

TRIBUNALE DI MANTOVA

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pallavicini Nicola
nell'Esecuzione Immobiliare 55/2022 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

Contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****



Incarico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Premessa	11
Lotto 1	12
Descrizione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	12
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	13
Completezza documentazione ex art. 567	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	14
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	14
Titolarità	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	15
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	16
Confini	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	17
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	17
Consistenza	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	18



Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	22
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	24
Dati Catastali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	27
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	28
Precisazioni.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	30
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	30
Patti.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	30
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	30
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	30
Stato conservativo	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	31
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	31
Parti Comuni.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	31



Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	32
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	32
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	32
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	33
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	34
Stato di occupazione.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	34
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	34
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	35
Provenienze Ventennali.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	35
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	38
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	41
Formalità pregiudizievoli	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	44
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	45
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	47
Normativa urbanistica.....	49
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	49
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	50



Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	50
Regolarità edilizia.....	51
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	51
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	52
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	53
Vincoli od oneri condominiali.....	54
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	54
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	54
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	55
Lotto 2	56
Descrizione.....	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	56
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	57
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	57
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	58
Completezza documentazione ex art. 567	58
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	58
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	59
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	59
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	59
Titolarità	59
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	59
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	60
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	60



Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	61
Confini.....	62
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	62
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	62
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	62
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	62
Consistenza.....	63
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	63
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	64
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	65
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	66
Cronistoria Dati Catastali	67
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	67
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	68
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	69
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	71
Dati Catastali	72
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	72
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	73
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	74
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	75
Precisazioni.....	76
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	76
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	76



Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	76
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	76
Patti.....	76
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	76
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	77
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	77
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	77
Stato conservativo	77
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	77
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	77
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	77
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	77
Parti Comuni.....	78
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	78
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	78
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	78
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	78
Servitù, censo, livello, usi civici.....	78
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	78
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	79
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	79
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	79
Caratteristiche costruttive prevalenti	79
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	79



Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	80
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	80
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	81
Stato di occupazione.....	81
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	81
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	82
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	82
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	82
Provenienze Ventennali.....	82
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	82
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	84
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	85
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	87
Formalità pregiudizievoli	89
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	89
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	90
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	92
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	93
Normativa urbanistica.....	95
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	95
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	95
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	96
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	96
Regolarità edilizia.....	97



Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	97
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	98
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	99
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	100
Vincoli od oneri condominiali.....	101
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	101
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	101
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra.....	101
Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo.....	101
Stima / Formazione lotti	102
Lotto 1	102
Lotto 2	106
Riserve e particolarità da segnalare	110
Riepilogo bando d'asta.....	112
Lotto 1	112
Lotto 2	113
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2022 del R.G.E.	117
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 56.000,00	117
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 59.000,00	119
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	123
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	123
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra	124
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	126
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	128





Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3 129



Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra..... 131

Bene N° 7 - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo..... 132



All'udienza del 16/01/2023, 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 16/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3
- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra
- **Bene N° 7** - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani più piano sottotetto, compresa in un edificio di due piani fuori terra sito in Via Marconi n. 73 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73 mediante portone pedonale. L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante portone carraio comune posto in via G. Marconi snc.

L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

L'unità oggetto dell'esecuzione è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate dall'esecutato proprietario delle stesse.

Il giorno 21 Febbraio 2023, data fissata per il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli immobili da ispezionare, nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via Marconi n. 73, e poteva procedere all'incarico affidatogli alla presenza del custode.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO TERRA

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una cantina posta al piano terra, compresa nel complesso edilizio sito in Via Marconi n. 73 a Rivarolo Mantovano (MN).

L'unità è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73 mediante portone carraio comune posto in via G. Marconi snc.

L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

L'unità oggetto dell'esecuzione è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate dall'esecutato proprietario delle stesse.

Il giorno 21 Febbraio 2023, data fissata per il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli immobili da ispezionare, nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via Marconi n. 73, e poteva procedere all'incarico affidatogli alla presenza del custode.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO PRIMO

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un locale legnaia posto al piano terra e soffitta posta al piano primo, compresa nel complesso edilizio sito in Via Marconi n. 73 a Rivarolo Mantovano (MN).

L'unità è raggiungibile dal cortile comune antistante. Il cortile è accessibile dal portone carraio comune con ingresso sulla pubblica via G. Marconi n. 73.

L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate dall'esecutato proprietario delle stesse.

Il giorno 21 Febbraio 2023, data fissata per il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli immobili da ispezionare, nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via Marconi n. 73, e poteva procedere all'incarico

affidatogli alla presenza del custode.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Il Signor **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/4 in regime di separazione dei beni. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

Il giorno 21/02/2023 il sottoscritto CTU richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) il certificato contestuale di residenza e stato famiglia dei soggetti esegutati. (vedasi Lotto 1 - Allegato 7)

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO TERRA.**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Il Signor **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/4 in regime di separazione dei beni. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

Il giorno 21/02/2023 il sottoscritto CTU richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) il certificato contestuale di residenza e stato famiglia dei soggetti esegutati. (vedasi Lotto 1 - Allegato 7)



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Il Signor **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/4 in regime di separazione dei beni. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

Il giorno 21/02/2023 il sottoscritto CTU richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) il certificato contestuale di residenza e stato famiglia dei soggetti esecutati. (vedasi Lotto 1 - Allegato 7)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI
N. 73

L'abitazione si confina a Nord con unità stessa proprietà Mappale 164 Sub. 305 e con cortile comune Mappale 164 Sub. 303, a Est confina con l'unità altra proprietà Mappale 165 Sub. 302 e con cortile comune Mappale 164 Sub. 303, a Sud confina con Pubblica Via G. Marconi e a Ovest con unità altra proprietà Mappale 156, 155, 150, 149.
(vedasi Lotto 1 - Allegato 2 e 3)



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO TERRA

La cantina si confina a Nord con unità altra proprietà Mappale 164 Sub. 302, a Est confina con cortile comune Mappale 164 Sub. 303, a Sud confina con unità stessa proprietà Mappale 164 Sub. 304 e a Ovest con unità altra proprietà Mappale 156.

(vedasi Lotto 1 - Allegato 2 e 3)

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO PRIMO

La legnaia soffitta si affaccia a Nord e a Est con cortile comune Mappale 164 Sub. 303, a Sud confina con unità stessa proprietà Mappale 165 Sub. 305 e a Ovest con unità altra proprietà Mappale 156.

(vedasi Lotto 1 - Allegato 2 e 3)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI
N. 73

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	183,00 mq	229,00 mq	1	128,00 mq	2,90 m	Terra e Primo
Soffitta	35,60 mq	42,50 mq	0.33	14,03 mq	4,00 m	Primo
Sottotetto	70,00 mq	81,50 mq	0.2	16,30 mq	1,60 m	Sottotetto
Balcone	6,00 mq	6,00 mq	0.25	1,50 mq	0,00 m	Primo
Balcone	2,60 mq	2,60 mq	0.25	0,65 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				160,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,48 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione oggetto di stima si sviluppa su due piani ed è compresa in un immobile di due piani fuori terra più sottotetto.

L'unità è dotata di ingresso pedonale esclusivo dalla pubblica via G. Marconi n. 73 e di ingresso carraio comune con accesso sempre dalla pubblica via Marconi che permette di accedere al cortile comune retrostante l'immobile.

L'unità è posta nel centro di Rivarolo Mantovano (MN) a 500 m circa dal centro del paese dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua e luce.

Il bene è composto al piano terra da un atrio di ingresso di 17,00 mq circa, da una stanza di 21,00 mq circa, da un ampio locale soggiorno e cucina di 41,70 mq circa, con annesso lavanderia di 9,50 mq circa.

Accessibile dal cortile esterno comune c'è un locale bagno di 5,80 mq circa.

Mediante scala interna accessibile dal locale di ingresso si accede al piano primo dove si trovano una camera da letto matrimoniale di 17,30 mq circa con annesso balcone esterno di 6,00 mq circa, un corridoio di 10,20 mq circa, di accesso ad una camera da letto di 16,30 mq circa, ad un bagno di 9,50 mq con balcone esterno di 2,60 mq, ad un disimpegno di

7,50 mq circa di accesso ad una terza camera di 14,50 mq e ad un locale soffitta-ripostiglio di 35,50 mq circa.

Dal locale soffitta-ripostiglio si accede al locale sottotetto posto sopra i locali del primo piano.

Dal locale di ingresso al piano terra è possibile accedere mediante porta ad una stanza, non oggetto dell'esecuzione, di altra proprietà Mappale 165 Sub. 302.

La superficie lorda dell'appartamento è di 160,00 mq circa .

Esternamente l'unità è provvista ampio cortile e giardino comune accessibile dalla pubblica via G. Marconi mediante cancello carraio comune.

(vedasi Lotto 1 - Allegato n.2 e 3)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	20,50 mq	24,50 mq	0.2	4,90 mq	2,43 m	Terra



Totale superficie convenzionale:	4,90 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	4,90 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cantina oggetto di stima è posta al piano terra del complesso edilizio ed è accessibile dal cortile comune antistante l'unità mediante ingresso pedonale.

Il complesso edilizio è posto nel centro di Rivarolo Mantovano (MN) a 500 m circa dal centro del paese dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità è provvista di impianto di illuminazione.

Il bene è composto da un unico locale di 20,50 mq.

L'ingresso avviene dal cortile comune antistante l'unità.

(vedasi Lotto 1 - Allegato n.2 e 3)

**BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	41,50 mq	44,00 mq	0.2	8,80 mq	1,60 m	Primo
Legnaia	21,00 mq	23,65 mq	0.33	7,80 mq	2,30 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				16,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La soffitta e legnaia oggetto di stima sono poste al piano primo dell'edificio di due piani con affaccio sul cortile comune. L'accesso ai locali avviene dall'esterno mediante scala a pioli in ferro.

Il complesso edilizio è posto nel centro di Rivarolo Mantovano (MN) a 500 m circa dal centro del paese dove si

trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità è sprovvista di impianti .

Il bene è composto da due locali attigui.

(vedasi Lotto 1 - Allegato n.2 e 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI
N. 73**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/2001 al 19/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 13.5 Rendita € 655,38 Piano T-1 Graffato PART. 163 SUB. 1 - PART. 165
Dal 19/12/2002 al 01/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 13.5 Rendita € 655,38 Piano T-1 Graffato PART. 163 SUB. 1 - PART. 165
Dal 01/03/2006 al 22/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 301 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9.5 Rendita € 461,20 Graffato Part. 165 Sub. 301
Dal 22/01/2008 al 11/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 301 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9.5 Rendita € 461,20

		Piano T-1 Graffato PART. 165 SUB. 301
Dal 11/02/2008 al 15/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 301 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 247 mq Rendita € 461,20 Piano T-1 Graffato PART. 165 SUB. 301
Dal 15/03/2011 al 23/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 301 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 247 mq Rendita € 461,20 Piano T-1 Graffato PART. 165 SUB. 301
Dal 23/06/2011 al 27/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 301 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 247 mq Rendita € 461,20 Piano T-1 Graffato PART. 165 SUB. 301
Dal 27/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 301 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 247 mq Rendita € 461,20 Piano T-1 Graffato PART. 165 SUB. 301
Dal 09/11/2015 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 301

		Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 247 mq Rendita € 461,20 Piano T-1 Graffato PART. 165 SUB. 301
Dal 24/03/2023 al 04/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 304 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 270 mq Rendita € 461,20 Piano T-1-2 Graffato PART. 165 SUB. 304

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/2001 al 19/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 13.5 Rendita € 655,38 Piano T-1 Graffato PART. 163 SUB. 1 - PART. 165
Dal 19/12/2002 al 01/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 13.5 Rendita € 655,38 Piano T-1 Graffato PART. 163 SUB. 1 - PART. 165
Dal 01/03/2006 al 22/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 301 Categoria A3

		Cl.4, Cons. 9.5 Rendita € 461,20 Graffato Part. 165 Sub. 301
Dal 22/01/2008 al 11/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 164, Sub. 301 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9.5 Rendita € 461,20 Piano T-1 Graffato PART. 165 SUB. 301
Dal 11/02/2008 al 15/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 164, Sub. 301 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 247 mq Rendita € 461,20 Piano T-1 Graffato PART. 165 SUB. 301
Dal 15/03/2011 al 23/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 164, Sub. 301 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 247 mq Rendita € 461,20 Piano T-1 Graffato PART. 165 SUB. 301
Dal 23/06/2011 al 27/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 164, Sub. 301 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 247 mq Rendita € 461,20 Piano T-1 Graffato PART. 165 SUB. 301
Dal 27/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 164, Sub. 301

		Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 247 mq Rendita € 461,20 Piano T-1 Graffato PART. 165 SUB. 301
Dal 09/11/2015 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 301 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 247 mq Rendita € 461,20 Piano T-1 Graffato PART. 165 SUB. 301
Dal 24/03/2023 al 04/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 305 Categoria C2 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 24 mq Rendita € 27,11 Piano T

BENE N° 3 SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/2001 al 19/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 13.5 Rendita € 655,38 Piano T-1 Graffato PART. 163 SUB. 1 - PART. 165
Dal 19/12/2002 al 01/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 164, Sub. 1 Categoria A3

		<p>Cl.4, Cons. 13.5</p> <p>Rendita € 655,38°</p> <p>Piano T-1</p> <p>Graffato PART. 163 SUB. 1 - PART. 165</p>
Dal 01/03/2006 al 22/01/2008	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 12, Part. 164, Sub. 301</p> <p>Categoria A3</p> <p>Cl.4, Cons. 9.5</p> <p>Rendita € 461,20</p> <p>Graffato Part. 165 Sub. 301</p>
Dal 22/01/2008 al 11/02/2008	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 12, Part. 164, Sub. 301</p> <p>Categoria A3</p> <p>Cl.4, Cons. 9.5</p> <p>Rendita € 461,20</p> <p>Piano T-1</p> <p>Graffato PART. 165 SUB. 301</p>
Dal 11/02/2008 al 15/03/2011	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 12, Part. 164, Sub. 301</p> <p>Categoria A3</p> <p>Cl.4, Cons. 9,5</p> <p>Superficie catastale 247 mq</p> <p>Rendita € 461,20</p> <p>Piano T-1</p> <p>Graffato PART. 165 SUB. 301</p>
Dal 15/03/2011 al 23/06/2011	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 12, Part. 164, Sub. 301</p> <p>Categoria A3</p> <p>Cl.4, Cons. 9,5</p> <p>Superficie catastale 247 mq</p> <p>Rendita € 461,20</p> <p>Piano T-1</p> <p>Graffato PART. 165 SUB. 301</p>
Dal 23/06/2011 al 27/08/2012	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 12, Part. 164, Sub. 301</p> <p>Categoria A3</p>

		<p>Cl.4, Cons. 9,5</p> <p>Superficie catastale 247 mq</p> <p>Rendita € 461,20</p> <p>Piano T-1</p> <p>Graffato PART. 165 SUB. 301</p>
Dal 27/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 12, Part. 164, Sub. 301</p> <p>Categoria A3</p> <p>Cl.4, Cons. 9,5</p> <p>Superficie catastale 247 mq</p> <p>Rendita € 461,20</p> <p>Piano T-1</p> <p>Graffato PART. 165 SUB. 301</p>
Dal 09/11/2015 al 24/03/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 12, Part. 164, Sub. 301</p> <p>Categoria A3</p> <p>Cl.4, Cons. 9,5</p> <p>Superficie catastale 247 mq</p> <p>Rendita € 461,20</p> <p>Piano T-1</p> <p>Graffato PART. 165 SUB. 301</p>
Dal 24/03/2023 al 04/04/2023	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 12, Part. 164, Sub. 306</p> <p>Categoria C2</p> <p>Cl.2, Cons. 63</p> <p>Superficie catastale 71 mq</p> <p>Rendita € 81,34</p> <p>Piano Primo</p> <p>Graffato Part. 165 Sub. 305</p>

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI
N. 73

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	164	304		A3	4	9,5	270 mq	461,2 €	T-1-2	Mappale 165 Sub. 304

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. MN001847 del 01/03/2006 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il locale soggiorno, disimpegno e cucina sono diventati un unico locale;
- al piano primo il balcone esterno è più piccolo;
- al piano primo esiste una porta di collegamento tra il disimpegno e la soffitta;
- è presente un locale soffitta al piano secondo;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 24/03/2023 protocollo MN.12739 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 164 Sub. 304 graffato con Part. 165 Sub. 304 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 9,5 vani Sup. Catastale 270,00 mq Rendita € 461,20 disposta al piano Terra-Primo-secondo sita in via G. Marconi n. 73.

(vedasi Lotto 1 - Allegato 2- 3)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	164	305		C2	2	21	24 mq	27,11 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. MN001847 del 01/03/2006 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il locale soggiorno, disimpegno e cucina sono diventati un unico locale;
- al piano primo il balcone esterno è più piccolo;
- al piano primo esiste una porta di collegamento tra il disimpegno e la soffitta;
- è presente un locale soffitta al piano secondo;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territoriale.

In data 24/03/2023 protocollo MN.12739 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 164 Sub. 305 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 21 mq Sup. Catastale 24,00 mq Rendita € 27,11 disposta al piano Terra e sita in via G. Marconi n. 73. (vedasi Lotto 1 - Allegato 2-3)

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	164	306		C2	2	63	71 mq	81,34 €	Primo	Part. 165 Sub. 305

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. MN001847 del 01/03/2006 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il locale soggiorno, disimpegno e cucina sono diventati un unico locale;
- al piano primo il balcone esterno è più piccolo;
- al piano primo esiste una porta di collegamento tra il disimpegno e la soffitta;
- non è rappresentata la soffitta non abitabile attigua alla legnaia.
- è presente un locale soffitta al piano secondo;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 24/03/2023 protocollo MN.12739 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 164 Sub. 306 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 63 mq Sup. Catastale 71,00 mq Rendita € 81,34 disposta al piano Primo e sita in via G. Marconi n. 73. (vedasi Lotto 1 - Allegato 2- 3)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra i soggetti esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali.

Al piano terra nel locale di ingresso è presente una porta di collegamento con locale di altra proprietà e non oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Tale porta sarà necessario chiuderla.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO TERRA**

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra i soggetti esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali.

**BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO PRIMO**

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra i soggetti esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI
N. 73**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dai soggetti esecutati. I locali sono arredati con i beni dei soggetti esecutati.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO TERRA**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dai soggetti esecutati. Il locale è arredato con i beni dei soggetti esecutati.

**BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO PRIMO**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dai soggetti esecutati. Il locale è occupato dai beni dei soggetti esecutati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

L'unità si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 1 - Allegato 4)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO TERRA

L'unità si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 1 - Allegato 4)

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO PRIMO

L'unità si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 1 - Allegato 4)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

L'unità ha in comune con le altre unità di altra proprietà individuate ai Mappale 165 Sub. 302 , Mappale 163 Sub. 301 e Mappale 164 Sub.302 , il passo carraio comune Mappale 165 Sub. 303 e e il cortile comune Mappale 164 Sub. 303. (vedasi Lotto 1 - Allegato 3)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO TERRA

L'unità ha in comune con le altre unità di altra proprietà individuate ai Mappale 165 Sub. 302 , Mappale 163 Sub. 301 e Mappale 164 Sub.302 , e con l'unità stessa proprietà Mappale 164 Sub. 304 graffata Mappale 165 Sub. 304, il passo



carraio comune Mappale 165 Sub. 303 e e il cortile comune Mappale 164 Sub. 303.
(vedasi Lotto 1 - Allegato 3)

**BENE N° 3 - SOFFITTA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO PRIMO**

L'unità ha in comune con le altre unità di altra proprietà individuate ai Mappale 165 Sub. 302 , Mappale 163 Sub. 301 e Mappale 164 Sub.302 , e con l'unità stessa proprietà Mappale 164 Sub. 304 graffata Mappale 165 Sub. 304 e Mappale 164 Sub. 305, il passo carraio comune Mappale 165 Sub. 303 e e il cortile comune Mappale 164 Sub. 303.
(vedasi Lotto 1 - Allegato 3)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI
N. 73**

Non esistono servitù, censo, livelli, usi civici.

**BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO TERRA**

Non esistono servitù, censo, livelli, usi civici.

**BENE N° 3 - SOFFITTA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO PRIMO**

Non esistono servitù, censo, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI
N. 73**

L'immobile contenente l'unità residenziale, oggetto dell'esecuzione, poste al piano terra e primo sono realizzate con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni pieni, e doppio uni, intonacati;

La copertura dell'unità con affaccio sulla pubblica via è con struttura in travi in c.a., tavelloni in laterizio e coppi in cotto, mentre la parte con affaccio sul cortile è con struttura di travi e travetti in legno sotto pelli in legno e coppi di cotto.

Solai sono in laterocemento;

Pareti esterne ed interne con rivestimento con intonaco;

Pavimenti interni in gres, in legno laminato e al piano primo nelle camere in legno;

Le porte sono in legno.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, con tapparelle in legno al piano terra e primo e con oscuri in legno al piano primo con affaccio sulla pubblica via.

Impianto elettrico a 220 V, di vecchia concezione.

L'unità è provvista di impianto di riscaldamento al piano terra in parte a radiatori e in parte con fancoil con una caldaia posta nel locale lavanderia.

La caldaia del piano terra si ipotizza che venga utilizzata anche dai locali del piano terra di altra proprietà e non oggetto dell'esecuzione.

Al piano primo c'è un riscaldamento con emissione a radiatori con caldaia nel locale disimpegno al piano primo.

L'unità è provvista di cassetta di allaccio gas, e energia elettrica posizionati in una nicchia nell'ingresso carraio comune.

Lo scrivente C.T.U. può dichiarare che l'unità si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO TERRA**

L'immobile contenente l'unità, oggetto dell'esecuzione, è realizzato con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni pieni intonacati;

La copertura dell'unità con affaccio sul cortile è con struttura di travi e travetti in legno sotto pelli in legno e coppi di cotto.

Solaio è in laterocemento;

Pareti esterne ed interne con rivestimento con intonaco;

Pavimento interno mattoni di cotto;

La porta è in legno.

La finestra è in legno con vetro singolo.

Impianto elettrico a 220 V, di vecchia concezione e non più a norma.

Lo scrivente C.T.U. può dichiarare che l'unità si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.
Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 1 - Allegato 4)

**BENE N° 3 - SOFFITTA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO PRIMO**

L'immobile contenente l'unità, oggetto dell'esecuzione, è realizzato con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni pieni intonacati;

La copertura dell'unità con affaccio sul cortile è con struttura di travi e travetti in legno sotto pelli in legno e coppi di cotto.

Solaio è in laterocemento;

Pareti esterne ed interne con rivestimento con intonaco;

Pavimento interno mattoni di cotto;

La porta è in legno.

La finestra è in legno con vetro singolo.

Impianto elettrico a 220 V, di vecchia concezione e non più a norma.

Lo scrivente C.T.U. può dichiarare che l'unità si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 1 - Allegato 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI
N. 73**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dai soggetti esecutati. I locali sono arredati con i beni dei soggetti esecutati.

**BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO TERRA**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dai soggetti esecutati. Il locale è occupato dai beni dei soggetti esecutati.

Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dai soggetti esecutati. Il locale è occupato dai beni dei soggetti esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2001 al 19/12/2002	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/01/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	02/04/2002	4081	2559
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Agenzia delle Entrate di Mantova	11/07/2001	36	1352	
Dal 19/12/2002 al 22/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mauro Acquaroni	19/12/2002	16228	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	24/12/2002	16825	10350
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2008 al 11/02/2008	**** Omissis ****	Atto di Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	22/01/2008	11420	2102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	21/02/2008	2511	1465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2008 al 23/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	11/02/2008	11481	2146
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	04/03/2008	3061	1768
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/06/2011 al 27/08/2012	**** Omissis ****	Successione Leggitima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/06/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	06/08/2012	8259	5906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mantova	21/06/2012	1410	9990/12
Dal 27/08/2012 al 17/01/2023	**** Omissis ****	Divisione e Stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	27/08/2012	14950	4246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova - Conservatoria	29/08/2012	8871	6296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2001 al 19/12/2002	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/01/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	02/04/2002	4081	2559
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Mantova	11/07/2001	36	1352		
Dal 19/12/2002 al 22/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mauro Acquaroni	19/12/2002	16228	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	24/12/2002	16825	10350
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2008 al 11/02/2008	**** Omissis ****	Atto di Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	22/01/2008	11420	2102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	21/02/2008	2511	1465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2008 al 23/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	11/02/2008	11481	2146
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	04/03/2008	3061	1768
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2011 al 27/08/2012	**** Omissis ****	Successione Leggitima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		23/06/2011	
Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.
	Agenzia delle Entrate di Mantova	06/08/2012	8259
			5906
Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°
	Agenzia delle Entrate di Mantova	21/06/2012	1410
			9990/12
Dal 27/08/2012 al 17/01/2023	**** Omissis ****	Divisione e Stralcio	
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Notaio Pierpaolo Barosi	27/08/2012	14950
			4246
Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.
	Agenzia delle Entrate di Mantova - Conservatoria	29/08/2012	8871
			6296
Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°
			Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2001 al 19/12/2002	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/01/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	02/04/2002	4081	2559
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Mantova	11/07/2001	36	1352		
Dal 19/12/2002 al 22/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mauro Acquaroni	19/12/2002	16228	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	24/12/2002	16825	10350
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2008 al	**** Omissis	Atto di Fusione			



11/02/2008	****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	22/01/2008	11420	2102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	21/02/2008	2511	1465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2008 al 23/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	11/02/2008	11481	2146
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	04/03/2008	3061	1768
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2011 al 27/08/2012	**** Omissis ****	Successione Leggitima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/06/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate di Mantova	06/08/2012	8259	5906
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mantova	21/06/2012	1410	9990/12
Dal 27/08/2012 al 17/01/2023	**** Omissis ****	Divisione e Stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	27/08/2012	14950	4246
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova - Conservatoria	29/08/2012	8871	6296
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40

Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24

Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575 Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 05/03/2015

Reg. gen. 2014 - Reg. part. 1471

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento del tribunale colpisce per la quota di 1/4 i beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** procedente per conto di **** Omissis ****. Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40

Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24

Rogante: TRIBUNALE DIMANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575 Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 05/03/2015

Reg. gen. 2014 - Reg. part. 1471

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento del tribunale colpisce per la quota di 1/4 i beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** precedente per conto di **** Omissis **** Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40

Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24

Rogante: TRIBUNALE DIMANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575 Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 05/03/2015

Reg. gen. 2014 - Reg. part. 1471

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento del tribunale colpisce per la quota di 1/4 i beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** procedente per conto di **** Omissis **** Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

i sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) l'immobile è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN).

Definizione e finalità:

Il tessuto urbano storico comprende:

- a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante.
- b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario.

[.....]

(vedasi Lotto 1 - Allegato 9)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO TERRA

i sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) l'immobiliare è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN).

Definizione e finalità:

Il tessuto urbano storico comprende:

- a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante.
- b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario.

[.....]

(vedasi Lotto 1 - Allegato 9)

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO PRIMO

i sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) l'immobiliare è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN).

Definizione e finalità:

Il tessuto urbano storico comprende:

- a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante.
- b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario.

[.....]



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che i beni oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in data anteriore il 1 Settembre 1967.

Per l'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) sono state reperite le seguenti documentazioni:

- Progetto per apertura di porta d'ingresso in via Marconi n. 73 in luogo di finestra esistente, richiesta autorizzazione n. 1883 del 1983 presentata il 27/08/1983 dal Signor **** Omissis **** in qualità di proprietario.

- Progetto di sanatoria presentato dal proprietario dell'immobile Signor **** Omissis **** con Prot. 3023 del 30/12/1986 P.C. 300/86, comprendente:

1) opere ad uso residenziale - abitazione ovest- periodo 1965 mod. a prot. 3023:

nuovi locali da adibire a civile abitazione, alla cantina piano terra e soffitta piano primo.

2) opere ad uso residenziale- abitazione sud- periodo 1972 Mod. A -Prot. 3023:

trasformazione soffitta in camera, costruzione balcone esterno su via Marconi e uno verso cortile interno, e tamponamento tettoia esistente nella zona Est.

3) opere ad uso non residenziale - Autorimessa Ovest - periodo 1965 Mod. D - Prot. 3023:

autorimessa sul confine ovest in aderenza alla cantina.

4) Opere ad uso non residenziale - Autorimessa Est - Periodo 1976 Mod. D -Prot. 3023:

fabbricato ad un piano posto sul confine Est costituito da autorimessa e da due locali di sgombero.

Veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 300/86 del 01/03/2002.

Si rilasciava inoltre permesso di agibilità in sanatoria n. 300/86 MOD47/85 D n. 1 il 01/03/2002.

- Il 16/12/2005 con Pratica 245/2005 il Signor **** Omissis **** proprietario dell'immobile presentava al comune di Rivarolo Mantovano progetto DIA di cambio d'uso di parte di fabbricato da accessorio alla residenza a cantina per fermentazione e stoccaggio vino.

Veniva presentata comunicazione di Fine lavori e richiesta agibilità il 06/03/2006 Prot. 600.

Nel 2006 l'agibilità trascorsi i 30 gg si intendeva attestata per silenzio assenso.

(vedasi lotto 1 - Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che i beni oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in data anteriore al 1 Settembre 1967.

Per l'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) sono state reperite le seguenti documentazioni:

- Progetto per apertura di porta d'ingresso in via Marconi n. 73 in luogo di finestra esistente, richiesta autorizzazione n. 1883 del 1983 presentata il 27/08/1983 dal Signor **** Omissis **** in qualità di proprietario.

- Progetto di sanatoria presentato dal proprietario dell'immobile Signor **** Omissis **** con Prot. 3023 del 30/12/1986 P.C. 300/86, comprendente:

1) opere ad uso residenziale - abitazione ovest- periodo 1965 mod. a prot. 3023:

nuovi locali da adibire a civile abitazione, alla cantina piano terra e soffitta piano primo.

2) opere ad uso residenziale- abitazione sud- periodo 1972 Mod. A -Prot. 3023:

trasformazione soffitta in camera, costruzione balcone esterno su via Marconi e uno verso cortile interno, e tamponamento tettoia esistente nella zona Est.

3) opere ad uso non residenziale - Autorimessa Ovest - periodo 1965 Mod. D - Prot. 3023:

autorimessa sul confine ovest in aderenza alla cantina.

4) Opere ad uso non residenziale - Autorimessa Est - Periodo 1976 Mod. D -Prot. 3023:

fabbricato ad un piano posto sul confine Est costituito da autorimessa e da due locali di sgombero.

Veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 300/86 del 01/03/2002.

Si rilasciava inoltre permesso di agibilità in sanatoria n. 300/86 MOD47/85 D n. 1 il 01/03/2002.

- Il 16/12/2005 con Pratica 245/2005 il Signor **** Omissis **** proprietario dell'immobile presentava al comune di Rivarolo Mantovano progetto DIA di cambio d'uso di parte di fabbricato da accessorio alla residenza a cantina per



fermentazione e stoccaggio vino.

Veniva presentata comunicazione di Fine lavori e richiesta agibilità il 06/03/2006 Prot. 600.

Nel 2006 l'agibilità trascorsi i 30 gg si intendeva attestata per silenzio assenso.

(vedasi lotto 1 - Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO PRIMO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che i beni oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in data anteriore il 1 Settembre 1967.

Per l'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) sono state reperite le seguenti documentazioni:

- Progetto per apertura di porta d'ingresso in via Marconi n. 73 in luogo di finestra esistente, richiesta autorizzazione n. 1883 del 1983 presentata il 27/08/1983 dal Signor **** Omissis **** in qualità di proprietario.

- Progetto di sanatoria presentato dal proprietario dell'immobile Signor **** Omissis **** con Prot. 3023 del 30/12/1986 P.C. 300/86, comprendente:

1) opere ad uso residenziale - abitazione ovest- periodo 1965 mod. a prot. 3023:

nuovi locali da adibire a civile abitazione, alla cantina piano terra e soffitta piano primo.

2) opere ad uso residenziale- abitazione sud- periodo 1972 Mod. A -Prot. 3023:

trasformazione soffitta in camera, costruzione balcone esterno su via Marconi e uno verso cortile interno, e tamponamento tettoia esistente nella zona Est.

3) opere ad uso non residenziale - Autorimessa Ovest - periodo 1965 Mod. D - Prot. 3023:

autorimessa sul confine ovest in aderenza alla cantina.

4) Opere ad uso non residenziale - Autorimessa Est - Periodo 1976 Mod. D -Prot. 3023:

fabbricato ad un piano posto sul confine Est costituito da autorimessa e da due locali di sgombero.

Veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 300/86 del 01/03/2002.

Si rilasciava inoltre permesso di agibilità in sanatoria n. 300/86 MOD47/85 D n. 1 il 01/03/2002.

- Il 16/12/2005 con Pratica 245/2005 il Signor **** Omissis **** proprietario dell'immobile presentava al comune di Rivarolo Mantovano progetto DIA di cambio d'uso di parte di fabbricato da accessorio alla residenza a cantina per fermentazione e stoccaggio vino.

Veniva presentata comunicazione di Fine lavori e richiesta agibilità il 06/03/2006 Prot. 600.

Nel 2006 l'agibilità trascorsi i 30 gg si intendeva attestata per silenzio assenso.

(vedasi lotto 1 - Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli e condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli e condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli e condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3
- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra
- **Bene N° 7** - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani fuori terra più piano sottotetto, compresa in un edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Gonzaga n. 3 mediante grande portone pedonale.

L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante l'ingresso comune posto in via Gonzaga n. 3.

L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate dall'esecutato proprietario delle stesse.

Il giorno 21 Febbraio 2023, data fissata per il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli immobili da ispezionare, nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via Gonzaga n. 3, e poteva procedere all'incarico affidatogli alla presenza del custode.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani fuori terra, compresa in un edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Gonzaga n. 3 mediante grande portone pedonale.

L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante l'ingresso comune posto in via Gonzaga n. 3.

L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate dall'esecutato proprietario delle stesse.

Il giorno 21 Febbraio 2023, data fissata per il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli immobili da ispezionare, nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via Gonzaga n. 3, e poteva procedere all'incarico affidatogli alla presenza del custode.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un locale laboratorio disposto al piano terra di un edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN).

L'unità è raggiungibile dal cortile comune interno all'immobile, accessibile mediante l'ingresso pedonale comune posto in via Gonzaga n. 3.

Il laboratorio è provvista di ampia area cortiliva comune.

L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate dall'esecutato proprietario delle stesse.

Il giorno 21 Febbraio 2023, data fissata per il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli immobili da ispezionare, nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via Gonzaga n. 3, e poteva procedere all'incarico affidatogli alla presenza del custode.

BENE N° 7 - SOFFITTA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO PRIMO

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un locale soffitta disposto al piano primo, sopra il laboratorio (bene 6) di un edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN).

L'unità è raggiungibile dal cortile comune interno all'immobile, mediante scala esterna amovibile.

Il laboratorio è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante l'ingresso pedonale comune posto in via Gonzaga n. 3

L'unità è accessibile dalla pubblica via Gonzaga n. 3 mediante grande portone pedonale.

L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate dall'esecutato proprietario delle stesse.

Il giorno 21 Febbraio 2023, data fissata per il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli immobili da ispezionare, nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via Gonzaga n. 3, e poteva procedere all'incarico affidatogli alla presenza del custode.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO TERRA**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO PRIMO**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Il Signor **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/4 in regime di separazione dei beni. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

Il giorno 21/02/2023 il sottoscritto CTU richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) il certificato contestuale di residenza e stato famiglia dei soggetti esegutati. (vedasi Lotto 2 - Allegato 7)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Il Signor **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/4 in regime di separazione dei beni. (vedasi Lotto 2 Allegato 5)

Il giorno 21/02/2023 il sottoscritto CTU richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) il certificato contestuale di residenza e stato famiglia dei soggetti esegutati. (vedasi Lotto 2 - Allegato 7)

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO TERRA**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Il Signor **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/4 in regime di separazione dei beni. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

Il giorno 21/02/2023 il sottoscritto CTU richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) il certificato contestuale di residenza e stato famiglia dei soggetti esegutati. (vedasi Lotto 2 - Allegato 7)

**BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO PRIMO**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



Il Signor **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/4 in regime di separazione dei beni. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

Il giorno 21/02/2023 il sottoscritto CTU richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) il certificato contestuale di residenza e stato famiglia dei soggetti esegutati. (vedasi Lotto 2 - Allegato 7)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'abitazione si confina a Nord con unità altra proprietà Mappale 1747, a Est confina con ingresso comune e cortile comune Mappale 575 Sub. 4, e con altra unità stessa proprietà Mappale 575 Sub. 8, a Sud confina con Pubblica Via Gonzaga e a Ovest con unità altra proprietà Mappale 1748.

(vedasi Lotto 2 - Allegato 2 e 3)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'abitazione si confina a Nord con cortile comune Mappale 575 Sub. 4 e con unità stessa proprietà Mappale 575 Sub. 5, a Est confina con l'unità altra proprietà Mappale 581, a Sud confina con Pubblica Via Gonzaga e a Ovest con ingresso comune e cortile comune Mappale 575 Sub. 4.

(vedasi Lotto 2 - Allegato 2 e 3)

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

Il locale laboratorio confina a Nord con unità altra proprietà Mappale 581, a Est confina unità altra proprietà Mappale 581, a Sud confina con unità stessa proprietà Mappale 575 Sub. 8 e con cortile comune Mappale 575 Sub. 4, e a Ovest con unità altra proprietà Mappale 1747 e Mappale 569, e con cortile comune Mappale 575 Sub. 4.

(vedasi Lotto 2 - Allegato 2 e 3)

BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO PRIMO

Il locale soffitta si affaccia a Nord con unità altra proprietà Mappale 581, a Est con unità altra proprietà Mappale 581, a Sud si confina con unità stessa proprietà Mappale 575 Sub. 8 e si affaccia sul cortile comune Mappale 575 Sub. 4, e



a Ovest con unità altra proprietà Mappale 1747 e Mappale 569, e si affaccia sul cortile comune Mappale 575 Sub. 4.
(vedasi Lotto 2 - Allegato 2 e 3)

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,70 m	Terra e Primo
Soffitta	32,30 mq	38,18 mq	0.33	12,60 mq	3,00 m	Secondo
Soffitta	52,00 mq	60,00 mq	0.2	12,00 mq	1,25 m	Secondo
Terrazza	20,70 mq	21,20 mq	0.25	5,30 mq	0,00 m	Secondo
Terrazza	54,00 mq	54,00 mq	0.1	5,40 mq	0,00 m	Terzo
Soffitta	35,00 mq	42,00 mq	0.2	8,40 mq	2,03 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				183,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione oggetto di stima si sviluppa su tre piani ed è compresa in un immobile di tre piani fuori terra più sottotetto.

L'unità è dotata di ingresso pedonale comune con accesso dalla pubblica via Gonzaga n. 3, che permette inoltre di accedere al cortile comune interno all'immobile.

L'unità è posta nel centro di Rivarolo Mantovano (MN) a 500 m circa dal centro del paese dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua e luce.

Il bene è composto al piano terra da un ampio locale soggiorno di 16,70 mq circa, con un accesso diretto nell'ingresso comune. Mediante un secondo ingresso si accede ad un vano scale di 9,00 mq circa, che permette di accedere al locale

cucina di 20,50 mq circa, e al locale soggiorno. Dalla cucina si accede ad un locale bagno di 9,70 mq circa.

Mediante scala si accede al piano primo si trovano una camera da letto matrimoniale di 18,00 mq circa con affaccio sulla Via Gonzaga, una seconda camera da letto matrimoniale di 19,30 mq che da accesso ad una terza camera da letto singola di 12,30 mq circa. Queste due camere si affacciano sul cortile comune interno.

Mediante scala si accede al secondo piano dell'immobile dove troviamo un ampio locale soffitta di 32,00 mq circa con annessa terrazza esterna di 21,00 mq circa.

Dal vano scale si accede inoltre ad un'ampia soffitta, suddivisa in due locali con altezze diverse. La prima soffitta si affaccia sul cortile comune, ha una superficie di 25,50 mq circa e una altezza media di 2,03 m ed è collegata alla terrazza esterna mediante porta finestra. La seconda soffitta con finestrelle verso la pubblica via Gonzaga ha una superficie di 51,00 mq circa e una altezza media di 1,24 m circa.

Dalla terrazza esterna si accede mediante scala a pioli in ferro fissa sul muro ad una terrazza posta al piano terzo di 54,00 mq circa con vista a 360 gradi.

La superficie lorda dell'appartamento è di 183,70 mq circa.

Esternamente l'unità è provvista di ampio cortile, in comune con le altre unità dell'immobile, accessibile dalla pubblica via Gonzaga mediante ingresso comune.

(vedasi Lotto 2 - Allegato n.2 e 3)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,70 m	Terra e Primo
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione oggetto di stima si sviluppa su due piani ed è compresa in un immobile di due piani fuori terra più piano sottotetto.

L'unità è dotata di ingresso pedonale comune con accesso dalla pubblica via Gonzaga n. 3, che permette inoltre di accedere al cortile comune interno all'immobile.

L'unità è posta nel centro di Rivarolo Mantovano (MN) a 500 m circa dal centro del paese dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua e luce.

Il bene è composto al piano terra da un ampio locale di ingresso di 11,30 mq circa di accesso al soggiorno di 16,60 mq circa e al locale cucina di 11,60 mq circa. Dalla cucina si accede ad un piccolo locale disimpegno di 3,60 mq dotato di porta di accesso al bagno di 6,00 mq circa e di porta di uscita sul cortile comune interno all'immobile.

Mediante scala con accesso dalla porta posta nel locale di ingresso si accede al primo piano dove ci sono un locale disimpegno di 6,00 mq circa, dal quale si accede ad una camera da letto singola di 10,60 mq circa, e a un corridoio di distribuzione di 6,50 mq circa.

Dal corridoio si accede ad una grande camera da letto matrimoniale di 22,20 mq circa, con annesso locale di 6,10 mq.

Dal corridoio si accede inoltre ad un locale ripostiglio di 5,60 mq circa.

La superficie lorda dell'appartamento è di 140,00 mq circa.

Esternamente l'unità è provvista di ampio cortile, in comune con le altre unità dell'immobile, accessibile dalla pubblica via Gonzaga mediante ingresso comune.

(vedasi Lotto 2 - Allegato n.2 e 3)

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	96,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	Terra
Ufficio	17,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il laboratorio oggetto di stima si sviluppa su un unico piano ed è compresa in un immobile di un piani fuori terra accessibile solamente dall'ingresso comune posto in Via Gonzaga n. 3 e dal cortile comune.

L'unità è posta nel centro di Rivarolo Mantovano (MN) a 500 m circa dal centro del paese dove si trovano i principali

servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua e luce.

Il bene è composto al piano terra da un ampio locale laboratorio di 96,00 mq circa, con annesso locale ufficio di 14,50 mq circa e piccolo locale wc di 2,10 mq circa con accesso anche dal cortile comune esterno.

La superficie lorda del locale è di 128,00 mq circa.

Esternamente l'unità è provvista di ampio cortile, in comune con le altre unità dell'immobile, accessibile dalla pubblica via Gonzaga mediante ingresso comune.

(vedasi Lotto 2 - Allegato n.2 e 3)

**BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	96,00 mq	105,00 mq	0.33	34,60 mq	1,57 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				34,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale soffitta sottotetto oggetto di stima si sviluppa al piano primo piano, sopra il locale laboratorio (bene 6) ed è compreso accessibile solamente dal cortile comune con accesso dall'ingresso comune posto in Via Gonzaga n. 3.

Il locale soffitta sottotetto non è dotato di scala di accesso ma è raggiungibile solamente con scala amovibile esterna.

L'unità è posta nel centro di Rivarolo Mantovano (MN) a 500 m circa dal centro del paese dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è sprovvista dei principali servizi.

Il bene è composto da un unico locale di 96,00 mq.

La superficie lorda del locale è di 105,00 mq circa .

Esternamente l'unità è provvista di ampio cortile, in comune con le altre unità dell'immobile, accessibile dalla pubblica via Gonzaga mediante ingresso comune.

(vedasi Lotto 2 - Allegato n.2 e 3)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, ,, , Fig. 12, Part. 573, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 0,57 Piano T-1-2-3 Graffato PART.574 e 575
Dal 27/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, ,, , Fig. 12, Part. 575, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 0,43 Piano T-1-2-3
Dal 01/01/1992 al 23/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, ,, , Fig. 12, Part. 575, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 289,22 Piano T-1-2-3
Dal 23/06/2011 al 27/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, ,, , Fig. 12, Part. 575, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 289,22 Piano T-1-2-3
Dal 27/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, ,, , Fig. 12, Part. 575, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 289,22 Piano T-1-2-3



12	575	7		A3	4	7,5	201 mq	364,1 €	T-1- 2-3	
----	-----	---	--	----	---	-----	--------	---------	-------------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. T397268 del 27/12/1991 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano secondo nel locale soffitta non sono rappresentate le finestre esistenti;
- alcune altezze dei locali interne non sono corrette;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 24/03/2023 protocollo MN.12741 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 575 Sub. 7 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 7,5 vani Sup. Catastale 201,00 mq Rendita € 364,10 disposta al piano Terra-Primo-secondo-Terzo sita in via Gonzaga n. 3.

(vedasi Lotto 2 - Allegato 2- 3)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	575	8		A3	4	7	138 mq	339,83 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. T397270 del 27/12/1991 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra nel locale soggiorno e cucina le finestre rappresentate non sono conformi a quelle esistenti;
- alcune altezze dei locali interne non sono corrette;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 24/03/2023 protocollo MN.12741 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 575 Sub. 8 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 7 vani Sup. Catastale 138,00 mq Rendita € 339,83 disposta al piano Terra-Primo sita in via Gonzaga n. 3.

(vedasi Lotto 2 - Allegato 2- 3)

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	575	5		C3	4	112	126 mq	190,88 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.



In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. T397268 del 27/12/1991 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano secondo nel locale soffitta non sono rappresentate le finestre esistenti;
- alcune altezze dei locali interne non sono corrette;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 28/03/2023 protocollo MN.12741 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 575 Sub. 5 Categoria C/3 Classe 4 Consistenza 112 mq Sup. Catastale 126,00 mq Rendita € 190,88 disposta al piano Terra sita in via Gonzaga n. 3. (vedasi Lotto 2 - Allegato 2- 3)

**BENE N° 7 - SOFFITTA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	575	6		C2	2	96	106 mq	123,95 €	Primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 21/02/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. T397268 del 27/12/1991 e lo stato attuale del bene.

Purtroppo il sottoscritto CTU non è riuscito ad accedere al locale soffitta sottotetto in quanto sprovvista di scala.

Pertanto si è provveduto alla restituzione grafica dell'unità, mediante rilievo unità Laboratorio sottostante per

predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.
In data 28/03/2023 protocollo MN.12741 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità
viene individuata nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN) al Fg. 12 Mappale 575 Sub. 6 Categoria C/2 Classe 2
Consistenza 96 mq Sup. Catastale 106,00 mq Rendita € 123,95 disposta al piano Primo sita in via Gonzaga n. 3.
(vedasi Lotto 2 - Allegato 2- 3)



PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali.

BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO PRIMO

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3



Al momento del sopralluogo l'unità risultava libero.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera.

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO TERRA**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libero.

**BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO PRIMO**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'unità si presenta in un insufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 2 - Allegato 4)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'unità si presenta in un insufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 2 - Allegato 4)

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO TERRA**

L'unità si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 2 - Allegato 4)

**BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO PRIMO**



L'unità da un punto di vista esterna si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 2 - Allegato 4)

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'unità ha in comune con le altre unità stessa proprietà individuate ai Mappale 575 Sub. 5 e Mappale 575 Sub. 6 e Mappale 575 Sub.8, l'ingresso comune Mappale 575 Sub. 4 e il cortile comune Mappale 575 Sub. 4.

(vedasi Lotto 2 - Allegato 3)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'unità ha in comune con le altre unità stessa proprietà individuate ai Mappale 575 Sub. 5 e Mappale 575 Sub. 6 e Mappale 575 Sub.7, l'ingresso comune Mappale 575 Sub. 4 e il cortile comune Mappale 575 Sub. 4.

(vedasi Lotto 2 - Allegato 3)

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

L'unità ha in comune con le altre unità stessa proprietà individuate ai Mappale 575 Sub. 6 e Mappale 575 Sub. 7 e Mappale 575 Sub.8, l'ingresso comune Mappale 575 Sub. 4 e il cortile comune Mappale 575 Sub. 4.

(vedasi Lotto 2 - Allegato 3)

BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO PRIMO

L'unità ha in comune con le altre unità stessa proprietà individuate ai Mappale 575 Sub. 5 e Mappale 575 Sub. 7 e Mappale 575 Sub.8, l'ingresso comune Mappale 575 Sub. 4 e il cortile comune Mappale 575 Sub. 4.

(vedasi Lotto 2 - Allegato 3)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3



Non esistono servitù, censo, livelli, usi civici.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Non esistono servitù, censo, livelli, usi civici.

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO TERRA**

Non esistono servitù, censo, livelli, usi civici.

**BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO PRIMO**

Non esistono servitù, censo, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'immobile contenente l'unità residenziale, oggetto dell'esecuzione, poste al piano terra, primo, secondo e sottotetto sono realizzate con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni pieni, e doppio uni, intonacati;

La copertura dell'unità con affaccio sulla pubblica via è inclinata con struttura in travi in c.a., pignatte in laterizio e coppi in cotto, mentre la parte con affaccio sul cortile è di tipo piano con struttura di travi in c.a., pignatte in laterizio e pavimento della terrazza in lastre di cemento. La copertura del locale soffitta con affaccio sul terrazzo è inclinata con struttura in travi in c.a., pignatte in laterizio e coppi in cotto. Il terrazzo esterno è parziale coperto con lastre di eternit.

Solai sono in parte in in laterocemento e in parte con struttura in travi e travetti di legno.

Pareti esterne ed interne intonacate.

Pavimenti interni in parte in marmette di graniglia, e in monocottura.

Le porte sono in legno.



Le finestre sono in legno con vetro singolo, con tapparelle in legno al piano terra e con oscuri in legno al piano primo con affaccio sulla pubblica via. Internamente le finestre del piano terra sono sprovviste di tapparelle, mentre ai piani superiori sono dotate di tapparelle in legno.

Impianto elettrico a 220 V, di vecchia concezione e non più a norma.

L'unità è provvisto di impianto di riscaldamento parziale al piano terra a radiatori con una caldaia posta nel locale cucina, non funzionante e non norma.

L'unità è provvista di cassetta di allaccio gas, e energia elettrica posizionati in una nicchia nell'ingresso comune.

Lo scrivente C.T.U. può dichiarare che l'unità si presenta in insufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 2 Allegato 4)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'immobile contenente l'unità residenziale, oggetto dell'esecuzione, posta al piano terra e primo è realizzata con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni pieni, e doppio uni, intonacati;

Solai sono in parte in laterocemento.

Pareti esterne ed interne intonacate.

Pavimenti interni in parte in marmette di graniglia, e in monocottura.

Le porte sono in legno.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, con tapparelle in legno al piano terra e con oscuri in legno al piano primo con affaccio sulla pubblica via. Internamente le finestre del piano terra sono sprovviste di tapparelle, mentre ai piani superiori sono dotate di tapparelle in legno.

Impianto elettrico a 220 V, di vecchia concezione e non più a norma.

L'unità è provvisto di impianto di riscaldamento parziale al piano terra a radiatori con una caldaia posta nel locale disimpegno, non funzionante e non norma.

L'unità è provvista di cassetta di allaccio gas, e energia elettrica posizionati in una nicchia nell'ingresso comune.

Lo scrivente C.T.U. può dichiarare che l'unità si presenta in insufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 2 Allegato 4)

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

L'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione è posta al piano terra e realizzate con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni pieni, e doppio uni, intonacati;

La copertura dell'immobile contenente dell'unità laboratorio con affaccio sul cortile comune è inclinata con struttura in

travi in c.a., pignatte in laterizio e manto in lastre di eternit.

Solai sono in laterocemento.

Pareti esterne ed interne intonacate.

Pavimenti interni in parte in monocottura.

Le porte sono in legno mentre il portone è in metallo.

Le finestre sono in metallo con vetro singolo.

Impianto elettrico a 220 V, di vecchia concezione, esterno, e non più a norma.

L'unità è sprovvista di impianto di riscaldamento.

L'unità è provvista di cassetta energia elettrica posizionata in una nicchia nell'ingresso comune.

Lo scrivente C.T.U. può dichiarare che l'unità si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 2 Allegato 4)

**BENE N° 7 - SOFFITTA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO PRIMO**

L'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione è realizzate con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni pieni, e doppio uni, intonacati;

La copertura dell'immobile contenente dell'unità laboratorio con affaccio sul cortile comune è inclinata con struttura in travi in c.a., pignatte in laterizio e manto in lastre di eternit.

Solai sono in laterocemento.

Pareti esterne ed interne intonacate.

Le finestre sono in metallo con vetro singolo.

Lo scrivente C.T.U. da un analisi esterna dell'unità può dichiarare che l'unità si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 2 Allegato 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'immobile risulta libero

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO TERRA**

L'immobile risultava al momento del sopralluogo occupato con i beni del soggetto esecutati.

**BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO PRIMO**

L'immobile risultava al momento del sopralluogo, da una analisi esterna, occupato con i beni del soggetto esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1956 al 23/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianfranco Antonioli	28/11/1956	27957	6995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	20/12/1956	6226	4722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/06/2011 al 27/08/2012	**** Omissis ****	Successione Leggitima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/06/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	06/08/2012	8259	5906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mantova	21/06/2012	1410	9990/12
Dal 27/08/2012 al 17/01/2023	**** Omissis ****	Divisione e Stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	27/08/2012	14950	4246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova - Conservatoria	29/08/2012	8871	6296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1956 al 23/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianfranco Antonioli	28/11/1956	27957	6995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	20/12/1956	6226	4722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2011 al 27/08/2012	**** Omissis ****	Successione Leggitima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/06/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	06/08/2012	8259	5906
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mantova	21/06/2012	1410	9990/12
Dal 27/08/2012 al 17/01/2023	**** Omissis ****	Divisione e Stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	27/08/2012	14950	4246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova - Conservatoria	29/08/2012	8871	6296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1956 al 23/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Gianfranco Antonioli	28/11/1956	27957	6995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	20/12/1956	6226	4722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2011 al 27/08/2012	**** Omissis ****	Successione Leggitima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/06/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	06/08/2012	8259	5906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mantova	21/06/2012	1410	9990/12
Dal 27/08/2012 al 17/01/2023	**** Omissis ****	Divisione e Stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	27/08/2012	14950	4246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle	29/08/2012	8871	6296

		Entrate di Mantova - Conservatoria			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1956 al 23/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianfranco Antonioli	28/11/1956	27957	6995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	20/12/1956	6226	4722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 23/06/2011 al 27/08/2012	**** Omissis ****	Successione Leggitima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/06/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova	06/08/2012	8259	5906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Mantova	21/06/2012	1410	9990/12		
Dal 27/08/2012 al 17/01/2023	**** Omissis ****	Divisione e Stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	27/08/2012	14950	4246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mantova - Conservatoria	29/08/2012	8871	6296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40

Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24

Rogante: TRIBUNALE DIMANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575 Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il

bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** procedente per conto di **** Omissis **** Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****.

Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

BENE N° 5 APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40



Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24

Rogante: TRIBUNALE DIMANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575 Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffiato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** procedente per conto di **** Omissis **** Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****.

Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40

Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24

Rogante: TRIBUNALE DIMANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575 Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis **** . Il



bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** procedente per conto di **** Omissis **** Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****.

Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

BENE N° 7 SOFFITTA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40
Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24

Rogante: TRIBUNALE DIMANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575 Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** procedente per conto di **** Omissis **** Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****.

Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) l'immobile è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN).

Definizione e finalità:

Il tessuto urbano storico comprende:

- a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante.
- b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario.

[.....]

(vedasi Lotto 2 - Allegato 9)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) l'immobile è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN).

Definizione e finalità:

Il tessuto urbano storico comprende:

- a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte



integrante.

b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario.

[.....]

(vedasi Lotto 2 - Allegato 9)

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO TERRA**

Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) l'immobiliare è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN).

Definizione e finalità:

Il tessuto urbano storico comprende:

a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante.

b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario.

[.....]

(vedasi Lotto 2 - Allegato 9)

**BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO PRIMO**

Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) l'immobiliare è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel

Comune di Rivarolo Mantovano (MN).

Definizione e finalità:

Il tessuto urbano storico comprende:

- a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante.
- b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario.

[.....]

(vedasi Lotto 2 - Allegato 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che i beni oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in data anteriore il 1 Settembre 1967.

Per l'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) sono state reperite le seguenti documentazioni:

- Domanda per realizzazione taglio stradale per canalizzazione rete gas metano, nicchia impianti e formazione arco ribassato porta ingresso in via Gonzaga n. 3, presentata richiesta autorizzazione n. 3496 del 19/10/1990 dal Signor **** Omissis **** in qualità di proprietario e rilasciata autorizzazione il 19/10/1990.

- Progetto per modifica prospetto su via Gonzaga presentato dai proprietari dell'immobile Signori **** Omissis **** con Prot. 2210 del 02/08/1991 e autorizzata da Comune di Rivarolo Mantovano(MN) il 24/01/1992 con Concessione Edilizia n. 31/91 Pro. 2210.

Nelle pratiche presentate non risultano planimetrie dell'immobile.

Dall'accesso agli atti non è stato reperito l'agibilità dell'immobile, costruito prima del 01/09/1967.

(vedasi lotto 2 - Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto Arch. Nicola Pallavicini CTU incaricato, durante l'accesso atti ha reperito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rivarolo (MN) una domanda di Condono Edilizio presentata dal vecchio proprietario Signor **** Omissis **** in data 31/12/1986 con Prot. 3044. In data 09/12/1993 l'ufficio tecnico richiedeva al proprietario e al tecnico una integrazione dei documenti presentati. I documenti dell'integrazione non sono stati trovati. Pertanto il condono presentato risulta archiviato e annullato.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che i beni oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in data anteriore il 1 Settembre 1967.

Per l'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) sono state reperite le seguenti documentazioni:

- Domanda per realizzazione taglio stradale per canalizzazione rete gas metano, nicchia impianti e formazione arco ribassato porta ingresso in via Gonzaga n. 3, presentata richiesta autorizzazione n. 3496 del 19/10/1990 dal Signor **** Omissis **** in qualità di proprietario e rilasciata autorizzazione il 19/10/1990.

- Progetto per modifica prospetto su via Gonzaga presentato dai proprietari dell'immobile Signori **** Omissis **** con Prot. 2210 del 02/08/1991 e autorizzata da Comune di Rivarolo Mantovano (MN) il 24/01/1992 con Concessione Edilizia n. 31/91 Pro. 2210.

Nelle pratiche presentate non risultano planimetrie dell'immobile.

Dall'accesso agli atti non è stato reperito l'agibilità dell'immobile, costruito prima del 01/09/1967.

(vedasi lotto 2 - Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Il sottoscritto Arch. Nicola Pallavicini CTU incaricato, durante l'accesso atti ha reperito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rivarolo (MN) una domanda di Condono Edilizio presentata dal vecchio proprietario Signor **** Omissis **** in data 31/12/1986 con Prot. 3044. In data 09/12/1993 l'ufficio tecnico richiedeva al proprietario e al tecnico una integrazione dei documenti presentati. I documenti dell'integrazione non sono stati trovati. Pertanto il condono presentato risulta archiviato e annullato.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che i beni oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in data anteriore il 1 Settembre 1967.

Per l'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) sono state reperite le seguenti documentazioni:

- Domanda per realizzazione taglio stradale per canalizzazione rete gas metano, nicchia impianti e formazione arco ribassato porta ingresso in via Gonzaga n. 3, presentata richiesta autorizzazione n. 3496 del 19/10/1990 dal Signor **** Omissis **** in qualità di proprietario e rilasciata autorizzazione il 19/10/1990.
- Progetto per modifica prospetto su via Gonzaga presentato dai proprietari dell'immobile Signori **** Omissis **** con Prot. 2210 del 02/08/1991 e autorizzata da Comune di Rivarolo Mantovano(MN) il 24/01/1992 con Concessione Edilizia n. 31/91 Pro. 2210.

Nelle pratiche presentate non risultano planimetrie dell'immobile.

Dall'accesso agli atti non è stato reperito l'agibilità dell'immobile, costruito prima del 01/09/1967.

(vedasi lotto 2 - Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto Arch. Nicola Pallavicini CTU incaricato, durante l'accesso atti ha reperito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rivarolo (MN) una domanda di Condono Edilizio presentata dal vecchio proprietario Signor **** Omissis **** in data 31/12/1986 con Prot. 3044. In data 09/12/1993 l'ufficio tecnico richiedeva al proprietario e al tecnico una integrazione dei documenti presentati. I documenti dell'integrazione non sono stati trovati. Pertanto il condono presentato risulta archiviato e annullato.

**BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO PRIMO**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che i beni oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in data anteriore il 1 Settembre 1967.

Per l'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) sono state reperite le seguenti documentazioni:

- Domanda per realizzazione taglio stradale per canalizzazione rete gas metano, nicchia impianti e formazione arco ribassato porta ingresso in via Gonzaga n. 3, presentata richiesta autorizzazione n. 3496 del 19/10/1990 dal Signor **** Omissis **** in qualità di proprietario e rilasciata autorizzazione il 19/10/1990.

- Progetto per modifica prospetto su via Gonzaga presentato dai proprietari dell'immobile Signori **** Omissis **** con Prot. 2210 del 02/08/1991 e autorizzata da Comune di Rivarolo Mantovano(MN) il 24/01/1992 con Concessione Edilizia n. 31/91 Pro. 2210.

Nelle pratiche presentate non risultano planimetrie dell'immobile.

Dall'accesso agli atti non è stato reperito l'agibilità dell'immobile, costruito prima del 01/09/1967.

(vedasi lotto 2 - Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto Arch. Nicola Pallavicini CTU incaricato, durante l'accesso atti ha reperito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rivarolo (MN) una domanda di Condono Edilizio presentata dal vecchio proprietario Signor **** Omissis **** in data 31/12/1986 con Prot. 3044. In data 09/12/1993 l'ufficio tecnico richiedeva al proprietario e al tecnico una integrazione dei documenti presentati. I documenti dell'integrazione non sono stati trovati. Pertanto il condono presentato risulta archiviato e annullato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli e condominiali.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli e condominiali.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli e condominiali.

BENE N° 7 - SOFFITTA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli e condominiali.

Nel caso in esame, si è ritenuto realistico determinare il valore venale del bene basandosi sul procedimento della stima comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato delle compravendite per beni con analoghe caratteristiche e contemporaneamente si è provveduto a comparare e mediare i prezzi con la relativa svalutazione anche in conseguenza all'incerto periodo e della scarsa quantità di transazioni in essere. Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc..

Si è tenuto conto dell'ubicazione della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite dei beni similari avvenute nella zona e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede è stato determinato il prezzo unitario al metro quadrato. Si precisa altresì che la stima è da considerarsi al netto di eventuali inquinamenti/passività ambientali per il suolo, sottosuolo, soprassuolo e di qualsiasi natura (es.: inquinamento elettromagnetico, la radioattività, ecc.)

Si evidenzia che tutte le pertinenze e gli spazi esterni sono già compresi nel prezzo unitario al metro quadrato.

Il sottoscritto CTU ha formato due lotti indipendenti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani più piano sottotetto, compresa in un edificio di due piani fuori terra sito in Via Marconi n. 73 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73 mediante portone pedonale. L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante portone carraio comune posto in via G. Marconi snc. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di

separazione dei beni. L'unità oggetto dell'esecuzione è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 164, Sub. 304, Categoria A3, Graffato Mappale 165 Sub. 304

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 64.000,00

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2022 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 300,00 €/mq Max 450,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 400,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 160,48 mq x 400 €/mq = 64192,00 € arrotondato a 64000,00 €

La porta di collegamento tra l'ingresso al piano terra e il locale di altra proprietà va chiusa e isolata.

Per la realizzazione del tamponamento in cartongesso interno alla porta si ipotizza un costo di 500,00 €.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una cantina posta al piano terra, compresa nel complesso edilizio sito in Via Marconi n. 73 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73 mediante portone carraio comune posto in via G. Marconi snc. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni. L'unità oggetto dell'esecuzione è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 164, Sub. 305, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.000,00

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2022 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 300,00 €/mq Max 450,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 400,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 4,90 mq x 400 €/mq x 50% = 980,00 € arrotondato a 1000,00 €

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un locale legnaia posto al piano terra e soffitta posta al piano primo, compresa nel complesso edilizio sito in Via Marconi n. 73 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è raggiungibile dal cortile comune antistante. Il cortile è accessibile dal portone carraio comune con ingresso sulla pubblica via G. Marconi n. 73. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 164, Sub. 306, Categoria C2, Graffato Part. 165 Sub. 305

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.650,00

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2022 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 300,00 €/mq Max 450,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 400,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 16,60 mq x 400 €/mq x 25 % = 1660,00 € arrotondato a 1650,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73	160,48 mq	400,00 €/mq	€ 64.192,00	100,00%	€ 64.000,00
Bene N° 2 -	4,90 mq	200,00 €/mq	€ 980,00	100,00%	€ 1.000,00

Cantina Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra					
Bene N° 3 - Soffitta Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo	16,60 mq	100,00 €/mq	€ 1.660,00	100,00%	€ 1.650,00
Valore di stima:					€ 66.650,00

Valore di stima: € 66.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Realizzazione tamponamento porta interna	500,00	€

Valore finale di stima: € 56.000,00

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche. La presente valutazione è da ritenersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare delle pertinenze puramente orientativo. La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento applicati sul valore di stima ottenuto è quindi pari al -15%. Vengono detratti costi realizzazione tamponamento porta.

Valore stima finale con gli opportuni adeguamenti è pari a 56.152,50 € arrotondato a 56.000,00 €.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani fuori terra più piano sottotetto, compresa in un edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Gonzaga n. 3 mediante grande portone pedonale. L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante l'ingresso comune posto in via Gonzaga n. 3. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 7, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 36.500,00

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2022 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 300,00 €/mq Max 450,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 200,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 183,70 mq x 200 €/mq = 36740,00 € arrotondato a 36500,00 €

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani fuori terra, compresa in un edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Gonzaga n. 3 mediante grande portone pedonale. L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante l'ingresso comune posto in via Gonzaga n. 3. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 8, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 28.000,00

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali:

ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2022 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 300,00 €/mq Max 450,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 200,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 140,00 mq x 200 €/mq = 28000,00 €

- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un locale laboratorio disposto al piano terra di un edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è raggiungibile dal cortile comune interno all'immobile, accessibile mediante l'ingresso pedonale comune posto in via Gonzaga n. 3. Il laboratorio è provvista di ampia area cortiliva comune. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 5, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 19.000,00

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2022 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 300,00 €/mq Max 450,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 150,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 128,00 mq x 150 €/mq = 19200,00 € arrotondato a 19000,00 €

- **Bene N° 7** - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un locale soffitta disposto al piano primo, sopra il laboratorio (bene 6) di un'edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è raggiungibile dal cortile comune interno all'immobile, mediante scala esterna amovibile. Il laboratorio è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante l'ingresso pedonale comune posto in via Gonzaga n. 3 L'unità è



accessibile dalla pubblica via Gonzaga n. 3 mediante grande portone pedonale. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 6, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.500,00

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2022 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 300,00 €/mq Max 450,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 150,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 34,60 mq x 150 €/mq x 30% = 1557,00 € arrotondato a 1500,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	183,70 mq	200,00 €/mq	€ 36.740,00	100,00%	€ 36.500,00
Bene N° 5 - Appartamento Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3	140,00 mq	200,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
Bene N° 6 - Laboratorio Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3,	128,00 mq	150,00 €/mq	€ 19.200,00	100,00%	€ 19.000,00

piano Terra					
Bene N° 7 - Soffitta Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo	34,60 mq	45,00 €/mq	€ 1.557,00	100,00%	€ 1.500,00
				Valore di stima:	€ 85.000,00

Valore di stima: € 85.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Variazione mercato	10,00	€

Valore finale di stima: € 59.000,00

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche. La presente valutazione è da ritenersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare delle pertinenze puramente orientativo. La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento applicati prudenzialmente sul valore di stima ottenuto è quindi pari al -40%.

Valore stima finale con gli opportuni adeguamenti è pari a 59.490,00 € arrotondato a 59.000,00 €.

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni responsabilità in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

Nell'unità abitativa LOTTO 1 sarà necessario chiudere la porta di collegamento tra l'ingresso e un locale di altra proprietà, attualmente aperta, vedasi capitolo "Precisazioni".

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Porto Mantovano, li 03/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Pallavicini Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO 2 - ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO 3 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO 5 - COPIA ATTO COMPRAVENDITA
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO 6 - PRATICHE URBANISTICHE





- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7 - CERTIFICATO FAMIGLIA E RESIDENZA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO 8 - VISURE IPOTECARIE

- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO 9 - NORMATICA URBANISTICA

- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO 10 - DOCFA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani più piano sottotetto, compresa in un edificio di due piani fuori terra sito in Via Marconi n. 73 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73 mediante portone pedonale. L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante portone carraio comune posto in via G. Marconi snc. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni. L'unità oggetto dell'esecuzione è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 164, Sub. 304, Categoria A3, Graffato Mappale 165 Sub. 304 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: i sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) l'immobiliare è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN). Definizione e finalità: Il tessuto urbano storico comprende: a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante. b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario. [.....] (vedasi Lotto 1 - Allegato 9)

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una cantina posta al piano terra, compresa nel complesso edilizio sito in Via Marconi n. 73 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73 mediante portone carraio comune posto in via G. Marconi snc. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni. L'unità oggetto dell'esecuzione è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 164, Sub. 305, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: i sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare



Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) l'immobile è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN). Definizione e finalità: Il tessuto urbano storico comprende: a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante. b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario. [.....] (vedasi Lotto 1 - Allegato 9)

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un locale legnaia posto al piano terra e soffitta posta al piano primo, compresa nel complesso edilizio sito in Via Marconi n. 73 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è raggiungibile dal cortile comune antistante. Il cortile è accessibile dal portone carraio comune con ingresso sulla pubblica via G. Marconi n. 73. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 164, Sub. 306, Categoria C2, Graffato Part. 165 Sub. 305 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: i sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) l'immobile è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN). Definizione e finalità: Il tessuto urbano storico comprende: a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante. b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario. [.....] (vedasi Lotto 1 - Allegato 9)

Prezzo base d'asta: € 56.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani fuori terra più piano sottotetto, compresa in un edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile

dalla pubblica via Gonzaga n. 3 mediante grande portone pedonale. L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante l'ingresso comune posto in via Gonzaga n. 3. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: i sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) l'immobiliare è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN). Definizione e finalità: Il tessuto urbano storico comprende: a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante. b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario. [.....] (vedasi Lotto 2 - Allegato 9)

- **Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3**

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani fuori terra, compresa in un edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Gonzaga n. 3 mediante grande portone pedonale. L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante l'ingresso comune posto in via Gonzaga n. 3. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: i sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) l'immobiliare è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN). Definizione e finalità: Il tessuto urbano storico comprende: a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante. b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e

che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario. [.....]

(vedasi Lotto 2 -

Allegato 9)

- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un locale laboratorio disposto al piano terra di un edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è raggiungibile dal cortile comune interno all'immobile, accessibile mediante l'ingresso pedonale comune posto in via Gonzaga n. 3. Il laboratorio è provvista di ampia area cortiliva comune. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 5, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: i sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN) l'immobiliare è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN). Definizione e finalità: Il tessuto urbano storico comprende: a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante. b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario. [.....]

(vedasi Lotto 2 -

Allegato 9)

- **Bene N° 7** - Soffitta ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un locale soffitta disposto al piano primo, sopra il laboratorio (bene 6) di un edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è raggiungibile dal cortile comune interno all'immobile, mediante scala esterna amovibile. Il laboratorio è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante l'ingresso pedonale comune posto in via Gonzaga n. 3 L'unità è accessibile dalla pubblica via Gonzaga n. 3 mediante grande portone pedonale. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 6, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: i sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Rivarolo Mantovano (MN)

l'immobiliare è individuato per una porzione all'interno "Zona A - Tessuto urbano storico" art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN). Definizione e finalità: Il tessuto urbano storico comprende: a) i nuclei di antica formazione. parti del territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante. b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedente alla prima levatura IGM che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che consentono i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario. [.....] (vedasi Lotto 2 - Allegato 9)

Prezzo base d'asta: € 59.000,00



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 164, Sub. 304, Categoria A3, Graffato Mappale 165 Sub. 304	Superficie	160,48 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 1 - Allegato 4)		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani più piano sottotetto, compresa in un'edificio di due piani fuori terra sito in Via Marconi n. 73 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73 mediante portone pedonale. L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante portone carraio comune posto in via G. Marconi snc. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni. L'unità oggetto dell'esecuzione è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dai soggetti eseguiti. I locali sono arredati con i beni dei soggetti eseguiti.		



Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 164, Sub. 305, Categoria C2	Superficie	4,90 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 1 - Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una cantina posta al piano terra, compresa nel complesso edilizio sito in Via Marconi n. 73 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73 mediante portone carraio comune posto in via G. Marconi snc. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni. L'unità oggetto dell'esecuzione è accessibile dalla pubblica via G. Marconi n. 73.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dai soggetti esecutati. Il locale è occupato dai beni dei soggetti esecutati.		

Bene N° 3 - Soffitta			
Ubicazione:	Rivarolo Mantovano (MN) - Via G. Marconi n. 73, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 164, Sub. 306, Categoria C2, Graffato Part.	Superficie	16,60 mq

	165 Sub. 305
Stato conservativo:	L'unità si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 1 - Allegato 4)
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un locale legnaia posto al piano terra e soffitta posta al piano primo, compresa nel complesso edilizio sito in Via Marconi n. 73 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è raggiungibile dal cortile comune antistante. Il cortile è accessibile dal portone carroio comune con ingresso sulla pubblica via G. Marconi n. 73. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dai soggetti esecutati. Il locale è occupato dai beni dei soggetti esecutati.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	183,70 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in un insufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 2 - Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani fuori terra più piano sottotetto, compresa in un'edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Gonzaga n. 3 mediante grande		

	portone pedonale. L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante l'ingresso comune posto in via Gonzaga n. 3. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	140,00 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in un insufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 2 - Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani fuori terra, compresa in un'edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Gonzaga n. 3 mediante grande portone pedonale. L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante l'ingresso comune posto in via Gonzaga n. 3. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 6 - Laboratorio

Ubicazione:	Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 5, Categoria C3	Superficie	128,00 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 2 - Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un locale laboratorio disposto al piano terra di un'edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è raggiungibile dal cortile comune interno all'immobile, accessibile mediante l'ingresso pedonale comune posto in via Gonzaga n. 3. Il laboratorio è provvista di ampia area cortiliva comune. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risultava al momento del sopralluogo occupato con i beni del soggetto esecutati.		

Bene N° 7 - Soffitta

Ubicazione:	Rivarolo Mantovano (MN) - Via Gonzaga n. 3, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	34,60 mq
Stato conservativo:	L'unità da un punto di vista esterna si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 2 - Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un locale soffitta disposto al piano primo, sopra il laboratorio (bene 6) di un'edificio sito in Via Gonzaga n. 3 a Rivarolo Mantovano (MN). L'unità è raggiungibile dal cortile comune interno all'immobile, mediante scala esterna amovibile. Il laboratorio è provvista di ampia area cortiliva comune accessibile mediante l'ingresso pedonale comune posto in via Gonzaga n. 3 L'unità è accessibile dalla pubblica via Gonzaga n. 3 mediante grande portone pedonale. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis ****, del Signor **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** proprietari per la quota di 30/120 ciascuno, e dal signor **** Omissis **** proprietari in regime di separazione dei beni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risultava al momento del sopralluogo, da una analisi esterna, occupato con i beni del soggetto esecutati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI
N. 73**

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40

Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24

Rogante: TRIBUNALE DIMANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575 Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.



Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 05/03/2015

Reg. gen. 2014 - Reg. part. 1471

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento del tribunale colpisce per la quota di 1/4 i beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** precedente per conto di **** Omissis **** Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

**BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73,
PIANO TERRA**

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013



Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40

Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24

Rogante: TRIBUNALE DIMANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575

Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 05/03/2015

Reg. gen. 2014 - Reg. part. 1471

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento del tribunale colpisce per la quota di 1/4 i beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

• **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** procedente per conto di **** Omissis **** Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA G. MARCONI N. 73, PIANO PRIMO

Iscrizioni

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40

Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24

Rogante: TRIBUNALE DIMANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235



Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575 Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 05/03/2015

Reg. gen. 2014 - Reg. part. 1471

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento del tribunale colpisce per la quota di 1/4 i beni individuati al Fg. 12 Particella 164 Sub. 301 e Particella 165 Sub. 301.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** procedente per conto di **** Omissis ****. Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40

Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24

Rogante: TRIBUNALE DIMANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575 Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il

bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** procedente per conto di **** Omissis **** Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****.

Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

BENE N° 5 APPARTAMENTO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40

Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24



Rogante: TRIBUNALE DIMANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575 Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** precedente per conto di **** Omissis ****. Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40

Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24

Rogante: TRIBUNALE DIMANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575 Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** procedente per conto di **** Omissis **** Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

**BENE N° 7 - SOFFITTA UBIcata A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA GONZAGA N. 3,
PIANO PRIMO**

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIALE

Iscritto a TRIBUNALE DI MANTOVA il 20/02/2013

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 179

Importo: € 72.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.823,40

Spese: € 11.909,36

Interessi: € 16.267,24

Rogante: TRIBUNALE DIMANTOVA

Data: 05/02/2012

N° repertorio: 235

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 ciascuno i beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/04/2014

Reg. gen. 3418 - Reg. part. 411

Importo: € 278.079,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 325.000,00

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce per l'indivisa quota di 1/4 ciascuno dei beni individuati al fg. 12 Part. 575

Sub. 1,2,3, e Part. 164 Sub. 301 graffato Part. 165 Sub. 301. Ipoteca giudiziale colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Trascrizioni

- **Decreto sequestro cautelativo**

Trascritto a Mantova il 17/12/2012

Reg. gen. 12862 - Reg. part. 8895

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto giudiziale colpisce per la quota di 1/4 dei beni individuati al Fg. 12 Particella 575 Sub. 1,2,3.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 17/03/2022

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 2289

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** precedente per conto di **** Omissis **** Il pignoramento colpisce inoltre la piena proprietà dell'intero del bene individuato al Fg. 4 Particella 37 di proprietà Signora **** Omissis ****. Il bene della signora **** Omissis **** non è più oggetto dell'esecuzione immobiliare come da atto rinuncia del Dott. Giudice del 07/11/2022.

Nicola Pallavicini

Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Porto Mantovano, lì 13/02/2024

Ill.mo Sig. Giudice

TRIBUNALE DI MANTOVA

Dott. M.P. Bernardi

Via Poma n. 15

46100 Mantova (MN)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Integrazione alla perizia di stima Esecuzione Immobiliare n. 55/2022 -

Tribunale di Mantova promossa da [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito della comunicazione e richiesta di chiarimenti del Notaio delegato e della Notares, il sottoscritto Architetto Nicola Pallavicini, in qualità di C.T.U. incaricato nell'esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto,

DICHIARA

che la DIA 245/2005 non interessava le unità che sono oggetto della procedura 55/2022.

In attesa di riscontro porgo distinti saluti

Il C.T.U.

Arch. Nicola Pallavicini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via della Libertà n.15 - 46047 Soave di Porto Mantovano - MANTOVA -

Cell. 3498460915 - Tel-Fax: 03761812643 - P. I. 02161800202 - C.F. PLLNCL76T23E897M

e-mail: nicolapallavicini.architetto@yahoo.it - n.pallavicini@notman.it - nicola.pallavicini@archiworldpec.it

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

