



## Attività immobiliare

MEDIAZIONE • CONSULENZA TECNICA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877 • SCRNNN62B25C351K

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034

### VALUTAZIONI

**VALORE DI MERCATO  
VENDITA**

### TIPOLOGIA IMMOBILI

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)  
MAGAZZINO E DEPOSITO (C/2)**

### INDIRIZZO

**LETOJANNI (ME) CONTRADA SAN FILIPPO PIANO S1-T-1 INTERNO A/12 COMPLESSO  
"CALA SMERALDO" (A/2)**

**LETOJANNI (ME) CONTRADA SAN FILIPPO PIANO S1 N. 3 COMPLESSO "CALA  
SMERALDO" (C/2)**

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

**FOGLIO 14 PARTICELLA 492/256 SUB 1/14 CATEGORIA A/2 CLASSE 3 CONSISTENZA 7  
VANI SUPERFICIE TOTALE: 107 m<sup>2</sup> TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 96 m<sup>2</sup> RENDITA  
EURO 162,68**

**FOGLIO 14 PARTICELLA 256 SUB 35 CATEGORIA C/2 CLASSE 3 CONSISTENZA 2 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE TOTALE: 3 m<sup>2</sup> RENDITA EURO 6,30**

### INTESTAZIONE - DIRITTO

**- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 250/1000**

**- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 250/1000**

**- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 250/1000**

**- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 250/1000**

### AGGIORNAMENTO ED ANNOTAZIONI

**VISURA STORICA PER SOGGETTO 26/09/2023 N. T136754/2023 - ATTO  
COMPRAVENDITA 07/05/1985 NOTAIO BRUNI G. IN ME REP. 23305 REG.TO 27/05/1985  
N. 3933 - ATTO DONAZIONE 16/03/2005 NOTAIO LOMBARDO GIUSEPPE IN CT REP. N.  
35531 RACC. N. 12096 REG.TO CT 24/03/2005 N. 572 TRASCritto ME 08/04/2005 N.  
12435 D'ORDINE N. 7129 PARTICOLARE**



# Attività immobiliare

MEDIAZIONE • CONSULENZA TECNICA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877 • C.F. SCRNNN62B25C351K

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034

## RELAZIONE DI STIMA

(MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI - AGENZIA DEL TERRITORIO)

### DATI GENERALI

COMMITTENTE -  
PRESTAZIONE RICHIESTA **VENDITA**  
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO **09/2023** DATA STIMA **10/2023**  
RILEVATORE **SCARLATA D'ASSORO ANTONINO**

### IDENTIFICAZIONE

REGIONE **SICILIA** PROVINCIA **MESSINA** COMUNE **LETOJANNI**  
TOPONIMO **CONTRADA SAN FILIPPO** COMPLESSO **CALA SMERALDO**  
PIANO **S1-T-1** INTERNO **A/12**

PROPRIETA' **- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 250/1000**  
**- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 250/1000**  
**- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 250/1000**  
**- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 250/1000**

DATI DERIVANTI DA **VISURA STORICA PER SOGGETTO 26/09/2023 N. T136754/2023 - ATTO COMPRAVENDITA 07/05/1985 NOTAIO BRUNI G. IN ME REP. 23305 REG.TO 27/05/1985 N. 3933 - ATTO DONAZIONE 16/03/2005 NOTAIO LOMBARDO GIUSEPPE IN CT REP. N. 35531 RACC. N. 12096 REG.TO CT 24/03/2005 N. 572 TRASCRITTO ME 08/04/2005 N. 12435 D'ORDINE N. 7129 PARTICOLARE**

TIPOLOGIA **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

DESCRIZIONE **APPARTAMENTO DI ABITAZIONE DISTINTO CON IL N. A/12, SVOLGENTESI AI PIANI CANTINATO, TERRA E PRIMO (COLLEGATI DA SCALA INTERNA), COMPOSTO DA UN UNICO AMBIENTE AL PIANO CANTINATO, DA SOGGIORNO, ANGOLO COTTURA, DISIMPEGNO, UN VANO E SERVIZIO, CON ANNESSA CORTE A LIVELLO AL PIANO TERRA E DA UN VANO, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO E SERVIZIO AL PIANO PRIMO, CON TERRAZZA A LIVELLO SUL LATO EST ED ALTRA TERRAZZA A LIVELLO SUL LATO OVEST PARZIALMENTE SOPRASTANTE LA CORTE DEL PIANO TERRA**

CONFINI **CON UNITA' A/13, CON AREE CONDOMINIALI, CON PARCHEGGIO COMUNE**

### DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTENZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO	NOTE
ATTO COMPRAVENDITA	SI/C	<b>7/5/85 BRUNI G. IN ME REP23305 REG27/5/85 N3933</b>
ATTO DONAZIONE	SI/C	<b>16/3/2005 LOMBARDO G. IN CT REP35531 RAC12096</b>
CONCESSIONE EDILIZIA	NO	<b>16/03/1982 N. 19/82-010/7/1982 N. 30/82-14/12/1982 N. 49/82-N. 51/82-15/06/1984 N. 19/84</b>
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	NO	
PLANIMETRIE O DATI METRICI	SI/C	<b>17/09/2019 N. T313225</b>
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	NO	<b>IN CORSO DI RILASCIO</b>
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	<b>LIBERA</b>
VISURA CATASTALE	SI/U	<b>26/09/2023 N. T136754/2023</b>
SPESE CONDOMINIALI	SI/C	<b>€ 82 MENSILI</b>
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/U	<b>09/2023</b>

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

		<b>SI/NO</b>	<b>DESCRIZIONE EVENTUALE DIFFORMITA'</b>
CONFORMITA' STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE		<b>NO</b>	<b>PIANO S1 - CORTE PIANO T</b>
	<b>DATI CATASTO FABBRICATI</b>		<b>STATO DI FATTO - NOTE</b>
FOGLIO	<b>14</b>		
PARTICELLA	<b>492/256</b>		
SUBALTERNO	<b>1/14</b>		
CATEGORIA	<b>A/2</b>		
SUPERFICIE TOTALE	<b>107/96 m²</b>		
RENDITA	<b>€ 162,68</b>		

**CARATTERISTICHE EDIFICIO**

LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	<b>NORMALE</b>
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	<b>CIVILE</b>
STATO MANUTENTIVO/VETUSTA'	<b>NORMALE/SCADENTE</b>

**CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE**

CONSISTENZA SUPERFICI (D.P.R. 138/98)	<b>TOTALE 107 m²</b>
LIVELLO DI PIANO	<b>S1-T-1</b>
ORIENTAMENTO PREVALENTE	<b>EST-OVEST</b>
QUALITA' DELL'AFFACCIO PREVALENTE	<b>NORMALE</b>
STATO MANUTENTIVO	<b>NORMALE/SCADENTE</b>
CLASSE DI SUPERFICIE	<b>MEDIO</b>
LOCAZIONE (SCADENZA)	<b>LIBERA</b>

**AGENZIA ENTRATE - OMI**

(BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO	<b>2023</b>
SEMESTRE	<b>1</b>
PROVINCIA	<b>MESSINA</b>
COMUNE	<b>LETOJANNI</b>
FASCIA/ZONA	<b>CENTRALE/CENTRALE</b>
CODICE ZONA OMI	<b>B1</b>
TIPOLOGIA PREVALENTE	<b>ABITAZIONI CIVILI</b>
DESTINAZIONE	<b>RESIDENZIALE</b>

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m²)			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
<b>ABITAZIONI CIVILI</b>	<b>NORMALE</b>	<b>1.400</b>	<b>1.725</b>	<b>2.050</b>	<b>L</b>

**PREZZO CORRETTO**

(COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE x QUOTAZIONE IMMOBILIARE)

VALORE MERCATO CENTRALE = € 1.725

**VALORE DI MERCATO**

(SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO)

107 m² x € 1.725 = € 184.575



# Attività immobiliare

MEDIAZIONE • CONSULENZA TECNICA

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

REA N. CT - 314889 • P. IVA 04723160877 • C.F. SCRNNN62B25C351K

PIAZZA G. VERGA 16 - 95129 CATANIA • TEL. 368270034

## RELAZIONE DI STIMA

(MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI - AGENZIA DEL TERRITORIO)

### DATI GENERALI

COMMITTENTE	-
PRESTAZIONE RICHIESTA	VENDITA
SOPRALLUOGO INTERNO ESEGUITO	09/2023
RILEVATORE	SCARLATA D'ASSORO ANTONINO
DATA STIMA	10/2023

### IDENTIFICAZIONE

REGIONE	SICILIA		
PROVINCIA	MESSINA		
COMUNE	LETOJANNI		
TOPONIMO	CONTRADA SAN FILIPPO	COMPLESSO	CALA SMERALDO
PIANO	S1		
NUMERO	3		
PROPRIETA'	- NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 250/1000 - NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 250/1000 - NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 250/1000 - NATA A - IL - C.F. - PROPRIETA' PER 250/1000		
DATI DERIVANTI DA	VISURA STORICA PER SOGGETTO 26/09/2023 N. T136754/2023 - ATTO COMPRAVENDITA 07/05/1985 NOTAIO BRUNI G. IN ME REP. 23305 REG.TO 27/05/1985 N. 3933 - ATTO DONAZIONE 16/03/2005 NOTAIO LOMBARDO GIUSEPPE IN CT REP. N. 35531 RACC. N. 12096 REG.TO CT 24/03/2005 N. 572 TRASCRITTO ME 08/04/2005 N. 12435 D'ORDINE N. 7129 PARTICOLARE		
TIPOLOGIA	MAGAZZINO E DEPOSITO (C/2)		
DESCRIZIONE	VANO AD USO SPOGLIATOIO UBICATO NEL LATO SUD DEL PREDETTO COMPLESSO EDILIZIO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI METRI QUADRI 3 (m <sup>2</sup> 3) DISTINTO CON IL NUMERO 3		
CONFINI	CON AREA CONDOMINIALE DI ACCESSO, CON LO SPOGLIATOIO N. 2 E CON LO SPOGLIATOIO N. 4		

### DATI DISPONIBILI

FORNITI: COMMITTENZA/UFFICI/SOPRALLUOGO	SI/NO	NOTE
ATTO COMPRAVENDITA	SI/C	7/5/85 BRUNI G. IN ME REP23305 REG27/5/85 N3933
ATTO DONAZIONE	SI/C	16/3/2005 LOMBARDO G. IN CT REP35531 RAC12096
CONCESSIONE EDILIZIA	NO	16/03/1982 N. 19/82-010/7/1982 N. 30/82-14/12/1982 N. 49/82-N. 51/82-15/06/1984 N. 19/84
CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	NO	
PLANIMETRIE O DATI METRICI	SI/C	17/09/2019 N. T313227
CONTRATTO DI LOCAZIONE	NO	LIBERA
VISURA CATASTALE	SI/U	26/09/2023 N. T136754/2023
SPESE CONDOMINIALI	SI/C	€ 3 MENSILI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SI/U	09/2023

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

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

	<b>DATI CATASTO FABBRICATI</b>	<b>STATO DI FATTO - NOTE</b>
FOGLIO	14	
PARTICELLA	256	
SUBALTERNO	35	
CATEGORIA	C/2	
SUPERFICIE TOTALE	3 m <sup>2</sup>	
RENDITA	€ 6,30	

**CARATTERISTICHE EDIFICIO**

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

**CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE**

CONSISTENZA SUPERFICI (D.P.R. 138/98)	TOTALE 3 m <sup>2</sup>
STATO MANUTENTIVO	NORMALE/SCADENTE
LOCAZIONE (SCADENZA)	LIBERA

**AGENZIA ENTRATE - OMI**

(BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

ANNO	2023
SEMESTRE	1
PROVINCIA	MESSINA
COMUNE	LETOJANNI
FASCIA/ZONA	CENTRALE/CENTRALE
CODICE ZONA OMI	B1
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI CIVILI
DESTINAZIONE	COMMERCIALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/m <sup>2</sup> )			SUPERFICIE (L/N)
		MIN	CENTRALE	MAX	
MAGAZZINI	NORMALE	650	820	990	L

**PREZZO CORRETTO**

(COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE x QUOTAZIONE IMMOBILIARE)

VALORE MERCATO CENTRALE = € 820

**VALORE DI MERCATO**

(SUPERFICIE COMMERCIALE x PREZZO CORRETTO)

3 m<sup>2</sup> x € 820 = € 2.460



Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **26/09/2023**  
Ora: **11:16:59**  
Numero Pratica: **T136754/2023**  
Pag: **1 - Segue**

## **Visura storica per soggetto**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/09/2023

Dati della richiesta

**Terreni e Fabbricati siti nel comune di LETOJANNI (E555) provincia MESSINA**

**Totali immobili:** di catasto fabbricati 2

---



### **Immobile di catasto fabbricati - n.1**

---

**Dati di proprietà:** Dal 07/05/1985 al 16/03/2005 **Proprieta'**

**Dati identificativi:** Comune di **LETOJANNI (E555) (ME)**

Foglio **14** Particella **492** Subalterno **1**

Foglio **14** Particella **256** Subalterno **14**

**Indirizzo:** CONTRADA SAN FILIPPO Interno A12 Piano S1 - T-1

**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 162,68**, Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **7,0 vani**

**Dati di superficie:** Totale: **107 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **96 m<sup>2</sup>**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di **LETOJANNI (E555) (ME)** Foglio **14** Particella **256**  
Foglio **14** Particella **492**

---



### **Immobile di catasto fabbricati - n.2**

---

**Dati di proprietà:** Dal 16/03/2005 **Proprieta' per 250/1000**

**Dati identificativi:** Comune di **LETOJANNI (E555) (ME)**

Foglio **14** Particella **256** Subalterno **14**

Foglio **14** Particella **492** Subalterno **1**

**Indirizzo:** CONTRADA SAN FILIPPO Interno A12 Piano S1 - T-1

**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 162,68**, Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **7,0 vani**

**Dati di superficie:** Totale: **107 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **96 m<sup>2</sup>**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di **LETOJANNI (E555) (ME)** Foglio **14** Particella **256**  
Foglio **14** Particella **492**



### Immobile di catasto fabbricati - n.3

**Dati di proprietà:** Dal 07/05/1985 al 16/03/2005 **Proprieta'**

**Dati identificativi:** Comune di **LETOJANNI (E555) (ME)**

Foglio **14** Particella **256** Subalterno **35**

**Indirizzo:** CONTRADA SAN FILIPPO Piano S1

**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 6,30**, Categoria **C/2<sup>o</sup>**, Classe **3**, Consistenza **2 m<sup>2</sup>**

**Dati di superficie:** Totale: **3 m<sup>2</sup>**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di **LETOJANNI (E555) (ME)** Foglio **14** Particella **256**



### Immobile di catasto fabbricati - n.4

**Dati di proprietà:** Dal 16/03/2005 **Proprieta' per 250/1000**

**Dati identificativi:** Comune di **LETOJANNI (E555) (ME)**

Foglio **14** Particella **256** Subalterno **35**

**Indirizzo:** CONTRADA SAN FILIPPO Piano S1

**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 6,30**, Categoria **C/2<sup>o</sup>**, Classe **3**, Consistenza **2 m<sup>2</sup>**

**Dati di superficie:** Totale: **3 m<sup>2</sup>**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di **LETOJANNI (E555) (ME)** Foglio **14** Particella **256**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

#### Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

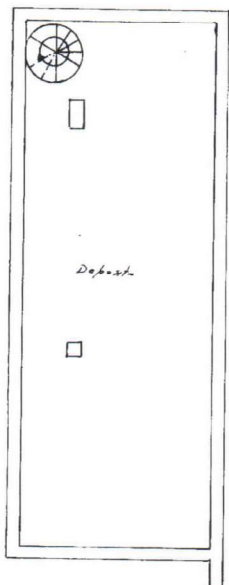
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) C/2: Magazzini e locali di deposito

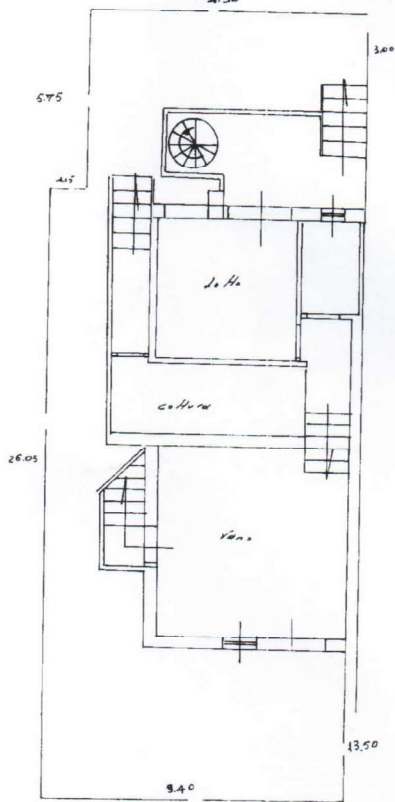


int. A/2

Piano Continuo

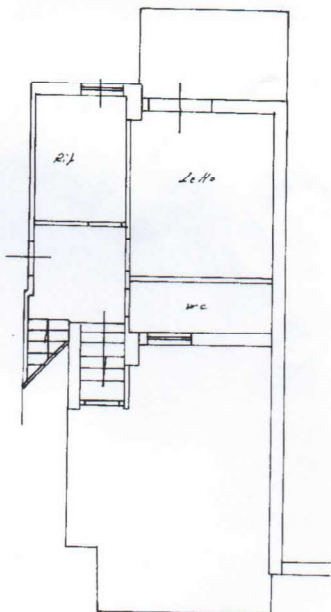


Piano Terzo  
A.90



Piano Primo

h = 3.00



Foo 16 n 492 sub 1  
C 256 sub 14.

ORIENTAMENTO

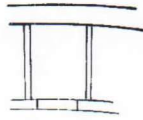


SCALA DI 1:100

Box 3

Piano 1/5

h = 2.20



Foo 14 n 256 sub 35

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Ricerca per toponimo  
Letojanni (ME) Contrada San Filippo  
Vai Cancell

Visualizza zone OMI    Visualizza fasce OMI    Download perimetri  
Help





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: MESSINA

Comune: LETOIANNI

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

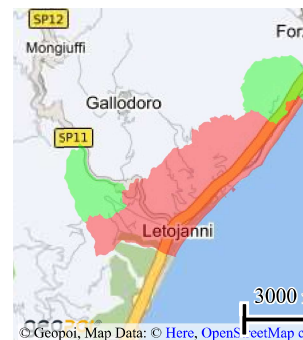
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2050	L	4,1	6,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	3,2	4,5	N
Box	Normale	720	1000	L	5	7,5	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: MESSINA

Comune: LETOIANNI

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

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	
Magazzini	Normale	650	990	L	3,5	5,3	N
Negozi	Normale	1750	2600	L	6	8,8	N

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