

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE ORDINARIO -  
TORINO**

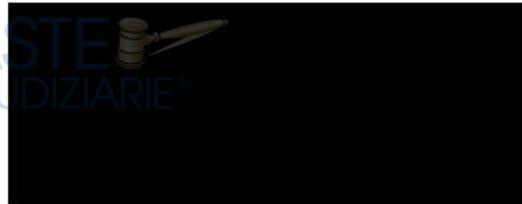
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**423/2022**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dr.ssa Rossella D'ADDATO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**INTEGRAZIONE**

del 26 giugno 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Federica Cosentino**

CF:CS NFRC83ES8H355P

con studio in TORINO (TO) CORSO UNIONE SOVIETICA 91

telefono: 011599319

cell: 3475042204

email: federica.cosentino18@gmail.com

PEC: federica.cosentino@pct.pecopen.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Geom. Federica Cosentino

Pagina 1 di 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Nell'udienza dell'11.06.2025 l'Ill.mo Giudice – constatato che il diritto di abitazione citato nella perizia di stima del 13.03.2025 non è opponibile alla procedura – ordinava l'integrazione del suddetto elaborato con la rettifica del prezzo base dell'immobile pignorato.

Pertanto, con la presente si integra la perizia di stima del 13.03.2025, rettificando la quantificazione del più probabile valore di mercato della u.i. pignorata come segue:

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In funzione delle indagini di mercato effettuate nella zona in cui è ubicata la u.i. pignorata, per immobili aventi caratteristiche simili e consultati gli operatori di settore e fonti autorevoli come la Pubblicazione Prezzi Compravendite dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e del Borsino FLAIP, è risultato un valore medio di mercato per metro quadrato di €/mq **1.500,00**.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:                    87,00 x            1.500,00            =            **130.500,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Irregolarità edilizie/urbanistiche e catastali - 10%	- 13.050,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**                    € 117.450,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) arrotondato a:**  
**€ 117.450,00**

#### 6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**    € 117.450,00

Si riepilogano infine i costi quantificati dalla scrivente per assenza di garanzia per vizi, oneri notarili e spese di cancellazione delle formalità, spese condominiali:

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

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale erale 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:                    € **29.362,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente non quantificabili preventivamente. Riduzione del valore del **10%**.                    € **11.745,00**





Spese di cancellazione di trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente, circa: € 1.231,00



\*\*\*\*\*

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto.

Torino, 26 giugno 2025



il tecnico incaricato  
Geom. Federica Cosentino



tecnico incaricato: Geom. Federica Cosentino

Pagina 3 di 3

