

**TRIBUNALE DI MODENA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari: R.G.E. N. 303/09**

**Giudice Delegato: Dott. Ernestino Bruschetta**

**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA,**

**AMMESSA DALL'ILL.MO GIUDICE, RIGUARDANTE LA  
PROCEDURA IMMOBILIARE IN EPIGRAFE, PROMOSSA DA:**

precedente, con l'avv.

contro

**CONIUGI**

Nel corso dell'udienza del 07 aprile 2010, lo scrivente, ing. Efrem Fornero, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale, noto all'ufficio, veniva incaricato dal Dott. Ernestino Bruschetta, Giudice Delegato ai fallimenti, di comporre relazione scritta, avente per oggetto la stima dei beni appartenenti alla presente procedura, avendo cura di identificarli anche catastalmente, relazionandoli poi all'Atto di Pignoramento, provvedendo altresì ad accedere ai

competenti uffici tecnici del Comune di appartenenza, onde verificare le concessioni in forza delle quali il bene è stato edificato o sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380.

Esperiti i sopralluoghi tutti resisi necessari all'espletamento dell'incarico affidato, il perito estimatore si poneva in condizione di approntare la propria Relazione di perizia, nei modi di seguito riportati.

#### **PUNTO PRIMO**

L'Ufficiale Giudiziario, nella persona del dott. Alfredo Greco, in forza di titolo esecutivo ed atto di precetto, provvedeva in data 18 giugno 2009, a porre in atto azione di pignoramento sulla proprietà esclusiva degli esecutati, posta in Bomporto (MO), via Cristo n. 29, identificata al Nuovo Catasto Edilizio urbano del predetto Comune al: foglio 21, mappale 57, cat. A/5, vani 2,5, P.T.

#### **PUNTO SECONDO: "Identificazione dell'immobile"**

Si allega a lato estratto di mappa, da cui si evince l'ubicazione del bene in località Sorbara di Modena, in zona periferica.

Dalla Visura Storica per immobile del 22 aprile 2010, si evidenzia che il cespite appartenente alla presente procedura, è censito al Comune di Bomporto, nei seguenti termini:

- intestatari: \_\_\_\_\_, nato in Albania il 20.04.1972,  
cod. fisc.: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, nata in Albania il 23.01.1982,  
cod. fisc.: \_\_\_\_\_

Proprietari per la quota di una metà per ciascuno, in regime di comunione di beni.

foglio	particella	categoria	classe	consistenza	rendita
21	57	A/5	2	2,5 vani	€ 58,10

#### **Nota**

I dati catastali ben si identificano con quelli presenti nell'Atto di pignoramento.

Essi poi sono confermati nell'atto di compravendita a Ministero dott. Tomaso Vezzi, notaio in Modena, repertorio n. 21164, del 26 aprile 2004.

Si legge che i sigg.ri \_\_\_\_\_, nato a S. Cipriano d'Aversa (Caserta) il 18 ottobre 1948, e \_\_\_\_\_, nata a Casal di Principe (Caserta) il 2 gennaio 1952, alienavano a favore di \_\_\_\_\_, in comunione legale di beni tra coniugi, la piena proprietà del fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Bomporto (MO), via Cristo, composto da piano terra, piano primo e sottotetto, con un vano per piano tra i

seguenti confini: ragioni \_\_\_\_\_ , area cortiliva comune da  
due lati, ragioni coniugi \_\_\_\_\_ .

Il fabbricato, catastalmente, viene così indicato:

*"Catasto Fabbricati di Bomporto, foglio 21, mappali 57, categoria A/5,  
classe 2, vani 2,5, rendita € 58,10, via Cristo n. 29, T.1..*

*Il terreno su cui sorge il fabbricato trasferito, è individuato nel Catasto  
Terreni di Bomporto, foglio 21, con il mappale 56 di are 0,38.*

*Provenienza:*

*\_\_\_\_\_ ed altri, per vendita con Atto del Notaio Beatrice  
Monari di Modena in data 4 novembre 1998, rep. n. 23980/2385,  
registrato a Modena il 23 novembre 1998 al n. 6061, e trascritto a  
Modena il 21 novembre 1998 al n.p. 15632"*

Si evince ancora dal medesimo atto che i sigg.ri

\_\_\_\_\_, hanno dichiarato avanti al Notaio, di essere  
coniugati tra loro, in regime di comunione legale dei beni.

**PUNTO TERZO: "Stato civile dell'esecutato"**

Dall'atto di compravendita 26.04.2004, rep. 21164, a ministero  
Notaio Tomaso Vezzi, si evince, pag. 7<sup>a</sup>, rigo primo e seguenti  
che:

*"I signori \_\_\_\_\_ dichiarano di essere  
coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni".*

**PUNTO QUARTO: "Locazione del bene"**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dagli esecutati.

**PUNTO QUINTO: "Posizione urbanistica"**

Il sopralluogo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bomporto, ha evidenziato quanto segue:

1. l'unità abitativa è stata oggetto di richiesta di ammissione in sanatoria in data 29 agosto 2000, prot. gen. n. 10439, *"per modifiche interne ed esterne e sopraelevazione di porzione di fabbricato uso residenza, eseguita in assenza di concessione edilizia"*  
Seguiva *"Concessione in sanatoria n. 366"* a seguito di versamento di € 2.876.889;
2. in data 29 maggio 2001 tra la sig.ra \_\_\_\_\_ ed il sig. \_\_\_\_\_, è stato stipulato l'Atto che si allega, in forza del quale si autorizzava *"i sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a mantenere la scala realizzata in adiacenza al fabbricato ad uso abitazione civile, via Cristo n. 39, individuato catastalmente al foglio 21, mappale 54, confinante ad ovest con l'immobile ad uso abitazione con annessa area cortiliva, proprietà dei sigg.ri \_\_\_\_\_, identificato al foglio 21, mappale 57"*.

Con il medesimo Atto inoltre si autorizzavano i sigg.ri \_\_\_\_\_ a mantenere la scala realizzata in adiacenza al fabbricato ad uso abitazione di cui sopra, posta ad una distanza di circa 70 cm dal confine tra le rispettive proprietà, ed a mantenere la parte di fabbricato eseguita in sopraelevazione (piano sottotetto);

3. in data 1° giugno 2001 il sig. \_\_\_\_\_ dichiarava l'inizio dell'attività edilizia, per il completamento delle opere (sanate), indicando quale direttore dei lavori il geom. Enea Golinelli.

L'ultimazione dei lavori, prevedevano:

- esecuzione dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento-idrico sanitario;
  - l'effettuazione degli intonaci interni ed esterni;
  - la messa in opera di pavimenti e rivestimenti;
  - il montaggio dei serramenti interni ed esterni;
  - l'esecuzione della tinteggiatura interna ed esterna;
4. denuncia di inizio attività per opere edilizie del 03.04.2004 per variante alla DIA n. 491 DEL 01.06.2001 prot. 6652, registrata dal Comune di Bomporto in data 5 aprile 2004, al numero d'ordine prot. n. 3360.

Seguiva nulla osta dell'ufficio Tecnico, per l'esecuzione delle varianti in progetto, in data 20/04/2004.

Il Consulente Perito Estimatore, ha verificato che manca il certificato di abitabilità-agibilità dell'unità residenziale, poiché non sono stati consegnati nei termine delle esecuzioni delle opere i seguenti documenti:

- certificazione dell'impianto elettrico installato, e sua conformità alla normativa vigente;
- certificazione dell'impianto di riscaldamento e/o sanitario e sua conformità alla normativa vigente;
- copia delle schede planimetriche relative all'accatastamento dell'unità immobiliare sopraelevata.

Tali aspetti dovranno essere tenuti in conto nella valutazione dell'unità abitativa.

**PUNTO SESTO: "Descrizione del bene"**

Il fabbricato da terra a cielo, è realizzato su tre piani fuoriterra in forza delle citate concessioni edilizie.

Esso è realizzato con i vecchi criteri agricoli di un tempo, la prima scheda planimetrica, tutt'ora viva presso il Catasto Edilizio Urbano è del 19 agosto 1948 a firma geom. Renzo Bellei.

Dunque si parla di criteri costruttivi che prevedevano la realizzazione dei muri perimetrali a due teste, quali muri portanti e la copertura realizzata con tetto a due acque con tegole ricurve:

l'orditura del manto di copertura, nella sopraelevazione realizzata, è stata messa in opera con travi e travette in cemento armato.

Pavimentazione interna in ceramica smaltata, rivestimento bagno e cucina in piastrelle di ceramica decorata, serramenti con l'uso di vetro a doppia camera, ed oscuri esterni in legno massiccio.

Riscaldamento autonomo, con caldaia pensile, ed impianto elettrico sotto traccia. Allacciamento alla rete idrica ed elettrica pubblica, così come agli scarichi fognari principali.

L'unità abitativa, realizzata su tre piani, prevede:

- ingresso-tinello al piano terreno;
- una camera da letto e bagno al piano primo;
- una soffitta al piano sottotetto.

Gli accessi ai piani superiori sono realizzati da una scala normale tra piano terra e piano primo e da una scala a chiocciola, tra piano primo e piano sottotetto.

Si allega a lato la composizione dei piani.

**PUNTO SETTIMO: "Consistenza commerciale e stima"**

Il computo metrico del bene, indica:

- una superficie abitativa, a piano terra, di circa 20 mq;
- una area al primo piano, adibita a reparto notte, di circa 19 mq;
- una soffitta al piano 2° sottotetto di circa 16 mq;

- una area cortiliva esterna, adibita a portico a lato sud, ed area aperta a lato est (con recinzione), di 18 mq circa.

Il grado di appetibilità del bene, ubicato in via del Cristo n. 39, in Sorbara di Bomporto, in zona periferica, è discreto per persone soprattutto immigrate, che abbiano un impegno lavorativo presso le numerose attività agricole od industriali o commerciali presenti nella zona.

La valutazione a corpo e non a misura, tenendo conto del recente intervento di ristrutturazione e dell'attuale momento economico, è indicato in

**€ 45.000,00** (quarantacinquemila/00)

Nella fiducia di avere svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiarava a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Modena,

in fede

ing. Efrem Fornero