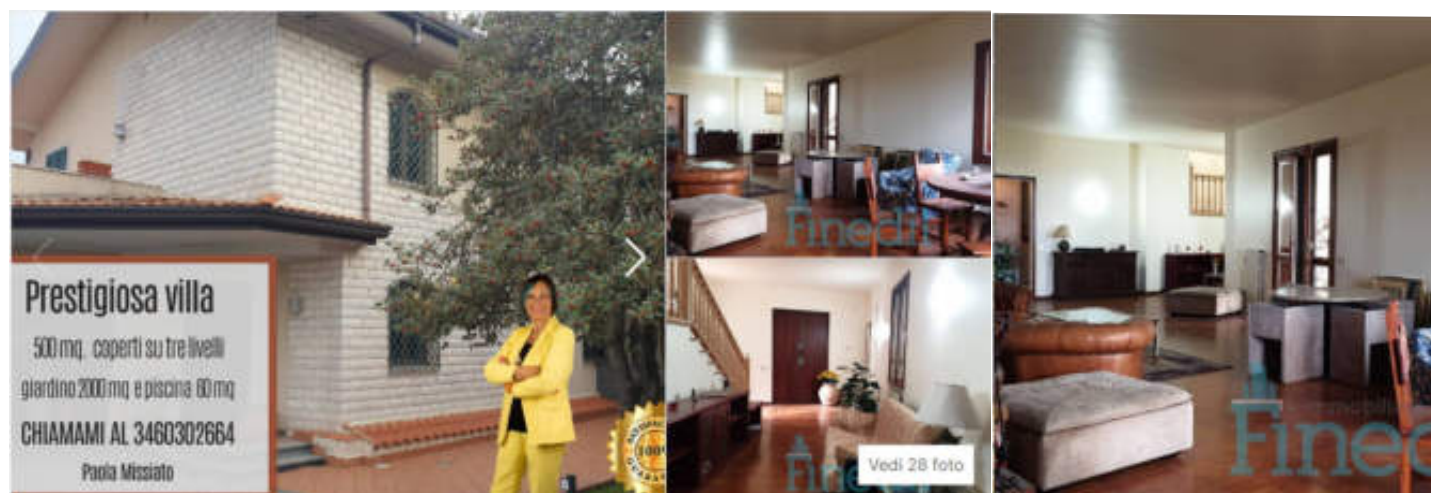


## Comune di Trecastagni

Provincia di Catania

Stima immobiliare  
per immobili siti in via Sangiuliano

# Annunci immobiliari

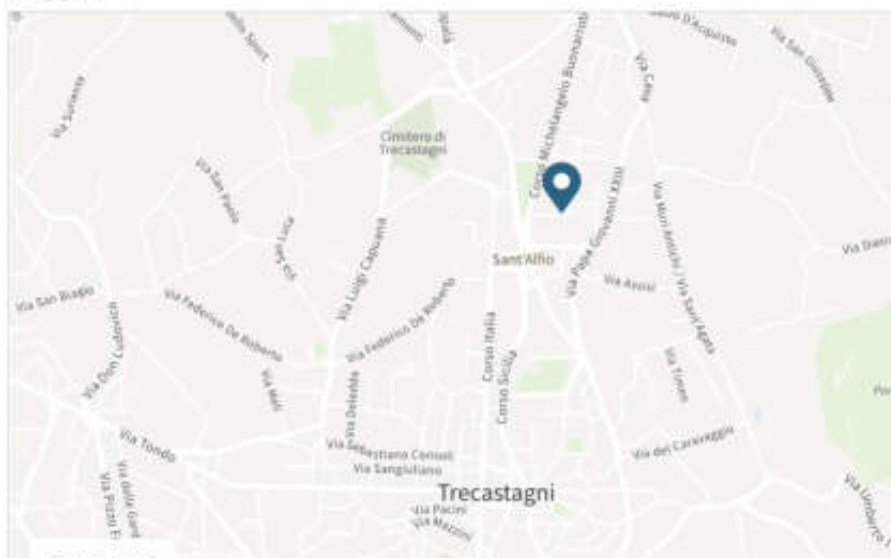


Villa unifamiliare, buono stato, 500 m<sup>2</sup>, Trecastagni  
€ 690.000 5 locali 500 m<sup>2</sup> superficie

In una zona residenziale di Trecastagni composta da ville ne proponiamo in vendita una di 500 mq. che si estende su tre livelli ed è impreziosita da un ampio giardino di 2000 mq be curato e piantumato e da una piscina a sfioro di 60 mq. dall'ingresso si accede ad un ampio salone con camino ; completa la zona living la cucina abitabile, abbellita da maiolica di Caltagirone, la lavanderia , il bagno di cortesia e una camera ; il salone si affaccia su di un ampio terrazzo. Dal salone tramite una scala in legno di ottima fattura si accede alla zona note formata da quattro camere disimpegnate e tre bagni. Le camere si affacciano su di un terrazzo con vista aperta sull'Etna e sulla costa. Il piano taverna si presenta open space riscaldato da stufa a legna e camino. La villa si presenta in buone condizioni abitative anche se necessita di modesti interventi manutentivi. La villa si trova in una zona tranquilla e silenziosa

link: <https://www.immobiliare.it/annunci/98821734/>

#### Mappa



#### Planimetria







Trilocale in vendita in via PAPA GIOVANNI XXIII, 14 Trecastagni  
115.000 €            92 m2  
3 locali            Piano rialzato    senza ascensore  
Garage/posto auto compreso

A Trecastagni, zona Circonvallazione, sulla via Papa Giovanni XXIII° (e più precisamente su una traversa privata della suddetta via) vendesi appartamento 3 vani (mq. 86 ca. ), piano rialzato/primo di una piccola palazzina (anni '70) che conta solo 4 unità abitative (2 al piano rialzato e 2 al primo piano). L'immobile presenta un bel salone con attigua cucina media (abbattendo la parete divisoria tra i due ambienti si può realizzare un ampio open-space living), un piccolo disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una cameretta ed un bagno. Costituiscono pertinenze esclusive dell'immobile un gradevole portico (dal quale si accede all'abitazione) esteso mq. 24 ca. , un terrazzino di mq. 9,32 ed un'area a giardino di mq. 77 ca. E' altresì presente un comodo garage di mq. 22. Cl. energ. : G

Caratteristiche specifiche

Terrazzo

Balcone

Garage/posto auto incluso nel prezzo

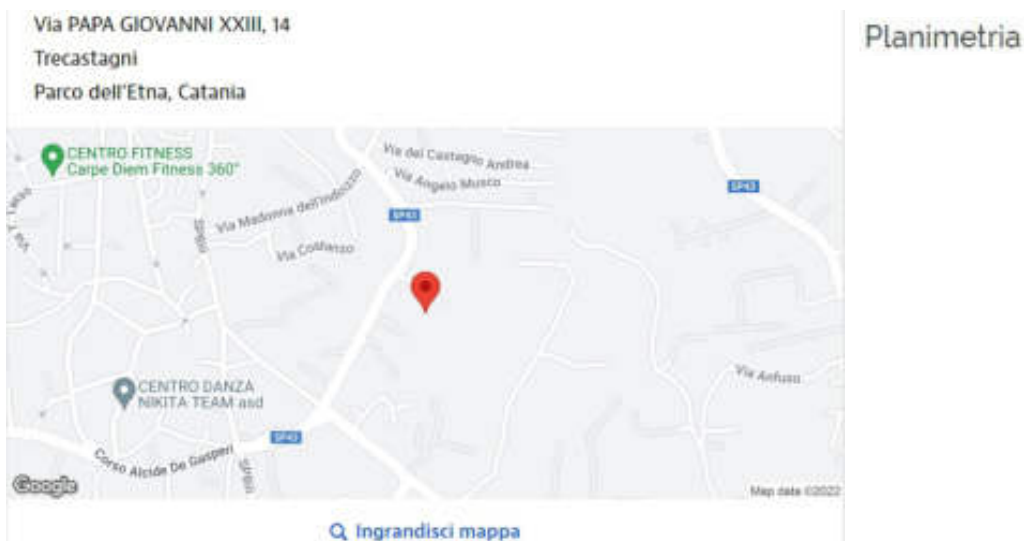
Da ristrutturare

Costruito nel 1970

Senza riscaldamento

Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): (IPE non indicato)

link : <https://www.idealista.it/immobile/25928238/>



## N.3 Annunci immobili, per Appartamenti



Trilocale in vendita in via Francesco Crispi s.n.c  
Trecastagni Vedi mappa 105.000 € 96 m2 3 locali 1° piano senza ascensore

Trecastagni centro a 50 metri dalla P. zza Marconi: Luminoso appartamento semindipendente in buone condizioni sia interne che esterne, mq 90 circa, al primo piano ed ultimo così composto: Due camere, cameretta, cucina abitabile con affaccio su terrazzo + bagno con vasca + lavanderia.

L'immobile dispone di: riscaldamento autonomo, caldaia comoda veranda.

Ampio balcone terrazzato.

Nessuna spesa condominiale.

Classe Energetica: G

Caratteristiche specifiche

96 m<sup>2</sup> commerciali, 95 m<sup>2</sup> calpestabili

3 locali

1 bagno

Terrazzo

Balcone

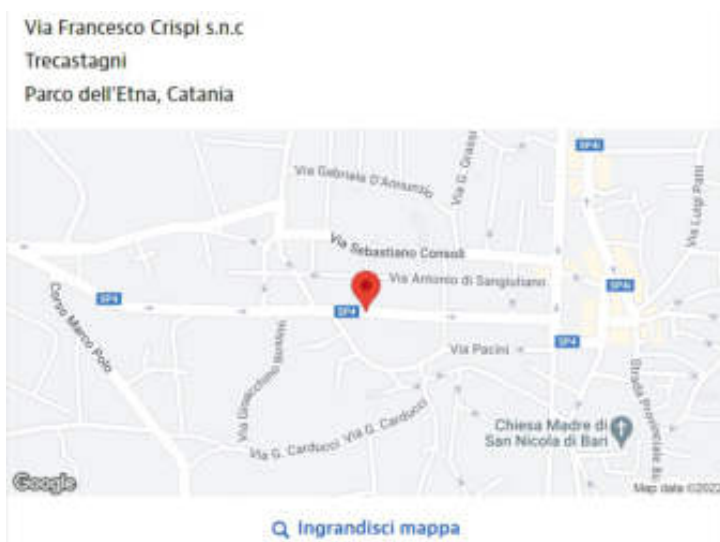
Buono stato

Orientamento sud, est

Riscaldamento autonomo: Gas naturale

Classe energetica: (IPE non indicato)

link : [https://www.idealista.it/immobile/18177588/?xtor=CS1-1277-\[lfc\]-\[premium\\_buy\]](https://www.idealista.it/immobile/18177588/?xtor=CS1-1277-[lfc]-[premium_buy])







Villa bifamiliare via Marco Polo 40, Trecastagni  
€ 390.000      5 locali    260 m<sup>2</sup>

In esclusivo contesto di ville, proponiamo in vendita panoramichissima villa singola, COSTRUZIONE DEL 2012, disposta su tre livelli fuori terra per totali mq 260 MQ netti interni, con terrazze e giardino per 450MQ.

Composta come segue:

PIANO CANTINATO (FUORI TERRA): Ingresso ampio salone di 2 vani collegato alla grande cucina in muratura, bagno con box doccia, lavanderia, garage di 35 MQ collegato da porta interna. Ampio terrazzo a livello.

PIANO TERRA: Salone, cucina abitabile, bagno di rappresentanza, ampio giardino a livello.

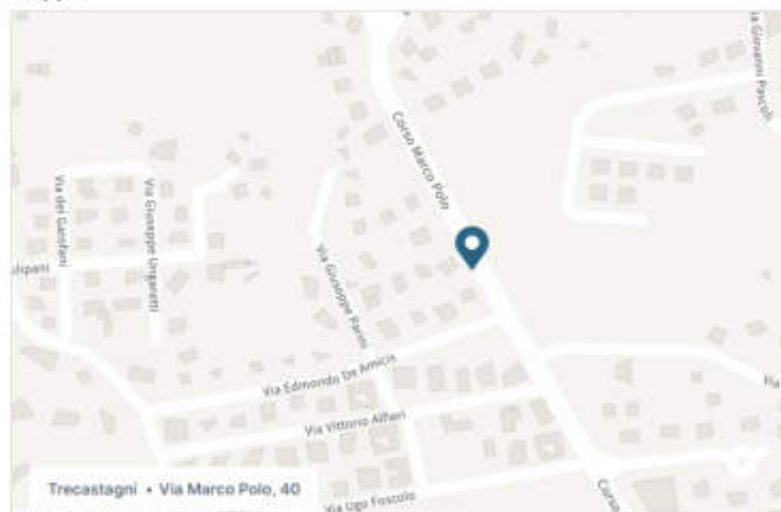
PIANO PRIMO: Tre camere da letto balconate, panoramiche, di cui due matrimoniali una con bagno in camera con box doccia, cameretta e ulteriore bagno con vasca.

Ape: C

Termoautonoma, climatizzata.

link:<https://www.immobiliare.it/annunci/90969470/>

Mappa



Planimetria



Villa unifamiliare corso Italia, Trecastagni  
 € 240.000 5 locali 160 m<sup>2</sup> 2 wc

Villa singola su due livelli su di un lotto di 800 mq di terreno.

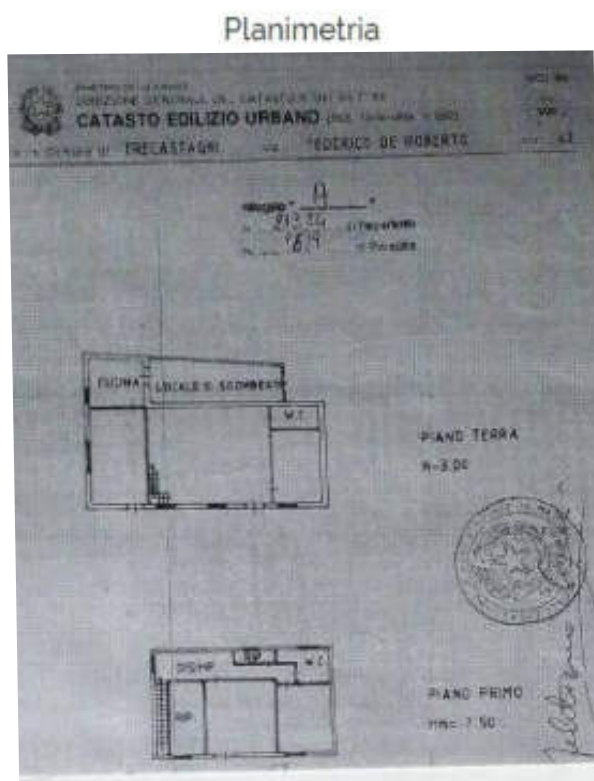
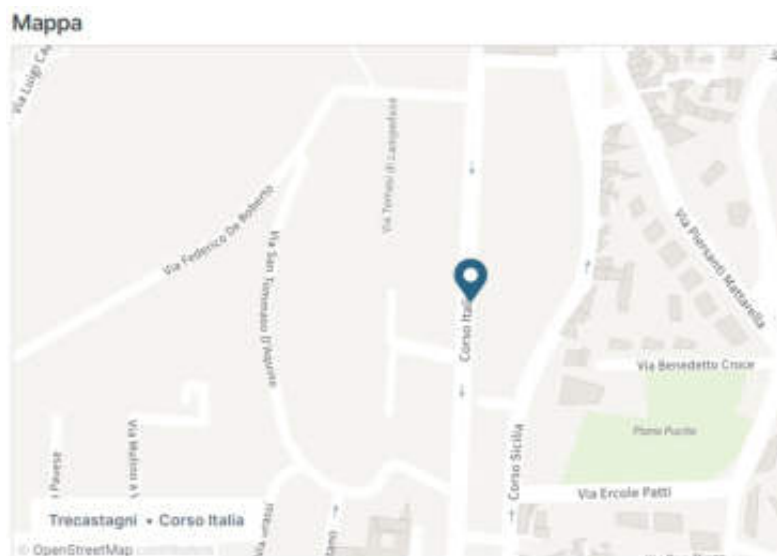
L'immobile si sviluppa su due elevazioni con accessi indipendenti, con al suo interno Garage per due posti auto ed un ampio giardino di sua proprietà esclusiva.

Al piano terra dell'immobile troviamo un ampio soggiorno con camino, camera, bagno e cucina ed una scala che porta al primo piano composto da corridoio, bagno, cameretta, ed altre due camere da letto. Esternamente c'è un viale centrale d'ingresso, il giardino interamente nel lato anteriore con il locale Garage posizionato all'ingresso.

La villa è situata in una zona residenziale lontano dal traffico della città, ideale per chi vuole vivere nelle immediate vicinanze del centro ma in una zona tranquilla senza essere isolati.

L'immobile necessita di alcuni interventi di ristrutturazione ma si trova in un'area caratterizzata dalla presenza di vari immobili sia residenziali che per villeggiatura, la zona è tranquilla .

link : <https://www.immobiliare.it/annunci/98913398/>





Villa in Vendita in Via Principe Umberto 91 a Trecastagni  
€ 130.000      85 mq      3 locali

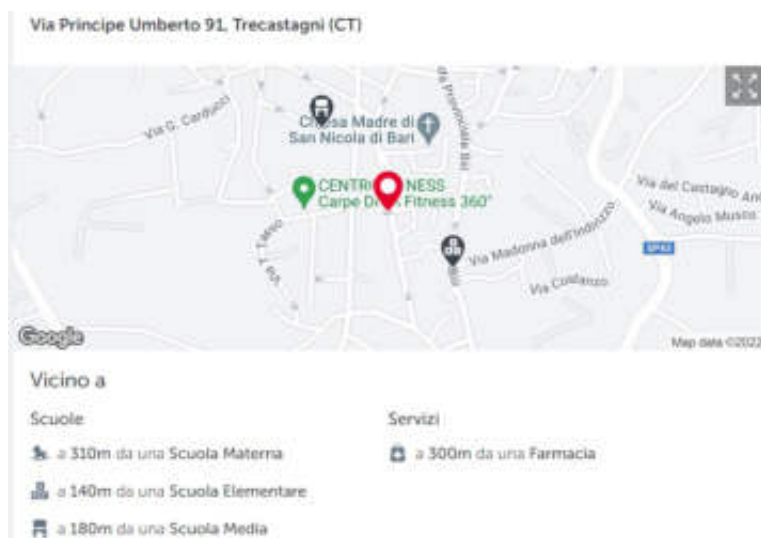
Trecastagni, a tre minuti a piedi dal municipio, piazza Marconi, si propone la vendita di un piano terra con giardino. Ingresso indipendente con accesso anche per auto. L'appartamento con tripla esposizione è così composto: soggiorno/pranzo, due camere da letto, bagno, cucina. Coperti mq 85, e in più ampio patio coperto esterno con barbecue, giardino alberato, aiuole tutt'intorno. Infissi in alluminio con persiane in ferro.

ottima posizione, tranquilla ma non isolata;

tutti i servizi (farmacia, bar, supermercato ecc raggiungibili a piedi.

Facilita' di parcheggio.

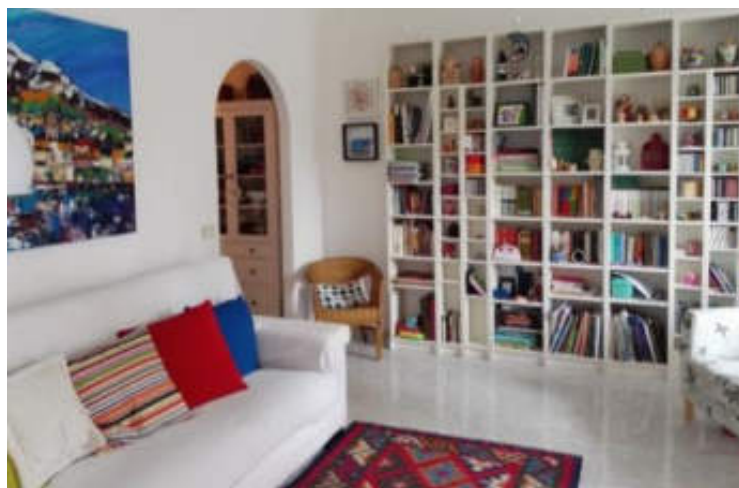
link: <https://www.casa.it/immobili/44504010/>



Planimetria







Villetta a schiera in Vendita a Trecastagni  
€ 250.000      210 mq      5 locali

Privato vende graziosa villetta a schiera in residence di tre unità, immerso in un contesto signorile a Trecastagni, zona "Mulino". L'immobile si estende su tre livelli ed è così composto: al piano seminterrato, luminosa tavernetta/garage, bagno-lavanderia con doccia; al piano terra, ampia cucina abitabile, ingresso-soggiorno, bagno con doccia e giardinetto privato di ca. 40 mq; al piano primo, 3 camere da letto, disimpegno e 1 bagno con vasca. Superficie totale ca. 210 mq. Due posti auto in cortile interno. In ottime condizioni interne ed esterne (facciate interamente rifatte nel 2010), impianto elettrico nuovo. Certificazione energetica in corso di rilascio.

link: <https://www.casadaprivato.it/ville-singole-e-a-schiera/graziosa-villetta-catania-114107>



Villetta a schiera in Vendita a Trecastagni  
€ 110.000      92 mq      4 locali

Vendesi appartanvilla a Trecastagni (CT) zona semicentrale nei pressi della piazza principale, circa 92 mq situata piano terra con ingresso INDIPENDENTE. È composta da: salone, cucina, disimpegno, 2 camere da letto, bagno, lavanderia, balcone e terrazza. Sono inoltre presenti due climatizzatori e garage di 18 mq.

link: <https://www.casadaprivato.it/appartamenti/appartanvilla-trecastagni-catania-187452>



## Comune di Trecastagni

Provincia di Catania

Stima immobiliare  
per immobili siti in via Sangiuliano

## Valori immobiliari per Borsino Immobiliare

## Quotazioni Immobiliari di Zona

  
Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**

  
Quotazioni  
**Uffici & Negozi**

  
Quotazioni  
**Box & Posti auto**

  
Quotazioni  
**Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



### **Abitazioni** in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo  
*Euro* **663**

Valore medio  
*Euro* **887**

Valore massimo  
*Euro* **1.111**



### **Abitazioni** in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo  
*Euro* **565**

Valore medio  
*Euro* **753**

Valore massimo  
*Euro* **942**



### **Abitazioni** in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo  
*Euro* **505**

Valore medio  
*Euro* **617**

Valore massimo  
*Euro* **728**



### **Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo  
*Euro* **687**

Valore medio  
*Euro* **890**

Valore massimo  
*Euro* **1.093**





## **Comune di Trecastagni**

Provincia di Catania

Stima immobiliare  
per immobili siti in via Sangiuliano

# **Valori immobiliari per Osservatorio Mercato Immobiliare**

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: TRECASTAGNI

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA : VIE : A.REITANO - P.MATTARELLA - J.DA LENTINI - I.SVEVO - A.MUSCO - E.DE NICOLA - PAPA GIOVANNI XXIII - SALITA D

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	700	1050	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	700	L	1,9	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	3,2	4,7	L

### Dettagli Trecastagni - Foglio 18 -

#### Valori OMI 2022/1

Comune

Zona OMI D1/Periferica/ZONA PERIFERICA : VIE : A.REITANO - P.MATTARELLA - J.DA LENTINI - I.SVEV...

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,29%	4,11%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,15%	4,11%
Autorimesse	Normale	4,80%	4,80%
Box	Normale	5,00%	4,93%
Laboratori	Normale	6,67%	6,45%
Magazzini	Normale	5,60%	5,45%
Negozi	Ottimo	7,54%	7,68%
Uffici	Normale	4,93%	5,14%
Ville e villini	Normale	4,04%	4,03%

### Dettagli Trecastagni - Foglio 18 -

#### Valori OMI 2022/1

Comune

Zona OMI D1/Periferica/ZONA PERIFERICA : VIE : A.REITANO - P.MATTARELLA - J.DA LENTINI - I.SVEV...

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,5	3,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,9	2,4
Autorimesse	Normale	1,6	2,4
Box	Normale	2,5	3,7
Laboratori	Normale	2,5	4,3
Magazzini	Normale	1,4	2,5
Negozi	Ottimo	4,4	8,0
Uffici	Normale	3,0	4,5
Ville e villini	Normale	3,2	4,7



## Criteria calcolo superfici e coefficienti di merito

## Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari ( edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate )

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comune	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

## Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

### SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

### VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI

( SOGGIORNI, CAMERE, CUCINE E SERVIZI )

Superfici utili e muri interni	Computati al lordo
Muri perimetrali esterni	Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)
Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)	Computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)

### PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO

( BALCONI, TERRAZZI, GIARDINI )

Balconi, le terrazze e similari	La superficie si misura fino al contorno esterno
Giardini o le aree scoperte di uso esclusivo	la superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso)

### PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE

( CANTINE, SOFFITTE, BOX E POSTI AUTO )

Superfici utili e muri interni	Computati al lordo
Muri perimetrali esterni	Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)
Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)	Computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)



## Definizioni Urbanistiche

DEFINIZIONI URBANISTICHE	
DEFINIZIONE	DESCRIZIONE
Alloggio	Insieme di ambienti destinati alla residenza di persone
Autorimessa privata	<p>Unità immobiliare a destinazione ordinaria di tipo privato isolata e/o inserita in un fabbricato, interrata o fuori terra, adibita esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra di autoveicoli. Non sono considerate tali le tettoie aperte su due o più lati. La superficie deve essere superiore a 40 metri quadrati. Le autorimesse si classificano in relazione alla configurazione delle pareti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. aperte, se munite di aperture perimetrali su spazio a cielo libero o su appositi camminamenti che realizzano una percentuale di aerazione permanente non inferiore al 60% della superficie delle pareti stesse e comunque superiore al 15% della superficie in pianta</li> <li>2. chiuse, tutte le altre</li> </ol>
Balcone	Struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra ( profondità massima m.1,40 )
Balcone coperto	Balcone delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato scoperto
Box - Garage	Unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato - isolata ovvero inserita al piano terreno o interrato di un fabbricato con altra destinazione - di superficie non superiore a 40 mq adibita, con eventuali servizi accessori annessi, utilizzata alla rimessa di veicoli
Cantina	Locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima
Corte	Spazio aperto delimitato in tutto o in parte da edifici
Cortile	Spazio scoperto, interamente compreso in un edificio ovvero tra più corpi di fabbrica, con lo scopo di dare aria e luce all'edificio stesso
Giardino privato	Area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed attrezzata con idonee strutture annessa ad uno o più corpi di fabbrica, comune o di pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, solitamente destinata ad uso privato
Lastrico solare	Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso
Locale sottotetto	Ambiente posto tra l'estradosso del solaio costituente il soffitto dell'ultimo solaio abitabile ed il solaio di copertura di tutto o di parte dell'edificio
Locale tecnico	Ambiente utilizzato per l'allocazione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione
Locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	Ambiente, non suscettibile di reddito proprio, strutturalmente necessario per l'utilizzazione di quelli principali, posto sul loro stesso piano e con essi comunicanti. Sono generalmente locali accessori: ingresso-corridoio o disimpegni, ripostigli, guardaroba, bagni, scale interne

## Definizioni Urbanistiche

Loggia	Portico aperto su uno o più lati, sito generalmente sul lato esterno di un edificio
Mansarda	Ambiente sito sopra il piano di imposta e la sagoma del tetto, che assume generalmente una forma spiovente e che viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate per illuminare ed aerare i vani sottotetto
Patio	Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e loggiati su cui si aprono gli ambienti di uno o più edifici
Portico	Struttura architettonica a forma di galleria aperta almeno su un lato; posta al piano terra di un complesso edilizio; per lo più sorretta da pilastri/colonne, utilizzata come passaggio pedonale. Ha generalmente funzioni oltre che di riparo anche decorative ed architettoniche
Posto auto coperto	Spazio ad uso privato anche costituente unità immobiliare ai fini catastali, generalmente ubicato all'interno di un'automobile, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli
Posto auto scoperto	Spazio costituente unità immobiliare ubicato in area esterna pubblica o privata, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli
Soffitta	Unità immobiliare autonoma ovvero locale accessorio ad un'unità immobiliare principale, situata al piano sottotetto; generalmente adibita a deposito. Negli edifici coperti a tetto la soffitta è quel vano compreso tra il tetto ed il solaio dell'ultimo piano
Resede * definizione non ufficiale	Area scoperta contigua all'alloggio
Soppalco	Struttura orizzontale utilizzata come piano utile. E' ricavato dalla suddivisione totale o parziale di ambienti generalmente di notevole altezza
Sottotetto	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, generalmente non abitabile
Sottotetto abitabile	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, abitabile purché in regola con le norme urbanistiche
Superficie commerciale = Superficie Convenzionale Vendibile	<p>Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa ( commerciale, direzionale, industriale, turistico ), la somma:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri</li> <li>2. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini</li> <li>3. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze ( cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetto, box, altre... )</li> </ol>



<p>Superficie Interna Netta = Superficie Utile Netta = Superficie Calpestabile</p>	<p>Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri</p>
<p>Terrazza a tasca * definizione non ufficiale</p>	<p>Parte di lastrico solare incassato in una copertura e pertanto delimitato su quattro lati da una muratura costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra</p>
<p>Terrazzo</p>	<p>Struttura, anche in aggetto, dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità minima m.1,40)</p>
<p>Veranda</p>	<p>Portico, loggia, terrazzo o balcone solitamente chiuso da vetrate. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale</p>



## Principali coefficienti di merito

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locatate a canone libero	Con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% * -20% senza giardino	-10% * -20% senza giardino
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

## Principali coefficienti di merito

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%



## Principali coefficienti di merito per Negozi, Uffici, Magazzini, e Capannoni

Stato locativo di tutte le tipologie	Coefficiente di merito
con scadenza a 6 anni	-20%
con avviamento commerciale	-30

Uffici	Coefficiente di merito
Posizioni di elevato interesse (Vie principali)	+10%
Posizioni intermedie	0%
Posizioni secondarie	-5%

Negozi	Coefficiente di merito
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+ 20%

Magazzini	Coefficiente di merito
A piano terreno o rialzato con accesso carralaio	0%
A piano terreno o rialzato senza accesso carralaio	-10%
A piano seminterrato con accesso carralaio	-15%
A piano seminterrato accessibile solo da scale	-30%

Capannoni	Coefficiente di merito
A piano terreno	0%
A piano rialzato	-5%
Senza eccesso autoarticolati	-10%
Senza area di pertinenza	-15%