



# 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 Castoreale 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 Calpestable 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 fornitura 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:	<b>191,95 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 139.163,75</b>





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.

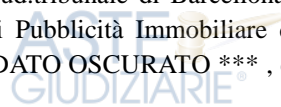
Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo



##### 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 omogenee 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 piano 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 zone 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 II 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 fornita 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 Castoreale fino al 28 giugno 1966.*



*Di recente costruzione*



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



SERVIZI

negozi al dettaglio  
parco giochi

nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★



COLLEGAMENTI

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

ASTE GIUDIZIARIE logo  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★







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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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.

**infissi interni:** Porte e finestre in legno e vetro. Le porte interne sono in stile inglese con arco.

**pavimentazione esterna:** realizzata in Mono-cottura per esterni. Piastrelle in monocottura bicolore.

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

**portone di ingresso:** Portone blindato realizzato in legno massello. Portone con pannelli di diverso colore

**rivestimento interno:** posto in Servizi realizzato in Ceramica. Piastrelle in bagni e cucina.

**rivestimento esterno:** realizzato in Intonaco . Intonaco cementizio e pitture plastiche

Degli Impianti:

**citofonico:** Citofono Condominiale

**condizionamento:** Pompa di calore con alimentazione a Elettrica con diffusori in Singoli per ambiente

**elettrico:** Tubi sottotraccia. Fili entro tubi in polivenile sottotraccia a norma.

**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.

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





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 ★★★★★★☆☆☆☆



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

**A**

[334,33 KWh/m<sup>2</sup>/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
<b>Totale:</b>	<b>191,95</b>				<b>191,95</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



### 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 :  $\text{€} ( 726,26 + 1.200,00 + 877,19 ) / 3 = \text{€} 700,86/\text{mq}$  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:  $\text{€} ( 600 + 900 ) / 2 = \text{€} 750,00/\text{mq}$  Valore Medio ottenuto

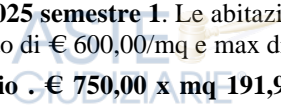


SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.  $\text{mq } 47,75 + \text{mq } 47,18 = \text{mq } 94,93 \times 25\% = \text{mq } 23,73$   
**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**  
 **$\text{€} ( 726,26 + 877,19 + 1.200,00 ) / 3 = \text{€} 700,86/\text{mq}$  il prezzo medio.  $\text{€} 700,00 \times \text{mq } 191,95 = \text{€} 134.365,00$  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**.  
 **$\text{€} ( 900,00 + 600,00 ) / 2 = \text{€} 750,00/\text{mq}$  il prezzo medio .  $\text{€} 750,00 \times \text{mq } 191,95 = \text{€} 143.962,00$  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 **€**





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

$€ 725,00 \times mq 191,95 = € 139.163$  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 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 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 stati 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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 parrucchiera 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:	<b>54,35 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.292,49</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.292,49</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/11/2025</b>







### 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:	<b>760,34</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 5.583,54</b>
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 omogenee 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 piano 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 zone 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 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 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 Difficoltà 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

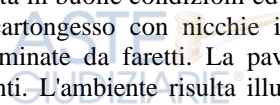
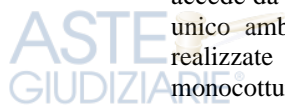
## NEGOZIO

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 parrucchiera 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.



*Realizzata solo nel XX secolo.*

*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.*



ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Di recente costruzione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

negozi al dettaglio  
parco giochi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

ASTE  
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

ASTE  
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 ★★★★★★

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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.

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

Degli Impianti:

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

*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.

*elettrico:* sottotraccia. E' realizzato con fili posti entro tubi di polivenile sottotraccia, comprendente punti luce normali, devianti e commutati nonché prese di corrente.

*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

nella media

nella media



nella media

nella media



nella media



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



CLASSE ENERGETICA:

A

[74,50 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20251114-083106-35236 registrata in data  
14/11/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Grazia Sottile

Pagina 24 di 28

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

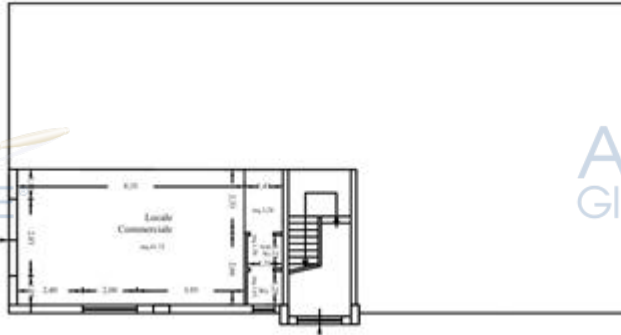
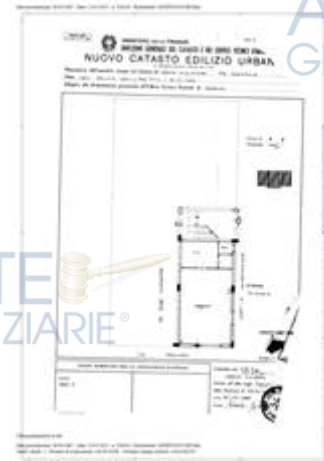




Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	54,35	x	100 %	=	54,35
<b>Totale:</b>	<b>54,35</b>				<b>54,35</b>

RILIEVO  
PIANTA PIANO TERRA scala 1:100  
Foglio 8 particella 119 sub 9



#### 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  $\text{€} (3142 + 833 + 500)/3 = \text{€}1491,66$  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 € 70.000,00**



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
				<b>70.292,49 €</b>	<b>70.292,49 €</b>



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

