

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buzzago Italo, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	5
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13.....	6
Lotto 1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26	10



Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26.....	14
Lotto 2	14
Titolarità	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	15
Confini.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	15
Consistenza.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	16
Dati Catastali	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	17
Stato conservativo	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	18



Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	22
Regolarità edilizia	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2023 del R.G.E.	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 186.000,00	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 152.000,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	34



INCARICO

All'udienza del 10/01/2024, il sottoscritto Ing. Buzzago Italo, con studio in Via Marconi, 77 - 46040 - Gazoldo degli Ippoliti (MN), email italostudio77@gmail.com, PEC italo.buzzago@ingpec.eu, Tel. 0376 657527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

VILLETTA edificata su due piani fuori terra, con area esterna cortiliva comune al bene n.2.

Dispone di accesso pedonale da via Grandi e di accesso carrabile da via Di Vittorio.

Al piano terra si trovano: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, studio, porticato, centrale termica; al piano primo si trovano: letto A, letto B, bagno, letto C, terrazza, balcone.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva.

Sopralluogo in data 23/02/2024 alla presenza dell'esecutato e del custode nominato dal Tribunale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

AUTORIMESSA con area esterna cortiliva comune al bene n.1.

Dispone di di accesso carrabile da via Di Vittorio e di accesso pedonale da via Grandi.

Risulta edificata come corpo unico fuori terra.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva.

Sopralluogo in data 23/02/2024 alla presenza dell'esecutato e del custode nominato dal Tribunale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

APPARTAMENTO, di una mezza bifamigliare, con area cortiliva comune al bene n.4.

Dispone di accessi pedonale e carrabile dalla prospiciente via Fellini.

Al piano terra presenta: porticato, ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, lavanderia, ripostiglio, porticato; al



piano primo presenta: letto A, letto B, bagno, letto C, soffitta.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva.

Sopralluogo in data 13/03/2024 alla presenza del custode nominato dal Tribunale e dell'esecutato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

AUTORIMESSA, di una mezza bifamigliare, con area cortiliva comune al bene n.3.

Dispone di accessi carrabile e pedonale dalla prospiciente via Fellini.

Risulta edificata fuori terra in aderenza all'appartamento.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva.

Sopralluogo in data 13/03/2024 alla presenza del custode nominato dal Tribunale e dell'esecutato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Questa villetta (bene 1) insieme al suo garage (bene 2) forma un unico Lotto che corrisponde al mappale 686, il quale confina come segue in senso orario da est: via Grandi, via Di Vittorio, mapp.687, mapp.417, mapp.1052, e di nuovo via Grandi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Vedi Bene n.1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	185,00 mq	225,00 mq	1	225,00 mq	2,70 m	T-1
Porticato	30,00 mq	32,00 mq	0,35	11,20 mq	2,70 m	T
Locale caldaia	4,50 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	2,70 m	T
Balcone e Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,35	7,70 mq	0,00 m	1
Area giardino	500,00 mq	500,00 mq	0,05	25,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				271,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				271,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



				e		
Autorimessa	52,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	686	1		A7	3	9.5vani	232 mq	613,29 €	T-1	

Corrispondenza catastale

L'atto di pignoramento riporta una rendita di 516,46 €.

Nel corso del sopralluogo si riscontra la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	686	2		C6	1	52mq	60 mq	110,11 €	T	

Corrispondenza catastale



Nel corso del sopralluogo si riscontra la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Allo stato attuale il bene si trova in uno stato di conservazione discreto e in uno stato di manutenzione non del tutto sufficiente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Allo stato attuale il bene si trova in uno stato di conservazione discreto e in uno stato di manutenzione non del tutto sufficiente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

La villetta (bene 1) e il garage (bene 2) formano un unico Lotto e insieme dispongono delle parti e delle dotazioni comuni, inerenti il mappale 686 in cui si trovano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Vedi Bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Il fabbricato risulta edificato con materiali caratteristici della zona e ricorrenti nel periodo di costruzione, in particolare si riscontrano:

- Murature in laterizio semipieno o faccia.vista,
- Solai in laterocemento,
- Manto di copertura in tegole,
- Lattonerie in lamiera preverniciata,
- Intonaci a civile stabilitura,
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica,
- Serramenti in legno,
- Impianto elettrico sottotraccia,
- Impianto idro.termo.sanitario tradizionale,
- Riscaldamento con termosifoni e caldaia gas-metano,
- Climatizzazione con splits e motocondensante,
- Cancellate in ferro e recinzioni di rete plastificata.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Il fabbricato risulta edificato con materiali caratteristici della zona e ricorrenti nel periodo di costruzione, in particolare si riscontrano:

- Murature in laterizio semipieno,
- Solai in laterocemento,
- Manto di copertura in tegole,
- Lattonerie in lamiera preverniciata,
- Intonaci a civile stabilitura,
- Pavimenti in battuto di cemento,
- Serramenti in metallo,
- Impianto elettrico sottotraccia e a vista,
- Cancellate in ferro e recinzioni di rete plastificata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Il bene risulta occupato dall'esecutato con coniuge e figlio, ivi residenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Il bene risulta occupato dall'esecutato con coniuge e figlio, ivi residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

- I beni risultano di proprietà per l'intero e in regime di separazione dei beni a **** Omissis **** nata a Pegognaga (MN) il 03/02/1960, alla quale pervennero per atto di Donazione in data 05/05/2005 ai nn.94607/18171 di repertorio del notaio Binalli Mario, trascritto in Mantova il 13/05/2005 ai nn.7037/4255, da **** Omissis **** nato a Copparo (FE) il 16/05/1958, nella medesima situazione catastale attuale;
- In precedenza pervennero al predetto **** Omissis **** quali beni personali, per accessione, a seguito di edificazione sull'area acquistata con atto di Compravendita in data 08/06/1994 al n.52835 di repertorio del notaio Binelli Mario, trascritto in Mantova il 28/06/1994 ai nn.5848/4098, dalla **** Omissis **** con sede in Pegognaga c.f.01559670201; con precisazione che l'area risultava identificata al fg.39 p.lla575 di 1.440mq (ed



oggetto di acquisto risultava anche la p.lla576 di 100mq porzione di strada).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

-- I beni risultano di proprietà per l'intero e in regime di separazione dei beni a **** Omissis **** nata a Pegognaga (MN) il 03/02/1960, alla quale pervennero per atto di Donazione in data 05/05/2005 ai nn.94607/18171 di repertorio del notaio Binalli Mario, trascritto in Mantova il 13/05/2005 ai nn.7037/4255, da **** Omissis **** nato a Copparo (FE) il 16/05/1958, nella medesima situazione catastale attuale;

-- In precedenza pervennero al predetto **** Omissis **** quali beni personali, per accessione, a seguito di edificazione sull'area acquistata con atto di Compravendita in data 08/06/1994 al n.52835 di repertorio del notaio Binelli Mario, trascritto in Mantova il 28/06/1994 ai nn.5848/4098, dalla **** Omissis **** con sede in Pegognaga c.f.01559670201; con precisazione che l'area risultava identificata al fg.39 p.lla575 di 1.440mq (ed oggetto di acquisto risultava anche la p.lla576 di 100mq porzione di strada).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Mantova il 28/03/2012
Reg. gen. 3372 - Reg. part. 415
Importo: € 285.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 285.000,00
Rogante: notaio Binelli Mario
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 107320
N° raccolta: 23864
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 01/07/2014
Reg. gen. 5877 - Reg. part. 794
Importo: € 23.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 19/06/2014
N° repertorio: 2896

Trascrizioni



- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 24/07/2015
Reg. gen. 7049 - Reg. part. 4984
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 20/12/2023
Reg. gen. 15849 - Reg. part. 11543
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

A carico dell'aggiudicatario dei beni resta l'onorario del professionista delegato alle cancellazioni.
In sede di trasferimento dei beni si rimanda la verifica delle formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Mantova il 28/03/2012
Reg. gen. 3372 - Reg. part. 415
Importo: € 285.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 285.000,00
Rogante: notaio Binelli Mario
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 107320
N° raccolta: 23864
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 01/07/2014
Reg. gen. 5877 - Reg. part. 794
Importo: € 23.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Rogante: Tribunale di Mantova



Data: 19/06/2014
N° repertorio: 2896

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 24/07/2015
Reg. gen. 7049 - Reg. part. 4984
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 20/12/2023
Reg. gen. 15849 - Reg. part. 11543
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

A carico dell'aggiudicatario dei beni resta l'onorario del professionista delegato alle cancellazioni.
In sede di trasferimento dei beni si rimanda la verifica delle formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

In riferimento al Piano di Governo del Territorio, il bene ricade in Ambito urbanizzato "B" prevalentemente residenziale a trasformazione libera o coordinata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Vedi Bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Dall'accesso atti svolto in data 14/02/2024 presso l'ufficio tecnico comunale risulta quanto segue:
1- Concessione Edilizia n.162 del 12/09/1994 per la costruzione di una civile abitazione;
2- Autorizzazione n.12 del 12/03/1995 per voltura intestazione;
3- Denuncia Inizio Attività prot.4009 del 26/04/1996 per variante in corso d'opera della C.E.162/1994;



4- Autorizzazione 1994/85P.E. per erigere recinzione lati strada.
Nella documentazione non compare la pratica di agibilità dei locali.

Dal sopralluogo effettuato si riscontra sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e i titoli edilizi abilitativi.

In prossimità dell'autorimessa, si trovano elementi non conformi di cui si relaziona alla voce inerente l'autorimessa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

Dall'accesso atti svolto in data 14/02/2024 presso l'ufficio tecnico comunale risulta quanto segue:

1- Autorizzazione n.12/95 prot.515 del 12/03/1995 ad eseguire opere edilizie per costruzione rimessa di pertinenza.

Nella documentazione non compare la pratica di agibilità dei locali.

Dal sopralluogo effettuato si riscontra sostanziale corrispondenza dell'autorimessa costruita con il titolo abilitativo; ad esclusione di una vicina tettoia e di un box metallico che risultano non conformi in quanto privi di autorizzazione e non sanabili dal punto di vista urbanistico.

Per la demolizione e lo smaltimento del box metallico e della tettoia (con copertura in lastre di cemento amianto) si stima un costo di 6.500,00 € oltre Iva.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

L'appartamento (bene 3) insieme al suo garage (bene 4) e all'area cortiva formano un unico Lotto che corrisponde al mappale 308, il quale confina come segue in senso orario da est: mapp.329, mapp.328, mapp.411, via Fellini, mapp.307, e di nuovo mapp.329.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Vedi Bene n.3.

CONSISTENZA



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,70 m	T-1
Porticati	48,00 mq	48,00 mq	0,35	16,80 mq	3,00 m	T
Sottotetto	38,00 mq	45,00 mq	0,4	18,00 mq	2,50 m	1
Area giardino	160,00 mq	160,00 mq	0,05	8,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				182,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	38,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	308	3		A2	3	8,5vani	237 mq	526,79 €	T-1	



Corrispondenza catastale

Nel corso del sopralluogo si riscontrava la mancanza catastale del porticato lato cucina e di due porte interne; pertanto lo scrivente ingegnere provvedeva agli aggiornamenti catastali di seguito elencati (che portavano ai dati di cui sopra):

- Tipo mappale prot.2024/32524 del 21/03/2024 Catasto Terreni,
- Docfa pratica n. MN0035586 del 02/04/2024 Catasto Fabbricati,
- Docfe pratica n. MN0037147 del 05/04/2024 Catasto Fabbricati.

Prima dell'aggiornamento e come riportato anche nell'atto di pignoramento, l'appartamento risultava: foglio 25, particella 308, subalterno 1, categoria A2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale 200 mq, rendita 495,80 €.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	308	2		C6	1	38mq	43 mq	80,46 €	T		

Corrispondenza catastale

Nel corso del sopralluogo si riscontrava la mancanza catastale del porticato lato cucina e di due porte interne; pertanto lo scrivente ingegnere provvedeva agli aggiornamenti catastali di seguito elencati (che portavano ai dati di cui sopra):

- Tipo mappale prot.2024/32524 del 21/03/2024 Catasto Terreni,
- Docfa pratica n. MN0035586 del 02/04/2024 Catasto Fabbricati,
- Docfe pratica n. MN0037147 del 05/04/2024 Catasto Fabbricati.

Prima dell'aggiornamento e come riportato anche nell'atto di pignoramento, l'autorimessa risultava: foglio 25, particella 308, subalterno 2, categoria C6 classe 1, consistenza 38 mq, superficie catastale 42 mq, rendita 80,46 €.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Allo stato attuale il bene si trova in uno stato di conservazione e di manutenzione complessivamente discreto.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Allo stato attuale il bene si trova in uno stato di conservazione e di manutenzione complessivamente discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

L'appartamento (bene 3) e l'autorimessa (bene 4) formano un unico Lotto e insieme dispongono delle parti e delle dotazioni comuni, inerenti il mappale 308 in cui si trovano.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Vedi Bene n.3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Il fabbricato risulta edificato con materiali caratteristici della zona e ricorrenti nel periodo di costruzione, in particolare si riscontrano:

- Murature in laterizio semipieno o faccia.vista,
- Solai in laterocemento e in legno,
- Manto di copertura in tegole,
- Lattonerie in lamiera preverniciata,
- Intonaci a civile stabilitura,
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica,
- Serramenti in legno,
- Impianto elettrico sottotraccia,
- Impiamto idro.termo.sanitario tradizionale,
- Riscaldamento con termosifoni e calaia gas-metano,
- Climatizzazione con splits e motocondensante,
- Cancellate in ferro e recinzioni di rete plastificata.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Il fabbricato risulta edificato con materiali caratteristici della zona e ricorrenti nel periodo di costruzione, in particolare si riscontrano:

- Murature in laterizio semipieno,
- Solai in laterocemento,
- Intonaci a civile stabilitura,
- Pavimenti in ceramica,
- Serramenti in legno,
- Impianto elettrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Il bene risulta occupato dagli esecutati, ivi residenti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Il bene risulta occupato dagli esecutati, ivi residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

-- I beni risultano di piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno e in regime di comunione legale, dei coniugi sigg. **** Omissis **** nato a Pegognaga il 28/07/1957 e **** Omissis **** nata a Sermide e Felonica il 23/08/1961, ai quali pervennero per atto di Compravendita in data 20/10/2004 ai nn.108756/18155 di repertorio del notaio Bellutti Natale, trascritto in Mantova il 25/10/2004 ai nn.15426/9182, per averli acquistati da **** Omissis **** con descrizione catastale del mapp.308 fg.25 al Catasto Fabbricati in corso di costruzione;

-- La predetta società **** Omissis **** ebbe ad acquisire l'area di cui al mapp.297 di 816mq (lotto edificabile) in forza di atto di Compravendita in data 19/01/2004 ai nn.105925/17507 di repertorio notaio Bellutti Natale, trascritto in Mantova il 22/01/2004 ai nn.1001/680, dalla società **** Omissis **** con sede in Pegognaga;

-- La predetta società **** Omissis **** ebbe ad acquistare l'area di cui al mapp.266 di 35028mq giusta compravendita in data 02/12/2002 ai nn.63074/13240 di repertorio notaio Araldi Omero, trascritto in Mantova in data 31/12/2002 ai nn.17136/10560, dai sigg.: **** Omissis **** nato a Mantova il 10/07/1946 per la quota di 2/6 di piena proprietà e per la quota di 1/6 in nuda proprietà, **** Omissis **** nato a Mantova il 31/08/1947 per la quota di 2/6 di piena proprietà e per la quota di 1/6 in nuda proprietà, **** Omissis **** nata a Bigarello il 05/11/1922 per la quota di 2/6 di usufrutto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

-- I beni risultano di piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno e in regime di comunione legale, dei coniugi sigg. **** Omissis **** nato a Pegognaga il 28/07/1957 e **** Omissis **** nata a Sermide e Felonica il 23/08/1961, ai quali pervennero per atto di Compravendita in data 20/10/2004 ai nn.108756/18155 di repertorio del notaio Bellutti Natale, trascritto in Mantova il 25/10/2004 ai nn.15426/9182, per averli acquistati da **** Omissis **** con descrizione catastale del mapp.308 fg.25 al Catasto Fabbricati in corso di costruzione;

-- La predetta società **** Omissis **** ebbe ad acquisire l'area di cui al mapp.297 di 816mq (lotto edificabile) in forza di atto di Compravendita in data 19/01/2004 ai nn.105925/17507 di repertorio notaio Bellutti Natale, trascritto in Mantova il 22/01/2004 ai nn.1001/680, dalla società **** Omissis **** con sede in Pegognaga;

-- La predetta società **** Omissis **** ebbe ad acquistare l'area di cui al mapp.266 di 35028mq giusta compravendita in data 02/12/2002 ai nn.63074/13240 di repertorio notaio Araldi Omero, trascritto in



Mantova in data 31/12/2002 ai nn.17136/10560, dai sigg.: **** Omissis **** nato a Mantova il 10/07/1946 per la quota di 2/6 di piena proprietà e per la quota di 1/6 in nuda proprietà, **** Omissis **** nato a Mantova il 31/08/1947 per la quota di 2/6 di piena proprietà e per la quota di 1/6 in nuda proprietà, **** Omissis **** nata a Bigarello il 05/11/1922 per la quota di 2/6 di usufrutto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Mantova il 25/10/2004
Reg. gen. 15427 - Reg. part. 3669
Importo: € 187.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.800,00
Rogante: notaio Bellutti Natale
Data: 20/10/2004
N° repertorio: 108757
N° raccolta: 18156
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Mantova il 28/03/2012
Reg. gen. 3373 - Reg. part. 416
Importo: € 63.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.200,00
Rogante: notaio Binelli mario
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 107320
N° raccolta: 23864

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Mantova il 15/02/2008
Reg. gen. 2214 - Reg. part. 1285
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 20/12/2023

Reg. gen. 15849 - Reg. part. 11543

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

A carico dell'aggiudicatario dei beni resta l'onorario del professionista delegato alle cancellazioni. In sede di trasferimento dei beni si rimanda la verifica delle formalità pregiudizievoli.

-- Risulta altresì che il bene pignorato si trova ricompreso in zona disciplinata da: Convenzione Urbanistica trascritta a Mantova il 18/07/2002 ai nn.8781/5513 in forza di Atto di convenzione urbanistica (per attuazione di piano di lottizzazione) in data 20/06/2002 al n.62233 di rep. notaio Araldi Omero, a favore del Comune di Pegognaga ed a carico di **** Omissis ****; rettificata con Nota di trascrizione in Variante a convenzione urbanistica, a seguito di variante al piano attuativo denominato "Serraglio Angeli", Convenzione Urbanistica ai sensi della L.R. 12/2005, in forza di atto in data 05/02/2013 ai nn.76820/21682 di rep. notaio Araldi Omero, trascritto a Mantova il 05/03/2013 ai nn. 2316/1544.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 25/10/2004

Reg. gen. 15427 - Reg. part. 3669

Importo: € 187.200,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 124.800,00

Rogante: notaio Bellutti Natale

Data: 20/10/2004

N° repertorio: 108757

N° raccolta: 18156

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 28/03/2012

Reg. gen. 3373 - Reg. part. 416

Importo: € 63.200,00

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

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

Formalità a carico della procedura



Capitale: € 63.200,00
Rogante: notaio Binelli mario
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 107320
N° raccolta: 23864

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Mantova il 15/02/2008
Reg. gen. 2214 - Reg. part. 1285
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 20/12/2023
Reg. gen. 15849 - Reg. part. 11543
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

A carico dell'aggiudicatario dei beni resta l'onorario del professionista delegato alle cancellazioni.
In sede di trasferimento dei beni si rimanda la verifica delle formalità pregiudizievoli.

-- Risulta altresì che il bene pignorato si trova ricompreso in zona disciplinata da: Convenzione Urbanistica trascritta a Mantova il 18/07/2002 ai nn.8781/5513 in forza di Atto di convenzione urbanistica (per attuazione di piano di lottizzazione) in data 20/06/2002 al n.62233 di rep. notaio Araldi Omero, a favore del Comune di Pegognaga ed a carico di **** Omissis ****; rettificata con Nota di trascrizione in Variante a convenzione urbanistica, a seguito di variante al piano attuativo denominato "Serraglio Angeli", Convenzione Urbanistica ai sensi della L.R. 12/2005, in forza di atto in data 05/02/2013 ai nn.76820/21682 di rep. notaio Araldi Omero, trascritto a Mantova il 05/03/2013 ai nn. 2316/1544.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

In riferimento al Piano di Governo del Territorio, il bene ricade in Ambito urbanizzato "B" prevalentemente residenziale a trasformazione libera o coordinata.

Nel caso in esame, coordinata con variante piano attuativo "Serraglio Angeli" (in convenzione urbanistica 05/02/2013 atto notaio Omero Araldi) che, presso l'ufficio tecnico comunale, allo stato attuale non risulta ancora concluso.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13



Vedi Bene n.3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Dall'accesso atti svolto in data 14/02/2024 presso l'ufficio tecnico comunale risulta quanto segue:

- a- Denuncia Inizio Attività prot.2969 del 15/03/2004 (P.E.44/2004) per la costruzione di fabbricato bifamiliare;
- b- Comunicazione di inizio lavori prot. 10675 del 19/10/2004;
- c- Permesso di costruire 98/2004 in variante alla C.E.44/2004;
- d- Permesso di costruire Procedimento 2007/0486PG per nuova costruzione di portico;
- e- Domanda di agibilità prot.4777 del 08/06/2007; a cui segue la richiesta di integrazioni (con raccomandata 17/07/2007) che non compaiono nella documentazione.

Dal sopralluogo effettuato si riscontra sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e i titoli edilizi abilitativi.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Dall'accesso atti svolto in data 14/02/2024 presso l'ufficio tecnico comunale risulta quanto segue:

- a- Denuncia Inizio Attività prot.2969 del 15/03/2004 (P.E.44/2004) per la costruzione di fabbricato bifamiliare;
- b- Comunicazione di inizio lavori prot. 10675 del 19/10/2004;
- c- Permesso di costruire 98/2004 in variante alla C.E.44/2004;
- d- Permesso di costruire Procedimento 2007/0486PG per nuova costruzione di portico;
- e- Domanda di agibilità prot.4777 del 08/06/2007; a cui segue la richiesta di integrazioni (con raccomandata 17/07/2007) che non compaiono nella documentazione.

Dal sopralluogo effettuato si riscontra sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e i titoli edilizi abilitativi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26
VILLETTA edificata su due piani fuori terra, con area esterna cortiliva comune al bene n.2. Dispone di accesso pedonale da via Grandi e di accesso carrabile da via Di Vittorio. Al piano terra si trovano: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, studio, porticato, centrale termica; al piano primo si trovano: letto A, letto B, bagno, letto C, terrazza, balcone. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva. Sopralluogo in data 23/02/2024 alla presenza dell'esecutato e del custode nominato dal Tribunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 686, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 189.910,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26
AUTORIMESSA con area esterna cortiliva comune al bene n.1. Dipone di di accesso carrabile da via Di Vittorio e di accesso pedonale da via Grandi. Risulta edificata come corpo unico fuori terra. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva. Sopralluogo in data 23/02/2024 alla presenza dell'esecutato e del custode nominato dal Tribunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 686, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pegognaga (MN) - via Grandi n.26	271,30 mq	700,00 €/mq	€ 189.910,00	100,00%	€ 189.910,00
Bene N° 2 - Garage Pegognaga (MN) - via Grandi n.26	60,00 mq	400,00 €/mq	€ 24.000,00	100,00%	€ 24.000,00
				Valore di stima:	€ 213.910,00

Valore di stima: € 213.910,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese ed oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€

Valore finale di stima: € 186.000,00



Il più probabile valore di mercato viene determinato con metodo di stima comparativa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con indagini riferite a compravendite del periodo, valutato l'andamento del mercato immobiliare locale e considerate le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13
 APPARTAMENTO, di una mezza bifamigliare, con area cortiliva comune al bene n.4. Dispone di accessi pedonale e carrabile dalla prospiciente via Fellini. Al piano terra presenta: porticato, ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, lavanderia, ripostiglio, porticato; al piano primo presenta: letto A, letto B, bagno, letto C, soffitta. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva. Sopralluogo in data 13/03/2024 alla presenza del custode nominato dal Tribunale e dell'esecutato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 308, Sub. 3, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 146.240,00
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13
 AUTORIMESSA, di una mezza bifamigliare, con area cortiliva comune al bene n.3. Dispone di accessi carrabile e pedonale dalla prospiciente via Fellini. Risulta edificata fuori terra in aderenza all'appartamento. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva. Sopralluogo in data 13/03/2024 alla presenza del custode nominato dal Tribunale e dell'esecutato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 308, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 22.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	182,80 mq	800,00 €/mq	€ 146.240,00	100,00%	€ 146.240,00
Bene N° 4 - Garage Pegognaga (MN) - via Fellini n.13	45,00 mq	500,00 €/mq	€ 22.500,00	100,00%	€ 22.500,00
				Valore di stima:	€ 168.740,00

Valore di stima: € 168.740,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 152.000,00

Il più probabile valore di mercato viene determinato con metodo di stima comparativa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con indagini riferite a compravendite del periodo, valutato l'andamento del mercato immobiliare locale e considerate le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che presso gli immobili pignorati, alla presenza del Custode nominato dal Tribunale, si sono svolti sopralluoghi di tipo ricognitivo, senza spostamenti di cose o materiali, e lo scrivente stimatore si ritiene sollevato da responsabilità per vizi o difetti che si dovessero palesare in futuro.

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.

Gazoldo degli Ippoliti, li 13/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Buzzago Italo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 1 GoogleMaps
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 2 GoogleMaps
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO 1 Estratto di Mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO 2 Estratto di Mappa aggiornato
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 1 Visure catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO 2 Visure catastali aggiornate



- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO 2 Planimetrie catastali aggiornate
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO 1 Repertorio fotografico
- ✓ N° 10 Altri allegati - LOTTO 2 Repertorio fotografico
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO 1 Stato civile, famiglia esecutati
- ✓ N° 12 Altri allegati - LOTTO 2 Stato civile, famiglia esecutati
- ✓ N° 13 Altri allegati - Check.List
- ✓ N° 14 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 15 Altri allegati - Identificativi catastali word-zip
- ✓ N° 16 Altri allegati - Perizia versione Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26
VILLETTA edificata su due piani fuori terra, con area esterna cortiliva comune al bene n.2. Dispone di accesso pedonale da via Grandi e di accesso carrabile da via Di Vittorio. Al piano terra si trovano: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, studio, porticato, centrale termica; al piano primo si trovano: letto A, letto B, bagno, letto C, terrazza, balcone. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva. Sopralluogo in data 23/02/2024 alla presenza dell'esecutato e del custode nominato dal Tribunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 686, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In riferimento al Piano di Governo del Territorio, il bene ricade in Ambito urbanizzato "B" prevalentemente residenziale a trasformazione libera o coordinata.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Grandi n.26
AUTORIMESSA con area esterna cortiliva comune al bene n.1. Dipone di di accesso carrabile da via Di Vittorio e di accesso pedonale da via Grandi. Risulta edificata come corpo unico fuori terra. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva. Sopralluogo in data 23/02/2024 alla presenza dell'esecutato e del custode nominato dal Tribunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 686, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi Bene n.1.

Prezzo base d'asta: € 186.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13
APPARTAMENTO, di una mezza bifamigliare, con area cortiliva comune al bene n.4. Dispone di accessi pedonale e carrabile dalla prospiciente via Fellini. Al piano terra presenta: porticato, ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, lavanderia, ripostiglio, porticato; al piano primo presenta: letto A, letto B, bagno, letto C, soffitta. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva. Sopralluogo in data 13/03/2024 alla presenza del custode nominato dal Tribunale e dell'esecutato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 308, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In riferimento al Piano di Governo del Territorio, il bene ricade in Ambito urbanizzato "B" prevalentemente residenziale a trasformazione libera o coordinata. Nel caso in esame, coordinata con variante piano attuativo "Serraglio Angeli" (in convenzione urbanistica 05/02/2013 atto notaio Omero Araldi) che, presso l'ufficio tecnico comunale, allo stato attuale non risulta ancora concluso.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - via Fellini n.13
AUTORIMESSA, di una mezza bifamigliare, con area cortiliva comune al bene n.3. Dispone di accessi carrabile e pedonale dalla prospiciente via Fellini. Risulta edificata fuori terra in aderenza



all'appartamento. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva. Sopralluogo in data 13/03/2024 alla presenza del custode nominato dal Tribunale e dell'esecutato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 308, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi Bene n.3.

Prezzo base d'asta: € 152.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - via Grandi n.26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 686, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	271,30 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale il bene si trova in uno stato di conservazione discreto e in uno stato di manutenzione non del tutto sufficiente.		
Descrizione:	VILLETTA edificata su due piani fuori terra, con area esterna cortiliva comune al bene n.2. Dispone di accesso pedonale da via Grandi e di accesso carrabile da via Di Vittorio. Al piano terra si trovano: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, studio, porticato, centrale termica; al piano primo si trovano: letto A, letto B, bagno, letto C, terrazza, balcone. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva. Sopralluogo in data 23/02/2024 alla presenza dell'esecutato e del custode nominato dal Tribunale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dall'esecutato con coniuge e figlio, ivi residenti.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - via Grandi n.26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 686, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale il bene si trova in uno stato di conservazione discreto e in uno stato di manutenzione non del tutto sufficiente.		
Descrizione:	AUTORIMESSA con area esterna cortiliva comune al bene n.1. Dipone di di accesso carrabile da via Di Vittorio e di accesso pedonale da via Grandi. Risulta edificata come corpo unico fuori terra. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva. Sopralluogo in data 23/02/2024 alla presenza dell'esecutato e del custode nominato dal Tribunale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dall'esecutato con coniuge e figlio, ivi residenti.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.000,00



Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - via Fellini n.13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 308, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	182,80 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale il bene si trova in uno stato di conservazione e di manutenzione complessivamente discreto.		
Descrizione:	APPARTAMENTO, di una mezza bifamigliare, con area cortiliva comune al bene n.4. Dispone di accessi pedonale e carrabile dalla prospiciente via Fellini. Al piano terra presenta: porticato, ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, lavanderia, ripostiglio, porticato; al piano primo presenta: letto A, letto B, bagno, letto C, soffitta. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva. Sopralluogo in data 13/03/2024 alla presenza del custode nominato dal Tribunale e dell'esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dagli esecutati, ivi residenti.		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - via Fellini n.13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 308, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale il bene si trova in uno stato di conservazione e di manutenzione complessivamente discreto.		
Descrizione:	AUTORIMESSA, di una mezza bifamigliare, con area cortiliva comune al bene n.3. Dispone di accessi carrabile e pedonale dalla prospiciente via Fellini. Risulta edificata fuori terra in aderenza all'appartamento. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persone fisiche si desume vendita esente Iva. Sopralluogo in data 13/03/2024 alla presenza del custode nominato dal Tribunale e dell'esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dagli esecutati, ivi residenti.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 01/07/2014
Reg. gen. 5877 - Reg. part. 794
Importo: € 23.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 19/06/2014
N° repertorio: 2896

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 24/07/2015
Reg. gen. 7049 - Reg. part. 4984
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 20/12/2023
Reg. gen. 15849 - Reg. part. 11543
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GRANDI N.26

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 01/07/2014
Reg. gen. 5877 - Reg. part. 794
Importo: € 23.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 19/06/2014
N° repertorio: 2896

Trascrizioni



- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 24/07/2015
Reg. gen. 7049 - Reg. part. 4984
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 20/12/2023
Reg. gen. 15849 - Reg. part. 11543
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Mantova il 25/10/2004
Reg. gen. 15427 - Reg. part. 3669
Importo: € 187.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.800,00
Rogante: notaio Bellutti Natale
Data: 20/10/2004
N° repertorio: 108757
N° raccolta: 18156
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Mantova il 28/03/2012
Reg. gen. 3373 - Reg. part. 416
Importo: € 63.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.200,00
Rogante: notaio Binelli mario
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 107320
N° raccolta: 23864

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Mantova il 15/02/2008
Reg. gen. 2214 - Reg. part. 1285
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****



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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 20/12/2023

Reg. gen. 15849 - Reg. part. 11543

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA FELLINI N.13

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 25/10/2004

Reg. gen. 15427 - Reg. part. 3669

Importo: € 187.200,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 124.800,00

Rogante: notaio Bellutti Natale

Data: 20/10/2004

N° repertorio: 108757

N° raccolta: 18156

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 28/03/2012

Reg. gen. 3373 - Reg. part. 416

Importo: € 63.200,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 63.200,00

Rogante: notaio Binelli mario

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 107320

N° raccolta: 23864

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Mantova il 15/02/2008

Reg. gen. 2214 - Reg. part. 1285

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 20/12/2023

Reg. gen. 15849 - Reg. part. 11543



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

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

Formalità a carico della procedura

