

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA

**PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI DI PROPRIETA' DEL SIG.
IMBESI PAOLO**

UBICAZIONE: FRAZ. PROTONOTARO – CASTROREALE (ME)



CASTROREALE, 10.05.2024

Il Tecnico

Ing. Fortunato Mandanici

Ing. Fortunato Mandanici
C.da II Caruso 33 – 98053 Castoreale (ME)-
Cell. 3288252168
Pec: fortunato.mandanici@ingpec.eu



Handwritten text at the top of the page, possibly a header or title, which is mostly illegible due to fading.



Handwritten text in a circular stamp or mark on the right side of the page. The text is difficult to read but appears to be a date or a signature.

Handwritten text at the bottom of the page, possibly a footer or a concluding note, which is mostly illegible due to fading.

PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Fortunato Mandanici**, con studio in Castoreale, C.da Il Caruso n. 33 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina con il n. 2399, ha ricevuto l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni di proprietà del signor **Paolo Imbesi**, nato a Castoreale il 07.01.1956.

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CASTOREALE(ME) VIA PANTANO n. SNC Piano S1-T - 1	21	1313		Cat.A/2	06	14,5 vani	Euro: 629,04
F	Proprietà per 1/5	CASTOREALE(ME) VIA MARIANELLA n. 12	20	1885		Cat.F/1		81 m ²	Euro:
F	Proprietà per 4/5	CASTOREALE(ME) VIA MARIANELLA n. 12	20	1885		Cat.F/1		81 m ²	Euro:
T	Proprietà per 1/5	CASTOREALE(ME)	20	92		VIGNETO	02	170	R.D. Euro: 2,19 R.A. Euro: 0,70
T	Proprietà per 4/5	CASTOREALE(ME)	20	92		VIGNETO	02	170	R.D. Euro: 2,19 R.A. Euro: 0,70
T	Proprietà	CASTOREALE(ME)	20	95		ULIVETO	01	475	R.D. Euro: 3,93 R.A. Euro: 2,70
T	Proprietà per 1/2	CASTOREALE(ME)	21	1152		ULIVETO	03	231	R.D. Euro: 1,31 R.A. Euro: 0,95
T	Proprietà per 1/1	CASTOREALE(ME)	21	1312		ULIVETO	03	1804	R.D. Euro: 10,25 R.A. Euro: 7,45

Come si rileva dall'estratto dell'Agenzia delle Entrate gli immobili sono ubicati nei fogli 20 e 21 del Comune di Castoreale e in particolare nella Frazione di Protonotaro. I beni ricadenti nel foglio 21 fanno parte del Fondo Patrimoniale costituito in data 07.04.2014, rep. 36212, notaio A. Giambò.

Tali beni, esclusi dalla presente valutazione, sono:

- **Foglio 21** **Part. 1313, 1312 e 1152**

Restano da valutare, pertanto, i beni ricadenti sul foglio 20 e che si possono dividere in tre lotti.

Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or introductory paragraph.

Main body of faint, illegible text, appearing to be several paragraphs of a document.



Additional faint, illegible text located in the lower middle section of the page.

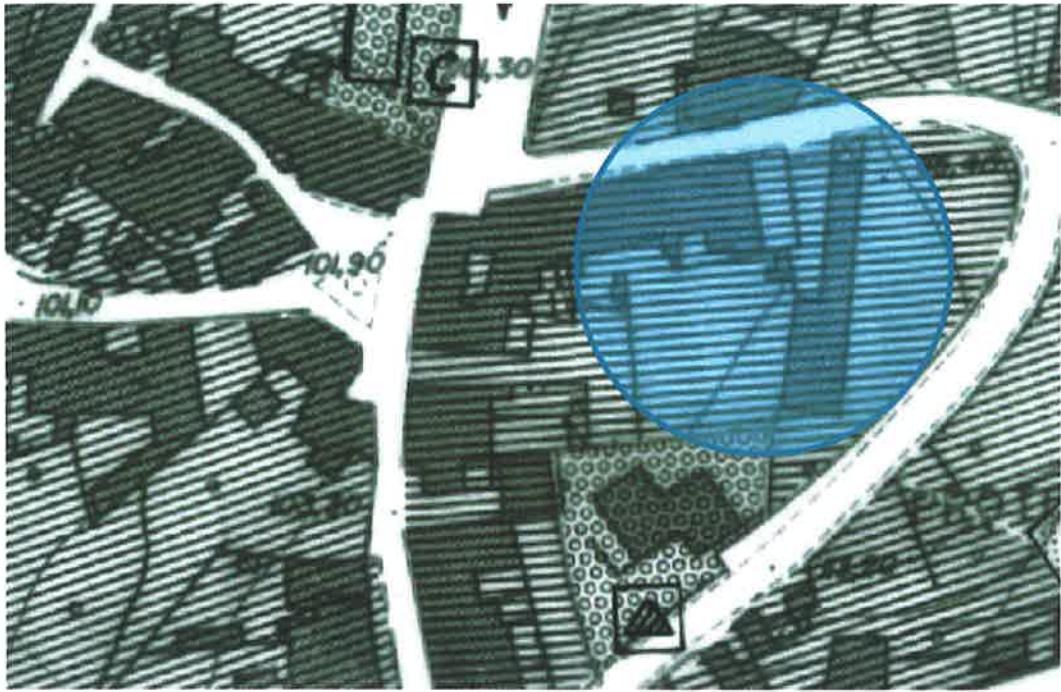
Faint, illegible text at the bottom of the page, possibly a footer or concluding paragraph.

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header, which is mostly illegible due to fading.

Handwritten text in the upper right quadrant, possibly a date or a specific reference.

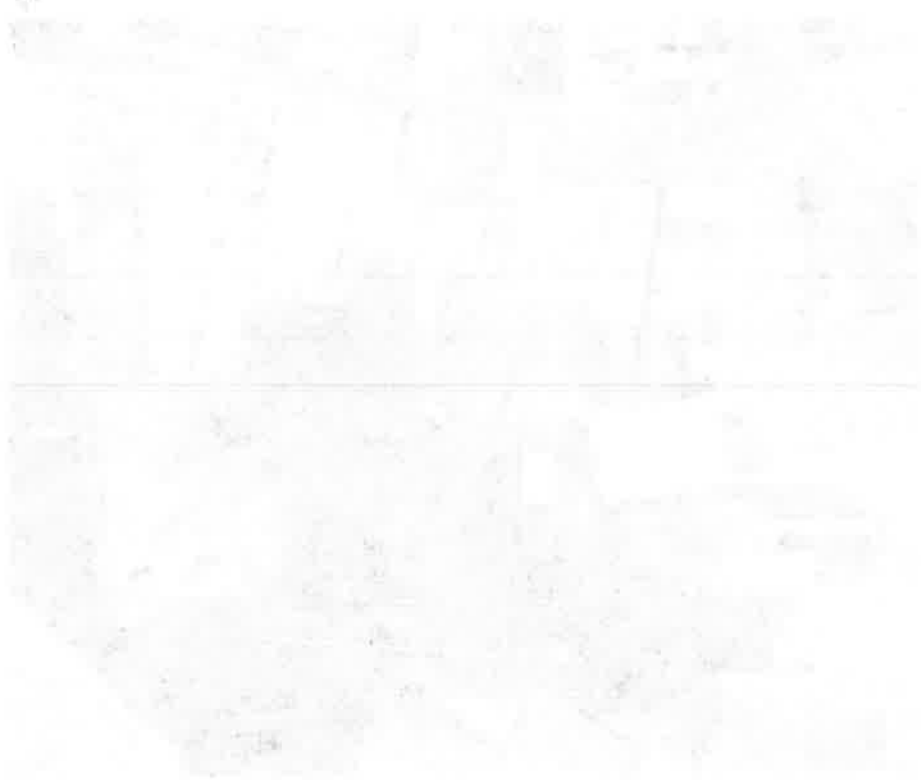
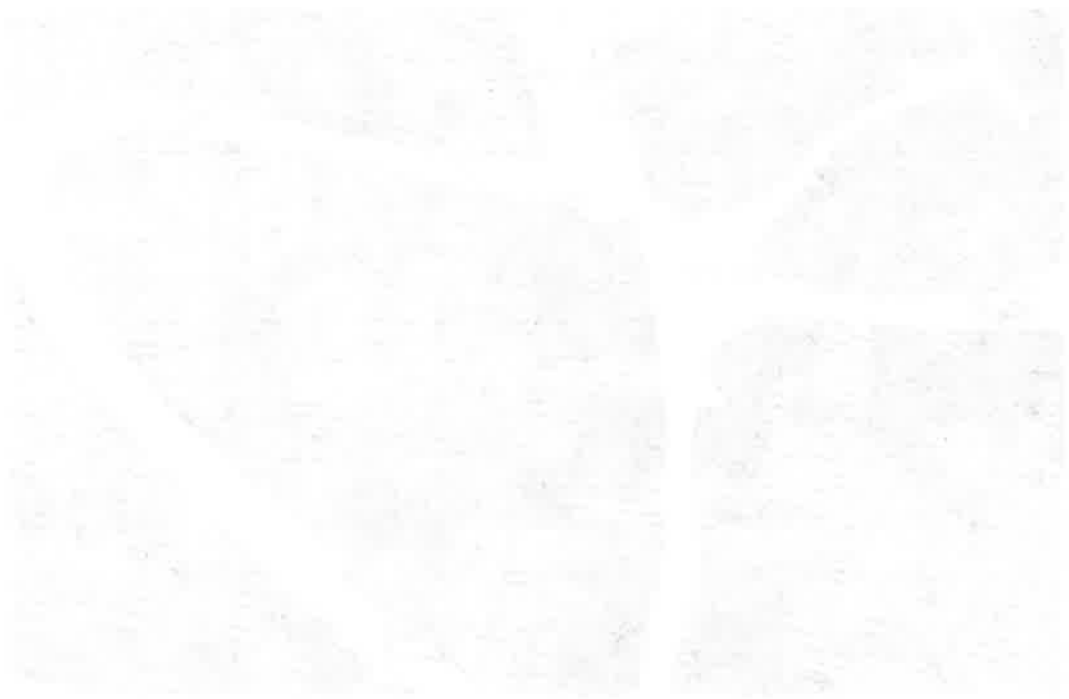


Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or a concluding note, which is mostly illegible.



Ortofoto con indicazione lotto edificabile

K



• **Lotto 1: Part. 1885 (ex 42) – foglio 20**



Foto 1: part. 1885



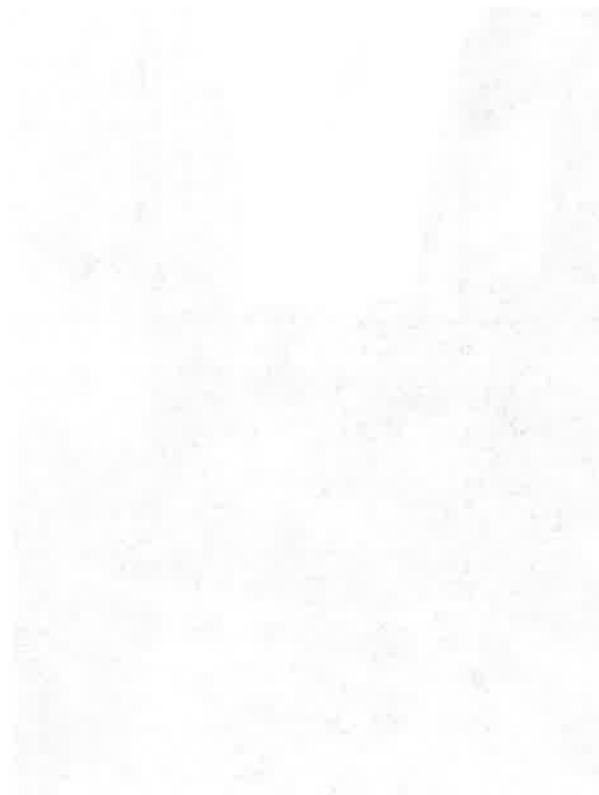
I parametri considerati alla base della valutazione sono:

- **Superficie**
- **Destinazione d'uso**
- **Caratteristiche intrinseche ed estrinseche**
- **Destinazione urbanistica**
- **Accessibilità**

Relativamente al lotto (di fatti terreno edificabile), tenuto conto dei prezzi di mercato e, soprattutto, del fatto che si tratta di uno degli ultimi lotti rimasti edificabili (e comunque il più vicino al centro della frazione Protonotaro) si può attribuire un prezzo unitario di **120 €/mq**.

La valutazione è stata fatta facendo riferimento anche a tabelle OMI per terreni simili e informazioni per vendite in zona.

- **Part. 1885 mq 81 x 120 €/mq = € 9.760,00 (Lotto 1)**



Handwritten text or signature on the right margin.

Faint, illegible text blocks, likely bleed-through from the reverse side of the page.

• **Lotto 2: Part. 92 – foglio 20**

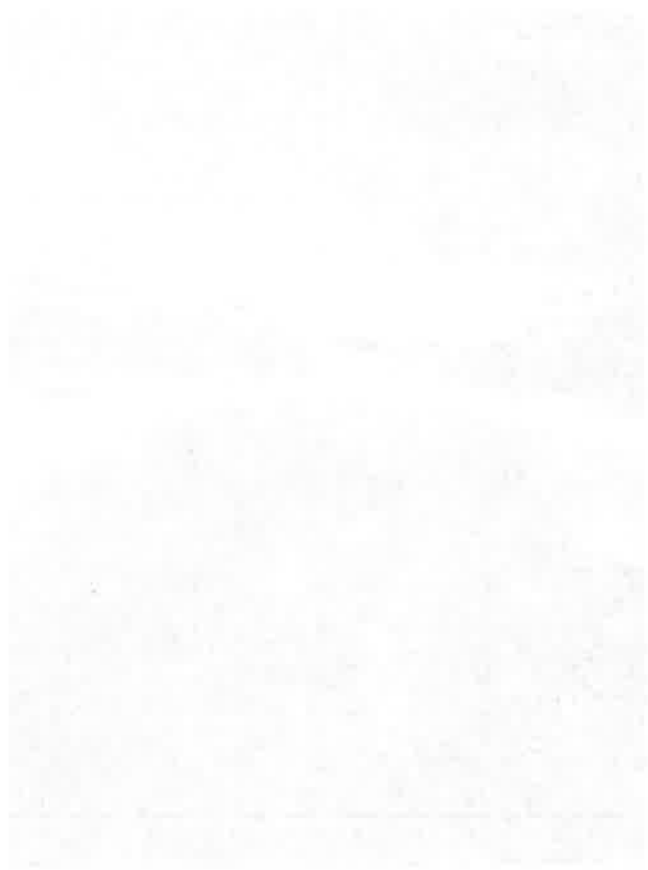


Foto 2: lotto edificabile

Anche per la particella 92 restano valide le considerazioni fatte per la 1885.

Il terreno è perfettamente pianeggiante con una discreta panoramicità. Per la valutazione si considerano gli stessi parametri e, pertanto, si conferma il valore unitario di **120 €/mq**.

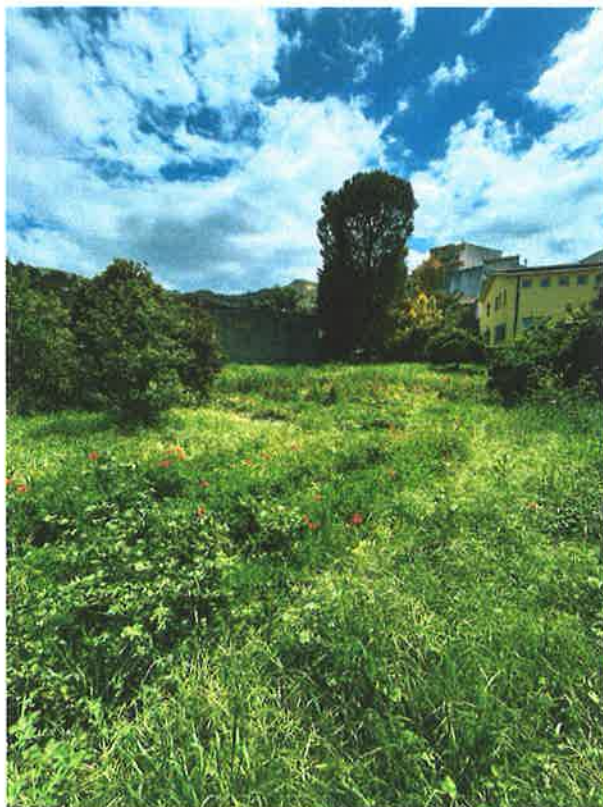
- **Part. 92 mq 170 x 120 €/mq = € 20.400,00 (Lotto 2)**



10/11/2020

The following is the list of the names of the students who have been selected for the award of the certificate of merit in the subject of English in the year 2019-2020. The names of the students are as follows: _____

- **Lotto 3: Part. 95 – foglio 20**



Anche il lotto 3 è del tutto pianeggiante ed ha il vantaggio di avere un'ottima estensione (mq 475 del tutto edificabili).

In analogia a quanto sopra se ne definisce il valore:

- **Part. 95 mq 475 x 120 €/mq = € 57.000,00 (Lotto 3)**

[Handwritten signature]



Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or title.

Faint, illegible text in the middle of the page, possibly a paragraph or section header.

CONCLUSIONI

In aggiunta a quanto riportato si specifica che i tre lotti, tutti edificabili, nel complesso possono consentire la costruzione di 12 appartamenti da 100 mq. Ovviamente il potenziale edificatorio deve essere reso compatibile con distanze dai confini, esigenze distributive etc.

Si riportano i valori dei tre lotti:

- Part. 1885 mq 81 x 120 €/mq = € 9.760,00 (Lotto 1)
- Part. 92 mq 170 x 120 €/mq = € 20.400,00 (Lotto 2)
- Part. 95 mq 475 x 120 €/mq = € 57.000,00 (Lotto 3)

Il valore complessivo è quindi quantificabile in euro ottantasettemilacentosessanta/00 euro.

Si allegano planimetrie e visure catastali.

CASTROREALE, 10.05.2024



Il Tecnico

Ing. Fortunato Mandanici



VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaventiquattro. Il giorno dieci del mese di Maggio (10.5.2024).

Avanti a me dottor Antonella Giambò, Notaio in Barcellona Pozzo di Gotto, iscritto nel Ruolo dei Notai del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta è personalmente comparso l'ing. MANDANICI FORTUNATO, nato a Milazzo (ME) il 30 settembre 1973, codice fiscale: "MND FTN 73P30 F206S", con studio in Castoreale (ME), c.da Caruso n. 33, identificato con Carta d'identità CA10807SA rilasciata dal Comune di Castoreale in data 11 aprile 2024, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2399, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede composta da numero nove pagine (comprensiva del verbale) e due allegati, redatta in data 10 maggio 2024.

Io Notaio aderendo alla richiesta, ho fatto al perito le ammonizioni di legge sulle 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 invitandolo a prestare il seguente giuramento di rito, ripetendo la formula: "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ".

Del che il presente verbale.

Si accoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto e confermato viene sottoscritto come segue:

IL PROFESSIONISTA

IL NOTAIO



11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



E=17900

1 Particella: 92

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€2,00
005/00

gestione entrate
81007437
00100301
00127637
10/05/2024 16:42:46
CDASC09131068FBC
IDENTIFICATIVO : 01270610163423

0 1 23 061016 342 3





Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MESSINA
Soggetto individuato	IMBESI Paolo (CF: MBSPLA56A07C347N) nato a CASTROREALE (ME) il 07/01/1956

1. Immobili siti nel Comune di CASTROREALE (Codice C347) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		21	1313				A/2	6	14,5 vani	Totale: 445 m ² Totale escluse aree scoperte**: 391 m ²	Euro 629,04	VIA PANTANO n. SNC Piano S1-T - 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. ME0114187 del 17/05/2013

Totale: vani 14,50 Rendita: Euro 629,04

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMBESI Paolo nato a CASTROREALE il 07/01/1956	MBSPLA56A07C347N*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 19/03/2012 Pratica n. ME0071025 in atti dal 19/03/2012 COSTITUZIONE (n. 2703.1/2012)	

2. Immobili siti nel Comune di CASTROREALE (Codice C347) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		20	1885				F/1		81m ²			VIA MARIANELLA n. 12 DEMOLIZIONE TOTALE del 19/02/2024 Pratica n. ME0049598 in atti dal 21/02/2024 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 49598.1/2024)	

Totale: m² 81



1900

...

...

...

...

...

...

...



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMBESI Paolo nato a CASTROREALE il 07/01/1956	MBSPLA56A07C347N*	(1) Proprieta' 1/5
2	IMBESI Paolo nato a CASTROREALE il 07/01/1956	MBSPLA56A07C347N*	(1) Proprieta' 4/5 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 17/04/2024 Pubblico ufficiale GIAMBO' ANTONELLA Sede BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 45469 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9742.1/2024 Reparto PI di MESSINA in atti dal 03/05/2024			

3. Immobili siti nel Comune di CASTROREALE (Codice C347) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	20	95		-	ULIVETO 01	04 75		Euro 3,93 Lire 7.600	Euro 2,70 Lire 5.225	FRAZIONAMENTO del 03/06/1986 in atti dal 30/01/1997 (n. 5120.F01/1986)	

Totale: Superficie .04.75 Redditi: Dominicale Euro 3,93 Agrario Euro 2,70

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMBESI Paolo nato a CASTROREALE il 07/01/1956	MBSPLA56A07C347N*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/06/1986 Pubblico ufficiale SPINELLA FELICE Repertorio n. 26689 Registrazione n. 1588 registrato in data 23/06/1986 - n. 5120.1/1986 in atti dal 30/01/1997			

4. Immobili siti nel Comune di CASTROREALE (Codice C347) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	21	1152		-	ULIVETO 03	02 31		Euro 1,31	Euro 0,95	FRAZIONAMENTO del 03/11/1992 Pratica n. 148631 in atti dal 10/06/2002 (n. 2401.1/1992)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: prov dalla 1031

Totale: Superficie .02.31 Redditi: Dominicale Euro 1,31 Agrario Euro 0,95



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMBESI Paolo nato a CASTROREALE il 07/01/1956	MBSPLA56A07C347N*	(1) Proprieta' 1/2
2	ROSSELLO Antonia nata a BARCELONA POZZO DI GOTTO il 19/10/1965	RSSNTN65R59A638N*	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 08/05/2006 Repertorio n. 9657 - AGG. ATTI IST.242297/2011 Voltura n. 26105.1/2011 - Pratica n. ME0242865 in atti dal 02/09/2011			

5. Immobili siti nel Comune di CASTROREALE (Codice C347) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	20	92		-	VIGNETO 02	01 70		Euro 2,19 Lire 4.250	Euro 0,70 Lire 1.360	Impianto meccanografico del 22/05/1978	

Totale: Superficie .01.70 Redditi: Dominicale Euro 2,19 Agrario Euro 0,70

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMBESI Paolo nato a CASTROREALE il 07/01/1956	MBSPLA56A07C347N*	(1) Proprieta' 1/5
2	IMBESI Paolo nato a CASTROREALE il 07/01/1956	MBSPLA56A07C347N*	(1) Proprieta' 4/5 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 17/04/2024 Pubblico ufficiale GIAMBO' ANTONELLA Sede BARCELONA POZZO DI GOTTO (ME) Repertorio n. 45469 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9742.1/2024 Reparto PI di MESSINA in atti dal 03/05/2024			

6. Immobili siti nel Comune di CASTROREALE (Codice C347) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	21	1312		-	ULIVETO 03	18 04		Euro 10,25	Euro 7,45	Tipo Mappale del 06/03/2012 Pratica n. ME0051392 in atti dal 06/03/2012 presentato il 04/03/2012 (n. 51392.1/2012)	

Totale: Superficie .18.04 Redditi: Dominicale Euro 10,25 Agrario Euro 7,45

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

Intestazione degli immobili indicati al n.6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMBESI Paolo nato a CASTROREALE il 07/01/1956	MBSPLA56A07C347N*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		TABELLA DI VARIAZIONE del 06/03/2012 - presentato il 04/03/2012 n. 51392.1/2012 - Pratica n. ME0051392 in atti dal 06/03/2012	

Totale Generale: vani 14,50 m² 81 Rendita: Euro 629,04**Totale Generale: Superficie .26.80 Redditi: Dominicale Euro 17,68 Agrario Euro 11,80**

Unità immobiliari n. 6

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90


 07/2022
 CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
 CARTA REGIONALE DEI SERVIZI



 Codice Fiscale **MNDFTN73P30F206S** Sesso **M**

Cognome **MANDANICI**
 Nome **FORTUNATO**
 Luogo di nascita **MEZZO**
 Provincia **ME**

Data di scadenza **29/07/2028**
 Data di nascita **30/09/1973**

Dati sanitari regionali

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA




3 Cognome **MANDANICI**

4 Nome **FORTUNATO** 5 Data di nascita **30/09/1973**

6 Numero identificazione personale **MNDFTN73P30F206S** 7 Numero identificazione dell'istituzione **SSN-MIN SALUTE - 500001**

8 Numero di identificazione della tessera **80380001905204736225** 9 Scadenza **29/07/2028**