



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. DANIELE BONOMI

CUSTODE:

AVV. LUCIANO BOTTEON

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ING. GIULIO RUGGIRELLO

CF:RGGGLI78B14A326C

con studio in TRENTO (TN) via di San Sebastiano 3

telefono: 04611975758

email: giulioruggirello@hotmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GIOVO VIA DEL TORCHIO 17, frazione VALTERNIGO, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento su due livelli, all'interno di un edificio tradizionale nel centro storico della frazione di Valternigo nel comune di Giovo.

Il fabbricato è ubicato in zona centrale, attestato sulla pubblica via e accessibile al piano terra dove sono posizionati numerosi vani accessori; un vano scala comune conduce al piano secondo dove si attesta l'unità immobiliare abitativa.

L'edificio si presenta in ottimo stato di conservazione con elementi architettonici tipici dell'edilizia locale tradizionale, con materiali semplici e caratteristiche consuete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo, scala in comune, ha un'altezza interna di misura variabile. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 504 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 209 mq, rendita 542,28 Euro, piano: secondo+terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: vedansi piani di casa (Allegati n. 11 e 12)
unità immobiliare composta dal sub. 12 della p.ed. 504 e dal sub. 6 della p.ed. 500 (vedansi Allegati n. 03 e 04)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, tutti piano fuori terra, nessun piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

A.1 **box singolo**, composto da garage e sottoscala, identificato con il numero 5.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 504 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 69,41 Euro, piano: terra
Coerenze: vedasi piano di casa p.ed. 504 (Allegato n. 12)

proprietà indivisa con la p.m. 2 per cui il valore del coefficiente (pari al 25% in quanto accessorio indiretto) viene dimezzato

A.2 **box singolo**, composto da garage, identificato con il numero 7.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 504 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 62,80 Euro, piano: terra
Coerenze: vedasi piano di casa p.ed. 504 (Allegato n. 12)

proprietà indivisa con la p.m. 2 per cui il valore del coefficiente (pari al 25% in quanto accessorio indiretto) viene dimezzato

A.3 **cantina**, composto da 2 vani, identificato con il numero 9.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 504 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 26 mq,

rendita 53,71 Euro, piano: terra

Coerenze: vedasi piano di casa p.ed. 504 (Allegato n. 12)

proprietà indivisa con la p.m. 2 per cui il valore del coefficiente (pari al 25% in quanto accessorio indiretto) viene dimezzato

A.4 **altro terreno**, composto da giardino-orto. proprietà indivisa con la p.m. 2 per cui il valore del coefficiente (pari al 10% in quanto accessorio esterno indiretto) viene dimezzato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 240,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 38,85 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 374.947,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 375.000,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 15/01/2026 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo eseguito il 13.11.2025 alla presenza dell'esecutato.

Si noti con attenzione che:

_la proprietà risulta iscritta su due particelle edificiali diverse (.500 e .504) e per entrambe la proprietà concerne la p.m. 4;

_i locali accessori al piano terra sono tutti indivisi e in proprietà comune con la p.m. 2;

_alcuni elementi accessori (balconi) presentano titoli diversi rispetto al piano di ubicazione (si veda lo schema Allegato n. 13);

_il giardino sul retro risulta nominalmente separato dall'appartamento per tramite di un balcone iscritto con la p.m. 2 di altra proprietà, ma dello stesso balcone è pacifico l'uso ultraventennale in favore della p.m. 4.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

vedasi libro maestro (Allegati n. 14 e 15) anche per le ipoteche iscritte

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.ed. 504 P.M. 4.

Vedasi libro maestro (Allegati n. 14 e 15) anche per le ipoteche iscritte

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: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si ricorda che nel valore di stima non sono compresi gli arredi interni e in generale tutte le parti e dotazioni facilmente rimovibili. L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati e simili) non deve quindi ritenersi compreso nella valutazione prodotta. Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto d.d. 11/09/1995 09/11/2011 - G.N. 9141/45 + Atto di divisione d.d. 07/11/2011.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 504 P.M. 4 + p.ed. 500 P.M. 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **485** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 12/04/1976.

Il titolo è riferito solamente a p.ed. 504 c.c. Giovo.
Vedasi elenco titoli edilizi (Allegato n. 18)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Centro Storico.
vedasi scheda edificio (Allegato n. 19)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a pp.mm. 4 delle pp.ed. 500 e 504

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione di uno spazio deposito al piano interrato - vedasi schema (Allegato n.13) (normativa di riferimento: tavolare)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: iscrizione del vano sulle parti comuni del terrapieno

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento planimetrie catastali e tavolari (in accordo con gli altri proprietari delle parti comuni): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a pp.mm. 4 delle pp.ed. 500 e 504.
Da regolarizzare insieme allo stato tavolare

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GIOVO VIA DEL TORCHIO 17, FRAZIONE VALTERNIGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIOVO VIA DEL TORCHIO 17, frazione VALTERNIGO, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento su due livelli, all'interno di un edificio tradizionale nel centro storico della frazione di Valternigo nel comune di Giovo.

Il fabbricato è ubicato in zona centrale, attestato sulla pubblica via e accessibile al piano terra dove sono posizionati numerosi vani accessori; un vano scala comune conduce al piano secondo dove si

attesta l'unità immobiliare abitativa.

L'edificio si presenta in ottimo stato di conservazione con elementi architettonici tipici dell'edilizia locale tradizionale, con materiali semplici e caratteristiche consuete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo, scala in comune, ha un'altezza interna di misura variabile. Identificazione catastale:

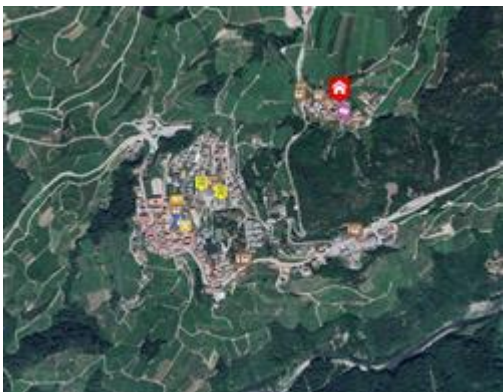
- foglio 15 particella 504 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 209 mq, rendita 542,28 Euro, piano: secondo+terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: vedansi piani di casa (Allegati n. 11 e 12)
unità immobiliare composta dal sub. 12 della p.ed. 504 e dal sub. 6 della p.ed. 500 (vedansi Allegati n. 03 e 04)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, tutti piano fuori terra, nessun piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono GIOVO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 100m

mediocre ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone di un'ampia zona giorno al piano secondo, completa di locale bagno, una stanza e due ripostigli; una scala interna conduce al piano terzo (sottotetto) dove si trova la zona notte composta da 2 stanze, un bagno e un ampio guardaroba-ripostiglio.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno
infissi interni: realizzati in legno massello
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: conformità: assente
termico: caldaia autonoma con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: assente

al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆

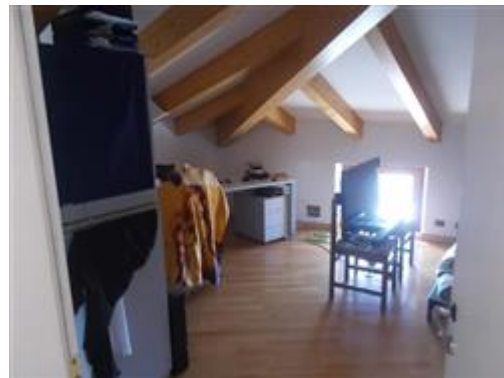
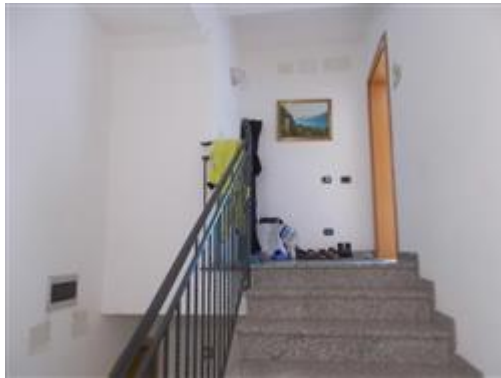


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento | 240,00 | x | 100 % | = | 240,00 |
| Totale: | 240,00 | | | | 240,00 |



ACCESSORI:

box singolo, composto da garage e sottoscala, identificato con il numero 5.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 504 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 69,41 Euro, piano: terra
Coerenze: vedasi piano di casa p.ed. 504 (Allegato n. 12)

proprietà indivisa con la p.m. 2 per cui il valore del coefficiente (pari al 25% in quanto accessorio indiretto) viene dimezzato

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| SEL | 63,00 | x | 12,5 % | = | 7,88 |
| Totale: | 63,00 | | | | 7,88 |



box singolo, composto da garage, identificato con il numero 7.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 504 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 62,80 Euro, piano: terra
Coerenze: vedasi piano di casa p.ed. 504 (Allegato n. 12)

proprietà indivisa con la p.m. 2 per cui il valore del coefficiente (pari al 25% in quanto accessorio indiretto) viene dimezzato

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| SEL | 40,00 | x | 12,5 % | = | 5,00 |
| Totale: | 40,00 | | | | 5,00 |





cantina, composto da 2 vani, identificato con il numero 9.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 504 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 53,71 Euro, piano: terra
Coerenze: vedasi piano di casa p.ed. 504 (Allegato n. 12)

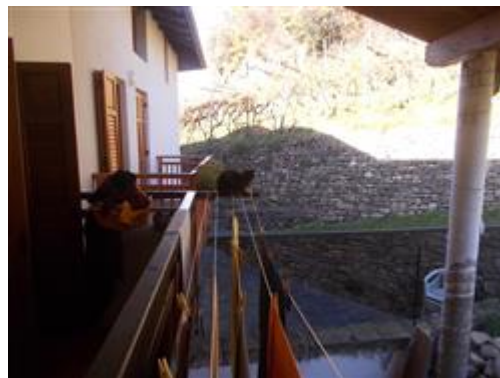
proprietà indivisa con la p.m. 2 per cui il valore del coefficiente (pari al 25% in quanto accessorio indiretto) viene dimezzato

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| SEL | 51,00 | x | 12,5 % | = | 6,38 |
| Totale: | 51,00 | | | | 6,38 |



altro terreno, composto da giardino-orto. proprietà indivisa con la p.m. 2 per cui il valore del coefficiente (pari al 10% in quanto accessorio esterno indiretto) viene dimezzato

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| giardino con rampe e collegamenti | 196,00 | x | 10 % | = | 19,60 |
| Totale: | 196,00 | | | | 19,60 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

vedasi Allegato n. 20

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 240,00 | x | 1.350,00 | = | 324.000,00 |
| Valore superficie accessori: | 38,85 | x | 1.350,00 | = | 52.447,50 |
| | | | | | 376.447,50 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 376.447,50 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 376.447,50 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TRENTO, ufficio tecnico di GIOVO (TN)

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 | 240,00 | 38,85 | 376.447,50 | 376.447,50 |
| | | | | 376.447,50 € | 376.447,50 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 374.947,50**

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: **€. -52,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 375.000,00**

data 15/01/2026

il tecnico incaricato
ING. GIULIO RUGGIRELLO