

## AL TRIBUNALE DI MANTOVA

\*^\*^\*^\*^\*

Esecuzione immobiliare n. **109/2018** promossa da:

contro

\*^\*^\*^\*^\*

### **Perizia integrativa raffigurante l'attuale situazione dei beni esegutati appartenenti al Lotto 1**

\*^\*^\*^\*^\*

All'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Mauro Pietro Bernardi.

La sottoscritta ing. Paola Ferrari, nominata da codesto Tribunale esperto estimatore nella causa in epigrafe, a seguito della richiesta pervenutale dal notaio delegato in data 16 settembre 2020 (allegata) per tramite del Tribunale di Mantova, deposita la presente integrazione volta a meglio identificare l'attuale consistenza dei beni appartenenti al Lotto 1, già descritti nella perizia depositata nel dicembre 2018 che rimane ancora valida per quanto non specificato all'interno della presente integrazione.

\*^\*^\*^\*^\*

#### ◆ **Premessa - cronologia dell'acquisizione delle aree da parte del Comune di Volta Mantovana**

A fronte del nuovo incarico ricevuto, la sottoscritta ha effettuato un sopralluogo di verifica in data 12 ottobre 2020 accompagnata da un rappresentante della Sovemo e, successivamente, in data 16 ottobre



2020, ha potuto confrontarsi con il tecnico del Comune di Volta Mantovana, geom. Milani, riguardo le attuali intenzioni del Comune.

A seguito del nuovo sopralluogo e dell'incontro con il geom. Milani, si precisa quanto segue:

- è stato eseguito, in data posteriore al deposito della perizia ed, in particolare, nel mese di novembre 2019, un frazionamento catastale (a cura del geom. Maurizio Balboni, così si evince dall'Elaborato Planimetrico) che ha portato il precedente mappale 61 sub. 5 (area cortiva pertinenziale) ad essere suddiviso in mappale 167, mappale 168, mappale 169 e mappale 170, ad eccezione di una porzione che è rimasta denominata mappale 61 - sub. 7;
- tre di queste particelle nuove (mappale 168, mappale 169 e mappale 170) sono state acquisite dal Comune di Volta Mantovana con il Decreto di Acquisizione prot. n. 2886 del 25 novembre 2019;
- le roulotte, i bungalow e i capanni, citati nell'Ordinanza di demolizione n. 2 del 08 febbraio 2018 ed anche nel Decreto di Acquisizione, insistevano sugli attuali mappali 168, 169 e 170 (proprio quelli acquisiti dal Comune) ed, attualmente, non risultano più presenti (l'area è stata liberata dal Comune);
- il Decreto di Acquisizione risulta trascritto a Mantova in data 23 gennaio 2020 al n. 240 RG e al n. 175 RP;
- come indicato nel Decreto di Acquisizione, è stata istituita una servitù di passaggio sull'intera area urbana identificata catastalmente al Fg. 1, - Mapp. 169 a favore del fondo dominante identificato catastalmente al Fg. 1 - Mapp. 61 - Sub. 6 e 7;



- la costituzione di servitù di passaggio risulta trascritta a Mantova in data 23 gennaio 2020 al n. 241 RG e al n. 176 RP;
- attualmente, a fronte di accertamento catastale, i mappali 168, 169 e 170 del foglio 1 risultano effettivamente intestati al Comune di Volta Mantovana;
- rimangono alcuni casotti/ricoveri in struttura metallica (abusivi anch'essi, come citato in perizia a pag. 15, e non sanabili, quindi da rimuovere) che l'Ordinanza del Comune del 2018 non prendeva in considerazione, ma che la sottoscritta aveva, ed ha ancora rilevato in sede di sopralluogo, i quali insistono sull'attuale mappale 61 - sub. 7 (posizionati, in particolare, tra il fabbricato di cui al mappale 62 e la strada di accesso) non ancora acquisito dal Comune;
- con Ordinanza di Demolizione prot. n. 2383 del 08 ottobre 2019 il Comune di Volta Mantovana ingiungeva al sig. \_\_\_\_\_ e alla sig.ra \_\_\_\_\_ di provvedere a proprie cure e spese, entro novanta giorni dalla notificazione dell'ordinanza, alla demolizione delle opere abusivamente realizzate (riferendosi ai capanni sopra citati).

Durante l'incontro tenutosi in data 16 ottobre 2020 tra la sottoscritta e il geom. Milani, il tecnico spiegava che l'Ordinanza di Demolizione dell'ottobre 2019 non era stata ottemperata e che, presumibilmente già verso la metà di novembre 2020, verrà decisa la consistenza effettiva dell'area che il Comune andrà ad acquisire per procedere poi con adeguato frazionamento catastale ed emanazione del nuovo Decreto di Acquisizione.



Si precisa, in ogni caso, che l'Ordinanza, decorso il termine concesso e a seguito dell'accertata inottemperanza del proprietario e dell'usufruttuaria, già definisce che "il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del comune".

◆ **Attuale composizione del Lotto 1 - Dati Catastali**

- Bene n. 1 - Fabbricati agricoli - Comune di Volta Mantovana
  - Fg. 1 - Mapp. 61 - Sub. 6 - Cat. D/7 - Rendita Euro - 1.858,48
  - Fg. 1 - Mapp. 61 - Sub. 7 / Mapp. 167 - BCNC
  - Fg. 1 - Mapp. 62 - Sub. 1 - Cat. D/10 - Rendita Euro 485,20
- Bene n. 2 - Appartamento - Comune di Volta Mantovana
  - Fg. 1 - Mapp. 62 - Sub. 2 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. 9 vani -  
Rendita Euro 399,74

Rispetto a quanto indicato nella perizia estimativa depositata nel 2018 è sostanzialmente variata la consistenza dell'area esterna (ex Fg. 1 - Mapp. 61 - Sub. 5 pari a circa 5400 mq) attualmente pari a circa 1170 mq (Fg. 1 - Mapp. 61 - Sub. 7 / Mapp. 167). E' stata acquisita dal Comune di Volta Mantovana anche la porzione di area esterna (attuale Mapp. 170) occupata dall'ombreggiante posto in aderenza al fabbricato di cui al Mapp. 61 - Sub. 6.

◆ **Confini attuali del Lotto 1**

La porzione di fabbricato di cui al mappale 62 - sub. 1 del fg. 1 del Comune di Volta Mantovana, confina, da nord in senso orario, con area cortiva comune di cui al fg. 1 - mappale 61 - sub. 7, con porzione di



fabbricato di cui al fg. 1 - mappale 62 - sub. 2, nuovamente per due lati con l'area cortiva comune di cui al fg. 1 - mappale 61 - sub. 7.

Il fabbricato agricolo di cui al fg. 1, mappale 61 - sub. 6 confina, da nord in senso orario, con ombreggiante di cui al mappale 170, per due lati con area cortiva comune di cui al mappale 61 - sub. 7, mappale 169 di altra ragione.

La porzione di fabbricato di cui al fg. 1 - mapp. 62 - sub. 2 confina, da nord in senso orario, con area esterna prospettante su area cortiva comune di cui al fg. 1 - mappale 61 - sub. 7, con porzione di fabbricato di cui al fg. 1 - mappale 62 - sub. 3 appartenente ad altra Ditta, nuovamente per due lati con area esterna prospettante sull'area cortiva comune di cui al fg. 1 - mappale 61 - sub. 7.

L'intero lotto confina, da nord in senso orario, con area esterna appartenente ad altra Ditta di cui al mappale 168 oltre ombreggiante di cui al mappale 170 appartenente ad altra Ditta, ragioni di cui al mappale 136, appartamento di cui al mappale 62 - sub. 3 appartenente ad altra Ditta, Strada Vicinale, area esterna di cui al mappale 169 appartenente ad altra Ditta.

◆ **Stato di occupazione del Lotto 1**

I beni pignorati risultano essere in proprietà agli esecutati, sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della nuda proprietà e sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 dell'usufrutto, ed, al momento del nuovo sopralluogo effettuato in data 12 ottobre 2020, occupati da terzi senza titolo (si precisa che si tratta di due persone che occupano temporaneamente l'immobile di cui al



mappale 62 - sub. 1 con funzioni di sorveglianza del compendio pignorato, come da autorizzazione del sig. Giudice dell'Esecuzione del 01 febbraio 2020 che si allega e come da Verbale di Accesso del Custode del 06 febbraio 2020 che si allega).

I soggetti irregolari, presenti al momento dei precedenti sopralluoghi avvenuti in data 06/07/2018, 06/09/2018 e 13/09/2018, non risultano più presenti (ad eccezione dei due sopra citati) come da Ordinanza di sgombero e allontanamento del Comune di Volta Mantovana prot. n. 12981 del 28/11/2019.

Rimane invariato quanto indicato all'interno dell'elaborato peritale del 2018 in merito al contratto di comodato gratuito.

◆ **Servitù, Censo, Livello, Usi Civici**

Si segnala:

- la già citata Ordinanza di Demolizione, prot. n. 2383 del 08 ottobre 2019, emessa dal Comune di Volta Mantovana e relativa ad alcuni casotti/ricoveri in struttura metallica, abusivi, installati e realizzati successivamente il rilascio dell'agibilità, e insistenti sul mappale 61 - sub. 7. Tale ordinanza, decorso il termine concesso e a seguito dell'accertata inottemperanza del proprietario e dell'usufruttuaria, specifica che "il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del comune". La definizione precisa delle aree e dei beni nonché la trascrizione nei registri immobiliari (secondo quanto indicato al comma 4



art. 31 del dar 380/01) non è ancora stata eseguita (come indicato in premessa);

- costituzione di una servitù di passaggio sull'intera area urbana identificata catastalmente al Fg. 1, -Mapp. 169 a favore del fondo dominante identificato catastalmente al Fg. 1 - Mapp. 61 - Sub. 6 e 7. La costituzione di servitù di passaggio risulta trascritta a Mantova in data 23 gennaio 2020 al n. 241 RG e al n. 176 RP (si allega trascrizione).

◆ **Consistenza attuale Lotto 1**

- Bene n. 1 - Fabbricati agricoli

| Destinazione                              | Sup. Netta (mq) | Sup. Lorda (mq) | Coeff. | Sup. Convenzionale (mq) | Altezza (m) | Piano |
|---|-----------------|-----------------|--------|-------------------------|-------------|-------|
| Servizi agricampeggio (mapp. 61/6)        | 134,20          | 166,74          | 1      | 166,74                  | 3           | T     |
| Magazzino (mapp. 61/6)                    | 85,20           | 103,17          | 1      | 103,17                  | 3           | T     |
| Locale di Deposito (61/6)                 | 251,90          | 269,10          | 0,20   | 53,82                   | 4,15        | 1     |
| Area cortiva comune (61/7)                | 1170            | 1170            | 0,02   | 23,40                   | /           | T     |
| Superficie Convenzionale Complessiva (mq) |                 |                 |        | <b>347,13</b>           |             |       |

- Bene n. 2 - Appartamento

| Destinazione                              | Sup. Netta (mq) | Sup. Lorda (mq) | Coeff. | Sup. Convenzionale (mq) | Altezza (m) | Piano |
|---|-----------------|-----------------|--------|-------------------------|-------------|-------|
| Abitazione                                | 143,55          | 190,00          | 1      | 190,00                  | 2,85        | T-1   |
| Cantina                                   | 12,00           | 16,56           | 0,20   | 3,31                    | 2,35        | S1    |
| Terrazza                                  | 39,36           | 44,63           | 0,21   | 9,19                    | /           | 1     |
| Superficie Convenzionale Complessiva (mq) |                 |                 |        | <b>202,50</b>           |             |       |



◆ **Stima Lotto 1 aggiornata**

Stante le premesse già esposte in perizia, si aggiorna il valore di stima relativo al Lotto in oggetto.

| <b>Identificativo Corpo</b>   | <b>Sup. Convenzionale (mq)</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> | <b>Quota in Vendita</b> | <b>Totale</b> |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Bene n. 1 - Fabbricati Rurali | 347,13                         | 280 euro/mq            | 97.196,40 €               | 100                     | 97.196,40 €   |
| Bene n. 2 - Appartamento      | 202,50                         | 510 euro/mq            | 103.275,00 €              | 100                     | 103.275,00 €  |
| Valore di Stima               |                                |                        |                           |                         | 200.471,40 €  |

Valore di stima: euro 200.471,40

Deprezzamento: 20%

**Valore finale di stima:** euro 160.400,00

Il deprezzamento applicato al valore di stima è il risultato di diversi fattori, tra cui:

- riduzione per l'assenza della garanzia per vizi, pari a circa il 5%;
- adeguamento per la regolarizzazione urbanistica, pari allo 0%;
- adeguamento per lo stato di uso e manutenzione, pari circa al 15%;
- adeguamento per lo stato di possesso, già considerato nella determinazione del valore unitario di stima;
- adeguamento per eventuali spese condominiali insolute, pari allo 0%;
- adeguamento per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, già considerato nella determinazione del valore unitario di stima.

\*^\*^\*^\*^\*



Nel rassegnare le presenti considerazioni, si coglie l'occasione per porgere deferenti ossequi.

Il Perito Estimatore  
(dott. ing. Paola Ferrari)

Mantova, 12 novembre 2020

#### ALLEGATI

- 1\_Visure Catastali Storiche Aggiornate
- 2\_Elaborato Planimetrico Aggiornato ed Elenco Subalterni
- 3\_Estratto di Mappa Aggiornato
- 4\_Decreto di Acquisizione Opere Abusive ed Area di Sedime prot. n. 2886 del 25 novembre 2019
- 5\_Nota di Trascrizione del Decreto di Acquisizione e della Costituzione di Servitù
- 6\_Ordinanza di Demolizione prot. n. 2383 del 08 ottobre 2019
- 7\_Ordinanza di Sgombero prot. n. 12981 del 28 novembre 2019
- 8\_Autorizzazione all'occupazione del Tribunale di Mantova e Verbale di Accesso del Custode
- 9\_Richiesta Perizia Integrativa
- 10\_Documentazione Fotografica

