

Architetto LUISA GHISELLI

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)
Tel-fax 0522.653693 - l.ghiselli@awn.it - P. iva 01897020358

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 120 / 2024 R.G.

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da: **BANCA NAZIONALE del LAVORO Spa**

Contro:

Rapporto di valutazione

Immobili posti a Reggio Emilia, via G. Verdi n. 16, interno 1.

Ausiliario del custode giudiziale: **Architetto LUISA GHISELLI**



RIASSUNTO E DATI GENERALI

SCHEMA SINOTTICO RIASSUNTIVO DELL' ELABORATO PERITALE

DATO	CO NF OR ME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	-		Trascritto a R.E. lo 05/07/2024 RG 15042, RP 11112				
DIRITTO REALE PIGNORATO	-		PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		Via G. Verdi n. 16 - int. 1, Reggio Emilia				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOG LIO	MAPPAL E	SUB.	categ oria
			Reggio E.	124	283	1	A/3
	-		COMUNE	FOG LIO	MAPPAL E	SUB.	categ oria
			Reggio E.	124	283	26	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		PRESENTE				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI		PRESENTE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	-		NON PRESENTE				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	-		n. 00822 – 046833 – 2016 valido fino al 27.05.2026				
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO da un DEBITORE (con assegnazione della casa)				
STATO DI ARREDAMENTO	-		ARREDATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		NON PRESENTI				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA			€. 88.000,00 - € ottantottomila00				
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA			€. 66.000,00 - € sessantaseimila/00				
UDIENZA ex ART. 569 c. p. c.			Mercoledì, 16/04/2025				
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO			Credit Agricole Italia, Ag. 4, via Emilia all'Angelo n. 38 – Reggio Emilia				

SOMMARIO

1-	RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	4
2-	COMUNICAZIONE E OPERE PERITALI.....	4
3-	DATI CATASTALI.....	5
3.1-	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	5
3.2-	DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	6
3.3-	COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	6
4.	LOTTO UNICO DI VENDITA.....	7
4.1.1-	DESCRIZIONE DEI BENI	7
4.1.2-	CONTROLLO PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	7
4.1.3-	DATI CATASTALI	8
4.1.4-	DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	8
4.1.5-	REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA.....	8
4.1.6-	EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	9
4.1.7-	OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	9
4.1.8-	VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	9
	- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	
	- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	
4.1.9-	DIRITTO DI PRELAZIONE.....	10
4.1.10-	VALORE DEI BENI.....	10
	- SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	
	- CALCOLO DELLE SUPERFICI	
	- VALORE DI MERCATO DEI BENI	
4.1.11-	ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	11
5.	POSIZIONE DEI DEBITORI.....	12
6.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	12
7.	CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI.....	12
8.	NOTE-BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEI BENI PIGNORATI.....	12
9.	ALTRE INFORMAZIONI.....	12
10.	ALLEGATI.....	12

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA n° 120 / 2024 R.G.

Esecutati:

Procedente: BANCA NAZIONALE del LAVORO Spa
Rappresentato e difesa da **Avvocato Michele Ferrari**
Parma, strada G. Garibaldi n. 42

Data conferimento incarico: 02-10-2024

- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 15-03-2025
- **Udienza:** Mercoledì, 16-04-2025
- **Atto pignoramento:** trascritto lo 05-07-2024 R.G. 15042 - R.P. 11112
- **Contributo unificato:** SI

2. COMUNICAZIONI E OPERE PERITALI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da Esse nominati tramite raccomandate A/R e posta certificata della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. L'esecutato **Nunzio Battimelli** tramite A/R n. 11793648848-5 in data 04.10.2024, TORNATA al mittente per "rifiuto";
2. L'esecutata **Luigia De Simone** tramite A/R n. 11793648849-7 in data 04.10.2024, RITIRATA in data 09.10.2024;
3. Il creditore procedente **Banca Nazionale del Lavoro** c/o **Avv. Michele Ferrari** tramite posta elettronica certificata in data 03.10.2024.

3. DATI CATASTALI

3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO I. – BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATARI:

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (1)	Rendita
abitazione	Comune di Reggio Emilia, via Giuseppe Verdi n. 16 p. 1-5	124	2	283-sub. 1	6 vani - 104 mq	A/3 - cl. 4	387,34 €

(1) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **A/3: Abitazioni di tipo economico**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (2)	Rendita
autorimessa	Comune di Reggio Emilia, via Giuseppe Verdi n. 16 T	124	2	283- sub. 26	16 mq	C/6 - cl. 7	72,82 €

(2) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/6: Autorimesse**

3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA
II. – BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATARI:

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (1)	Rendita
abitazione	Comune di Reggio Emilia, via Giuseppe Verdi n. 16 p. 1-5	124	2	283-sub. 1	6 vani - 104 mq	A/3 - cl. 4	387,34 €

(1) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **A/3: Abitazioni di tipo economico**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (2)	Rendita
autorimessa	Comune di Reggio Emilia, via Giuseppe Verdi n. 16 T	124	2	283- sub. 26	16 mq	C/6 - cl. 7	72,82 €

(2) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/6: Autorimesse**

3.3 – COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento, mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita.

4. LOTTO UNICO DI VENDITA

Il CTU procede la stima valutando UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

4.1.1: DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento al primo piano di un fabbricato a 16 appartamenti, con locale a sottotetto e autorimessa a piano terra, di pertinenza esclusiva, sito in Comune di Reggio Emilia, in via Giuseppe Verdi n. 16, interno 1. **Vi è amministrazione condominiale. NON è presente un ascensore condominiale.**

L'appartamento si compone di: n. 1 ingresso, n. 1 cucina, n. 1 soggiorno, n. 1 disimpegno, n. 1 bagno, n. 2 camere da letto e n. 1 balcone. Di pertinenza esclusiva n. 1 locale a sottotetto e n. 1 autorimessa a piano terra. Si presenta ammobiliato e con forniture attive di enel-acqua-gas.

Il locale a sottotetto è in pertinenza esclusiva al piano quinto e vi si accede dalla scala condominiale e da un corridoio comune tramite porta in legno e prende luce da una finestra a tetto.

L'autorimessa è pavimentata in ceramica, intonacata, ha un portone in legno a tre ante e una porta in legno, di accesso dal corridoio comune.

E' inclusa la comproprietà su parti comuni, enti accessori e servizi generali comuni a norma di legge.

Gli immobili mostrano caratteristiche di finitura di DISCRETO livello e BUONE sono le condizioni di manutenzione e conduzione.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, si presenta, internamente ed esternamente, in uno stato di manutenzione e conservazione di SCARSO livello. La struttura portante è in muratura.

Le finiture interne degli immobili sono le seguenti: tramezzi in laterizio intonacato. I pavimenti, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in gres porcellanato; i sanitari sono in materiale porcellanato. Serramenti delle finestre e avvolgibili in pvc. Porte interne in legno, portoncino d' ingresso blindato semplice.

L'impiantistica NON appare a norma: il riscaldamento è autonomo con caldaia ubicata in cucina con distribuzione tramite radiatori in ghisa. L'acqua è condominiale. C'è n. 1 split in pompa di calore nell'ingresso.

Il cespite è sito in Comune di Reggio Emilia.

L'area circostante i beni in oggetto è caratterizzata dalla presenza di immobili a prevalente destinazione residenziale. Nei dintorni vi è dotazione di servizi di quartiere. Le reti acqua e gas sono diffuse in modo capillare.

4.1.2 – CONTROLLO PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

La scrivente ha eseguito accertamenti presso l'Amministrazione Condominiale "Casa Impresa" con sede a Reggio Emilia in via Gran Sasso d'Italia n. 35/A per verificare l'esistenza di eventuali spese insolute relative ai beni in oggetto.

In particolare è stato appurato che:

- Il bene fa parte del Condominio denominato "Condominio via Verdi civv. 16-18" a 16 unità abitative e relative autorimesse;
- I millesimi di proprietà sono: 67,000 / 1.000,00;
- Le spese condominiali includono: compenso dell'amministratore, adempimenti fiscali, passo carraio, espurgo, manutenzione del verde, assicurazione condominiale, energia elettrica parti comuni, servizio idrico, manutenzioni ordinarie, ecc;
- Le spese ordinarie medie a carico dell'unità in proprietà ammontano a circa 2.600 euro annue;
- **Al 26.11.2024 l'insoluto dei signori ammonta a 0,00 euro.**
- Si allega il Regolamento condominiale.

4.1.3: DATI CATASTALI

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (1)	Rendita
abitazione	Comune di Reggio Emilia, via Giuseppe Verdi n. 16 p. 1-5	124	2	283-sub. 1	6 vani - 104 mq	A/3 - cl. 4	387,34 €

(1) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **A/3: Abitazioni di tipo economico**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (2)	Rendita
autorimessa	Comune di Reggio Emilia, via Giuseppe Verdi n. 16 T	124	2	283- sub. 26	16 mq	C/6 - cl. 7	72,82 €

(2) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/6: Autorimesse/garages**

Confini: Appartamento: per tre lati su area cortiliva comune, a est con proprietà terzi e vano scala comune.

Locale sottotetto: a nord su area cortiliva, a est e a ovest con proprietà terzi e a sud con corridoio comune.

Autorimessa: a nord con area cortiliva, a est con proprietà terzi, a sud con corridoio comune e ad ovest con lavanderia comune.

4.1.4: DESCRIZIONE COMMERCIALE

L'indagine svolta in loco ha evidenziato che la richiesta di unità ad uso ufficio in zona è sensibilmente diminuita, pertanto si ritiene di ipotizzare per il cespite in oggetto una modesta commerciabilità, con tempi di vendita medio - lunghi rispetto all'attuale periodo di mercato.

SCARSO il livello di conservazione e manutenzione. L'impiantistica NON appare a norma.

4.1.5: REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA

Autorizzazione edilizia n. 14683 di PG in data 05.10.1959 per "Costruzione di fabbricato di civile abitazione in via Verdi".

Certificato di Abitabilità n. 25028 di PG in data 10.12.1960: l'abitabilità è dichiarata dallo 03.09.1960 al n. 18220 di PG.

DIA - Dichiarazione di Inizio Attività n. 28565 di PG in data 24.09.1996 per "Opere interne nell'appartamento a primo piano in via Verdi n. 16".

DIA - Dichiarazione di Inizio Attività n. 12055 di PG in data 17.06.2003 per "Interventi di manutenzione straordinaria ivi comprese le opere interne alle singole unità immobiliari in via Verdi nn. 16-18".

DIA - Dichiarazione di Inizio Attività n. 14521 di PG in data 09.05.2013 per "Interventi di manutenzione straordinaria ivi comprese le opere interne alle singole unità immobiliari che riguardano parti strutturali dell'edificio in via Verdi nn. 16-18".

Stante la documentazione fornitami dal Comune di Reggio Emilia e SALVO omissioni del redattore della ricerca d'archivio delle pratiche edilizie, gli immobili oggetto di pignoramento, risultano conformi alle normative edilizie ed urbanistiche del Comune di Reggio Emilia.

Sono BEN VISIBILI i sistemi di incatenamento dei solai tramite tiranti nascosti in cassonetti di cartongesso (all'interno dell'appartamento) e a vista (zone comuni, sottotetto di pertinenza e autorimessa). Sulle facciate esterne sono presenti le piastre di fissaggio delle catene interne ed evidenti lesioni murarie ma stazionarie dopo gli interventi del 2003 e del 2013.

SI SEGNA LA presenza di mancanze di parti di intonaco esterno e rottura del davanzale della finestra della cucina.

4.1.6: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

La vendita viene fatta nelle condizioni attuali e pertanto non sono previste opere di ripristino.

4.1.7: OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dopo aver inviato comunicazione tramite raccomandata ai due debitori in data 04.10.2024, una ritirata e una tornate al mittente, in accordo con la debitrice, la scrivente in data 18.11.2024 alle ore 16.00, procede all'accesso congiunto alla presenza del referente dell'Istituto Vendite Giudiziarie. L'appartamento è abitato e ammobiliato, con utenze attive.

Da una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, NON risultano contratti di locazione né di comodato.

4.1.8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - Non risultano domande giudiziali.
 - Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.
- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti aggiornate alla data dello **13-11-2024** sui beni, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **ISCRIZIONE del 18.05.2007** – N. 3992 RP – N. 15126 RG- IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede a Roma.
- **ISCRIZIONE dello 06.07.2018** – N. 2348 RP – N. 15713 RG- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede a Roma. Grava sulla quota di ½ di proprietà.
- **TRASCRIZIONE dello 05.07.2024** – N. 11112 RP – N. 15042 RG- trascritto presso Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede a Roma.

SI SEGNA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE A FAVORE DI

4.1.9: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

4.1.10: VALORE DEI BENI

- SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La definizione della Banca d'Italia del valore di mercato è "la stima al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

In questo caso non è quindi possibile riferirsi al valore di mercato come sopra esposto in quanto da una parte abbiamo il venditore che si trova nelle condizione di "dover vendere" (esecuzione forzata) e che per tanto non si può collocare all'interno della definizione maggiormente ricorrente del valore di mercato.

La presente stima quindi è stata effettuata con riferimento alle caratteristiche dei beni in oggetto (stato di manutenzione e conservazione, il livello delle finiture interne, efficienza degli impianti tecnologici).

Si è riscontrato che, alla data odierna, la richiesta di alloggi è generalmente diminuita e che le fonti riportano talvolta contrattazioni con quotazioni scostanti o inattendibili a seguito della crisi immobiliare ed a causa della mancanza di liquidità; inoltre il mercato immobiliare è saturo di appartamenti nuovi invenduti aventi prezzi molto concorrenziali.

- CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si assume come parametro di stima il "metro quadrato commerciale"

La superficie commerciale delle unità immobiliari viene così calcolata:

100 % la sup. in proprietà esclusiva dei locali principali;

100 % la sup. dei muri interni ed esterni;

50 % la sup. dei muri di confine con altre u.i.;

60 % la sup. accessoria (Snr) con caratteristiche simili ai vani principali, ma priva dei requisiti di abitabilità;

40 % la sup. delle logge coperte fino a mq. 10,00 e 20% per la sup. eccedente i 10,00 mq;

30 % la sup. dei balconi scoperti fino a mq. 10,00 e 15% per la sup. eccedente i 10,00 mq;

25 % la sup. degli accessori con altezza media superiore a 200 m;

15 % la sup. dei locali aventi altezza media < cm 200 e > cm 150;

0 % la sup. dei locali aventi altezza media inferiore a cm 150.

A fronte di quanto sopra, per i beni oggetto di stima, si ottiene la seguente superficie commerciale:

Unità immobiliare	Destinazione d'uso	Piano	H (mt)	Sup. lorda (mq)	K	Sup. comm. (mq)
Fg. 124 - mapp. 283 - sub. 1						
appartamento		1°	2,96	87,5	1	87,5
balcone		1°		8,3	0,3	2,49
sottotetto		5°	1,65 media	25,8	0,15	3,87
Fg. 124 - mapp. 283 - sub. 26						
autorimessa		T	2,24	17	0,6	10,2
TOT. SUP. LORDA				138,6	TOT. SUP.	104,06

- VALORE DI MERCATO DEI BENI (intera proprietà)

Per determinare il valore corrente di mercato del bene in oggetto è stata effettuata una comparazione utilizzando prezzi noti di immobiliari similari i cui trasferimenti sono avvenuti negli ultimi 18 mesi; inoltre sono stati utilizzati come comparabili i prezzi forniti dall' **OMI riferiti al 1° semestre del 2024**.

A tali valori sono state apportate le dovute correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti di aggiustamento ed è stato stabilito il seguente valore unitario:

- Abitazione di tipo economico – stato discreto: 1.060,00 €/mq

Si precisa che il valore delle parti comuni è da considerarsi già compreso nel valore unitario adottato per il calcolo del prezzo di mercato dei beni in oggetto.

Descrizione	Sup. comm. Mq	prezzo €/mq	Valore €
immobili	104	1060,00	€ 110.240,00
TOTALE			€ 110.240,00

IL VALORE DI MERCATO VIENE ARROTONDATO A € **110.000,00** (Euro centodiecimila/00).

Si detraggono le spese di regolarizzazione dell'immobile: 110.000,00 € - 2.000,00 € = 108.000,00 €

Trattandosi di esecuzione forzata causa vendita giudiziaria viene aperta una riduzione forfettaria di circa di **20%** del valore di mercato, dovuto all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile.

Risulta pertanto il seguente valore ridotto = € 110.000,00 – 20% = € 88.000,00

VALORE PROPOSTO-A CORPO-BASE D'ASTA € 88.000,00 (Euro ottantottomila/00).

4.1.11: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni hanno la seguente **provenienza**:

- L'immobile proviene da atto di compravendita notaio Francesco Tafuri in data 23-04-2007 al rep. n. 751 / 608, trascritto in Regio Emilia in data 18-05-2007 ai nn. 15125 / 8726.

5. STATO CIVILE DEI DEBITORI

L'ufficio anagrafe del Comune di Reggio Emilia ha fornito in data 07.10.2024 il certificato di residenza, stato civile e di famiglia di

L'ufficio anagrafe del Comune di Reggio Emilia ha fornito in data 07.10.2024 il certificato di residenza, stato civile e di famiglia di

L'Ufficio di Stato Civile di

In data 07.11.2024 l'Ufficio Separazione-Divorzi del Tribunale di Reggio Emilia ha rilasciato la sentenza di separazione _____ dal quale risulta

l'assegnazione della casa coniugale, sita a Reggio Emilia in via G. Verdi n. 16, a

6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da controllo effettuato presso l'archivio telematico di "ERMES – REGIONE EMILIA ROMAGNA", risulta depositato il certificato energetico al n. 00822 – 046833 – 2016 e valido fino al 27.05.2026.

7. CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI

NON sono state depositate le dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90 – D.M. 20.02.1992.

8. NOTE – BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEI BENI PIGNORATI

Durante il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, effettuato in data 18.11.2024 sono state verificate la presenza, la consistenza e le caratteristiche di beni mobili presenti all'interno dei beni pignorati (mobilio, boiler, caldaia, split, elettrodomestici) ed il loro approssimativo valore in relazione allo stato di usura.

A maggior chiarimento si rimanda anche alla consultazione della documentazione fotografica allegata. Nel complesso i beni mobili e gli elettrodomestici presenti al momento del sopralluogo sono da considerarsi di **modesto** valore. **Si precisa che tali beni non fanno parte dei compendi immobiliari stimati.**

9. ALTRE INFORMAZIONI

NESSUNA.

10. ALLEGATI

"Allegato A" – RELAZIONE SINTETICA RIASSUNTIVA;

"Allegato B" – SCHEDA PUBBLICITA' IMMOBILIARE;

"Allegato C" – DOCUMENTAZIONE DI QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE;

Novellara (RE), lì 29.11.2024

L'AUSILIARIO DEL CUSTODE GIUDIZIALE

Architetto LUISA GHISELLI