

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.

Tutto ciò premesso il sottoscritto deposita,

INTEGRAZIONE DI PERIZA

1. Con ordinanza emessa ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. in data 18/01/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Mauro Pietro Bernardi ha disposto la vendita dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, delegando al compimento delle relative operazioni il Dott. Massimo Bertolucci, Notaio in Mantova.
2. Nella vendita telematica sincrona mista senza incanto tenuta in data 5/07/2023, eseguita la pubblicità da parte del Professionista delegato nelle forme di legge ex artt. 490 c.p.c., 173-ter e 173-quater disp. di att. c.p.c. e comunque nelle forme stabilite dal competente Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Mantova, il bene immobile sotto descritto identificato come Lotto N. 1, veniva aggiudicato al Signor carta di soggiorno emessa dalla Questura di Mantova in il quale dichiarava essere celibe, nell'osservanza delle formalità di rito e per il prezzo di Euro
3. Con successivo decreto il Giudice dell'Esecuzione, visti gli artt. 586 e 591 bis c.p.c., ha trasferito al Signor



che ha dichiarato di essere celibe, per il prezzo suindicato, i seguenti diritti immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, frutti, accessori, oneri, ragioni ed azioni, quota proporzionale delle parti comuni, eventuali servitù attive e passive anche non apparenti:
LOTTO 1: Piena proprietà di compendio immobiliare formato da villetta indipendente con ampio giardino, piscina esterna e locali di servizio alla piscina, oltre ad ampio locale garage, il tutto ubicato nel Comune di Castelbelforte (MN), Via Parolara n. 37, e censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

- foglio 20 - particella 132 graffata con la particella 133 - categoria A/8 - classe 1 - consistenza 13,5 vani - sup. cat. totale 452 mq - sup. cat. totale escluse aree scoperte 308 mq - rendita euro 1.185,27 - Via Parolara n. 37 - piano T;

- foglio 20 - particella 131 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 277 mq - sup. cat. totale 330 mq- rendita euro 615,15 - Via Parolara n. 37 - piano T.

4. Il LOTTO 2 è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 118, è costituito da un grande locale magazzino indipendente con area cortiva antistante e area giardino circondante.

Ad oggi i beni Lotto 2 devono ancora essere venduti.

5. Il giorno 27/03/2024 il sottoscritto perito estimatore si recava sul posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) in presenza del custode, del proprietario Lotto 1, e l'esecutato occupante del Lotto 2 con i loro rispettivi tecnici si è proceduto alla verifica degli allacci degli impianti e delle utenze.

In sede di sopralluogo si è reso necessario richiedere il supporto di un perito Elettrotecnico.

6. Il giorno 11/04/2024 il sottoscritto perito si recava nuovamente sul posto con il supporto del Per. Ind. Enrico Salomoni, alla presenza del custode, del proprietario Lotto 1 con il suo tecnico Geom. William Bottoli, e dell'esecutato occupante del Lotto 2 con il suo tecnico Geom. Paolo Rei. Il perito estimatore ha proceduto alla verifica degli impianti e utenze.

Dall'analisi e dalla verifica emerge quanto segue:

A. Esiste una servitù di passaggio rete elettrica aerea e interrata nel giardino Lotto 1 .

La registrazione delle servitù non sono state reperite. (vedasi Fotografia 6 e 7)



- B. I contatori della corrente elettrica sono attualmente installati nella cassetta posta nel muro sito esternamente al cancello nell'area di accesso comune. La cassetta è installata a sinistra nel muro di recinzione a confine con il giardino Lotto 1.
- Attualmente l'unità Lotto 1 e Lotto 2 sono collegate entrambe sotto il contatore attivo abitazione Lotto 1. Nella cassetta è presente anche un contatore attualmente chiuso precedentemente destinato al capannone Lotto 2. Le linee sono collegate ai quadri principali posti dietro il muro lato giardino lotto 1. Per accedere ai quadri è necessario entrare nel giardino Lotto 1. (vedasi Fotografia 1 e 2)
- 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)
- 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)
- E. Da informazioni reperite da TEA ACQUE la rete fognaria presente in via Parolara è stata realizzata due anni fa. Le unità Lotto 1 e Lotto 2 non sono collegate alla rete fognaria. Attualmente scaricano in un pozzo disperdente.
- Sulla strada sono presenti n. 3 stacchi per predisposizione innesto alla fognatura Comunale così da non dover poi manomettere il manto stradale.
- F. Si comunica che il cavo della rete telefonica è collegato all'abitazione Lotto 1. Il Lotto 2 è privo di rete telefonica. (vedasi Fotografia 3)

* * * * *

Alla luce di quanto sopra esposto, eseguite le opportune verifiche il sottoscritto perito stimatore



COMUNICA

che l'unità LOTTO 2 è privo di allacci indipendenti.

Sarà necessario realizzare il nuovo allaccio Energia Elettrica, del gas, dell'acquedotto della fognatura e del telefono.

Porto Mantovano, 03 Maggio 2024,

In fede,



Il C.T.U.
Arch. Nicola Pallavicini

- *In allegato schema sotto servizi TEA.*
- *Relazione consulenza tecnica Eltec.*
- *Verbale di sopralluogo.*
- *Documentazione Fotografica.*

