TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CUSTODE:

Avv. Marianna Mannino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/11/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Grazia Sottile

CF:STTGRZ61T54A638J
con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Via Barcellona Castroreale 212 F
telefono: 3492534046
email: graziasottileark@yahoo.it
PEC: graziasottilearch@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TERME VIGLIATORE Via Nazionale 76, della superficie commerciale di **191,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile presenta una ***Superficie Utile Calpestabile di mq.140,60*** esclusi i due terrazzi rispettivamente di ***mq.47,00*** posti ai lati Nord e Sud del fabbricato. Si presenta in buone condizioni ed è composto da: in un unico ambiente Ingresso -Soggiorno- Pranzo- Cucina con camino Trifacciale posto fra le zone pranzo-cucina, attrezzata con penisola; tre ampie camere da letto ; un bagno padronale con vasca ed un doppio servizio con doccia ; il disimpegno di collegamento tra le camere della zona notte è dotato di mobile su misura incassato in una nicchia, così come quello di passaggio fra la zona giorno e la zona notte è fornito di armadio su misura ; un ripostiglio areato con finestra alta. La pavimentazione è in monocottura e i rivestimenti di cucina e bagni sono in ceramica. Il camino, attualmente non in uso, ha il rivestimento in mattoni con faccia vista e granito con venature rosa e nicchia in legno con base e mensole. La cucina è in legno e top in granito grigio, penisola compresa. Le pareti e il soffitto sono tinteggiate con idropittura di tonalità chiara, tranne la zona della cucina e la canna del camino che presentano due variazioni della tonalità del viola. Gli infissi sono in alluminio e cassone. Le porte interne sono in legno stile inglese ad arco. Non è fornito di impianto di riscaldamento, è presente un boiler per la fornitua di acqua calda ed un climatizzatore nella zona giorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 1.98 e 3.46.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 119 sub. 8 (catasto fabbricati), partita 1001218, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 1.080.000,00 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992
  L'immobile è libero da tutti e quattro i lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**191,95 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 139.163,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 139.163,75**
Data di conclusione della relazione:	**23/11/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo Durata anni 2 rinnovabili, stipulato il 30/11/2024, con scadenza il 30/11/2026, registrato il 19/02/2025 a Trapani ai nn. 000901-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 8.400,00.
L'immobile è stato dato in locazione con contratto biennale alla *Società Cooperativa Sociale Badia Grande* che l'ha assegnata alla *famiglia Ragoubi* di nazionalità tunisina.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/10/2005 a firma di Notaio Giambò Antonella ai nn. 24181/8657 di repertorio, iscritta il 11/10/2005 a Uff. di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. gen.37487 particolare 13204, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 260.000,00.
Importo capitale: € 130.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.
La formalità è riferita solamente a a garanzia di mutuo.
Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/05/2025 a firma di Uff.giud.tribunale di Barcellona P. G. ai nn. rep. n.618 di repertorio, trascritta il 06/06/2025 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. generale 15178 e n. particolare 11837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a Beni su NCEU Fg. 8 Part. 119 Sub. 8, NCEU Fg. 8 Part. 119 Sub. 9

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:	**€. 760,34**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 5.583,54**
Millesimi condominiali:	**760,34**

Ulteriori avvertenze:

Dal Piano di Riparto Preventivo Spese Ordinarie Anno 2025 - Condominio Aurora Terme Vigliatore si evince che i costi relativi agli Immobili di Proprietà F. C./A. M. sono di **€ 760,34** ma vi è un Residuo Precedente di **€ 5.583,54** per cui l'amministratore Rosanna Merulla ha intenzione di adire per vie legali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da visura Storica:

1. Variazione Toponomastica del ***25/05/2024*** Pratica n.ME0130696 in atti dal 25/05/2024 Variazione Toponomastica (n. 130696.1/2024)
2. Variazione Toponomastica del ***02/01/2017*** Pratica n.ME0001217 in atti dal 02/01/2017 Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 855.1/2017)
3. Variazione del ***09/11/2015*** - Inserimento in visura dei dati di superficie
4. Variazione Toponomastica del ***11/10/2011*** Pratica n.ME0296571 in atti dal 11/10/2011 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n.47432.1/2011)
5. Variazione del ***13/08/2002*** Variazione del quadro tariffario
6. Variazione del ***01/01/1992*** Variazione del quadro tariffario
7. Costituzione del ***03/04/1987*** in atti dal 22/01/1997 Unità afferente (n. 8416/1987)
8. Situazione degli intestati dal ***03/04/1987***: F. C. proprieta' 1/2 ; A. M. proprieta' 1/2 . Dati Derivanti da Costituzione del 03/04/1987 in atti dal 22/01/1997 Unità Afferente (n. 8416/1987)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di regime di comunione legale dei beni.
Il titolo è riferito solamente a NCEU Foglio 8 Particella 119 Subalterno 8, NCEU Foglio 8 Particella 119 Subalterno 9.
Trattasi di un immobile posto al terzo piano e di una bottega posta al piano terra di un Fabbricato situato a Terme Vigliatore (ME) in Via Nazionale S.S. 113, n°76

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 10 – SINGOLI TITOLI EDILIZI Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Permessi di Costruire, Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) , Denuncia di inizio attività (D.I.A.), Comunicazione di inizio lavori asseverata o non (C.I.L.A. e C.I.L.) :

- Nelle aree interessate da strumenti attuativi approvati in ordine al presente PRG ; nelle **zone B** ,quando si verificano le condizioni specifiche previste dall'art. 21 della L.R. 71/78 e dalle presenti norme, il rilascio del pertinente titolo edilizio è subordinato all'accertamento dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; nelle **zone E**

ART.15 – DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Le destinazioni d'uso nelle singole zone omogene sono indicate nelle relative norme specifiche .- Le **zone residenziali B** e C sono destinate prevalentemente alla residenza e ai servizi ad esse connessi.- Sono consentiti oltre alla residenza : **1**. Magazzini e depositi , limitatamente al pano terreno o scantinato di edifici residenziali; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati **2**. Laboratori a carattere artigianale, purché vi si eserciti attività non nociva, né molesta, né rumorosa, nei piani terreni o scantinati di edifici residenziali **3**. Alberghi e pensioni

NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

ART. 21 – ZONE B Le zone B interessanti l'attuale abitato di Terme Vigliatore, comprendono le aree totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zona A e sono distinte in B.1 , B.2 e B.2

Densità edilizia fondiaria Per i lotti interclusi si applicano i disposti dell'art. 28 della L.R. n° 21/73 nei seguenti termini:

- Lotti con superficie inferiore a 200 mq , la densità edilizia massima è di **mc/ma 9 ed altezza di m. 11.00**;

- Lotti con superficie compresa tra 120 e 200 mq , il volume massimo consentito è di **mc 1.000 ferma restando l'altezza massima di m. 11.00** .

L'applicazione delle disposizioni agevolative previste dal superiore art. 28 L.R. 21/73 è subordinata alla dimostrazione che i lotti interessati erano sussistenti alla data del 13.3.2001.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 29/80** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Esecuzione di un Fabbricato in c.a., presentata il 21/11/1979 con il n. 7476 di protocollo, rilasciata il 14/09/1980 con il n. 29 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Intera costruzione del Fabbricato.
Da adibirsi di Civile abitazione e botteghe

Concessione Edilizia **N. 21/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di Sopraelevazione del fabbricato già autorizzato con Concessione Edilizia n°29/80, rilasciata il 31/07/1981

Progetto in sanatoria **N. 1012/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Difformità relative al Fabbricato quattro elevazioni fuori terra e due sottostrada, rilasciata il 15/03/2016 con il n. Pratica N. 717/CM di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Sanatoria opere abusive.
Concessione Edilizia con Contributo per Trasformazione Urbanistica ed Edilizia (ai sensi del Capo IV della Legge 28 Febbraio 1985 n°47 e succ. int. e mod. e L.R. 10 Agosto 1985 n°37, Legge 326/03 e succ.int. e mod.)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B 3. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Tessuti urbani di margine e di completamento.

Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 21.3 – ZONE B.3 • Indice di densità edilizia fondiaria massima mc/mq 2.20

- Numero massimo dei piani fuori terra 2 ;
- Altezza massima m. 7.00

. Il titolo è riferito solamente al Il titolo è riferito solamente alla zona B3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Capo IV Legge 28 Febbraio 1985 n°47 e succ. int. e mod. e L.R. 10 agosto 1985 n°37, Legge 724/94, Legge 326/03 e succ. int. e mod.)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a Sanatoria delle Difformità .
Le Difformità sono relative al Fabbricato realizzato con C.E. 29/80 e C.E. 21/81 rilasciate dal Comune di Terme Vigliatore

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA NAZIONALE 76

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERME VIGLIATORE Via Nazionale 76, della superficie commerciale di **191,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile presenta una ***Superficie Utile Calpestabile di mq.140,60*** esclusi i due terrazzi rispettivamente di ***mq.47,00*** posti ai lati Nord e Sud del fabbricato. Si presenta in buone condizioni ed è composto da: in un unico ambiente Ingresso -Soggiorno- Pranzo- Cucina con camino Trifacciale posto fra le zone pranzo-cucina, attrezzata con penisola; tre ampie camere da letto ; un bagno padronale con vasca ed un doppio servizio con doccia ; il disimpegno di collegamento tra le camere della zona notte è dotato di mobile su misura incassato in una nicchia, così come quello di passaggio

fra la zona giorno e la zona notte è fornito di armadio su misura ; un ripostiglio areato con finestra alta. La pavimentazione è in monocottura e i rivestimenti di cucina e bagni sono in ceramica. Il camino, attualmente non in uso, ha il rivestimento in mattoni con faccia vista e granito con venature rosa e nicchia in legno con base e mensole. La cucina è in legno e top in granito grigio, penisola compresa. Le pareti e il soffitto sono tinteggiate con idropittura di tonalità chiara, tranne la zona della cucina e la canna del camino che presentano due variazioni della tonalità del viola. Gli infissi sono in alluminio e cassone. Le porte interne sono in legno stile inglese ad arco. Non è fornito di impianto di riscaldamento, è presente un boiler per la fornitua di acqua calda ed un climatizzatore nella zona giorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 1.98 e 3.46.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 119 sub. 8 (catasto fabbricati), partita 1001218, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 1.080.000,00 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992
  L'immobile è libero da tutti e quattro i lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro). Il

traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Romana , Chiesa S.Maria delle Grazie , Chiesa dei Benedettini , Parco dei Benedettini, Chiesa di S.Biagio.

Tra gli esempi più interessanti di villa di lusso suburbana, la villa fu costruita tra la fine del II e gli inizi del I sec. a.C. in un sito frequentato già dall'età ellenistica.

Realizzata solo nel XX secolo

Il 21 luglio 1921 venne eretta Parrocchia, rimanendo però nel territorio di Castroreale fino al 28 giugno 1966.

Di recente costruzione

Nel 2010 è stata finalmente consacrata a luogo di ritrovo, un'oasi verde e interdetta al transito dei veicoli.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media
parco giochi	nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante mt.500	nella media
autostrada distante Km 15,00	nella media
autobus distante mt.500	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare costruita nel 1981 , presenta una ***classe Energetica D***, edificio ad energia quasi zero. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è presente solo in un ambiente e per la produzione di acqua calda vi è un boiler elettrico nel bagno di servizio. Gli infissi in alluminio anodizzato e cassonetti non presentano vetro camera e le pareti esterne non sono isolate. Con la Certificazione Energetica vengono evidenziate tale carenza. Se si realizzano tutti gli interventi raccomandati, la classe energetica raggiungibile passa da *D (859,89)* ad **A2 (334,33).**

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Porte-finestre e finestre realizzati in alluminio. Gli infissi esterni sono senza vetrocamera e cassonetto. — nella media

infissi interni: Porte realizzati in legno e vetro. Le porte interne sono in stile inglese con arco. — nella media

pavimentazione esterna: realizzata in Mono-cottura per esterni. Piastrelle in monocottura bicolore. — nella media

pavimentazione interna: realizzata in Monocottura . La pavimentazione segue un disegno omogeneo coprendo l'intero appartamento tranne i servizi. — nella media

portone di ingresso: Portone blindato realizzato in legno massello. Portone con pannelli di diverso colore — nella media

rivestimento interno: posto in Servizi realizzato in Ceramica. Piastrelle in bagni e cucina. — nella media

rivestimento esterno: realizzato in Intonaco . Intonaco cementizio e pitture plastiche — nella media

Degli Impianti:

citofonico: Citofono Condominiale — nella media

condizionamento: Pompa di calore con alimentazione a Elettrica con diffusori in Singoli per ambiente — nella media

elettrico: Tubi sottotraccia. Fili entro tubi in polivenile sottotraccia a norma. — nella media

fognatura: Tubi di cloruro di polivinile la reti di smaltimento è realizzata in Rete fognante comunale. Gli scarichi delle acque bianche e nere sono convogliati alla rete fognante comunale. — nella media

idrico: Tubi in ferro zincato , la rete di distribuzione è realizzata in Rete esterna comunale — nella media

Delle Strutture:

copertura: Solai a falda inclinata costruita in Montanti con telaio di base in cemento armato e laterizi forati. Copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole curve.

nella media

CLASSE ENERGETICA:

A

[334,33 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250117-083106-23577 registrata in data 17/01/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	191,95	x	100 %	=	191,95
Totale:	**191,95**				**191,95**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/11/2025
Fonte di informazione: IBu Immobiliare Buemi Falcone
Descrizione: Appartamento 5 locali
Indirizzo: Via Nazionale Terme, Terme Vigliatore
Superfici principali e secondarie: 179
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 726,26 Euro/mq
Valore Ctu: 130.670,00 pari a: 730,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/11/2025
Fonte di informazione: Gabetti Franchising
Descrizione: Appartamento 5+ locali
Indirizzo: V.le delle Terme n°47, Terme, Terme Vigliatore
Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo: 240.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq
Valore Ctu: 240.000,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/11/2025
Fonte di informazione: Ibu Immobiliare di Buemi, Falcone

Descrizione: Appartamento 5+ locali

Indirizzo: Via Nazionale, Vigliatore, Terme Vigliatore

Superfici principali e secondarie: 228

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 877,19 Euro/mq

Valore Ctu: 200.640,00 pari a: 880,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/11/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

Descrizione: Abitazioni di tipo civili

Indirizzo: Zona B1

Superfici principali e secondarie: 191

Superfici accessorie:

Prezzo: 143.250,00 pari a 750,00 Euro/mq

Valore Ctu: 144.000,00 pari a: 753,93 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Ricerca online (19/11/2025)

Domanda: Appartamento 5+ locali 2 bagni 2 terrazzi Via Nazionale S.S. 113, Terme Vigliatore

Offerta: Appartamento 5+ locali, 2 bagni e balcone , Terme Vigliatore

Valore minimo: 726,26

Valore massimo: 1.200,00

Note: La ricerca ha portato a tre risultati : € (726,26+1.200,00+877,19)/3 = € 700,86/mq valore medio

Ricerca online (19/11/2025)

Domanda: Abitazioni Civili in Stato Conservativo Normale

Offerta: Anno 25 Semestre 1

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

Note: € (600+900)/2 = € 750,00/mq Valore Medio ottenuto

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie dell'immobile principale (muri esterni compresi) è di mq 168,23 da aggiungere due superfici costituite dal 25% : del terrazzo prospiciente la cucina di mq 47,75 e del terrazzo con accesso dalla zona notte di mq 47,18. **mq 47.75+mq 47,18 = mq 94,93 x 25% = mq 23,73**

mq 168,23+ mq 23,73 = mq 191,95 ***Dagli annunci immobiliari*** sulla Via Nazionale, il valore delle abitazioni va da un minimo di **€ 726,26** ad un max **€ 1.200,00** con un valore intermedio di **€ 877,19**

€ (726,26 + 877,19 + 1.200,00)/3 = € 700,86/mq il prezzo medio. € 700,00 x mq 191,95 = € 134.365,00 valore proveniente dalle agenzie immobiliari.

Consultando la ***Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate***, la Via Nazionale è inserita in una **Zona** con codice **B1 anno 2025 semestre 1**. Le abitazioni Civili in Stato conservativo Normale hanno un valore minimo di mercato di € 600,00/mq e max di € 900,00/mq.

€ (900,00 + 600,00)/2 = € 750,00/ mq il prezzo medio . € 750,00 x mq 191,95 = € 143.962,00 valore proveniente dalle Quotazioni Immobiliari.

Pertanto si va da un valore di € 700,00/mq ad un max di € 750,00/mq con un valore medio €

(700,00+750,00) = € 1.450,00 / 2 = **€ 725,00/mq**

€ 725,00 x mq 191,95 = € 139.163 arrotondato a € 139.000 come valore definitivo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	191,95	x	725,00	=	**139.163,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.163,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 139.163,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per poter procedere alla valutazione dell'immobile, oggetto di stima, sono state prese in considerazione sostanzialmente **n. 2 fonti**:

La Prima si basa sulle **offerte del mercato immobiliare l***ocale di zona*, con l'esame dei costi *massimi* e *minimi* al mq, individuandone **il prezzo medio**; la Seconda fonte riguarda **la Banca Dati delle quotazioni immobiliari** secondo *l'Agenzia delle Entrate*, basata sulla ricerca tra le **Abitazioni Civili e le Abitazioni di Tipo Economico** con uno *Stato Conservativo Normale*, dove il valore di mercato ha un *minimo* ed un *massimo* €/mq e anche in questo caso ricavandone **il valore medio**.

Nel caso in oggetto sono state considerati i risultati inerenti alle **Abitazioni Civili.**

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Ibu Buemi Falcone - Gabetti Franchising, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate interrogazione alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Anno 2025 semestre 1

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in 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	valore diritto
A	appartamento	191,95	0,00	139.163,75	139.163,75

				139.163,75 €	**139.163,75 €**

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:	**€. 139.163,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 139.163,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a TERME VIGLIATORE Via Nazionale 76, della superficie commerciale di **54,35** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il negozio, in passato adibito a centro estetico e parrucchieria dall'insegna ancora esistente. Vi si accede da una saracinesca elettrica; all'interno si presenta in buone condizioni ed è costituito da un unico ambiente suddiviso in due vani da parete in cartongesso con nicchie interparete e non, realizzate anch'esse con pannelli in cartongesso e illuminate da faretti. La pavimentazione è in monocottura di tipologia varia a delimitarne gli ambienti. L'ambiente risulta illuminato dalla luce naturale che filtra attraverso due parti a vetri a tutta altezza posti ai lati del portone d'ingresso e da una finestra posta sul lato est del fabbricato. In fondo la parete è attrezzata a sinistra da un armadio su misura e a destra si trova il servizio con antibagno, da completare. Gli infissi sono in alluminio senza veranda e con cassonetto. I rivestimenti sono con piastrelle in ceramica. Dall' ingresso a destra vi è una balaustra in materiale ligneo a mò di ringhiera di probabile rampa di scala comunicante con il piano sottostrada, oggi chiusa da un pannello a pavimento amovibile. Per il sistema di riscaldamento e raffrescamento è presente un climatizzatore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,35.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 119 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 629,97 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE TERME , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Situazione degli intestati dal 03/04/1987
  Il Fabbricato è libero da tutti e quattro i lati.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**54,35 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.292,49**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.292,49**
Data di conclusione della relazione:	**23/11/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta ad oggi libero ed in passato è stata una parrucchieria della proprietaria F.C. come dimostra l'insegna ancora presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/10/2005 a firma di Notaio Giambò Antonella ai nn. 24181/8657 di repertorio, iscritta il 11/10/2005 a Uff. di Pubblicità Immobiliare ai nn. gen.37487 part. 13204, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 260.000,00.
Importo capitale: € 130.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.
La formalità è riferita solamente a a garanzia di mutuo.
Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/05/2025 a firma di Uff. giud. tribunale di Barcellona P.G. ai nn. rep. n. 618 di repertorio, trascritta il 06/06/2025 a Uff. di Pubblicità Immobiliare ai nn. generale 15178 e particolare 11837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a Beni su NCEU Fg. 8 Part. 119 Sub. 8, NCEU Fg. 8 Part. 119 Sub.9

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: **€. 760,34**

Millesimi condominiali:	**760,34**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 5.583,54**

Ulteriori avvertenze:

Dal Piano di Riparto Preventivo Spese Ordinarie Anno 2025 - Condominio Aurora, Terme Vigliatore si evince che i costi relativi agli Immobili di Proprietà F. C./A. M. sono di **€ 760,34** ma vi è un Residuo Precedente di **€ 5.583,54** per cui l'amministratore R. Merulla ha intenzione di adire per vie legali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da visura Storica:

Variazione Toponomastica del 25/05/2024 Pratica n.ME0130696 in atti dal **25/05/2024** Variazione Toponomastica (n. 130696.1/2024)

Variazione Toponomastica del 02/01/2017 Pratica n.ME0001217 in atti dal **02/01/2017** Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 855.1/2017)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione Toponomastica del 11/10/2011 Pratica n.ME0296571 in atti dal **11/10/2011** Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n.47432.1/2011)

Variazione del **13/08/2002** Variazione del quadro tariffario

Variazione del **01/01/1992** Variazione del quadro tariffario

Costituzione del **03/04/1987** in atti dal 22/01/1997 Unità afferente (n. 8416/1987)

Situazione degli intestati dal 03/04/1987:F.C. di proprieta' 1/2 ; A. M. di proprieta' 1/2 .Dati Derivanti da Costituzione del 03/04/1987 in atti dal 22/01/1997 Unità Afferente (n. 8416/1987)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Regime di comunione legale dei beni.
Il titolo è riferito solamente a NCEU Foglio 8 Particella 119 Subalterno 8, NCEU al Foglio 8 Particella 119 Subalterno 9.
Trattasi di un immobile posto al terzo piano e di una bottega posta al piano terra di un Fabbricato situato a Terme Vigliatore , via Nazionale n°76

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 10 – SINGOLI TITOLI EDILIZI Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Permessi di Costruire, Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) , Denuncia di inizio attività (D.I.A.), Comunicazione di inizio lavori asseverata o non (C.I.L.A. e C.I.L.) :

- Nelle aree interessate da strumenti attuativi approvati in ordine al presente PRG ; nelle zone B ,quando si verificano le condizioni specifiche previste dall’art. 21 della L.R. 71/78 e dalle presenti norme, il rilascio del pertinente titolo edilizio è subordinato all’accertamento dell’esistenza delle

opere di urbanizzazione primaria; nelle zone E

ART.15 – DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Le destinazioni d'uso nelle singole zone omogene sono indicate nelle relative norme specifiche .- Le zone residenziali B e C sono destinate prevalentemente alla residenza e ai servizi ad esse connessi.- Sono consentiti oltre alla residenza : 1. Magazzini e depositi , limitatamente al pano terreno o scantinato di edifici residenziali; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati 2. Laboratori a carattere artigianale, purché vi si eserciti attività non nociva, né molesta, né rumorosa, nei piani terreni o scantinati di edifici residenziali 3. Alberghi e pensioni

NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

ART. 21 – ZONE B Le zone B interessanti l'attuale abitato di Terme Vigliatore, comprendono le aree totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zona A e sono distinte in B.1 , B.2 e B.2

Densità edilizia fondiaria Per i lotti interclusi si applicano i disposti dell'art. 28 della L.R. n° 21/73 nei seguenti termini:

- Lotti con superficie inferiore a 200 mq , la densità edilizia massima è di mc/ma 9 ed altezza di m. 11.00;

- Lotti con superficie compresa tra 120 e 200 mq , il volume massimo consentito è di mc 1.000 ferma restando l'altezza massima di m. 11.00.

L'applicazione delle disposizioni agevolative previste dal superiore art. 28 L.R. 21/73 è subordinata alla dimostrazione che i lotti interessati erano sussistenti alla data del 13.3.2001.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 29/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Esecuzione di un Fabbricato in C.A., presentata il 21/11/1979 con il n. 7476 di protocollo, rilasciata il 14/09/1980 con il n. 29 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Intera Costruzione del Fabbricato.
Da adibire a Civile abitazione e botteghe.

Concessione Edilia **N. 21/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di Sopraelevazione del Fabbricato già autorizzato con Concessione Edilizia n° 29/80, rilasciata il 31/07/1981 con il n. 29 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Intera Costruzione del Fabbricato

Progetto in sanatoria **N. 1012/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Difformità relative al Fabbricato quattro elevazioni fuori terra e due sottostrada, rilasciata il 15/03/2016 con il n. Pratica N. 717/CM di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Sanatoria opere abusive.
Concessione Edilizia con Contributo per Trasformazione Urbanistica ed Edilizia (ai sensi del Capo IV della Legge 28 Febbraio 1985 n°47 e succ. int. e mod. , L.R. 10 Agosto 1985 n°37 e Legge 326/03 e succ. int. e mod.)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Tessuti urbani di margine e di completamento.

Norme Tecniche di Attuazione

Art.21.3 - Zone B3 Indice di densità edilizia fondiaria massima mc/mq 2,20

- Numero Massimo dei piani fuori terra 2
- Altezza massima m. 7,00

. Il titolo è riferito solamente al zona B 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Capo IV Legge 28 Febbraio 1985 n°47 e succ. int. e mod. e L.R. 10 Agosto 1985, Legge 724/9, Legge 3)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a Sanatoria delle Difformità.
Le Difformità sono relative al Fabbricato realizzato con C.E. 29/80 e C.E. 21/81 rilasciate dal Comune di Terme Vigliatore.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERME VIGLIATORE VIA NAZIONALE 76

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TERME VIGLIATORE Via Nazionale 76, della superficie commerciale di **54,35** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il negozio, in passato adibito a centro estetico e parrucchieria dall'insegna ancora esistente. Vi si accede da una saracinesca elettrica; all'interno si presenta in buone condizioni ed è costituito da un unico ambiente suddiviso in due vani da parete in cartongesso con nicchie interparete e non, realizzate anch'esse con pannelli in cartongesso e illuminate da faretti. La pavimentazione è in monocottura di tipologia varia a delimitarne gli ambienti. L'ambiente risulta illuminato dalla luce naturale che filtra attraverso due parti a vetri a tutta altezza posti ai lati del portone d'ingresso e da una finestra posta sul lato est del fabbricato. In fondo la parete è attrezzata a sinistra da un armadio su

misura e a destra si trova il servizio con antibagno, da completare. Gli infissi sono in alluminio senza veranda e con cassonetto. I rivestimenti sono con piastrelle in ceramica. Dall' ingresso a destra vi è una balaustra in materiale ligneo a mò di ringhiera di probabile rampa di scala comunicante con il piano sottostrada, oggi chiusa da un pannello a pavimento amovibile. Per il sistema di riscaldamento e raffrescamento è presente un climatizzatore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,35.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 119 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 629,97 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE TERME , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Situazione degli intestati dal 03/04/1987
  Il Fabbricato è libero da tutti e quattro i lati.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Romana, Chiesa S.Maria delle Grazie, Chiesa dei Benedettini, Parco dei Benedettini, Chiesa di S.Biagio.

Tra gli esempi più interessanti di villa di lusso suburbana, la villa fu costruita fra la fine del II e gli inizi del I sec. a.C.in un sito frequentato già dall'età ellenistica.

Realizzata solo nel XX secolo.

Il 21 luglio 1921venne eretta Parrocchia, rimanendo però nel territorio di Castroreale fino al 28 giugno 1966.

Nel 2010 è stato finalmente consacrato a luogo di ritrovo, un' oasi verde e interdetta al traffico dei veicoli.

Di recente costruzione

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media
parco giochi	nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante mt. 500	nella media
autostrada distante Km 15,00	nella media
autobus distante mt. 500	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare costruita nel 1983, presenta una classe Energetica C, edificio ad energia quasi zero. L'impianto di riscaldamento e l'impianto di raffrescamento è costituito da unità nell' unico ambiente. Gli infissi in alluminio anodizzato e cassonetti non presentano vetro camera e le pareti esterne non sono isolate. Con la Certificazione Energetica vengono evidenziate tali carenze. Se si realizzano tutti gli interventi raccomandati, la classe energetica raggiungibile è la **A2 (74,50).**

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: Portone con luci a vetri — al di sopra della media

laterali realizzato in alluminio. Il portone d'ingresso dotato di luci a vetro laterali permettono di illuminare l'ambiente naturalmente.

infissi interni: Porte realizzati in legno tamburato. Il servizio è dotato di porta che dall'antibagno conduce alla seconda porta. nella media

infissi esterni: Finestre realizzati in alluminio. Sono presenti due finestre entrambe sul lato est : una che illumina l'ambiente ed una nel servizio. nella media

Degli Impianti:

condizionamento: Pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in Una unità. L'ambiente viene riscaldato da una pompa di calore . nella media

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in Rete Fognante comunale. Gli scarichi delle acque bianche e nere, realizzati con tubi di cloruro di polivinile, sono convogliati alla rete fognante comunale. nella media

elettrico: sottotraccia. E' realizzato con fili posti entro tubi di polivenile sottotraccia, comprendente punti luce normali, deviati e commutati nonchè prese di corrente. nella media

idrico: con alimentazione in Rete esterna comunale , la rete di distribuzione è realizzata in Comune di Terme Vigliatore. L'impianto idrico risulta realizzato con tubi in ferro zincato e alimentato dalla rete esterna comunale. nella media

CLASSE ENERGETICA:

A

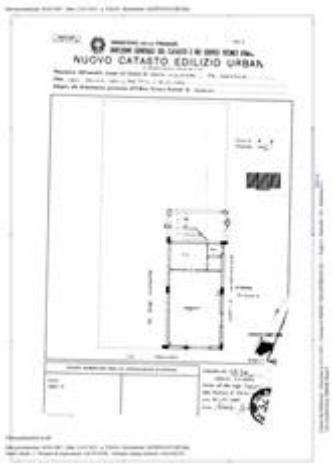
[74,50 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20251114-083106-35236 registrata in data 14/11/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	54,35	x	100 %	=	54,35
Totale:	**54,35**				**54,35**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2025

Fonte di informazione: Gabetti Franchising

Descrizione: Locale Commerciale

Indirizzo: Via Nazionale Terme n°78, Terme S.Biagio

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

Valore Ctu: 55.000,00 pari a: 916,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2025

Fonte di informazione: Inserzionista Privato

Descrizione: Locale Commerciale

Indirizzo: Via Stazione 1, Vigliatore

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: NextCasa Real Estate

Descrizione: Tabaccheria

Indirizzo: Via del Mare, 92- Terme S. Biagio

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 3.142,86 Euro/mq

Valore Ctu: 230.000,00 pari a: 3.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/11/2025

Fonte di informazione: Ricerca online

Descrizione: Negozio stato conservativo normale

Indirizzo: Anno 2025 Semestre 1 Codice di zona B1

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.050,00 pari a 1.075,00 Euro/mq

Valore Ctu: 58.000,00 pari a: 1.074,07 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Ricerca online

Domanda: Locale commerciale a Terme Vigliatore

Offerta: Locale commerciale a Terme Vigliatore

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 3.142,00

Note: I valori si riferiscono a tre risultati ottenuti dalla ricerca online € (3142 + 833 + 500)/3 = €1491,66 Valore Medio ottenuto.

Ricerca Online (22/11/2025)

Domanda: Negozio

Offerta: Negozi in stato conservativo Normale

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate il valore minimo di un negozio è di € 850/mq ed il valore massimo è di € 1.300/mq. Sommando i due valori e dividendo per 2 €(850+1300)/2= € 1075/mq si ottiene il valore medio .

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie dell'immobile è di mq 54,35 ed è costituito da un unico ambiente. Il valore del negozio è riferito a tre risultati ottenuti con la Ricerca Online e va da un minimo di € 500/mq a € 833/mq ad un massimo di € 3.142/mq.

€(3.142 +833 + 500)/3 = € 1.491,66/mq Valore medio € 1.491,66 x mq 54,35 = € 81.071,72.

Consultando la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Terme Vigliatore è inserito in una Zona con codice **B1 anno 2025 semestre 1 .** I negozi in Stato conservativo Normale hanno un valore minimo di mercato di € 850 e max di € 1.300. **€ (850+ 1.300)/2 = € 1075,00/mq Valore medio**

€ 1.075,00 x mq 54,35 = € 58.426,00

Pertanto si va da un valore min di € 1.075/mq ad uno max di € 1.491,66/mq con un valore medio € (1.491,66 + 1.075)/2 = **€ 1.283,33/mq come valore definitivo.**

€ 1.293,33/mq x mq 54,35 = € 70.292,49 arrotondato ad <u>€ 70.000,00</u>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,35	x	1.293,33	=	**70.292,49**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 70.292,49**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 70.292,49**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per poter procedere alla valutazione dell'immobile, oggetto di stima, sono state prese in considerazione sostanzialmente n. 2 fonti:

La *Prima* si basa sulle offerte del mercato immobiliare locale di zona, con l'esame dei costi massimi e minimi al mq, individuandone il *prezzo medio*; la *Seconda* fonte riguarda la Banca Dati delle quotazioni immobiliari secondo l'Agenzia delle Entrate basata sulla ricerca tra **Magazzini** e **Negozi** in **Stato Conservativo Normale** del *valore medio* tra il valore di mercato minimo ed il massimo €/mq.

Nel caso in oggetto sono stati considerati i risultati inerenti i **Negozi**.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Gabetti Franchising , NextCasa Real Estate, Inserzionista Privato, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati Osservatorio Immobiliare Agenzia Delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in 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	valore diritto
A	negozio	54,35	0,00	70.292,49	70.292,49
				70.292,49 €	**70.292,49 €**

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:	**€. 70.292,49**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.292,49**

data 23/11/2025

il tecnico incaricato
Arch. Grazia Sottile