

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

### **EREDITA' GIACENTE**

Giudice delegato: **Lorenzo Meoli**

### **Relazione tecnica**

Immobile posto in Guastalla (RE) - Via Falcone e Borsellino n° 11

Complesso I PORTICI

Esperto designato: **Carnevali geom. Simone**



## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO .....</b>	<b>2</b>
<b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>2-COMUNICAZIONI .....</b>	<b>3</b>
<b>3-DATI CATASTALI .....</b>	<b>3</b>
<b>DATI CATASTALI DEI BENI ALLA DATA DELLA PERIZIA .....</b>	<b>3</b>
<b>3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>4</b>
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>5</b>
<b>5-LOTTE DI VENDITA.....</b>	<b>6</b>
5.1.1- LOTTO UNICO: DATI CATASTALI .....	6
5.1.2- LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	6
5.1.3- LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATI .....	7
5.1.4- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	7
5.1.5- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	7
5.1.6- LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	7
5.1.7- LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	7
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....</i>	<i>7</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA .....</i>	<i>7</i>
5.1.8- LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	8
5.1.9- LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	8
5.1.10- LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE .....	9
5.1.11 - LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE .....	12
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE ..</i>	<i>12</i>
<i>Valore LOTTO UNICO: .....</i>	<i>13</i>
<b>7- ALTRE NOTIZIE .....</b>	<b>13</b>
<b>VERIFICA DI PRESENZA AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....</b>	<b>13</b>
<b>BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE.....</b>	<b>14</b>
<b>CONTRATTI .....</b>	<b>14</b>
<b>8- ALLEGATI .....</b>	<b>14</b>
8.1. MAPPA CATASTALE .....	14
8.2. VISURE CATASTALI .....	14
8.3. ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI .....	14
8.4. ISPEZIONE IPOTECARIA.....	14
8.5. REGOLARITÀ EDILIZIA .....	14

## 1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

**Defunto:** IODICE PAOLO nato a Napoli (NA) il 17/08/1979,  
codice fiscale DCIPLA79M17F839B – deceduto in data

**Curatore:** dott. Giorgio Altana commercialista, Vicolo Parisetti, 2 Reggio Emilia  
(RE)

**Data conferimento incarico:** 07/02/2023

## 2-COMUNICAZIONI

Con provvedimento dell'Illustrissimo Giudice a mezzo del conferimento al Dott. Giorgio Altana commercialista è stato nominato esperto estimatore lo scrivente geom. Carnevali Simone, libero professionista con studio in Salvaterra di Casalgrande (RE) Via Reverberi n° 26, iscritto all'Albo Professionale di questa Provincia al n° 2147,

Lo scrivente, ha atteso la comunicazione inviatagli del Dott. Altana, per iniziare le visite e sopralluoghi atti a dirimere la valutazione mobiliare ed immobiliare dei beni Iodice Paolo,

A seguito di quanto sopra lo scrivente, dopo avere compiuto i suddetti accertamenti ed effettuato, tutte le ritenute necessarie verifiche in loco e presso gli uffici pubblici per l'acquisizione della necessaria documentazione, si è posto nella condizione di redigere, completa in ogni sua parte, la seguente relazione tecnica.

## 3-DATI CATASTALI

### DATI CATASTALI DEI BENI ALLA DATA DELLA PERIZIA

#### *II - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)*

##### **INTESTATI:**

- IODICE PAOLO nato a Napoli (NA) il 17/08/1979,  
codice fiscale DICPLA79M17F839B;

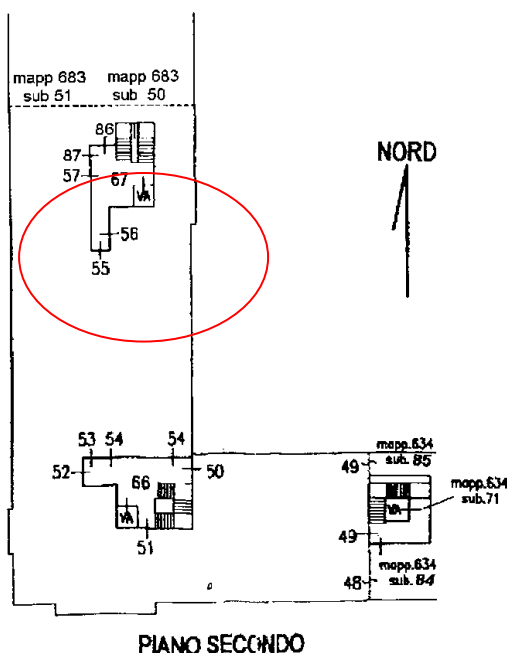
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria <sup>1</sup> Qualità e Classe	Rendita
Abitazione	Comune di GUASTALLA Via Falcone e Borsellino 11	29		672 Sub. 56	3 Vani 40 mq	A/2 Classe 1	€ 271,14

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Alla data odierna lo stato reale corrisponde allo stato catastale.

#### • Confini catastali

**L'appartamento confina:** con esterno per un lato, con proprietà terze sub. 55-86-54 o aventi causa per due lati, con scala e disimpegno comuni per un lato;



<sup>1</sup>

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – **A/7: abitazioni in villini** – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – **A/10: uffici e studi privati** – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

## 4-DESCRIZIONE DEI BENI<sup>2</sup>

PROPRIETA' PER 1/1 DI IODICE PAOLO.

Il bene immobile oggetto dell'esecuzione, è un appartamento in tipologia condominio costituito da: pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno e loggia, tutto al Piano Secondo. L'immobile è una porzione di fabbricato appartamento edificato nell'anno 2005; l'immobile è ubicato nel Comune di Guastalla (RE) in Via Falcone e Borsellino al civico n° 11 interno 4, complesso I PORTICI

Complesso immobiliare realizzato con struttura portante con telaio in cemento armato e tamponamenti in blocchi laterizi finiti in parte con intonaco e in parte con paramento laterizio faccia a vista, solaio in latero-cemento opportunamente coibentati, tetto in laterizio e cemento. Le parti comuni esterne sono in parte adibite a verde e in parte pavimentate in asfalto, presente l'ascensore.

### IL FABBRICATO ABITATIVO:

L'immobile presenta le seguenti finiture:

Porta d'ingresso blindato in legno con serratura di sicurezza, pavimenti di tutti i vani, rivestimenti bagno e cucina in ceramica gres porcellanato; intonaci di tipo civile tinteggiati di diversi colori nelle varie stanze. Le porte sono in legno di colore noce tanganika, infissi esterni in legno di colore bianco con vetro camera e scuretti in legno di colore verde. La porzione di parete vetrata nella camera da letto presenta invece un serramento in alluminio di colore verde.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni modulari in ghisa, impianto idrico-igienico-sanitario; impianto di climatizzazione, impianto gas metano; citofono; impianto televisivo. Tutti gli impianti sono funzionanti e presumibilmente a norma rispetto alle normative vigenti all'epoca della costruzione dato le certificazioni presenti presso l'amministrazione pubblica

L'appartamento in esame è costituito dai seguenti vani:

**piano secondo:** pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno e loggia.

---

<sup>2</sup> Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

- ☐ intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- ☐ 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- ☐ 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- ☐ 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- ☐ l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- ☐ l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- ☐ le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono BUONE.

La superficie commerciale risulta di complessivi mq. 43,00 , costituita dalla superficie commerciale abitabile, per totali mq. 41 al 100%, e balcone per totali mq 1,70 di complessivi mq. 4,25 al 40%.

## 5-LOTTE DI VENDITA

L'alienazione dei beni avverrà in **LOTTO UNICO**.

### 5.1.1- LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

#### INTESTATI:

- IODICE PAOLO nato a Napoli (NA) il 17/08/1979,  
codice fiscale DICPLA79M17F839B;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria <sup>3</sup> Qualità e Classe	Rendita
Abitazione	Comune di GUASTALLA Via Falcone e Borsellino 11	29		672 Sub. 56	3 Vani 40 mq	A/2 Classe 1	€ 271,14

### 5.1.2- LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

**Piena Proprietà di APPARTAMENTO**, ubicato in Comune di Guastalla (RE) in Via Falcone e Borsellino al civico n° 11 interno 4; L'immobile è costituito da: pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno e loggia, tutto al Piano Secondo.

La Superficie commerciale totale mq. 43,00.

Tutti i beni sopracitati sono attualmente non utilizzati.

3

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – **A/7: abitazioni in villini** – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – **A/10: uffici e studi privati** – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE** D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – **IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – **IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE**: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

### **5.1.3- LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATI**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stata realizzata in forza di:

- ❑ Permesso di Costruire n. C052/03 prot. 6895 del 17/06/2003;
- ❑ D.I.A. n. 193/05 prot. 26295 del 17/12/2005;
- ❑ Richiesta Abitabilità del 19/12/2005.

Lo scrivente, durante il sopralluogo, ha effettuato i necessari raffronti tra gli elaborati grafici licenziati e lo stato dei luoghi, non riscontrando difformità.

L'esecutato non ha fornito copia del certificato energetico e non ne risulta provvisto da ricerca al catasto energetico dei fabbricati.

### **5.1.4- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Nessuna.

### **5.1.5- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Nessuno.

### **5.1.6- LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Tutti i beni sopracitati sono attualmente inutilizzati.

### **5.1.7- LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### ***VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE***

- Non risultano cause relative a domande trascritte da visure ipotecarie in relazione Notarile.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate in atto notarile di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante anche da atti (di qualsiasi tipo) precedentemente stipulati.

#### ***VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA***

Viene di seguito riportato l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, aggiornate alla data del 06/07/2023, da cancellarsi a cura della procedura, che di seguito si riassumono:



- TRASCRIZIONE del 24/05/2006 – R.P. 8512, R.G. 16099 – Pubblico ufficiale TOSI ANNA MARIA Rep. n. 40334/4238 del 28/04/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 24/05/2006 – R.P. 4227, R.G. 16100 – Pubblico ufficiale TOSI ANNA MARIA Rep. n. 40335/4239 del 28/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ANNOTAZIONE del 15/09/2006 – R.P. 5088, R.G. 29691 – Pubblico ufficiale TOSI ANNA MARIA Rep. n. 40331 del 28/04/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4070 del 2003
- ANNOTAZIONE del 15/09/2006 – R.P. 5089, R.G. 29692 – Pubblico ufficiale TOSI ANNA MARIA Rep. n. 40331 del 28/04/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9077 del 2005

#### **5.1.8- LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risulta nessun diritto di prelazione trascritto gravante sui beni oggetto di esecuzione.

#### **5.1.9- LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

- **Compravendita** a favore del sig. **IODICE PAOLO**, a ministero Dott.ssa ANNA MARIA TOSI, Notaio in Guastalla, in data 28/04/2006 Rep. n. 40334



### 5.1.10- LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

Foto n° 1: Vista dell'immobile dal satellite

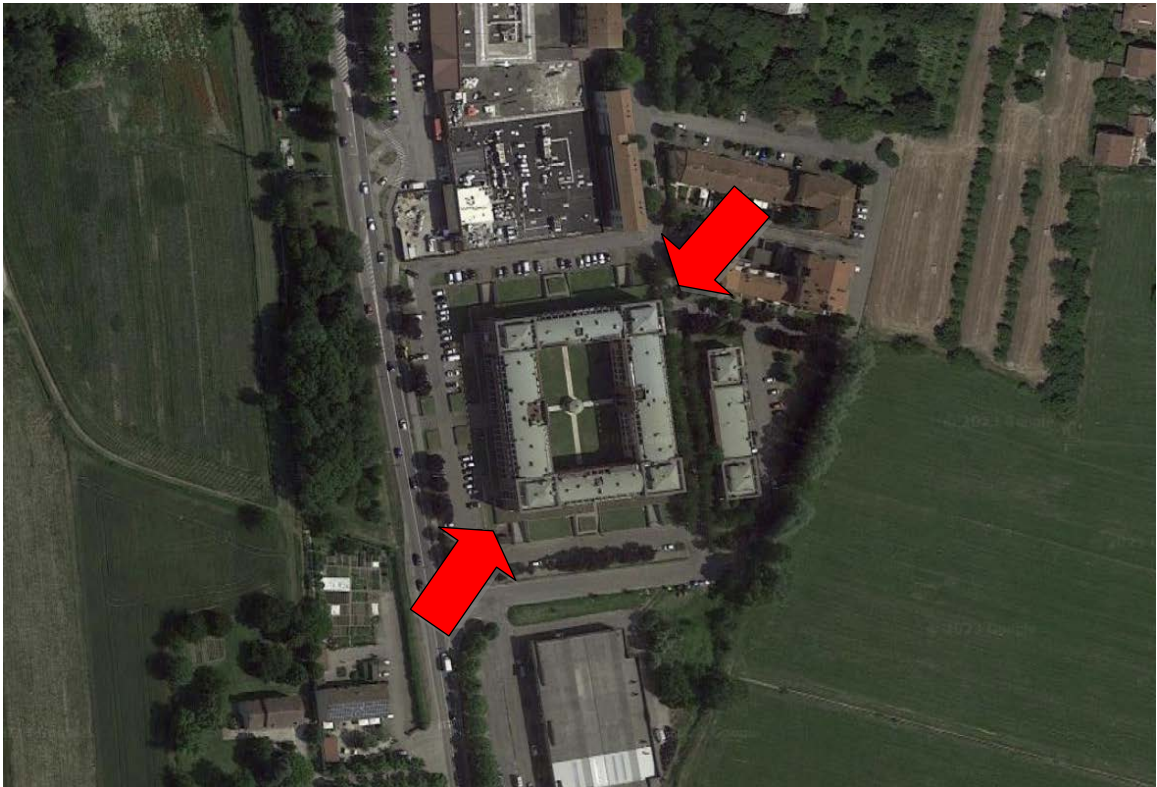


Foto n° 2-3-4-5: Viste esterne



Foto n° 6-7-8-9-10-11: Appartamento

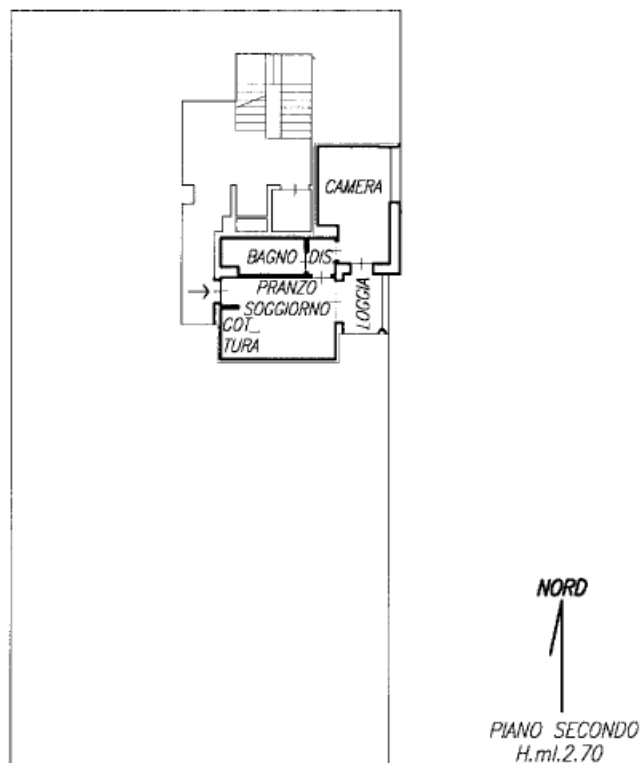




Foto n° 12-13-14: Appartamento



## PIANTE<sup>4</sup>



<sup>4</sup> Le planimetrie sopra riportate, rappresentanti la disposizione interna dei vani, sono fuori scala



### **VALORE LOTTO UNICO:**

Tenuto in debito conto quanto sopra esposto e considerata la situazione del mercato immobiliare, per immobili simili in zona, dopo avere effettuato un attento studio delle compravendite di beni simili nella stessa zona, avvenuti in tempi relativamente recenti, raffrontate alle quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari, tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia lo scrivente ritiene che il valore più probabile, sul libero mercato (piena proprietà) del bene oggetto di stima si determina come segue:

DESCRIZIONE	PARAMETRO	VALORE UNITARIO	VALORE
Appartamento	43,00 mq	1.000 €/mq	Euro 43.000,00
<b>Valore Complessivo</b>			<b>Euro 43.000,00</b>
Valore complessivo dopo abbattimento 20%	-	-	Euro – 8.600,00
Decurtazione debito condominiale	-	-	Euro – 5.275,06
Valutazione Immobili	-	-	Euro + 1.440,00
<b>TOTALE arrotondato</b>	-	-	<b>Euro 30.564,00</b>

Il valore sopra riportato è stato ridotto indicativamente del 20% in quanto:

- del suddetto immobile manca la garanzia da vizi occulti;
- il valore sul quale si calcolano gli oneri tributari non è quello catastale, ma quello reale;
- l'immobile non sarà immediatamente disponibile, dopo l'acquisto in quanto gravato da tempi e modalità dettate dalla procedura esecutiva;

### **TOTALE VALUTAZIONE**

**€ 30.000,00 (Diconsi Euro Trentamila)**

### **OFFERTA MINIMA D'ASTA -25%**

**€ 22.500,00 (Diconsi Euro Ventiduemilacinquecento)**

## **7– ALTRE NOTIZIE**

### **VERIFICA DI PRESENZA AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE**

Presente, Pro.Gest srl sede in Corso Giuseppe Garibaldi, 44, 42017 Novellara RE, la quale ha fornito il conteggio del debito residuo verso il complesso "i Portici" che ammonta a 5.275,06 €

### **BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE**

Durante il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, effettuato il 06/03/2023, sono state verificate la presenza, la consistenza e le caratteristiche di beni mobili presenti all'interno del bene pignorato (mobilio, apparecchiature, elettrodomestici, veicoli, ecc...) ed il loro approssimativo valore in relazione allo stato di usura.

A maggior chiarimento si rimanda anche alla consultazione della documentazione fotografica allegata ed all'inventario allegato.

L' appartamento risulta ammobiliato e dotato di alcuni elettrodomestici necessari e funzionali all'uso abitativo previsto per l'unità immobiliare, proprietà del defunto.

Nel complesso i beni mobili e gli elettrodomestici presenti al momento del sopralluogo sono da considerarsi di **MODESTO VALORE**, si precisa che i beni mobili possono essere inseriti all'interno della valutazione per un valore di € 1.440,00

### **CONTRATTI**

Non risultano contratti e/o comodati in essere

## **8- ALLEGATI**

- |      |  |
|------|--|
| 8.1. | MAPPA CATASTALE                                |
| 8.2. | VISURE CATASTALI                               |
| 8.3. | ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI |
| 8.4. | ISPEZIONE IPOTECARIA                           |
| 8.5. | REGOLARITÀ EDILIZIA                            |
| 8.6. | PENDENZE CONDOMINIO                            |
| 8.7. | INVENTARIO BENI MOBILI                         |

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, lo scrivente tecnico, rimane a disposizione per ogni qualsivoglia delucidazione o integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Reggio Emilia, lì 25/06/2023

L'esperto stimatore

---

geom. Carnevali Simone

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

### **EREDITA' GIACENTE**

Giudice delegato: **Lorenzo Meoli**

### **Inventario beni mobili**

Immobile posto in Guastalla (RE) - Via Falcone e Borsellino n° 11

Complesso I PORTICI

Esperto designato: **Carnevali geom. Simone**





## **0-SOMMARIO**

<b>0-SOMMARIO .....</b>	<b>2</b>
<b>1-INVENTARIO BENI MOBILI .....</b>	<b>3</b>
<i>VALUTAZIONE DEi BENi: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>3</i>
<b><i>BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE.....</i></b>	<b>3</b>

# 1-INVENTARIO BENI MOBILI

## **VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni rilevati al sopralluogo, finalizzata ad una futura vendita degli stessi.

La stima che segue è riferita alla data odierna ed è stata fatta considerando i seguenti elementi:

- Presumibile anno di acquisto e fabbricazione;
- Condizioni di conservazione e manutenzione;
- Funzionalità degli stessi;
- Possibile appetibilità sul mercato

## **BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE**

Durante il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, effettuato il 06/03/2023, sono state verificate la presenza, la consistenza e le caratteristiche di beni mobili presenti all'interno del bene pignorato (mobilio, apparecchiature, elettrodomestici, veicoli, ecc...) ed il loro approssimativo valore in relazione allo stato di usura.

A maggior chiarimento si rimanda anche alla consultazione della documentazione fotografica allegata ed all'inventario allegato.

L'appartamento risulta ammobiliato e dotato di alcuni elettrodomestici necessari e funzionali all'uso abitativo previsto per l'unità immobiliare, proprietà del defunto.

Nel complesso i beni mobili e gli elettrodomestici presenti al momento del sopralluogo sono da considerarsi di **MODESTO VALORE**

Si precisa che tutti i beni presenti all'interno dell'immobile sono funzionali allo stesso e la loro vendita può essere affrontata come vendita al dettaglio di roba usata da mercatino.

## ELENCO IMMOBILI E VALUTAZIONE



CUCINA componibile di marca non definita completa di elettrodomestici economici come forno, piano cottura, cappa e lavabo, in materiale compensato o truciolare di bassa qualità funzionale all'utilizzo

VALORE DI MERCATO  
€ 500,00

A detrarre lo smontaggio: € 150,00





CYCLETTE HIGH POWER BIKE - USATA

VALORE DI MERCATO  
€ 40



TV LCD SAMSUNG 32"  
MODELLO LE32D400E1W -  
USATA

VALORE DI MERCATO  
€ 30



CONDIZIONATORE OLYMPIA  
SPLENDID - USATO

VALORE DI MERCATO  
€ 200  
OLTRE COSTO SMONTAGGIO  
E RECUPERO GAS



LAVATRICE MARCA HOOVER MODELLO DYNs  
DZG 7 KG. - USATA

VALORE DI MERCATO  
€ 250



SCARPIERA CON SPECCHIO SENZA MARCA -  
USATA

VALORE DI MERCATO  
€ 20





CAMERA DA LETTO  
COMPLETA DI LETTO CON  
CASSETTONE, MATERASSO  
ORTOPEDICO, COMODINI,  
CASSETTIERA ED ARMADIO  
DUE ANTE SCORREVOLI DI  
MARCA NON DEFINITA, IN  
LEGNO TRUCIOLARE -  
USATA

VALORE DI MERCATO  
€ 700

A detrarre lo smontaggio:  
€ 250,00





TAVOLO MISTO LEGNO E  
ACCIAIO 4 POSTI PIU' 4  
SEDUTE IN SIMILPELLE E  
ACCIAIO - USATO

VALORE DI MERCATO  
€ 100

**TOTALE VALORE STIMATO COMPRESO DETRAZIONI:  
1.440,00 €**

Si consiglia, visto il valore dei beni mobili, di provvedere alla vendita compresa all'interno del valore del bene immobile appartamento

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, lo scrivente tecnico, rimane a disposizione per ogni qualsivoglia delucidazione o integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Reggio Emilia, lì 25/06/2023

L'esperto stimatore

---

*geom. Carnevali Simone*