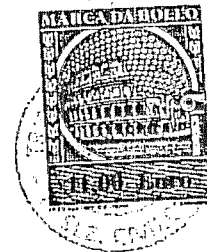


MICHELE MINISTERI  
INGEGNERE



TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA n° 229/99 R.E. MONTE DEI PASCHI DI  
SIENA [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DI UNA VILLETTA CON ANNESSO  
GIARDINO DI PERTINENZA, SITA IN MESSINA VIA REGINA  
ELENA - FARO SUPERIORE.

*Premesse:* Con ordinanza del 21/04/2004, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concetta Zappalà a norma dell'art. 568 comma 3° c.p.c., ha nominato il sottoscritto Ing. Michele Ministeri - con studio in Messina, Via Carlo Botta n° 2 - esperto per la valutazione del bene sopra indicato in riferimento alla procedura esecutiva tra Monte Dei Paschi Di Siena [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. Presa visione della documentazione inerente la pratica presso la Cancelleria del Tribunale di Messina, si è proceduto nel tentativo di contattare gli interessati [REDACTED] al fine di effettuare il sopralluogo utile all'espletamento. Detto tentativo ha comportato una quantità innumerevole di telefonate da parte del sottoscritto al [REDACTED], il quale addiceva sempre nuove motivazioni al fine di evitare il sopralluogo. In data 11/03/2005 ho provveduto ad inviare preavviso scritto annunciando che mi sarei recato sui luoghi per l'accesso necessario il giorno 15/03/2005 alle ore 15:00. In pari data il Monte dei Paschi di Siena, con una nota scritta, mi dava notizia di avere raggiunto un accordo con i [REDACTED] circa la procedura in essere. Informato il Giudice Delegato di tale circostanza, questi ha verificato gli atti d'ufficio, ed ha disposto con provvedimento in data 16/03/2005 la continuazione delle operazioni peritali. Perdurando l'atteggiamento dilatorio dei [REDACTED], ed avendo il sottoscritto perfettamente individuato il bene oggetto del pignoramento, sentito il parere del Giudice, e fattosi autorizzare altresì al recupero diretto della documentazione catastale necessaria, si è proceduto alla stima senza effettuare l'accesso interno, evitando le ulteriori lungaggini di un'immissione forzata.

*Individuazione dei beni:* L'immobile oggetto della presente stima, è costituito da una abitazione a due elevazioni fuori terra facente parte di una costruzione bifamiliare, all'interno del Complesso residenziale "Regina Residence" sito lungo la strada che collega il Villaggio Faro Superiore con la frazione Tono del Comune. Confina a nord con abitazione parte della stessa costruzione prt. 428 sub 1; a sud con giardino prospiciente costruzione part. 429; ad est con giardino privato ad ovest con strada di accesso condominiale.

**Dati catastali:** L'abitazione oggetto della presente stima è distinta in catasto al fig. 39, part. 428 sub 2 in testa ai [REDACTED]

**Descrizione dell'immobile:** Come è possibile evinceré dalle planimetrie allegate, nonché dalla documentazione fotografica, il cespite in argomento è costituito da una abitazione che si sviluppa su tre livelli, uno cantinato e due fuori terra, alla quale è annesso un piccolo giardino di pertinenza ed un parcheggio collegato da un accesso carrabile alla Via Regina Elena. Il dettaglio delle superfici, secondo i vari piani della residenza può così distinguersi:

- Piano cantinato 67 mq. x 0,50;
- Piano terreno 63 mq.;
- Giardino/parcheggio 218 mq. x 0,10;
- Piano primo 61 mq.;
- Balconi 29 mq. x 0,25. Per una superficie complessiva "convenzionale" pari a : **mq. 186,55**

Essa ospita al piano cantinato due grandi vani deposito, un ripostiglio, un bagno ed un locale tecnico; al piano terreno, prospicienti il giardino di pertinenza, un bagno, una comoda cucina ed un grande locale soggiorno dal quale si diparte la scala interna che conduce al piano superiore dove un corridoio centrale disimpegna tre camere da letto ed un altro bagno, tutti prospicienti la balconata che sul lato sud cinge l'intera costruzione. La costruzione può farsi risalire alla fine degli anni '80, ed è stata realizzata con materiali di buona qualità ed adeguate caratteristiche di finitura. Si presenta dall'esterno, in ottime condizioni di manutenzione, curata per quanto attiene il verde, la manutenzione degli infissi, delle recinzioni. Sulla base del sopralluogo effettuato si ritiene che l'immobile sia conforme al progetto originario, non essendo presenti superfetazioni di alcun tipo o modifiche alla sagoma dell'edificio.

**Criteri di stima:** Ai fini della determinazione del valore di stima si ritiene opportuno fare riferimento alla media tra il "valore di mercato" e quello ottenibile per "capitalizzazione del reddito", secondo un saggio di capitalizzazione che oggi non può stimarsi, a giudizio di chi scrive, superiore al 2,5%.

In entrambi i casi si farà in prima istanza riferimento alle informazioni desumibili dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Messina pubblicato dall'Agenzia del Territorio. Per immobili aventi caratteristiche simili ed ubicate nella "fascia o zona", in cui ricade l'immobile oggetto della presente stima, è possibile rilevare valori di mercato al mq. che oscillano tra i 870,00 e i 1.120,00 €/mq. e valori di locazione/mese compresi tra i 3,7 e 4,7.

Sulla base dell'andamento del mercato immobiliare nella città di Messina, caratterizzato recentemente da valori in sensibile crescita, ed ancora

da una vivacità nelle negoziazioni incrementata dal basso costo dei mutui edilizi, si ritiene, considerate l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche dell'immobile, di doversi attestare su valori più alti delle valutazioni sopra indicate. Al contrario di quanto può desumersi dalle indicazioni dell'Agenzia del Territorio infatti quella che viene indicata come una periferia urbana è al contrario una zona residenziale di pregio. Come è possibile evincere dalla documentazione fotografica inoltre, il condominio di cui fa parte l'abitazione oggetto della stima, si presenta come un complesso residenziale di buona qualità immerso nel verde, dove tutte le abitazioni usufruiscono di posti auto e giardino privato. In una tale condizione dette residenze si configurano come immobili particolarmente adatti sia alla residenza estiva che invernale, migliorando notevolmente la loro appetibilità dal punto di vista commerciale sia per quanto attiene l'acquisto che la eventuale richiesta di affitto.

Ai fini della determinazione del valore capitale, sarà quindi opportuno tenere conto del più alto valore di locazione sopra indicato, che comunque tenga conto delle imposte per una aliquota non inferiore al 20%. Per la determinazione del valore di stima si avrà:

$\text{€}/\text{mq} \cdot 1.200,00 \times 186,55 \text{mq} = \text{€}223.860,00$  VALORE COMMERCIALE

$\text{€}/\text{mq} / \text{m} \cdot 3,7 \times 186,55 \text{mq} \cdot 12 : 0,025 = \text{€}331.312,80$  VALORE CAPITALE

$\text{€}223.860,00 + \text{€}331.312,80 : 2 = \text{€}277.586,40$  VALORE DI STIMA

Messina, 14/04/2005

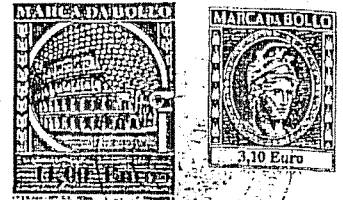


Allegati:

- Estratto di mappa catastale/corografia;
- Documentazione fotografica;
- Planimetrie catastali;
- Visura catastale.

Depositato in

14 APR. 2005  
v. 1997  
Cancelleria di Cancelleria  
BERTINO Maria I



*coll. 6793*

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**VERBALE DI GIURAMENTO**

L'anno 2005, il giorno ... del mese di aprile, nell'Ufficio avanti al Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Concetta Zappalà è presente l'Ing. Michele Ministeri, nato il 27/03/1954 a Messina ed ivi residente, il quale presta giuramento di rito secondo la seguente formula:

**"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE COMPIUTO LE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".**

Del che il presente verbale

L. C. S.



Il Giudice dell'Esecuzione

*Chabelli*

PROCEDURA N°299/99 MPS /  
ABITAZIONE SITA IN MESSINA VIA REGINA ELENA - FARO SUPERIORE

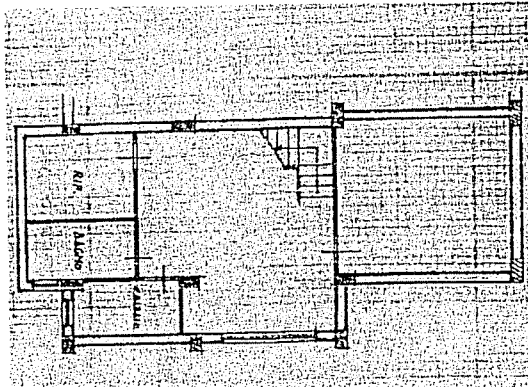


COROGRAFIA

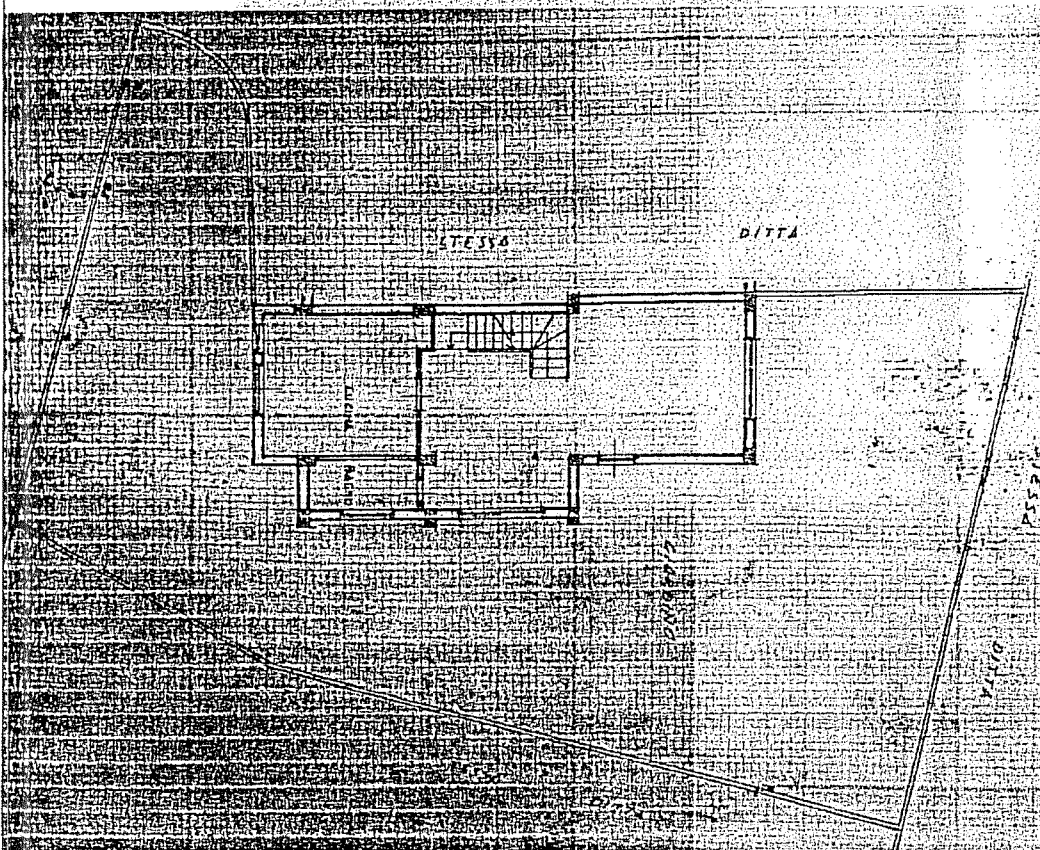


STRALCIO CATASTALE

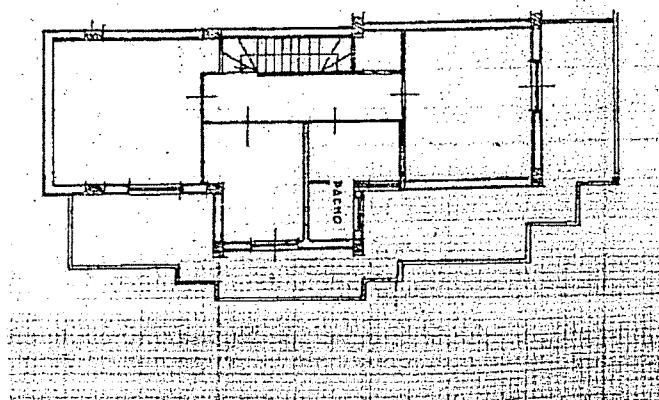
FOGLIO 39 N. 128 SUB. 2



PIANO CANTINATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

SCALA 1:200

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2005

Data: 07/04/2005 - Ora: 10.02.56

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di MESSINA ( Codice: F158)									
		Provincia di MESSINA									
		Foglio: 39 Particella: 428 Sub.: 2									
<b>Catasto Fabbricati</b>		Dati relativi all'immobile selezionato									
<b>Unità immobiliare</b>		Dati di Classamento									
N.	Dati Identificativi		Dati di Classamento				Dati Derivanti da				
1	Sezione Urbana	Foglio 39	Particella 428	Sub 2	Zona Cens. 2	Micro Zona 2	Categoria A/7	Classe 9	Consistenza 8 vani	Superficie catastale	Rendita
											Euro 454,48 L. 880.000
Indirizzo		VIA REGINA ELENA - VILLAGGIO FARO SUPERIORE piano: IS-T-1;									
Notifica		Partita				Mod.58				1861	
<b>INTESTATI</b>		Dati Anagrafici									
N.	Dati Anagrafici		Codice Fiscale				Diritti e Oneri Reali				
1	[REDACTED]		[REDACTED]				(8) Usufrutto per 1/2				
2	[REDACTED]		[REDACTED]				(8) Usufrutto per 1/2				
3	[REDACTED]		[REDACTED]				(1) Proprieta' per 1/2				
4	[REDACTED]		[REDACTED]				(1) Proprieta' per 1/2				
Dati Derivanti da		CLASSAMENTO AUTOMATICO del 16/03/1988 n. 4364/1988 in atti dal 25/09/1990									
Dati Derivanti da		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/03/1993 Voltura n. 9145 .1/1993 in atti dal 04/04/2001 (protocollo n. 92408) Repertorio n. : 72842 Rogante: MONFORTE GUIDO Sede: MESSINA. Registrazione: UR Sede: MESSINA n: 1080 del 15/03/1993 VENDITA									

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 24717      Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA



Messina, 10/01/2012

Spett.le  
**TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA**  
 Ufficio Esecuzione Immobiliare

Oggetto: **Procedura esecutiva n° 229/99 R.E. Monte dei Paschi di Siena** o [REDACTED]  
 [REDACTED]

Si riscontra la nota del Sig. Giudice delle Esecuzioni in relazione a quanto notificatomi in data 21.11.2011, ed in ordine alla procedura in oggetto indicata si trasmette l'aggiornamento della stima da me redatta in data 14.04.2005 e quindi la determinazione del valore della nuda proprietà.

**Criteria di stima e determinazione della stessa:**

Analogamente a quanto già indicato nella precedente stima, ai fini della determinazione del valore dell'immobile, si ritiene opportuno fare riferimento alla media tra il "valore di mercato" e quello ottenibile per "capitalizzazione del reddito", secondo un saggio di capitalizzazione che oggi può indicarsi nella misura del 3,00%.

In entrambi i casi si farà in prima istanza riferimento alle informazioni desumibili dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Messina pubblicato dall'Agenzia del Territorio. Per immobili aventi caratteristiche simili ed ubicate nella "fascia o zona", in cui ricade l'immobile oggetto della presente stima, è possibile rilevare valori di mercato al mq. che oscillano tra i 1.300,00 e i 1.950,00 €/mq. e valori di locazione/mese compresi tra i 4,3 e 6,4.

Ai fini della determinazione del valore capitale, in riferimento alle caratteristiche intrinseche dell'immobile ed alla sua ubicazione già descritte nella precedente perizia, si ritiene corretto fare riferimento al più alto valore di locazione sopra indicato. Detto valore sarà comunque decurtato delle imposte per una aliquota non inferiore al 20%. Per la determinazione del valore di stima si avrà:

€/mq. 1.950,00x186,55mq.= € 363.772,50 VALORE COMMERCIALE

€/mq./m. 6,4x186,55mq.x12:0,03x0,80= € 382.054,40 VALORE CAPITALE

€363.772,50 +€382.054,40:2= €372.913,45 VALORE DI STIMA

**in c.t. € 373.000,00 (euro trecentosettantatremila/00) VALORE DI STIMA**

In riferimento al quesito indicatomi circa la determinazione del valore della nuda proprietà posso rilevare, dalla documentazione in mio possesso, che l'immobile in argomento risulta intestato ai [REDACTED] per la nuda proprietà ed [REDACTED] Damiana, nati rispettivamente l'8.1.1942 e 20.07.1941, quali usufruttuari dello stesso.

Pur non conoscendo i termini di una eventuale reversibilità dell'usufrutto, si ritiene, al fine di determinare il valore della nuda proprietà, di dovere attribuire al più giovane degli usufruttuari l'intera quota dell'usufrutto. Si ha quindi:



Usufrutto vitalizio:	
Valore della piena proprietà	€ 373.000,00
Età dell'usufruttuario	70 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	16
Valore dell'usufrutto	€ 149.200,00
<b>VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ</b>	<b>€ 223.800,00</b>

Con quanto sopra si ritiene di avere adempiuto all'incarico conferito e si rimettono le note che precedono.

Messina, 25.01.2012

