



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 124/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV SRL

DEBITORE:

*[Faded text, likely the name of the debtor]*

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA CARMELA D'ANGELO

CUSTODE:

AVV. DANIELA NULLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2024

TECNICO INCARICATO:

**ing. PIETRO MORGANTE**

CF: MRGPTR64R01F158W

con studio in MESSINA (ME) Via N. FABRIZI 31 - IS. 194

telefono: 090696461

email: [studiomorgante@virgilio.it](mailto:studiomorgante@virgilio.it)



- *Ipoteca volontaria n. [redacted] in favore di Unicredit SPA con sede in Roma (RM) contro [redacted] per euro 120.000,00 di cui 80.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [redacted] in Messina in data [redacted].*

**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

- *Pignoramento Immobiliare n. [redacted] in favore di PRISMA srl con sede in Roma con [redacted] [redacted] 2023, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Messina, in data [redacted].*

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 384,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 934,00
<b>Totale delle spese insolute</b>	<b>€ 934,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- **ATTUALE PROPRIETARIO:** [redacted]

**6.1. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nell'ultimo ventennio risulta:

- *Atto Giudiziario, Decreto di Trasferimento Immobili, emesso dal tribunale di Messina in data [redacted] [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data [redacted] al n. 10 [redacted] di formalità, la cui nota di trascrizione è stata rettificata in data [redacted] con la formalità [redacted] [redacted] per l'intera proprietà.*

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE: conforme**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA: conforme**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: **nessuna**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**



Totale

133,60 mq

### 8.5. VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare  
**Fonte di informazione:** [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)  
Superfici principali e secondarie: 140 mq  
Caratteristiche: posto auto – 3° piano – ascensore  
Prezzo: 159.000,00 pari a 1.135,70 €/mq  
Annuncio aggiornato il 18/06/2024

#### COMPARATIVO 2

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare  
**Fonte di informazione:** [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)  
Superfici principali e secondarie: 140 mq  
Caratteristiche: posto auto – 1° piano – ascensore  
Prezzo: 90.000,00 pari a 642,85 €/mq  
Annuncio aggiornato il 11/06/2024

#### COMPARATIVO 3

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare  
**Fonte di informazione:** [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)  
Superfici principali e secondarie: 140 mq  
Caratteristiche: posto auto – 1° piano – ascensore  
Prezzo: 220.000,00 pari a 1.571,40 €/mq  
Annuncio aggiornato il 08/02/2023

#### COMPARATIVO 4

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare  
**Fonte di informazione:** [www.idealista.it](http://www.idealista.it)  
Superfici principali e secondarie: 129 mq  
Caratteristiche: posto auto, cantina, risc.autonomo, 2° piano - ascensore  
Prezzo: 155.000,00 pari a 1.201,55 €/mq  
Annuncio aggiornato più di un anno fa

#### COMPARATIVO 5

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare  
**Fonte di informazione:** [www.idealista.it](http://www.idealista.it)  
Superfici principali e secondarie: 130 mq  
Caratteristiche: no pertinenze  
Prezzo: 35.000,00 pari a 269,00 €/mq  
Annuncio aggiornato più di 10 mesi fa

#### COMPARATIVO 6

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare  
**Fonte di informazione:** [www.idealista.it](http://www.idealista.it)  
Superfici principali e secondarie: 80 mq



Espropriazioni immobiliari N. 124/2023  
Promossa da PRISMA SPV S.R.L.

perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero
A	Appartamento	133,60	0,00	€ 112.224,00
				€ 112.224,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (per la quota di 1/1): € 112.224,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 95.390,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 95.390,00

Messina, 17/10/2024

Il tecnico incaricato - ingegnere

PIETRO MORGANTE



