



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 48/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Manuela Giacchetti

CUSTODE:

avv. Paolo Corso

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2026

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 48/2025

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a TRENTO via R. Guardini 36, quartiere Centochiavi, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento sito al secondo piano, accessibile con ascensore o scala comune, disposto su unico livello, con ampio balcone esposto a est; l'unità si compone di una zona giorno con angolo cottura, disbrigo, servizio igienico, due stanze da letto e piccolo ripostiglio.

Il garage esclusivo è considerato come corpo a sè stante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,60m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 6571 sub. 185 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 334,51 Euro, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: vedasi allegato 05

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 2022.

**B** **box singolo** a TRENTO via R. Guardini 36, quartiere Centochiavi per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Box singolo ubicato al piano terra, di comodo accesso, con basculante manuale; la profondità consente un utilizzo a cantina-deposito della parte posteriore del vano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 6571 sub. 185 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 101,95 Euro, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: vedasi allegato 02

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 2022.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>86,00 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>€ . 254.200,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 255.000,00

Data di conclusione della relazione: 05/03/2026

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

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

Unità occupata da entrambi i soggetti esegutati (nudo proprietario e usufruttuario); la somma delle quote porta all'unità e pertanto si vende l'intero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per le ipoteche e gli altri gravami si faccia riferimento agli allegati 07 e 08 (estratti libro maestro tavolare).

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

usufrutto, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto d.d. 29/05/2012.

La formalità è riferita solamente a PP.MM. 150 e 185.

L'usufrutto è iscritto sia sull'appartamento che sul garage.

*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 \*\*\* , derivante da G.N. 4485/4 ANNOTAZIONE.

La formalità è riferita solamente a PP.MM. 150 e 185.

Il pignoramento colpisce entrambi i beni del lotto (appartamento e garage).

*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:	<b>€. 1.600,00</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>€. 16.351,46</b>
Millesimi condominiali:	<b>10,53</b>
Ulteriori avvertenze:	
I millesimi indicati sono la somma di quelli dell'appartamento (8,76) e del garage (1,77); vedasi allegato 12.	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nudo proprietario e usufruttuario entrambi eseguiti per il totale del diritto disponibile.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1, in forza di Contratto d.d. 29/05/2012.  
Vedansi allegati 7 e 8

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE A EDIFICARE N. **17940** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE.  
Vedasi allegato 11 (elenco titoli edilizi)

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D7b. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 53 ter delle Norme di Attuazione

.  
vedasi allegato 10

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



L'immobile risulta **conforme**..

Stato catastale e tavolare risultano corretti e conformi, vedansi allegati 2-4-6

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TRENTO VIA R. GUARDINI 36, QUARTIERE CENTOCHIAVI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TRENTO via R. Guardini 36, quartiere Centochiavi, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) a favore dell'usufruttuario **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Appartamento sito al secondo piano, accessibile con ascensore o scala comune, disposto su unico livello, con ampio balcone esposto a est; l'unità si compone di una zona giorno con angolo cottura, disbrigo, servizio igienico, due stanze da letto e piccolo ripostiglio.

Il garage esclusivo è considerato come corpo a sè stante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,60m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 6571 sub. 185 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 334,51 Euro, piano: 2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: vedasi allegato 05

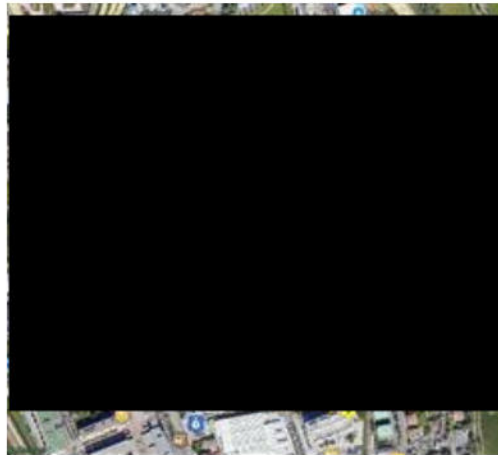
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 2022.





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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:



qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in legno+pvc. al di sopra della media ★★☆☆☆☆

vetrocamera doppio

*infissi interni:* realizzati in legno tamburato nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

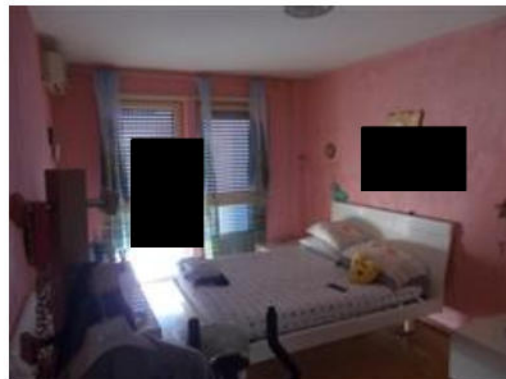
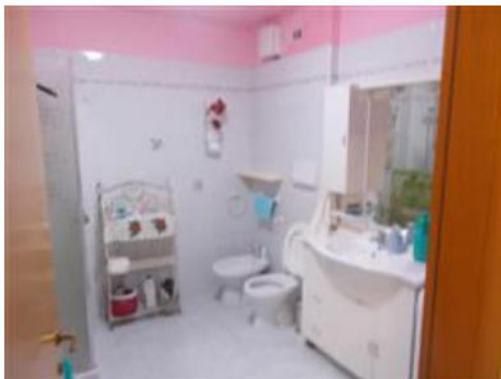
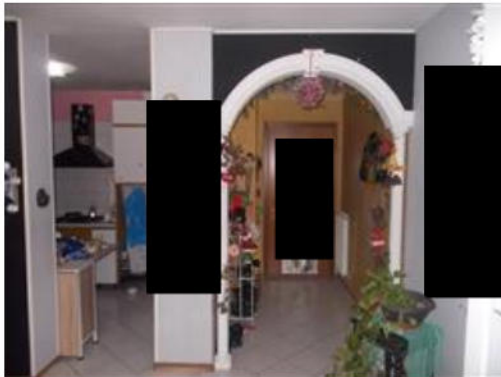
*citofonico:* nella media ★★☆☆☆☆

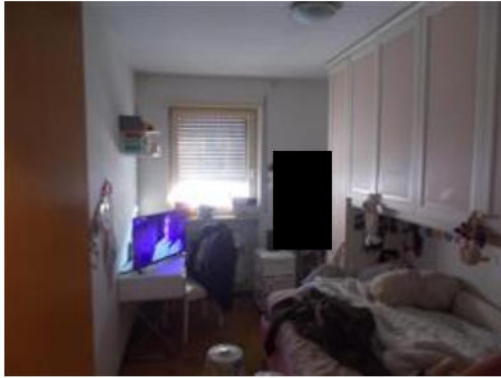
*antenna collettiva:* nella media ★★☆☆☆☆

*condizionamento:* dual split con alimentazione a elettrico al di sopra della media ★★☆☆☆☆

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori nella media ★★☆☆☆☆

*elettrico:* nella media ★★☆☆☆☆





## 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
SEL	86,00	x	100 %	=	86,00
<b>Totale:</b>	<b>86,00</b>				<b>86,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

vedasi allegato 14

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 86,00 x 2.700,00 = **232.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 232.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 232.200,00**

BENI IN TRENTO VIA R. GUARDINI 36, QUARTIERE CENTOCHIAVI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a TRENTO via R. Guardini 36, quartiere Centochiavi per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Box singolo ubicato al piano terra, di comodo accesso, con basculante manuale; la profondità consente un utilizzo a cantina-deposito della parte posteriore del vano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 6571 sub. 185 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 101,95 Euro, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: vedasi allegato 02

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 2022.



### 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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedasi allegato 14.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Vedasi allegato 14.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trento, ufficio tecnico di Trento



## 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	86,00	0,00	232.200,00	232.200,00
B	box singolo	0,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				<b>254.200,00 €</b>	<b>254.200,00 €</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: **€. 254.200,00**

**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: **€. -800,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 255.000,00**

data 05/03/2026

il tecnico incaricato  
ING. GIULIO RUGGIRELLO

