

Arch. Giuseppe Trifilò Via Case Nuove, 18 - 98053 - CASTROREALE (ME)
Partita IVA: 01705830832 Codice fiscale: TRFGPP60L10A638W
Tel. 090.9799182 - Cell. 3408625788 - e-mail: trifilogiuseppe@tiscali.it



PERIZIA DI STIMA

OGGETTO Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Castoreale (ME) e nel Comune di Merì (ME).

COMMITTENTI

- , nato a [redacted] iorr residente a Castoreale (ME), Via Papaiani
- , nata a [redacted] residente a Castoreale (ME), Via Papaiani n.24,

CONSULENTE TECNICO

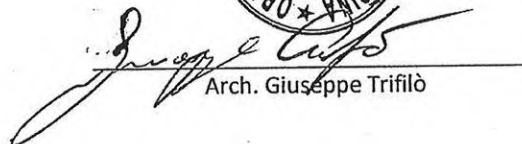
Arch. Giuseppe Trifilò, nato a Barcellona P.G. (ME) il giorno 10 luglio 1960, residente a Barcellona P.G. (ME), Via Avv. A. Pino n. 102, codice fiscale TRFGPP60L10A638W, con studio in Castoreale (ME), Via Case Nuove n. 18, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Messina al n. 946.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti contrattazioni finalizzate alla compravendita ed ubicati nella zona di interesse.

Castoreale, 25 marzo 2023




Arch. Giuseppe Trifilò

1. PREMESSE

3. ELEN

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

1) Fabbric

Il sottoscritto arch. Giuseppe Trifilò, a seguito dell'incarico ricevuto in data 1° marzo 2023 dai coniugi [REDACTED] Schede

[REDACTED] di redigere perizia di stima analitica, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili di loro proprietà siti nel Comune di Castoreale (ME) e nel Comune di Merì (ME), si è recato sui luoghi e, Schede
esperiti gli opportuni accertamenti, relaziona quanto segue.

3) Terren

1.2 Metodo di accertamento e di stima

immo

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti nei giorni 6 e 7 marzo 2023. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni
aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti contrattazioni finalizzate alla
compravendita ed ubicati nelle zone di interesse. Detti valori, per quanto concerne i fabbricati, sono stati mediati
con quelli rilevati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

4) Terren

Schede

5) Terren

(vedas

6) Terren

(vedas

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

7) Terren

2.1 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

48 (ve

Lo scrivente, prima di eseguire sopralluoghi sugli immobili, al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente
possibile con l'attuale mercato delle compravendite, ha effettuato opportune ricerche documentali, tese a definire
ogni bene nella sua consistenza, ha inoltre indagato sul valore di mercato di beni similari ubicati nelle zone di
interesse.

8) Appart

partic

9) Appart

partic

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

10) Appa

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici
dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

11) Sott

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.



partic

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- 1) Fabbricato sito nel Comune di Castoreale (ME), Via Papaiani n. 26, censito al foglio 47, particella 2433 (vedasi
Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1);
- 2) Fabbricato sito nel Comune di Castoreale (ME), Località Sant'Andrea, censito al foglio 51, particella 755 (vedasi
Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2);
- 3) Terreno sito nel Comune di Castoreale (ME), Località Papaiani, censito al foglio 47, particella 13 (vedasi Scheda
immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3);
- 4) Terreno sito nel Comune di Castoreale (ME), Località Cannavata, censito al foglio 46, particella 297 (vedasi
Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 4);
- 5) Terreno sito nel Comune di Castoreale (ME), Località Sant'Andrea, censito al foglio 51, particelle 579, 607 e 754
(vedasi Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 5);
- 6) Terreno sito nel Comune di Castoreale (ME), Località Serro Manna, censito al foglio 35, particelle 1411 e 1412
(vedasi Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 6);
- 7) Terreno sito nel Comune di Castoreale (ME), Località Serro Manna, censito al foglio 35, particella 925, particella
48 (vedasi Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 7);
- 8) Appartamento a piano terzo di fabbricato sito nel Comune di Merì (ME), Via Granatari n. 6, censito al foglio 1,
particella 107 sub 15 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 8);
- 9) Appartamento a piano terzo di fabbricato sito nel Comune di Merì (ME), Via Granatari n. 6, censito al foglio 1,
particella 107 sub 16 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 9);
- 10) Appartamento a piano terzo di fabbricato sito nel Comune di Merì (ME), Via Granatari n. 6, censito al foglio 1,
particella 107 sub 17 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 10);
- 11) Sottotetto a piano terzo di fabbricato sito nel Comune di Merì (ME), Via Granatari n. 6, censito al foglio 1,
particella 107 sub 18 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 11);
- Sottotetto a piano terzo di fabbricato sito nel Comune di Merì (ME), Via Granatari n. 6, censito al foglio 1,
particella 107 sub 19 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 12);

13) Sottotetto a piano terzo di fabbricato sito nel Comune di Merì (ME), Via Granatari n. 6, censito al foglio 1, particella 107 sub 20 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 13).

4. SCHEDE DESCRITTIVE - IMMOBILE «1» Fotografie n. 1-2-3

Comune: CASTROREALE **Frazione:** BAFIA **Indirizzo:** Via Papaiani n. 26

Quote di proprietà:

[REDACTED] (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 47, particella 2433, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 8,0, rendita € 256,16

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato ad uso di unica civile abitazione, con struttura formata da pilastri e travi in cemento armato, solai in cemento armato e laterizi, copertura piana a terrazzo praticabile accessibile da torrino scala.

Costruito negli anni settanta senza alcuna autorizzazione, è stato sanato con Permesso di Costruire in Sanatoria n.18/2009 del 07/11/2009.

La costruzione ha tre elevazioni di cui una seminterrata e due fuori terra. Il piano seminterrato è adibito a cantina, il piano terra è suddiviso in un ingresso, un soggiorno ed una cucina, a piano primo esistono tre vani letto ed un bagno. La sua superficie lorda è in tutti i piani pari a mq. 74,60. Esistono inoltre tre sporti balconi aventi complessivamente una superficie di mq. 18,70. Confina con fabbricato di altra ditta, con terreno stessa ditta e con la via Papaiani dalla quale si accede al livello di piano terra.

Le pareti sono nei piani terra e primo intonacate e tinteggiate, nel piano seminterrato sono allo stato rustico. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione, ma presenta al piano terra evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe.

Gli infissi in legno, dotati di vetro singolo, sono protetti da persiane avvolgibili esterne.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia quali impianto idrico, elettrico e telefonico.

Atti di provenienza:

Atto di donazione in linea retta del 15/02/1993 rogato dal notaio Salvatore Cutrupia registrato a Barcellona P.G. in data 01/03/1993 al n. 264.

Ispezioni:

- Planimetria catastale appartamento (Plan. 1)

4. SCHEDE DESCRITTIVE - IMMOBILE «2» Fotografia n.4

Comune: CASTROREALE (ME) Frazione: BAFIA località Sant'Andrea

Quote di proprietà:

(1/5 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 51, particella 755, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 58, rendita € 38,94

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in due corpi di fabbrica ad una elevazione ad uso di magazzini agricoli, aventi struttura formata da pilastri e travi in cemento armato, solai in cemento armato e laterizi. La copertura del corpo più grande è piana non accessibile, quella del corpo più piccolo è ad unica falda inclinata realizzata con manto di tegole sorretto da orditura lignea.

Costruiti alla fine degli anni novanta, per la loro realizzazione non è stata rintracciata alcuna autorizzazione dagli enti preposti. Ai due corpi è associata una corte di mq. 143 circa.



La loro superficie lorda è pari: uno a mq. 57,75 e l'altro a mq. 11,60. Distanza tra loro ml. 2 circa, confinano da ogni lato con terreno della stessa ditta. Le pareti sono intonacate ma prive di finitura sia all'interno e sia all'esterno, i pavimenti sono in conglomerato cementizio.

Stato di conservazione e manutenzione:

Il fabbricato non è completamente rifinito poiché utilizzato solo come deposito di mezzi e prodotti agricoli.

Gli infissi sono in legno con vetri singoli e scuri interni.

Impianti tecnologici:

Il magazzino è dotato di impianto idrico ed elettrico ma attualmente non sono allacciati alle pubbliche reti.

Atti di provenienza:

- 1/10 della piena proprietà, tramite denuncia di successione in morte di Presti Fortunata del 31/10/2010 registrata a Barcellona P.G. in data 04/07/2011 volume 9990 n. 349
- 1/10 della piena proprietà, tramite denuncia di successione in morte di Presti Natale del 30/06/2017 registrata a Barcellona P.G. in data 19/06/2018 volume 9990 n. 877.

Ispezioni:

- Planimetria catastale deposito (Plan. 2)

4. SCHEDE DESCRITTIVE - IMMOBILE «3» Fotografia n.5

Comune: CASTROREALE (ME)

Frazione: BAFIA località Papaiani

Quote di proprietà:

[REDACTED] (1/2 piena proprietà)

[REDACTED] (1/2 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 47, particella 13, qualità seminativo-arborato, mq 158, classe 2, reddito dominicale € 1,14

Descrizione dell'immobile e confini:

In catasto risultano erroneamente intestati ai due terreni limitrofi alla particella 13, del frazionamento della quale risultano catastalmente derivati, identificati sempre al foglio 47 con le particelle 3103 e 3104, della superficie rispettivamente di mq. 115 e mq.137, questi non sono mai loro appartenuti. I coniugi hanno solo il titolo di proprietà del terreno, identificato con la particella 13, di mq. 158. Questo, in parte adibito a cortile ed in parte incolto, confina con la via Papaiani con terreni di altre ditte e con fabbricato del signor Ricade nel PRG del comune di Castoreale in zona "E" agricola.

Atti di provenienza:

Atto di compravendita del 28 dicembre 2005, stilato dal notaio dott. Felice Spinella, registrato a Barcellona P.G. in data 05/01/2006 al n. 37.

4. SCHEDE DESCRITTIVE - IMMOBILE «4» Fotografia n.6

Comune: CASTOREALE (ME)

Frazione: BAFIA località Cannavata

Quote di proprietà:

1/5 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 46, particella 297, qualità pascolo, mq 3784, classe 1, reddito dominicale € 3,91

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile in oggetto è un terreno agricolo incolto, disposto a sud, caratterizzato da terrazzamenti di diversa ampiezza e confinante con terreni di altre ditte e con mulattiera "Cannavata".

Il terreno ricade nel PRG del comune di Castoreale in zona "E" agricola.

Atti di provenienza:

Denuncia di successione in morte di Presti Natale del 30/06/2017, registrata a Barcellona P.G. in data 19/06/2018, volume 9990 n. 877.



4. SCHEDE DESCRITTIVE - IMMOBILE «5» Fotografia n.7

Comune: CASTROREALE (ME)

Frazione: BAFIA località Sant'Andrea

Quote di proprietà:

(1/5 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 51, particella 579, qualità seminativo-arborato, mq 595, classe 4, reddito domin. € 3,53
- Catasto Terreni, foglio 51, particella 607, qualità vigneto, mq 930, classe 2, reddito dominicale € 12,01
- Catasto Terreni, foglio 51, particella 754, qualità seminativo, mq 3888, classe 3, reddito dominicale € 12,05

Descrizione dell'immobile e confini:

Gli immobili in oggetto sono terreni agricoli confinanti, sui quali sono stati impiantati da poco degli alberelli di ulivo, disposti a ovest e caratterizzati da tre terrazzamenti. Confinanti con terreni di altre ditte, vi si accede tramite stradella in terra battuta che attraversa il torrente Cugno di Mezzo.

I terreni ricadono nel PRG del comune di Castoreale in zona "E" agricola.

Atti di provenienza:

- 1/15 della piena proprietà, tramite denuncia di successione in morte di Presti Fortunata del 31/10/2010 registrata a Barcellona P.G. in data 04/07/2011 volume 9990 n. 349
- 2/15 della piena proprietà, tramite denuncia di successione in morte di Presti Natale del 30/06/2017 registrata a Barcellona P.G. in data 19/06/2018 volume 9990 n. 877.

4. SCHEDE DESCRITTIVE - IMMOBILE «6» Fotografia n.8

Comune: CASTROREALE (ME)

Frazione: BAFIA località Serro Manna

Quote di proprietà:

(6/72 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 35, particella 1411, porz. AA, qualità uliveto, mq 107, classe 3, reddito dominicale € 0,61



- Catasto Terreni, foglio 35, particella 1411, porz. AB, qualità semin.-arb., mq 394, classe 2, reddito domin. € 2,85
- Catasto Terreni, foglio 35, particella 1412, porz. AA, qualità uliveto, mq 95, classe 3, reddito dominicale € 0,54
- Catasto Terreni, foglio 35, particella 1412, porz. AB, qualità semin.-arb., mq 349, classe 2, reddito domin. € 2,52

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile in oggetto è un terreno adibito a stradella in terra battuta, aperta al transito dei proprietari dei terreni della zona solo nel periodo estivo.

Il terreno ricade nel PRG del comune di Castoreale in zona "E" agricola.

Atti di provenienza:

Atto di compravendita del 29 luglio 2013, stilato dal notaio dott. Sebastiano Biondo, registrato a Barcellona P.G. in data 08/08/2013 al n. 1459.

4. SCHEDE DESCRITTIVE - IMMOBILE «7» Fotografia n.9

Comune: CASTOREALE (ME)

Frazione: BAFIA località Serro Manna

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 35, particella 925, qualità uliveto, mq 2800, classe 1, reddito dominicale € 23,14

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile in oggetto è un terreno agricolo coltivato ad ulivi, attualmente in produzione, disposti a ovest, caratterizzato da terrazzamenti e confinante con terreni di altre ditte.

I terreni ricadono nel PRG del comune di Castoreale in zona "E" agricola.

Atti di provenienza:

Atto di donazione del 19/07/1984 rogato dal notaio Salvatore Cutrupia registrato a Barcellona P.G. in data 06/08/1984 al n. 2133.



4. SCHEDE DESCRITTIVE - IMMOBILE «8» Fotografie n.10-11

Comune: MERI' (ME)

Indirizzo: Via Granatari n. 14

Quote di proprietà:

(1/6 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 107, sub 15, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 3,0, rendita € 133,25

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un monolocale ad uso abitativo posto a piano terzo fabbricato per civile abitazione, privo di ascensore, con struttura formata da pilastri e travi in cemento armato, solai in cemento armato e laterizi, copertura a falde inclinate realizzate come i solai di interpiano e coperti da manto di tegole. L'immobile è accessibile da un vano scala condominiale, ha una superficie lorda di mq. 48,16. Esistono inoltre uno sporto balcone avente una superficie di mq. 14,31 ed un terrazzino coperto della superficie di mq. 4,68.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica e gli infissi esterni in alluminio e vetro.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia quali impianto idrico, elettrico e telefonico.

Atti di provenienza:

Con atto di donazione del 26/07/1995 stilato dal notaio Cutrupia, repertorio n. 38680, registrazione in data 09/08/1995 al n. 1120, la signora _____ pa ha ricevuto la quota pari ad 1/6 del lastrico solare di un fabbricato su cui è stato realizzato con regolare concessione edilizia l'immobile in oggetto.

Ispezioni:

- Planimetria catastale appartamento (Plan. 3)



4. SCHEDE DESCRITTIVE - IMMOBILE «9» Fotografie n. 10-11

Comune: MERI' (ME)

Indirizzo: Via Granatari n. 14

Quote di proprietà:

1/6 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 107, sub 16, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita € 113,88

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un monolocale ad uso abitativo posto a piano terzo fabbricato per civile abitazione, privo di ascensore, con struttura formata da pilastri e travi in cemento armato, solai in cemento armato e laterizi, copertura a falde inclinate realizzate come i solai di interpiano e coperti da manto di tegole. L'immobile è accessibile da un vano scala condominiale, ha una superficie lorda di mq. 57,27. Esiste inoltre uno sporto balcone avente una superficie di mq. 19,60.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica e gli infissi esterni in alluminio e vetro.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia quali impianto idrico, elettrico e telefonico.

Atti di provenienza:

Con atto di donazione del 26/07/1995 stilato dal notaio Cutrupia, repertorio n. 38680, registrazione in data 09/08/1995 al n. 1120, la signora ha ricevuto la quota pari ad 1/6 del lastrico solare di un fabbricato su cui è stato realizzato con regolare concessione edilizia l'immobile in oggetto.

Ispezioni:

- Planimetria catastale appartamento (Plan. 4)



4. SCHEDE DESCRITTIVE - IMMOBILE «10» Fotografie n. 10-11

Comune: MERI' (ME)

Indirizzo: Via Granatari n. 14

Quote di proprietà:

1/6 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 107, sub 17, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 2,5, rendita € 81,34

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un monolocale ad uso abitativo posto a piano terzo fabbricato per civile abitazione, privo di ascensore, con struttura formata da pilastri e travi in cemento armato, solai in cemento armato e laterizi, copertura a falde inclinate realizzate come i solai di interpiano e coperti da manto di tegole.

L'immobile è accessibile da un vano scala condominiale, ha una superficie lorda di mq. 49,30.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica e gli infissi esterni in alluminio e vetro.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia quali impianto idrico, elettrico e telefonico.

Atti di provenienza:

Con atto di donazione del 26/07/1995 stilato dal notaio Cutrupia, repertorio n. 38680, registrazione in data 09/08/1995 al n.

1120, la signora ha ricevuto la quota pari ad 1/6 del lastrico solare di un fabbricato su cui è stato realizzato con regolare concessione edilizia l'immobile in oggetto.

Ispezioni:

- Planimetria catastale appartamento (Plan. 5)



4. SCHEDE DESCRITTIVE - IMMOBILE «11» Fotografie n.12-13-14

Comune: MERI' (ME) Indirizzo: Via Granatari n. 14

Quote di proprietà:

(1/6 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 107, sub 18, cat. F/3, consistenza mq.46

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un sottotetto allo stato rustico posto a piano terzo fabbricato per civile abitazione, privo di ascensore, con struttura formata da pilastri e travi in cemento armato, solai in cemento armato e laterizi, copertura a falde inclinate realizzate come i solai di interpiano e coperti da manto di tegole. L'immobile è accessibile da un vano scala condominiale, ha una superficie lorda di mq. 46.

Atti di provenienza:

Con atto di donazione del 26/07/1995 stilato dal notaio Cutrupia, repertorio n. 38680, registrazione in data 09/08/1995 al n. 1120, la signora ha ricevuto la quota pari ad 1/6 del lastrico solare di un fabbricato su cui è stato realizzato con regolare concessione edilizia l'immobile in oggetto.

4. SCHEDE DESCRITTIVE - IMMOBILE «12» Fotografie n.12-13-14

Comune: MERI' (ME) Indirizzo: Via Granatari n. 14

Quote di proprietà:

(1/6 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 107, sub 19, cat. F/3, consistenza mq.49

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un sottotetto allo stato rustico posto a piano terzo fabbricato per civile abitazione, privo di ascensore, con struttura formata da pilastri e travi in cemento armato, solai in cemento armato



e laterizi, copertura a falde inclinate realizzate come i solai di interpiano e coperti da manto di tegole. L'immobile è accessibile da un vano scala condominiale, ha una superficie lorda di mq. 49.

Atti di provenienza:

Con atto di donazione del 26/07/1995 stilato dal notaio Cutrupia, repertorio n. 38680, registrazione in data 09/08/1995 al n. 1120, la signora _____ a ha ricevuto la quota pari ad 1/6 del lastrico solare di un fabbricato su cui è stato realizzato con regolare concessione edilizia l'immobile in oggetto.

4. SCHEDE DESCRITTIVE - IMMOBILE «13» Fotografie n.12-13-14

Comune: MERI' (ME)

Indirizzo: Via Granatari n. 14

Quote di proprietà:

_____ (1/6 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 107, sub 19, cat. F/3, consistenza mq.56

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un sottotetto allo stato rustico posto a piano terzo fabbricato per civile abitazione, privo di ascensore, con struttura formata da pilastri e travi in cemento armato, solai in cemento armato e laterizi, copertura a falde inclinate realizzate come i solai di interpiano e coperti da manto di tegole. L'immobile è accessibile da un vano scala condominiale, ha una superficie lorda di mq. 56.

Atti di provenienza:

Con atto di donazione del 26/07/1995 stilato dal notaio Cutrupia, repertorio n. 38680, registrazione in data 09/08/1995 al n. 1120, la signora _____ a ricevuto la quota pari ad 1/6 del lastrico solare di un fabbricato su cui è stato realizzato con regolare concessione edilizia l'immobile in oggetto.



5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di un anno circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: CASTROREALE (ME)

Frazione: BAFIA

Dati catastali: Fg. 47, num. 2433

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	149,20	100%	149,20
Logge e balconi	18,70	35%	6,54
Cantina	74,60	50%	37,30
Superficie commerciale totale			mq 193,04
VALORI DESUNTI DA RICERCHE DI MERCATO			Valore MQ
Annuncio n. 1 – mq.200 - Importo richiesto € 70.000			350
Annuncio n. 2 – mq.120 - Importo richiesto € 49.000			408,33
Annuncio n. 3 – mq.140 - Importo richiesto € 45.000			321,43
Annuncio n. 4 – mq.194 - Importo richiesto € 65.000			335,05
Annuncio n. 5 – mq.150 - Importo richiesto € 87.000			580
Valore medio			398,96

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 420,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 600,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 510,00
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € (398,96+510,00)/2	€ 454,48

Valore catastale: € 32.276,16

Valore stimato: € 87.732,82 = € 454,48 x mq 193,04

Valore stimato arrotondato: € 87.730,00

VALORE STIMATO € 87.730,00 (euro ottantasettemilasettecentotrenta/00)

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Comune: CASTROREALE (ME) Frazione: BAFIA

Dati catastali: Fg. 51, num. 755, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 58, rendita € 38,94

Essendo detto immobile privo di legittimità urbanistica si ritiene non commercializzabile, pertanto risulta privo di alcun valore commerciale. In ogni caso si ritiene che la spesa per la sua demolizione e/o sanatoria (se ed in quanto possibile) coincida con il suo valore, quindi di fatto lo annulla.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILI «8-9-10-11-12-13»

Comune: MERI' (ME) Indirizzo: via Granatari, 14 – Piano terzo – Senza ascensore

Dati catastali: Fg. 1, num. 107 Sub 15-16-17-18-19-20

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità rifinite mq.48,16+57,27+49,30	154,73	100%	154,73
Logge e balconi mq.14,31+4,68+19,60	38,59	35%	13,51
Unità allo stato rustico mq.46,00+49,00+56,00	151,00	50%	75,50
Superficie commerciale totale			mq 243,74

VALORI DESUNTI DA RICERCHE DI MERCATO	Valore MQ
Annuncio n. 1 – mq.194 - Importo richiesto € 129.000	664,95
Annuncio n. 2 – mq.142 - Importo richiesto € 125.000	880,28
Annuncio n. 3 – mq.90 - Importo richiesto € 80.000	888,89
Annuncio n. 4 – mq.100 - Importo richiesto € 80.000	800
Annuncio n. 5 – mq.125 - Importo richiesto € 98.000	784
Valore medio	803,62

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 640,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 940,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 790,00
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € (803,62+790,00)/2	€ 796,81



Valore stimato: € 16.184,54 = € 796,81 x mq 243,74/6

Valore stimato arrotondato: € 16.185,00

VALORE STIMATO € 16.185,00 (euro sedicimilacentottantacinque/00)

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «3-4-5-6-7»

Comune: CASTROREALE (ME) Frazione: BAFIA località Papaiani, Cannavata, Sant'Andrea, Serro
Manna.

Dati catastali: Fg. 47, num. 13; Fg. 46, num. 297; Fg. 51, num. 579, 607, 754; Fg. 35, num. 1411, 1412, 925

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. catastale
Foglio 47, num. 13, mq.158	158
Foglio 46, num. 297, mq.3784/5	757
Foglio 51, num. 579, mq.595/5	119

Foglio 51, num. 607, mq.930/5	186
Foglio 51, num. 754, mq.3888/5	778
Foglio 35, num. 1411, mq.501/12	42
Foglio 35, num. 1412, mq.444/12	37
Foglio 35, num. 925, mq.2800	2.800
Superficie totale	mq 4.877
VALORI DESUNTI DA RICERCHE DI MERCATO	
	Valore MQ
Annuncio n. 1 – mq.9.300 - Importo richiesto € 24.000	2,58
Annuncio n. 2 – mq.10.000 - Importo richiesto € 35.000	3,50
Annuncio n.3 – mq.67.000 – Importo richiesto € 95.000	1,42
Annuncio n.4 – mq.22.000 – Importo richiesto € 39.900	1,81
Annuncio n.5 – mq.10.000 – Importo richiesto € 40.000	4,00
Annuncio n. 6 – mq.22.000 - Importo richiesto € 105.000	4,77
Valore medio	3,01
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 3,01

Valore stimato: € 14.679,77 = € 3,01 x mq 4.877

Valore stimato arrotondato: € 14.680,00

VALORE STIMATO € 14.680,00 (euro quattordicimilaseicentottanta/00)

VALORE TOTALE STIMATO € 87.730,00 + € 16.185,00 + € 14.680,00 = € 118.595,00

Di cui Euro 16.423 è il valore di mercato dei beni della signora Cicciari Giuseppa ed Euro 102.172 è il valore dei beni del signor Presti Agostino.



7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto arch. Giuseppe Trifilò, con studio a Castoreale (ME), Via Case Nuove n. 18, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Messina al n. 496, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

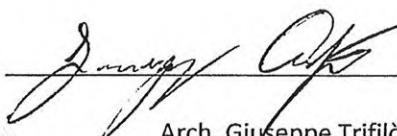
€ 118.595,00 (Euro centodiciottomilacinquecentonovantacinque/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Castoreale, 25 marzo 2023

IL TECNICO




Arch. Giuseppe Trifilò



Allegati: - Fotografie

- Planimetrie catastali
- Annunci di beni simili in vendita
- Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate







TRIBUNALE DI PATTI

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE (art. 5 R.D. 9 ottobre 1922)

R.G. AFFARI AMM.VI E STRAGIUDIZIALI

N. 246 / 2023 affari civili n.c.

Oggi 29 del mese di marzo 2023 nella Cancelleria del Tribunale intestato, avanti al Direttore sottoscritto è personalmente comparso il sig. [REDACTED] nato il 10/07/1960 a Barcellona P.G. e residente via Avv. A. Pino C. F. [REDACTED] identificato a mezzo di carta d'identità nr. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Barcellona P.G. in data 06/02/2017 il quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia composta da nr. 20 pagine (comprensiva del verbale) e redatta in data 25/03/2023.

Il Direttore, accolta l'istanza ed ammonito il comparente delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 D.P.R. n. 445/2000, lo invita a prestare il seguente giuramento di rito, ripetendo la seguente formula: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ".

Del che il presente verbale.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge. Diritti riscossi come da vigente normativa con applicazione di marche da bollo sull'originale della richiesta.

Letto Confermato Sottoscritto

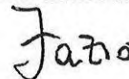
IL PERITO






Il Direttore Amministrativo

IL DIRETTORE
(Dr. ANTONINO FAZIO)



pago

Diri

ENTE

Vinis

QUANT

3,92

tuoi paga

Importo
variazioni
interessi
chiedere u

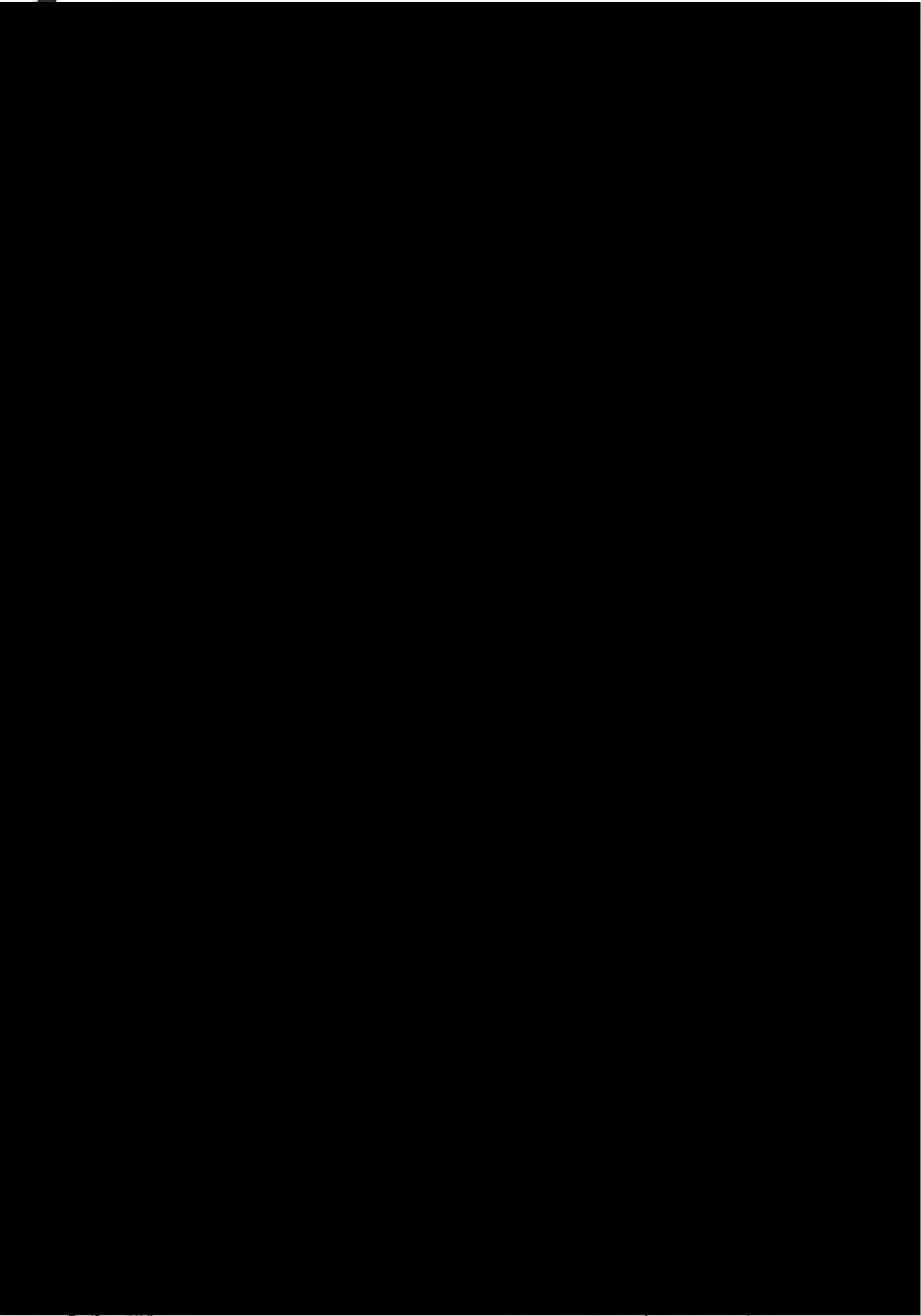
Utilizza
BANCHE

Quaccan
QR e il cod
CBILL per
il circuito t
canali di pr



Mooney
SisalPay IQ

Servizio erogato da Mooney S.p.A. ALBO IMEL ex art. 114-quater
del T.U.B. Codice ABI n. 32512.





ALLEGATO FOTOGRAFIE





FOTOGRAFIE

Foto n. 1

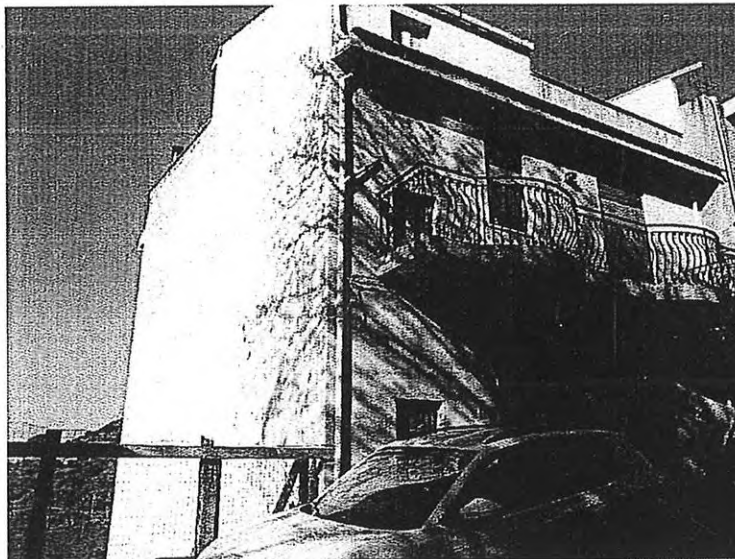


Foto n.2 (interni piano seminterrato)

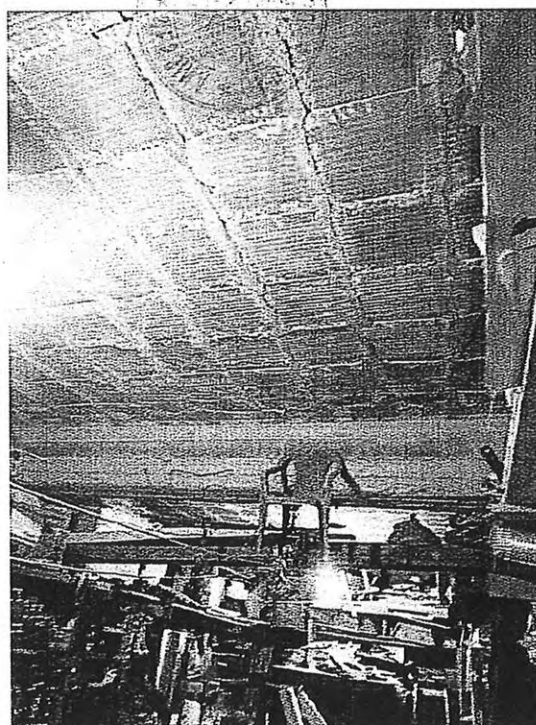




Foto n.3 (scala di accesso piano seminterrato)



Foto n. 4

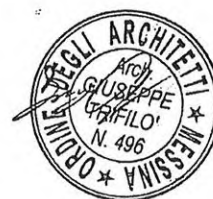
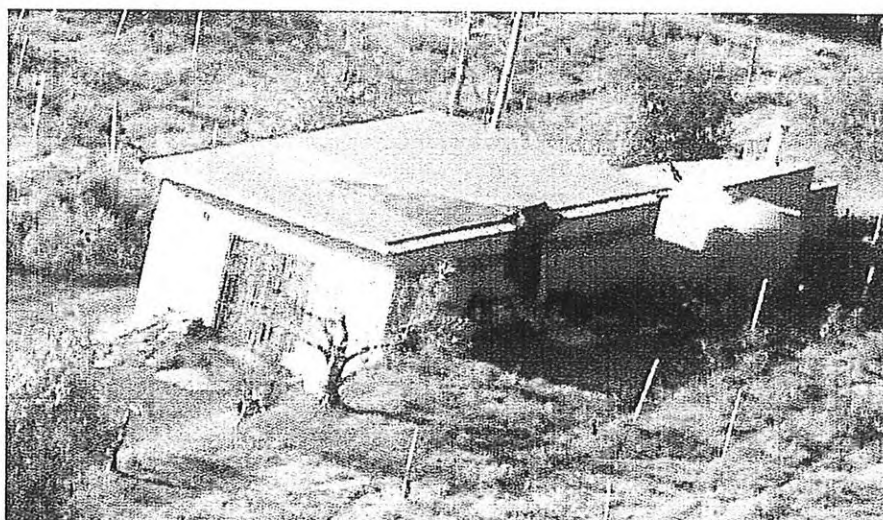




Foto n.5

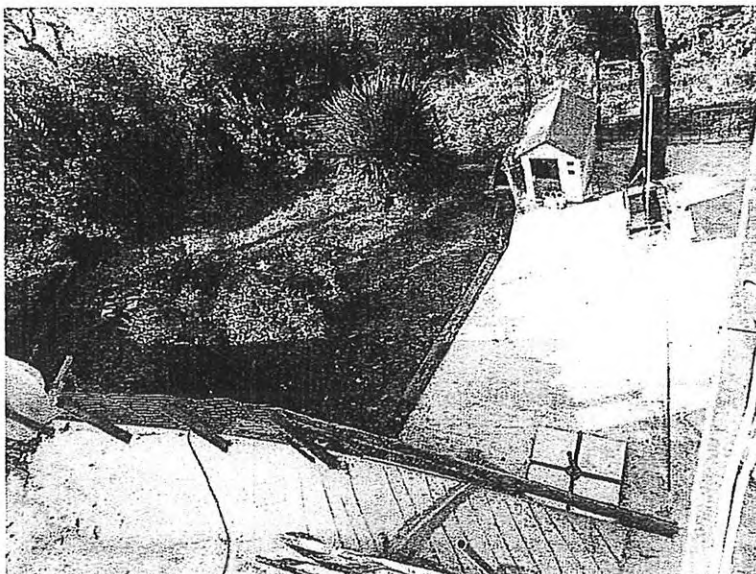


Foto n.6

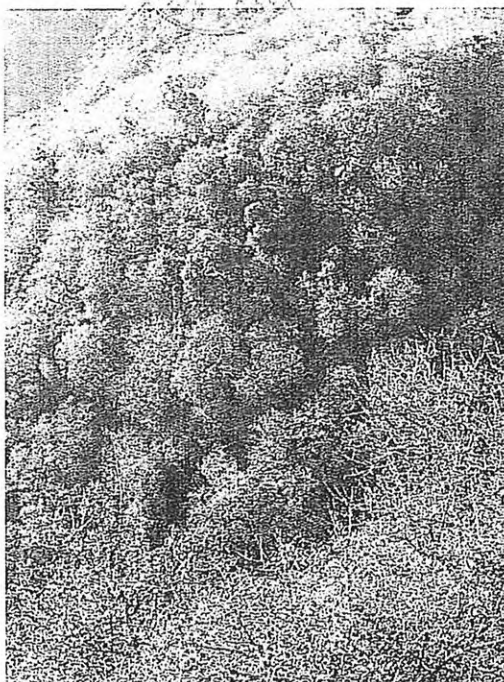




Foto n.7



Foto n.8



MINISTERO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE
DIREZIONE REGIONALE
DEL MESE DI GENNAIO 1973
MARCA DI CANTIERE
DUE/100
00018014
00000003
4578-00010
IDENTIFICATIVO : 0121024238386
UICODM1
16/26/27
28/03/2023
8977364022391E

0 1 21 024238 386 8





Foto n.9

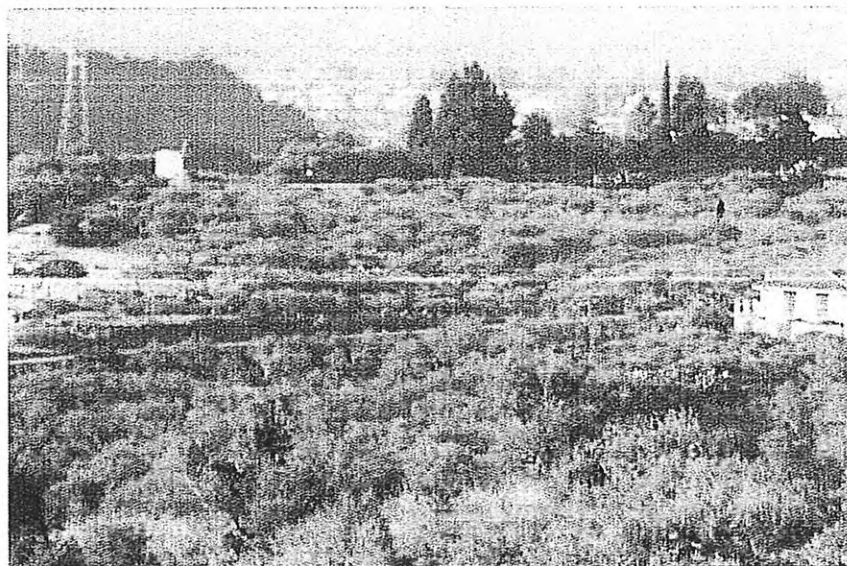
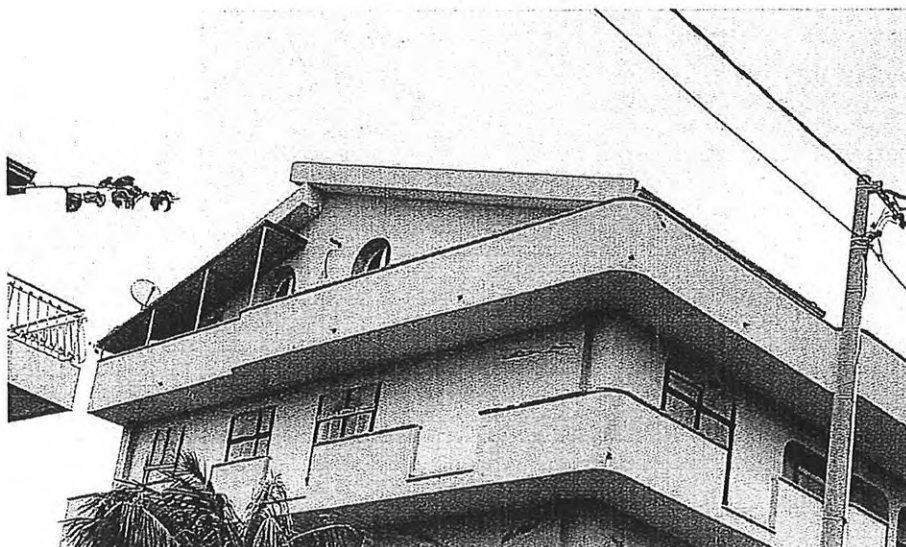


Foto n.10







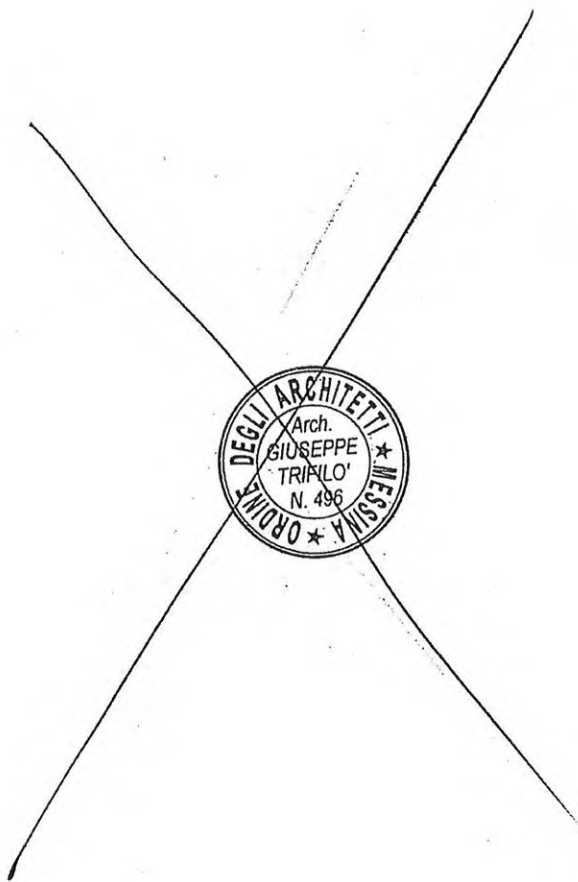
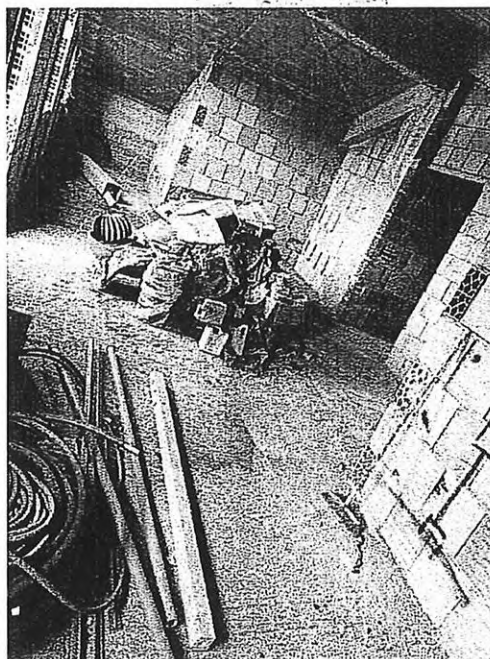


Foto n.13



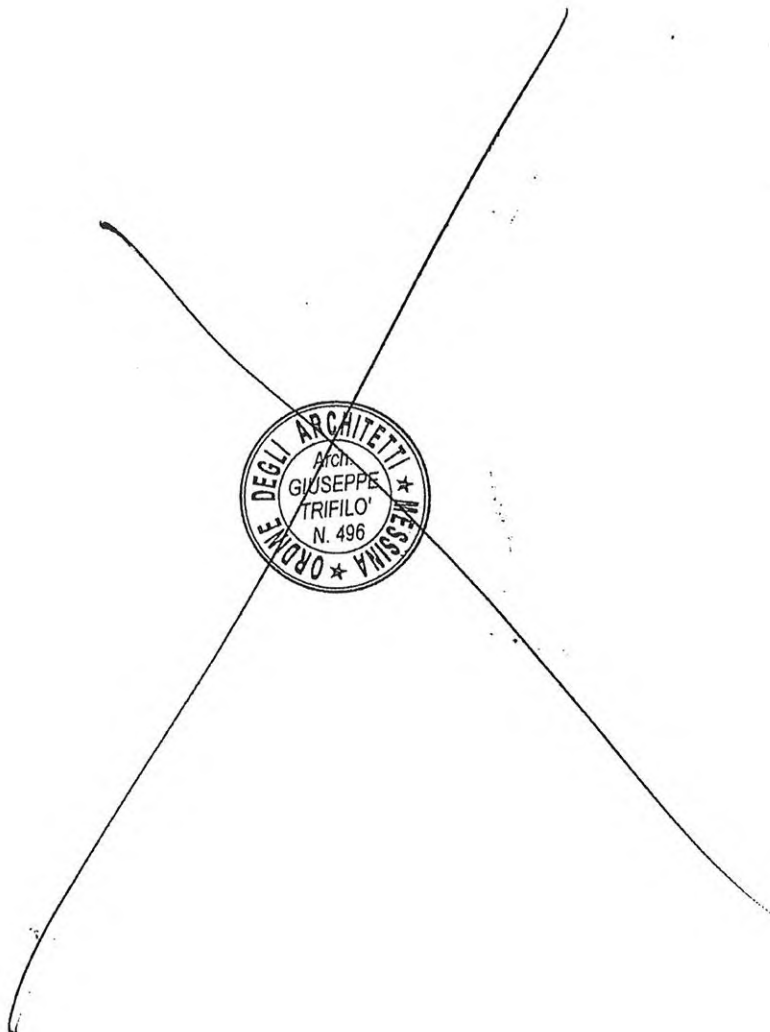
Foto n.14





ALLEGATO
PLANIMETRIE CATASTALI





Data present

Plar

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€2,00
DUE/00

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - R.V.

Di
Da

Ultima plan
Data presen
Totale scelt

MODULARIO
F. rig. rend. 437



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTROREALE via PAPAIAHNI

civ. 26



PIANO TERRA

PIANO SEMINTERATO

CORTE STESSA
DITTA

CANTINA
H=2,80

FABBR. QUGLISI A.

TERRAPISTO

VIA PAPAIAHNI

FABBR.

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

H=2,80

B.

TERRAPISTO

ORIENTAMENTO



Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal INGEGNERE GENOVESE
(Titolo, cognome e nome)

GIUSEPPE

Iscritto all'albo degli ING.

MESSINA

data 20/12/91 Firma [Signature]

Ultima planimetria in atti
identificativi catastali

Data presentazione: 28/12/1991 - Data: 15/03/2023 - n. T497724 - Richiedente: TRFGPP60L10A638W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

da: 15/03/202

Ag
CAI
UR

oheda n.



Ultima plan
da: 15/03
totale sche

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0173841 del 07/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castoreale

C/da Sant'andrea

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 51

Particella: 755

Subalterno:

Compilata da:

Trifilo Giuseppe

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Messina

N. 496

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano terra Hi=ml.2,80

terreno stessa ditta

corte

terreno stessa ditta

terreno stessa ditta

terreno stessa ditta



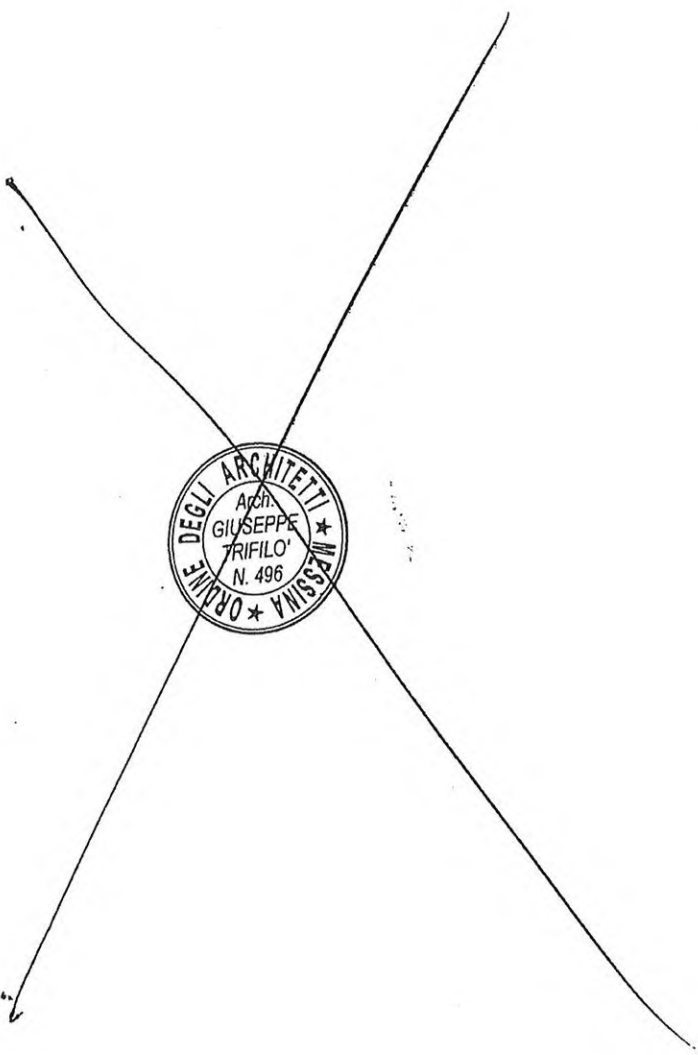
magazzino
agricolo

magazzino
agricolo

Planimetria in atti

15/03/2023 - n. T497723 - Richiedente: TRFGPP60L10A638W

Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0031405 del 31/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Meri'

Via Granatari

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 107

Subalterno: 15

Compilata da:

Liga Antonino

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Messina

N. 504

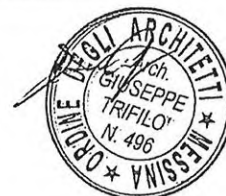
scheda n. 1

Scala 1:100

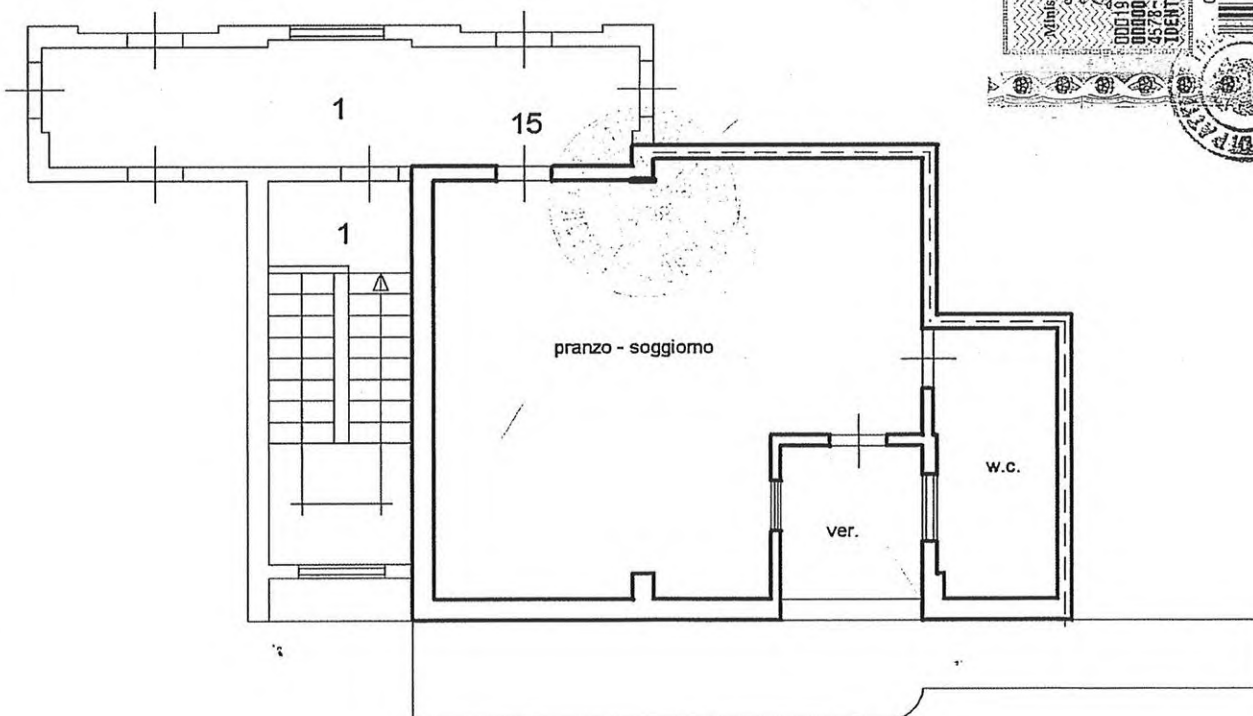
PIANTA PIANO TERZO

h : 2.60 m

subalterno 15



0 1 21 024238 391 4



Prima planimetria in atti

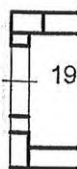
Data: 15/03/2023 - n. T497916 - Richiedente: TRFGPP60L10A638W

Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

data: 15/03/20

CA

scheda r



19

ima planim

ca: 15/03/20

ale schede:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0045518 del 14/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Meri'

Via Granatari

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 107

Subalterno: 16

Compilata da:

Compiuta a
Crimi Santi

Isoritto all'albo:
Geometri

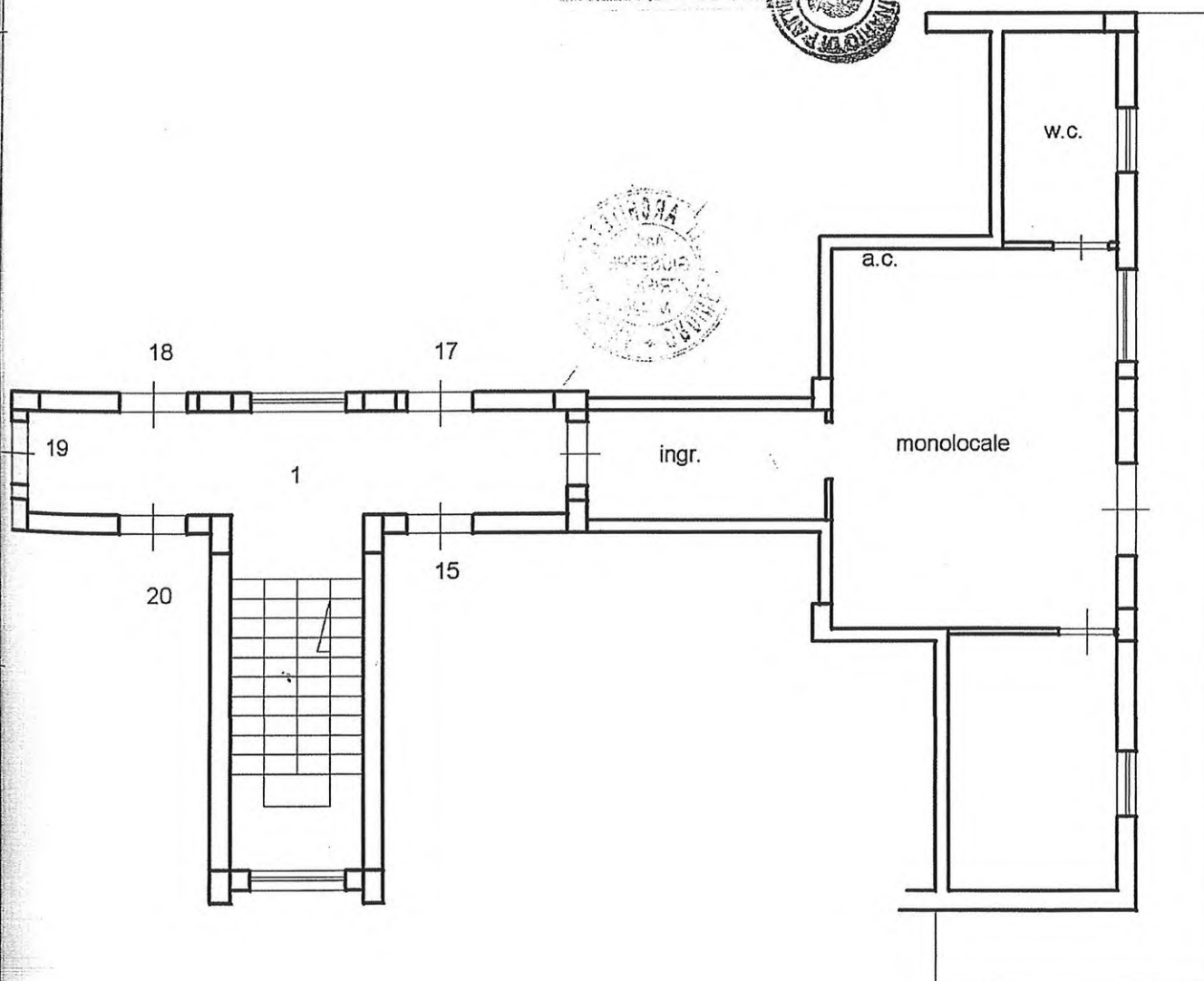
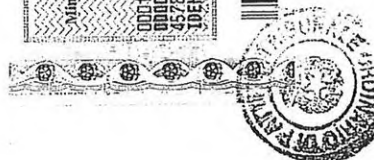
Prov. Messina

N. 2141

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERZO
(hm = 2,40)



lima planimetria in atti

data: 15/03/2023 - n. T497922 - Richiedente: TRFGPP60L10A638W

ale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2023 - Comune di MERIV(F147) - < Foglio 1 - Particella 107 - Subalterno 16 >
 VIA DANIELATO n. 6, Scuola II Dince 2

data: 15/03/2

CA
1

scheda

1

ltima plan

data: 15/03

brate schec



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0045533 del 14/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Meri'

Via Granatari

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 107

Subalterno: 17

Compilata da:
Crimi Santi

Iscritto all'albo:
Geometri

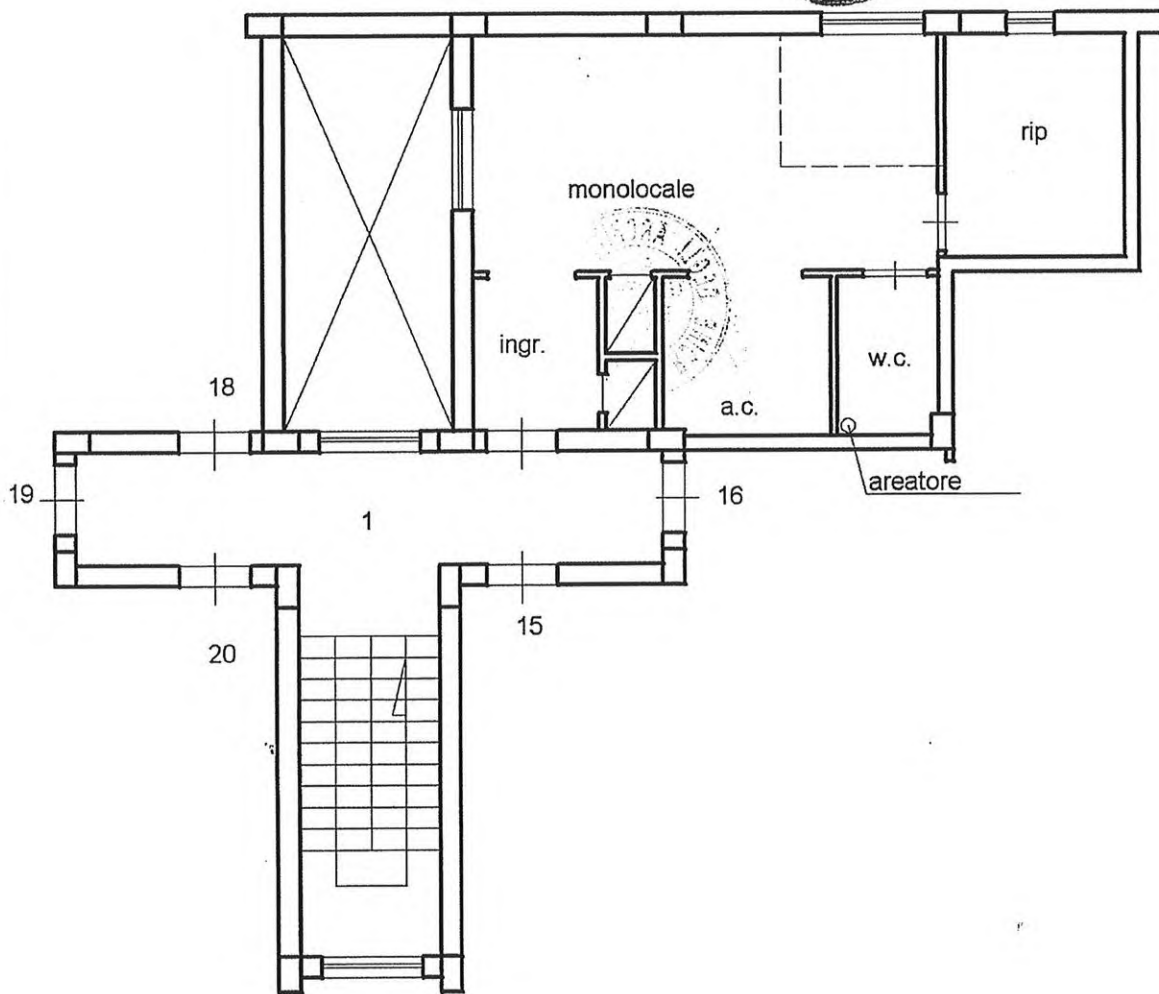
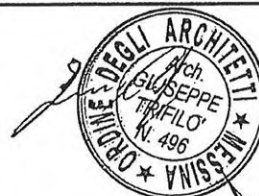
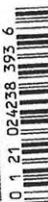
Prov. Messina

N. 2141

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERZO
(hm = 2,40)



Prima planimetria in atti

data: 15/03/2023 - n. T497923 - Richiedente: TRFGPP60L10A638W

Formato scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2023 - Comune di MERI' (F147) - < Foglio 1 - Particella 107 - Subalterno 17 >
VIA GRANATARI n. 4 - C.A.D. 11 D.M. 2

