

TRIBUNALE DI MANTOVA

Sezione EE.II.

G.E. Dott.re Mauro Pietro Bernardi

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pallavicini Nicola
nell'Esecuzione Immobiliare 177/2017 del R.G.E.**

promossa da

Contro

INTEGRAZIONE PERIZIA



PREMESSO CHE

- All'udienza del 10/08/2017, il sottoscritto Arch. Pallavicini Nicola, con studio in Via Libertà N. 15 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email n.pallavicini@hotmail.it, PEC: nicola.pallavicini@archiworldpec.it, Tel. 349 8460915, Fax 0376 300659, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- In data 02/01/2018 il sottoscritto depositava perizia di stima.
- In data 06/10/2021 il sottoscritto presentava integrazione alla perizia di stima.
- In data 29/06/2022 il sottoscritto presentava integrazione alla perizia di stima.
- In data 04/03/2024 il Signor _____, depositava istanza al Giudice dell'Esecuzione. Il giudice chiedeva all'esperto di riferire in merito allo stato delle utenze e circa l'esistenza di una servitù di elettrodotto, eventualmente integrando la perizia già in atti.
- In data 12/06/2024 il Signor _____, depositava istanza di integrazione della perizia e dell'avviso di vendita del 21/05/2024 al Giudice dell'Esecuzione. Il giudice chiedeva all'esperto di riferire in merito alle osservazioni presentate dal soggetto esecutato.

A seguito dell'istanza di integrazione della perizia e dell'avviso di vendita del 21/05/2024 pubblicato il 23/05/2024, presentata dal Sig. _____ il sottoscritto Arch. Nicola Pallavicini, C.T.U. incaricato nell'esecuzione n.177/2017 RGE con riunita la 88/2019 RGE, presenta memoria scritta.

Il sottoscritto perito informa l'illustrissimo Giudice che durante il sopralluogo per la verifica delle utenze e degli allacci eseguito il 27/03/2024 alla presenza del custode, del proprietario Lotto 1, e l'esecutato occupante del Lotto 2 con i loro rispettivi tecnici, il soggetto esecutato e occupante il Lotto 2 non è stato molto collaborativo. Nello specifico nonostante la richiesta del sottoscritto perito di mostrare l'eventuale allaccio del gas al capannone e la posizione del pozzo o dei pozzi dell'acqua attualmente in funzione non ha mostrato niente evitando di chiarire in merito alle informazioni richieste per gli allacci.

Tutto ciò premesso il sottoscritto deposita,



INTEGRAZIONE DI PERIZIA

A. Come premesso il soggetto esecutato, occupante l'immobile LOTTO 2, non ha indicato l'allaccio del gas esistente nel capannone.

Come descritto nell'integrazione alla perizia del 03/05/2024 depositata al punto D) è stato riportato:

“D. Esternamente alla mura davanti al giardino Lotto 1 sono presenti n. 2 cassette del gas. All'interno di una delle due è presente un contatore del gas attivo collegato all'abitazione Lotto 1. Il collegamento tra contatore abitazione è interrato nel giardino Lotto 1. Il capannone Lotto 2 è privo di allaccio alla rete del gas. (vedasi Fotografia 4)”

Si precisa che:

L'unico contatore attivo presente è collegato all'abitazione Lotto 1. Non è stato possibile rilevare se il contatore esistente sia collegato anche al capannone Lotto 2. Il collegamento tra il contatore e l'abitazione e il capannone è presumibilmente interrato nel giardino Lotto 1, e non è visibile. L'unica porzione di tubo del gas visibile è in prossimità dello spigolo nel capannone Lotto 2. Il tubo interrato attraversa in posizione non possibile da rilevare nell'area dell'ingresso comune e nel cortile del Lotto 2. Si dichiara che non è stato possibile capire se la seconda cassetta esterna del gas sia collegata ad una delle due unità.

Vedasi fotografie in allegato.

B. Viene riferito al punto b) che la predisposizione allaccio alla fognatura è costituita da un solo tombino e non tre.

Come da tavola TEA, allegata già all'integrazione del 03/05/2024, si evince che in prossimità della recinzione dei giardini del Lotto 1 e Lotto 2, a confine con la banchina stradale, sono presenti n. 3 tombini contenenti la predisposizione per allaccio alla fognatura comunale che passa in Via Parolara già realizzati da TEA durante i lavori. Uno davanti al cancello principale e n. 2 posti sui lati opposti del proprietà. Vedasi fotografie in allegato.

C. Come premesso il soggetto esecutato, occupante l'immobile LOTTO 2, durante il sopralluogo alla domanda se presenti pozzi per l'acqua funzionanti, ha indicato approssimativamente la posizione di uno dei due pozzi dell'acqua, omettendo la presenza di



un secondo pozzo funzionante. Come descritto nell'integrazione alla perizia del 03/05/2024 depositata al punto C) è stato riportato:

“C. Davanti alle cassette del gas sulla banchina stradale c'è il pozzetto interrato con n. 1 allaccio all'acquedotto e relativo contatore attualmente chiuso. Attualmente l'abitazione Lotto 1 e il capannone Lotto 2 sono collegati ad un pozzo d'acqua posto nel giardino retrostante capannone Lotto 2. (vedasi Fotografia 5)”

Si precisa che:

Attualmente l'abitazione Lotto 1 e il capannone Lotto 2 non sono collegate all'acquedotto esistente in via Parolara. E' presente un solo contatore posto nel pozzetto interrato al momento chiuso.

Ad oggi l'abitazione Lotto 1 e il capannone Lotto 2 risultano essere collegate ai n. 2 pozzi d'acqua funzionanti posti nei giardini. Da indicazioni del proprietario Lotto 1 si suppone che l'abitazione sia collegata al pozzo posto dietro i locali spogliatoio.

Il capannone Lotto 2 si suppone sia collegato al pozzo presente nel giardino retrostante il fabbricato.

Si dichiara che entrambi i pozzi sono utilizzabili solo per l'irrigazione dei giardini.

Sarà necessario attivare il contatore esistente e in seguito verificare a quale unità è collegato. Se collegato ad entrambe le unità occorrerà scorporare la linea e renderla indipendente con nuova richiesta di contatore dell'acqua.

D. Contestualmente al nuovo allaccio elettrico (Lotto 2) è necessario predisporre un nuovo contatore dedicati al cancello comune motorizzato e all'illuminazione esterna dell'area comune. Il sottoscritto indica come la posizione migliore del nuovo contatore sia in prossimità dell'ingresso comune, in modo da essere accessibile da entrambi i proprietari.

E. Attualmente la concessione di accesso carraio rilasciata al Sig. _____ è scaduta nel 2023. Non sono state reperiti dati inerenti il pagamento del canone annuale da corrispondere alla Provincia di Mantova. Per rinnovare la concessione scaduta sarà necessario presentare una nuova domanda a nome di entrambi i proprietari del Lotto 1 e Lotto 2 e il canone e le spese per la presentazione della domanda andrà divisa equamente dai proprietari del Lotto 1 e Lotto 2.



F. Nelle osservazioni è dichiarato che il sottoscritto perito ha compreso nel frazionamento del lotto il cancello pedonale del lotto 2 nell'area di accesso comune.

Tale decisione non è dovuta ad un errore del perito nel frazionamento ma frutto di una scelta, in quanto il Lotto 2 è un magazzino e non una abitazione, preferendo assegnare il cancello pedonale allo spazio comune.

G. Come già descritto nell'integrazione alla perizia del 03/05/2024 depositata, tutti gli ingressi dei servizi tecnologici, luce, dell'acqua del gas e del telefono sono posti all'interno del Lotto 1, in parte sul fronte strada e in parte all'interno del lotto.

Questo costituisce un peso sul Lotto 1.

Il perito in sede di sopralluogo ha proposto al proprietario del Lotto 1 la costituzione di una servitù di passaggio sul Lotto 1 a favore del Lotto 2 per permettere l'accesso alla parte impiantistica. Tale proposta meno onerosa non è stata accettata da proprietario del Lotto 1.

A risoluzione di quanto descritto il perito propone quanto segue:

Realizzazione nuovo allaccio per le utenze della corrente elettrica, dell'acqua, del gas, del telefono e della fognatura (attualmente mancante).

Nello specifico sarà necessario realizzare un nuovo collegamento tra la cassetta contatori elettrici, posta nel muro sito esternamente al cancello nell'area di accesso comune, e la posizione del nuovo quadro elettrico del Lotto 2. Il nuovo quadro elettrico sarà necessario posizionarlo dietro il muro di recinzione all'interno dell'area giardino del Lotto 2 per renderlo fruibile dal proprietario Lotto 2. Il nuovo quadro dovrà essere collegato al quadro presente nel capannone interrando un nuovo tubo nell'area di proprietà Lotto 2.

- Sarà necessario:

1) Posa pozzetto con un nuovo contatore dell'acqua collegato all'acquedotto da posizionare fuori dalla recinzione davanti al Lotto 2.

Realizzazione nuova linea di collegamento tra il nuovo contatore dell'acqua esterno e il capannone Lotto 2, mediante posa interrata tubo nell'area di proprietà Lotto 2. "Vedi punto C"

2) Posa cassetta e contatore del gas collegato alla rete presente in via Parolara, da posizionare all'esterno della recinzione fronte Lotto 2.

Realizzazione collegamento tra il nuovo contatore esterno e il capannone Lotto 2, interrando un nuovo tubo nell'area di proprietà Lotto 2.



3) La linea telefonica a servizio Lotto 2 sarà garantita predisponendo un allaccio alla rete presente in via Parolara, da posizionare fuori dalla recinzione davanti al Lotto 2.

Per eseguire tale opera è necessario un collegamento tra il nuovo pozzetto esterno e il capannone Lotto 2, interrando un tubo nell'area di proprietà Lotto 2.

4) Come già descritto al punto B) sono presenti n. 3 tombini per lo stacco della fognatura comunale che passa in Via Parolara, già predisposti da TEA durante i lavori. Uno davanti al cancello principale e n. 2 posti sui lati opposti della proprietà davanti alla recinzione. Sarà necessario realizzare una nuova rete fognaria interrata, nella proprietà Lotto 2, che collegherà il capannone (Lotto 2) o con il pozzetto della fognatura posto davanti al cancello comune (pozzetto P9) o con quello posto di fronte alla recinzione Lotto 2 (pozzetto P10). Vedasi Tavola TEA allegata e fotografie.

* * * * *

Come riportato nella perizia di stima il costo ipotetico stimato per la coloritura della copertura azzurra del capannone non conforme alla normativa in vigore è stimato in € 40.000,00 .

Si precisa che in perizia erroneamente è stato riportato nel capitolo “Regolarità Edilizia” Pag. 68 che il “*Costo ipotetico per la coloritura della copertura del capannone 40.000,00 mq.*”

In perizia il valore di stima calcolato è comprensivo del deprezzamento del 17% dovuto alla sommatoria del costo di coloritura stimato in € 40.000,00 e del costo stimato della sanatoria di € 25.000,00 .



Alla luce di quanto sopra esposto, eseguite le opportune verifiche il sottoscritto perito stimatore ipotizza i costi per la realizzazione dei nuovi allacci della luce, dell'acqua, del gas, del telefono e della fognatura comprensivi di collegamenti con il capannone Lotto 2 e di tutte le opere necessarie per rendere l'immobile indipendente dal punto di vista delle utenze in € 27.000,00 . Tali spese sono da attribuire al Lotto 2.

Porto Mantovano, 15 Luglio 2024,

In fede,



Il C.T.U.
Arch. Nicola Pallavicini

- *Documentazione Fotografica.*
- *In allegato schema sotto servizi TEA.*

