

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Araldi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	5
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	8
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	9
Patti .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	9

Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	15
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	15
Regolarità edilizia.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4.....	22

## INCARICO

---

In data 26/04/2023, il sottoscritto Arch. Araldi Giuseppe, con studio in Piazza Bertazzolo, 8 - 46100 - Mantova (MN), email info@araldiarchitettura.it, PEC giuseppe.araldi@archiworldpec.it, Tel. 0376 366931, Fax 0376 329698, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

Il pignoramento si compone di una villa con annessa autorimessa, giardino con pergola e area cortiliva. L'abitazione è realizzata su due livelli: il piano terra è adibito alla zona giorno e locali di servizio mentre il 1° piano è destinato alla zona notte. La superficie dell'intero edificio è di circa mq. 250,00. L'autorimessa esterna alla casa è posta sul retro con una superficie di circa mq 25,00 piastrellata ad opera incerta in porfido. Il portone basculante elettrificato è in legno e ferro.

Si accede alla proprietà da Via Martin Luther King 4 e tramite tettoia all'ingresso della residenza.

Il lotto è recintato sul fronte strada da muro e la parte rimanente da recinzione tradizionale in rete metallica. Al compendio si accede tramite 1 cancello pedonabile e 1 carraio entrambi in ferro e legno, elettrificati e telecomandati. L'area è in gran parte piastrellata con elementi ad opera incerta in porfido e mattoni in cotto; la rimanente parte è tenuta a giardino.

E' inoltre presente una tettoia che comunica il cancelletto pedonale con l'ingresso dell'abitazione; mentre sul retro della casa è presente un pergolato la cui copertura risulta essere abusiva.

L'abitazione è così suddivisa:

PT: Ingresso - Soggiorno - Cucina - Vano scala - Bagno con antibagno - Disimpegno - Lavanderia - Cantina - locale tecnologico.

1°P: Disimpegno - Ripostiglio - 1 Bagno - 3 Camere Letto - 2 grandi stanze.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBIKATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBIKATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBIKATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBIKATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

Bene 1 e 2 - Lotto Unico

Confini da Nord in senso orario:

- Strada Comunale M.L. King
- Altra ditta, mapp. 227
- Altra ditta, mapp. 167
- Altra ditta, mapp. 170

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO FACENTE PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DELLO STESSO LOTTO DEL BENE PRINCIPALE.

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	139,80 mq	230,00 mq	100,00	296,00 mq	2,70 m	PT-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>296,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>296,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedasi Procedimento in Appendice:

La Superficie Netta del solo appartamento	è di circa mq. 140,00
La Superficie Lorda del solo appartamento	è di circa mq. 230,00
La Superficie Utile Garage	è di circa mq. 25,00
La Superficie Utile locali di servizio interni	è di circa mq. 43,00
La Superficie Utile del Pergolato	è di circa mq. 35,00
La Superficie Utile dell'area scoperta	è di circa mq. 480,00
La Superficie Convenzionale totale del lotto	è di circa mq. 296,00

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	25,00 mq	29,00 mq	100,00	0,00 mq	2,20 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO FACENTE PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DELLO STESSO LOTTO DEL BENE PRINCIPALE.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2013 al 27/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 169, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 11 Superficie catastale 287 mq Rendita € 624,91 Piano T-1

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà.  
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per Ulteriori e Maggior Approfondimenti sulla storia Ipcatastale VEDASI l'allegato Certificato Notarile del 24/04/2023, con riscontri sino al 17/04/2023, a magistero del Dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia

Si precisa che con la variazione dovuta (Docfa) sono stati modificati i valori della consistenza e della rendita catastale originari.

I dati presenti in perizia si riferiscono a quelli attuali dopo la variazione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2013 al 27/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 169, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. mq,37 Superficie catastale 37 mq Rendita € 50,35 Piano T

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO FACENTE PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DELLO STESSO LOTTO DEL BENE PRINCIPALE.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	169			EU		mq. 570			T	
	11	169	1		A2	2	vani 11	287 mq	624,91 €	T-1	

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da scrupoloso sopralluogo effettuato, si è riscontrato corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Ad eccezione della mancata rispondenza di una tramezza costruita in cantina e della copertura del pergolato abusiva e non sanabile.

IL CTU HA PROVVEDUTO ALLA REGOLAZIONE, AGGIORNAMENTO e RETTIFICA CATASTALE:  
-Pratica DOCFA prot. MN 0021553 del 26/05/2023

Si precisa che con tale variazione sono stati modificati i valori della consistenza e della rendita catastale. I dati presenti in perizia si riferiscono a quelli attuali dopo la variazione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	169	2		C6	2	mq. 25	37 mq	50,35 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da scrupoloso sopralluogo effettuato, si è riscontrato corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

Al momento del pignoramento vi è stata congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

Al momento del pignoramento vi è stata congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato da terzi in forza di un contratto di comodato gratuito. NON OPPONIBILE (Vedasi contratto in Allegati)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO FACENTE PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DELLO STESSO LOTTO DEL BENE PRINCIPALE

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato soddisfacente.  
Non sono evidenziate macchie di umidità e/o muffa, vernice ed intonaci scrostati.  
Serramenti in ordine così pure le pavimentazioni.  
Impianti tecnologici alla vista sembrerebbero a norma e tutti perfettamente funzionanti.

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato di condizioni standard.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato soddisfacente.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale né ha parti comuni con altre unità immobiliari di altre ditte.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale né ha parti comuni con altre unità immobiliari di altre ditte.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

NON SUSSISTONO Servitù Trascritte Gravanti sul Bene Pignorato.

VEDASI l'allegato Certificato Notarile del 24/04/2023, con riscontri sino al 17/04/2023, a magistero del Dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

NON SUSSISTONO Servitù Trascritte Gravanti sul Bene Pignorato.

VEDASI l'allegato Certificato Notarile del 24/04/2023, con riscontri sino al 17/04/2023, a magistero del Dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

#### FINITURE ED IMPIANTI

Il complesso immobiliare è dotato dei servizi di rete comunali quali: adduzione gas metano, servizio di raccolta rifiuti ed illuminazione pubblica. E' corredato inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia.

Il quartiere è provvisto di rete comunale idrica e fognante.

Descrizione della singola unità abitativa:

- Fondazioni continue in getto di c.a.
- Muratura portante in laterizio da cm 25
- Solai sono prefabbricati ed in latero-cemento.
- La struttura della scala in c.a.
- Solaio di copertura di tipo a "muricci e tavelloni"
- La copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.
- Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate.
- I pavimenti in ceramica

-Le lattonerie sono in lamiera zincata e verniciata.

L' Unità Abitativa presenta le seguenti dotazioni e rifiniture:

-pavimenti in ceramica monocottura 30x30, nei bagni ceramica 20x20 così pure i rivestimenti, per una altezza di mt 2,00 circa,

-battiscopa in legno h=cm 8;

-pareti tinteggiate su intonaco civile.

-finestre e porte finestre in Pino Di Svezia tinta noce con vetri tipo" termopan" e oscuri esterni a due ante in legno e inferiate;

-bancali esterni ed interni in marmo;

-porte interne in legno tamburato;

- il portoncino d'ingresso è in legno con vetrata e serratura di sicurezza preceduto da cancelletto di sicurezza in ferro.

-I servizi igienici sono dotati di sanitari costituiti da: lavabo, doccia, wc, bidet, vasca

- rubinetteria di serie;

-L'appartamento è dotato di impianti: elettrico, idrotermosanitario, riscaldamento invernale autonomo e di aria condizionata con 2 split. L'impianto elettrico, di tipo civile, è completo con condotti e scatole di derivazione ad incasso; le dotazioni delle varie stanze sono complete di ogni servizio e presentano frutti di media qualità; è altresì presente quadro elettrico con il salvavita.

-L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con termosifoni metallici ed è alimentato da caldaia a metano posta all'interno dell'Unità Abitativa nell'apposito locale tecnologico.

-Gli impianti idrotermosanitari ed elettrici non sono dotati di certificazione di conformità rilasciata dagli installatori.

-L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con termosifoni metallici ed è alimentato da caldaia a metano posta nel locale tecnico dell'Unità Abitativa.

-Gli impianti idrotermosanitari ed elettrici non sono dotati di certificazione di conformità rilasciata dagli installatori.

#### OSSERVAZIONI

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato Soddisfacente; è doveroso comunque un piccolo intervento di manutenzione generale, oltre ad una verifica degli impianti tecnologici. Tutto ciò è stato considerato nella valutazione di stima delle singole unità.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO FACENTE PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DELLO STESSO LOTTO DEL BENE PRINCIPALE.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 10/05/2026
- Scadenza disdetta: 10/11/2005

### Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da terzi con contratto di comodato gratuito NON Opponibile.  
Poiché sia l'affittuario che il locatario non ricordano se tale contratto sia stato registrato, il presente CTU ha fatto richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate per la dovuta verifica. (prot. 43413 del m 24/5/2023)

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO FACENTE PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DELLO STESSO LOTTO DEL BENE PRINCIPALE.

### PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/2023 al 17/04/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Francesco Besana sede Viadana (MN)	19/02/2023	191262	31671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	20/02/2013	1175	
		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.

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà i cui beni nel tempo hanno subito frazionamenti, divisioni e cambio di proprietà e d uso.

A tutto il giorno 17/04/2023 gli immobili risultavano di piena proprietà della ditta

All'esecutato ditta , sopra generalizzato, le proprietà dei beni degli immobili oggetto dell'esecuzione, è pervenuta con atto di compravendita del 19/02/2013 Numero di repertorio 191262/31671 Notaio Dott. Francesco Besana sede Viadana (MN) e trascritto il 20/02/2013 ai n.ri 1175 da potere Goi Massimo nato a Bozzolo (MN) il 06/02/1974

Per Ulteriori e Maggior Approfondimenti sulla storia Ipotecaria VEDASI l'allegato Certificato Notarile del 24/04/2023, con riscontri sino al 17/04/2023, a magistero del Dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia, depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

IL PRESENTE PARAGRAFO RISULTA CONDIVISO CON TUTTI I BENI INSERITI NELLA PRESENTE PERIZIA

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 19/02/2023 al 17/04/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Francesco Besana sede Viadana (MN)	19/02/2023	191262	31671
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	20/02/2013	1175	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO FACENTE PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DELLO STESSO LOTTO DEL BENE PRINCIPALE.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 17/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Mantova il 11/05/2004  
Reg. gen. 7137 - Reg. part. 1524  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Dott. Mauro Acquaroni  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24006  
N° raccolta: 4786
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Riscossione  
Iscritto a Mantova il 23/07/2019  
Reg. gen. 1757 - Reg. part. 6419  
Importo: € 1.054.273,84  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 527.136,92
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Riscossione  
Iscritto a Mantova il 09/11/2019  
Reg. gen. 1286 - Reg. part. 6417  
Importo: € 48.735,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.367,73

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 26/01/2023  
Reg. gen. 193 - Reg. part. 0  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: PUBBLICO UFFICIALE UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA IN DATA 26/01/2023 rep. 193

Oneri di Cancellazione a carico della procedura

IL PRESENTE PARAGRAFO RISULTA CONDIVISO CON TUTTI I BENI INSERITI NELLA PRESENTE PERIZIA.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 17/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Oneri di cancellazione***

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO FACENTE PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DELLO STESSO LOTTO DEL BENE PRINCIPALE.

Oneri di Cancellazione a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreno.

Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 25/09/2013 con D.C.C. n°32, il compendio è stato inserito in zona:

ZONA B1 - Tessuto residenziale recente e di completamento a carattere estensivo, art. 29 del Piano delle Regole

I principali indici Urbanistici sono:

- Uf 0,32 mq/mq - Rc max 40% - Rp min 40% - Hmax 7,80 -

IL COSTRUITO CORRISPONDE ALLE NORMATIVE URBANISTICHE

IL PRESENTE PARAGRAFO E' CONDIVISO CON TUTTI I BENI INSERITI NELLA PRESENTE PERIZIA.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO FACENTE PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DELLO STESSO LOTTO DEL BENE PRINCIPALE.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

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

Costruzione risalente al 1968

-Pratica Edilizia n° 50/68 del 18/01/1968 prot. n° 177

(Nuova Costruzione abitazione Civile)

Licenza Costruzione n° 50 del 20/05/1968

Certificato abitabilità del 05/12/1970

-Pratica Edilizia e permesso di costruzione n° 68 del 25/05/1972 (Costruzione Recinzione)

-Pratica Edilizia e permesso di costruzione n° 109 del 14/06/1979 (Costruzione Recinzione)

-Pratica Edilizia n° 19/94 del 24/03/1994 prot. n° 763/94

(Ristrutturazione Casa di Civile Abitazione)

Licenza Costruzione n° 50 del 28/04/1994

Certificato abitabilità: Non è presente né risulta presente la richiesta.

-Pratica Edilizia n° 5/97 del 04/02/1997 prot. n° 320/97

(Realizzazione autorimessa e modifiche prospetto e realizzazione del pergolato)

Licenza Costruzione n° 5/97 del 10/04/1997

Certificato abitabilità: Non è presente né risulta fatta la richiesta.

## CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle Verifiche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate (Catasto), presso il Comune di appartenenza delle Unità Immobiliari in esame mediante l'accesso agli atti tecnici contenuti nelle varie Pratica Edilizie, identificando quella iniziale nella P.E. n° 50/68 del 18/01/1968 e, nonché dai sopralluoghi eseguiti al fine di verificare il sussistere o meno della conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, sono emerse alcune diversità e difformità NON sostanziali ed altre NON sanabili, tra il quanto si rinviene come "insieme costruito" e le planimetrie progettuali.

### DIFFORMITÀ:

-PT. Realizzazione tramezza per formazione locale adibita a cantina.

-P1° Il progetto prevedeva un balcone non eseguito

-Il pergolato è stato protetto con una struttura fissa ricoperta con coppi. Detta copertura non è attualmente sanabile in quanto il lotto non permette ulteriore aumento di volumetria. Tale copertura è quindi oggetto di demolizione, ripristino e riportato nel suo stato originario di pergolato.

### REGOLARIZZAZIONE e PROCEDURE:

Allo Stato Attuale l'immobile pignorato risulta NON CONFORME ai Titoli Edilizi.

Detta situazione illecita sotto il profilo autorizzativo edilizio è sanabile in parte mediante una procedura di Sanatoria "per conformità", corredata da tutte le documentazioni e/o dichiarazioni di idoneità statica e con il relativo pagamento della sanzione amministrativa, la cui somma definitiva si rammenta, viene determinata dal Comune al termine della sua istruttoria tecnica e per quanto riguarda il "pergolato" dovrà essere riportato come sopra specificato.

In via previsionale il C.T.U. stima un costo totale di Euro 6.000,00 per il conseguimento della Sanatoria edilizia, sanzione e spese tecniche comprese, FATTO SALVO COMUNQUE QUANTO VORRA' DETERMINARE IL COMUNE.  
(Escluso la eventuale verifica strutturale)

Demolizione copertura del pergolato e sua sistemazione € 2.500,00

Spese prettamente tecniche € 2.500,00

-Rilievi- Progettazione - Elaborati Grafici - Presentazione documentazione varia

-Collaudi Statici, Spese Legali

Spese Amministrative € 1.000,00

Sanzioni Amministrative, Ammende e Oblazioni, Costi di urbanizzazione Costo di Costruzione ecc.

Detto Costo è stato tenuto presente nella Valutazione del Bene.

Per quanto riguarda le difformità sanabili rilevate, il CTU ha provveduto alle varianti catastali presso l'Agenzia delle Entrate.

### ***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.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

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

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO FACENTE PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DELLO STESSO LOTTO DEL BENE PRINCIPALE.

### ***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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4  
Il pignoramento si compone di una villa con annessa autorimessa, giardino con pergola e area cortiliva. L'abitazione è realizzata su due livelli: il piano terra è adibito alla zona giorno e locali di servizio mentre il 1° piano è destinato alla zona notte. La superficie dell'intero edificio è di circa mq. 250,00. L'autorimessa esterna alla casa è posta sul retro con una superficie di circa mq 25,00 piastrellata ad opera incerta in porfido. Il portone basculante elettrificato è in legno e ferro. Si accede alla proprietà da Via Martin Luther King 4 e tramite tettoia all'ingresso della residenza. Il lotto è recintato sul fronte strada da muro e la parte rimanente da recinzione tradizionale in rete metallica. Al compendio si accede tramite 1 cancello pedonabile e 1 carraio entrambi in ferro e legno, elettrificati e telecomandati. L'area è in gran parte piastrellata con elementi ad opera incerta in porfido e mattoni in cotto; la rimanente parte è tenuta a giardino. E' inoltre presente una tettoia che comunica il cancelletto pedonale con l'ingresso dell'abitazione; mentre sul retro della casa è presente un pergolato la cui copertura risulta essere abusiva. L'abitazione è così suddivisa: PT: Ingresso - Soggiorno - Cucina - Vano scala - Bagno con antibagno - Disimpegno - Lavanderia - Cantina - locale tecnologico. 1°P: Disimpegno - Ripostiglio - 1 Bagno - 3 Camere Letto - 2 grandi stanze.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 169, Categoria EU - Fg. 11, Part. 169, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 190.000,00**  
(centonovantamila//00)

- Il Valore del Bene Indicato Si Intende Esclusivamente a CORPO.
- Il Valore Unitario è solo INDICATIVO
- La Superficie della Consistenza per il calcolo del Valore del bene è Stata Arrotondata
- Per la DETERMINAZIONE e PROCEDIMENTO del VALORE di STIMA Vedasi l'allegato: "Appendice"

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4  
I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 169, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO FACENTE PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DELLO STESSO LOTTO DEL BENE PRINCIPALE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4	296,00 mq	642,00 €/mq	€ 190.000,00	100,00%	€ 190.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 190.000,00

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.

Mantova, li 29/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Araldi Giuseppe

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 101 Altri allegati - PERIZIA OSCURATA
- ✓ N° 102 Altri allegati - CHECK-LIST
- ✓ N° 103 Altri allegati - ELENCO BENI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALBO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 2 Altri allegati - APPENDICE: (Determinazione dei Valori Tecnici. Estimativi ed Economici)
- ✓ N° 3 Altri allegati - UBICAZIONE
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 6 Altri allegati - VARIAZIONI CATASTALI
- ✓ N° 7 Altri allegati - DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 9 Altri allegati - TAVOLE DI PROGETTO(non presente-vedi all.n° 8)
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRATICHE IPOCATASTALI
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICAZIONI VARIE (non presente)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ATTI E CONTRATTI

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4  
Il pignoramento si compone di una villa con annessa autorimessa, giardino con pergola e area cortiliva. L'abitazione è realizzata su due livelli: il piano terra è adibito alla zona giorno e locali di servizio mentre il 1° piano è destinato alla zona notte. La superficie dell'intero edificio è di circa mq. 250,00.  
L'autorimessa esterna alla casa è posta sul retro con una superficie di circa mq 25,00 piastrellata ad opera incerta in porfido. Il portone basculante elettrificato è in legno e ferro. Si accede alla proprietà da Via Martin Luther King 4 e tramite tettoia all'ingresso della residenza. Il lotto è recintato sul fronte strada da muro e la parte rimanente da recinzione tradizionale in rete metallica. Al compendio si accede tramite 1 cancello pedonabile e 1 carraio entrambi in ferro e legno, elettrificati e telecomandati. L'area è in gran parte piastrellata con elementi ad opera incerta in porfido e mattoni in cotto; la rimanente parte è tenuta a giardino. E' inoltre presente una tettoia che comunica il cancelletto pedonale con l'ingresso dell'abitazione; mentre sul retro della casa è presente un pergolato la cui copertura risulta essere abusiva. L'abitazione è così suddivisa: PT: Ingresso - Soggiorno - Cucina - Vano scala - Bagno con antibagno - Disimpegno - Lavanderia - Cantina - locale tecnologico. 1°P: Disimpegno - Ripostiglio - 1 Bagno - 3 Camere Letto - 2 grandi stanze.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 169, Categoria EU - Fg. 11, Part. 169, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreno. Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 25/09/2013 con D.C.C. n°32, il compendio è stato inserito in zona: ZONA B1 - Tessuto residenziale recente e di completamento a carattere estensivo, art. 29 del Piano delle Regole I principali indici Urbanistici sono: - Uf 0,32 mq/mq - Rc max 40% - Rp min 40% - Hmax 7,80 - IL COSTRUITO CORRISPONDE ALLE NORMATIVE URBANISTICHE IL PRESENTE PARAGRAFO E' CONDIVISO CON TUTTI I BENI INSERITI NELLA PRESENTE PERIZIA.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4  
I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 169, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO FACENTE PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DELLO STESSO LOTTO DEL BENE PRINCIPALE.

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 169, Categoria EU - Fg. 11, Part. 169, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	296,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato soddisfacente. Non sono evidenziate macchie di umidità e/o muffa, vernice ed intonaci scrostati. Serramenti in ordine così pure le pavimentazioni. Impianti tecnologici alla vista sembrerebbero a norma e tutti perfettamente funzionanti. A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato di condizioni standard.		
<b>Descrizione:</b>	Il pignoramento si compone di una villa con annessa autorimessa, giardino con pergola e area cortiliva. L'abitazione è realizzata su due livelli: il piano terra è adibito alla zona giorno e locali di servizio mentre il 1° piano è destinato alla zona notte. La superficie dell'intero edificio è di circa mq. 250,00. L'autorimessa esterna alla casa è posta sul retro con una superficie di circa mq 25,00 piastrellata ad opera incerta in porfido. Il portone basculante elettrificato è in legno e ferro. Si accede alla proprietà da Via Martin Luther King 4 e tramite tettoia all'ingresso della residenza. Il lotto è recintato sul fronte strada da muro e la parte rimanente da recinzione tradizionale in rete metallica. Al compendio si accede tramite 1 cancello pedonabile e 1 carraio entrambi in ferro e legno, elettrificati e telecomandati. L'area è in gran parte piastrellata con elementi ad opera incerta in porfido e mattoni in cotto; la rimanente parte è tenuta a giardino. E' inoltre presente una tettoia che comunica il cancelletto pedonale con l'ingresso dell'abitazione; mentre sul retro della casa è presente un pergolato la cui copertura risulta essere abusiva. L'abitazione è così suddivisa: PT: Ingresso - Soggiorno - Cucina - Vano scala - Bagno con antibagno - Disimpegno - Lavanderia - Cantina - locale tecnologico. 1°P: Disimpegno - Ripostiglio - 1 Bagno - 3 Camere Letto - 2 grandi stanze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rivarolo Mantovano (MN) - Via Martin Luther King, 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 169, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	0,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato soddisfacente. .		
<b>Descrizione:</b>	I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIVAROLO MANTOVANO (MN) - VIA MARTIN LUTHER KING, 4**

---

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Mantova il 11/05/2004  
Reg. gen. 7137 - Reg. part. 1524  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Dott. Mauro Acquaroni  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24006  
N° raccolta: 4786
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Riscossione  
Iscritto a Mantova il 23/07/2019  
Reg. gen. 1757 - Reg. part. 6419  
Importo: € 1.054.273,84  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 527.136,92
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Riscossione  
Iscritto a Mantova il 09/11/2019  
Reg. gen. 1286 - Reg. part. 6417  
Importo: € 48.735,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.367,73

## **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 26/01/2023  
Reg. gen. 193 - Reg. part. 0  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: PUBBLICO UFFICIALE UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA IN DATA 26/01/2023 rep. 193