



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

122/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MANUELA GIACCHETTI

CUSTODE:

AVV. ANDREA MOSER

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2026

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 122/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GARNIGA via dei Solneri 9, frazione Garniga Vecchia, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al secondo piano accessibile con scala esclusiva esterna, disposto su unico livello e collegato per mezzo di scala interna al sottotetto; l'unità si compone di una zona giorno con terrazzina coperta, cucina abitabile, disbrigo, servizio igienico, una stanza da letto.

La soffitta direttamente collegata all'appartamento è considerata come accessorio diretto.

Il garage esclusivo è considerato come corpo a sè stante.

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

- foglio 3 particella 300 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vedasi planimetria catastale (Allegato 02).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

A.1 **sottotetto non abitabile.**

B **box singolo** a GARNIGA via dei Solneri 9, frazione Garniga Vecchia, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage al piano terreno accessibile con strada privata esterna, disposto su unico livello e collegato a una cantina con lucernario.

La cantina è considerata come accessorio diretto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, ha un'altezza interna di 2,55m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 300 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 32,02 Euro, piano: 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vedasi planimetria catastale (Allegato 04).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

B.1 **cantina.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **75,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **18,00 m²**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo avvenuto il 13.03.2026 alla presenza di custode e famigliari dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedasi estratto del Libro Maestro (Allegato 07).

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 **convenzionale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto d.d. 29/07/2014.

Importo ipoteca: 153.185,43.

Importo capitale: 123.000,00.

Vedasi estratto del Libro Maestro (Allegato 07)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 18/12/2024 - G.N. 10828/1 ANNOTAZIONE.

Vedasi estratto del Libro Maestro (Allegato 07)

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:	€. 350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.378,11
Millesimi condominiali:	83,33
Ulteriori avvertenze:	
Vedasi dichiarazione dell'amministratore di condominio (Allegato 11).	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi estratto del Libro Maestro (Allegato 07).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di Contratto d.d. 29/07/2014

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. - e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio.

Vedasi elenco titoli (Allegato 09).

Regolarizzazione N. 04/2024 – prot. nr. 1858, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Area residenziale di completamento - art. 30 delle NdA.

Vedasi estratto PRG (Allegato 10).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'edificio è stato recentemente regolarizzato per il profilo urbanistico-edilizio; è inoltre presente il certificato di abitabilità (vedasi Allegato 08).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**..
Vale anche per lo stato tavolare.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GARNIGA VIA DEI SOLNERI 9, FRAZIONE GARNIGA VECCHIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GARNIGA via dei Solneri 9, frazione Garniga Vecchia, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al secondo piano accessibile con scala esclusiva esterna, disposto su unico livello e collegato per mezzo di scala interna al sottotetto; l'unità si compone di una zona giorno con terrazzina coperta, cucina abitabile, disbrigo, servizio igienico, una stanza da letto.

La soffitta direttamente collegata all'appartamento è considerata come accessorio diretto.

Il garage esclusivo è considerato come corpo a sè stante.

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

- foglio 3 particella 300 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vedasi planimetria catastale (Allegato 02).

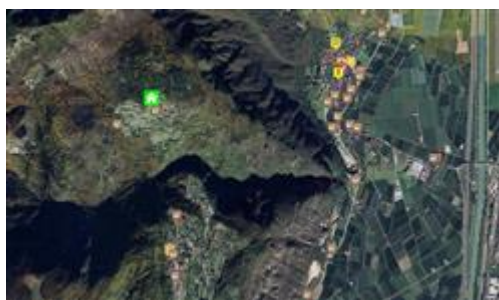
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 5 minuti a piedi



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: vetrocamera singolo realizzati in legno



infissi interni: tradizionale realizzati in legno



Degli Impianti:

elettrico: civile



termico: autonomo con alimentazione in GPL i diffusori sono in radiatori



idrico: ordinario con alimentazione in acquedotto

al di sotto della 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
appartamento	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00

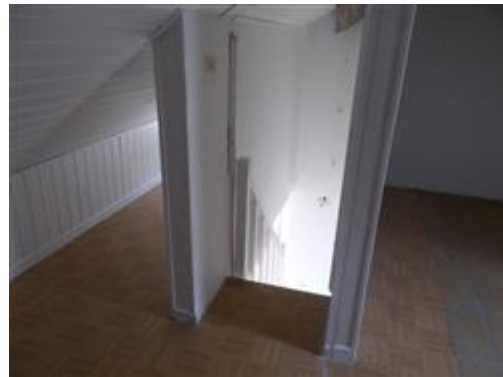




ACCESSORI:

sottotetto non abitabile.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
soffitta	28,00	x	50 %	=	14,00
Totale:	28,00				14,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedasi Allegato 13.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	52,00	x	850,00	=	44.200,00
Valore superficie accessori:	14,00	x	850,00	=	11.900,00
					56.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.100,00**

BENI IN GARNIGA VIA DEI SOLNERI 9, FRAZIONE GARNIGA VECCHIA

BOX SINGOLO



DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GARNIGA via dei Solneri 9, frazione Garniga Vecchia, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

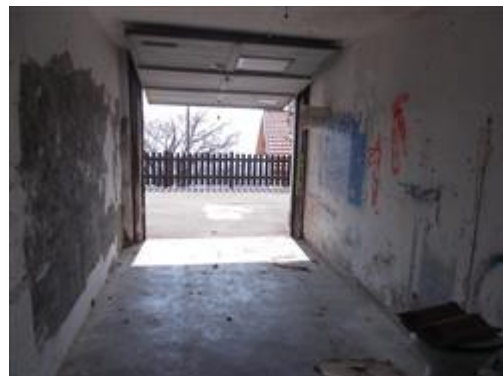
Garage al piano terreno accessibile con strada privata esterna, disposto su unico livello e collegato a una cantina con lucernario.

La cantina è considerata come accessorio diretto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, ha un'altezza interna di 2,55m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 300 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 32,02 Euro, piano: 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vedasi planimetria catastale (Allegato 04).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 5 minuti a piedi



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



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
garage	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00





ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il garage viene valorizzato a 15.000€ e la cantina a 4.000€; per i dettagli vedasi Allegato 13.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedasi Allegato 13.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TRENTO, ufficio tecnico di GARNIGA TERME

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	52,00	14,00	56.100,00	56.100,00
B	box singolo	23,00	4,00	19.000,00	19.000,00
				75.100,00 €	75.100,00 €

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: **€. 75.100,00**

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: **€. 100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.000,00**

data 25/03/2026

il tecnico incaricato
ING. GIULIO RUGGIRELLO

