

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tartari Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	8
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9.....	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9.....	9
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11.....	9
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11.....	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	13
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	14
Stato conservativo.....	14

Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84	21
Lotto 2	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	22
Titolarità	22
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	23
Confini	23
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9.....	23

Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	23
Consistenza	23
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	24
Dati Catastali	24
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	25
Precisazioni	25
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	26
Stato conservativo	26
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	27
Stato di occupazione	27
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	27
Provenienze Ventennali	27
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	28
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	29
Normativa urbanistica	30

Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	30
Regolarità edilizia	30
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	31
Lotto 3	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	32
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	33
Titolarità	33
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	33
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	33
Confini	33
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	33
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	33
Consistenza	34
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	34
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	34
Cronistoria Dati Catastali	34
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	34
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	35
Dati Catastali	35
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	35
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	35
Precisazioni	36
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	36
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	36
Stato conservativo	36
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	36
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	36
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	37

Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	37
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	37
Stato di occupazione	37
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	37
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	37
Provenienze Ventennali	38
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	38
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	38
Formalità pregiudizievoli	39
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	39
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	39
Normativa urbanistica	40
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	40
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	40
Regolarità edilizia	41
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	41
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	41
Stima / Formazione lotti.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Riepilogo bando d'asta.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	46
Lotto 3	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2025 del R.G.E.	48
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 250.000,00	48
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 167.000,00	48
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 147.000,00	49
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	51
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84.....	51
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84	51

Bene N° 3 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	51
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	51
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	52



All'udienza del 17/10/2025, il sottoscritto Arch. Tartari Diego, con studio in Corso V. Emanuele II, S.da St. Cisa 24 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email diego@tartariarchitetto.it, PEC diego.tartari@archiworldpec.it, Tel. 335 7774443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Laboratorio artigianale con annessi beni accessori e residenza, partendo da pubblica via passando da area esterna di pertinenza sino al retro per accedere alla zona di carico e scarico, zona di pesatura e imballaggio, magazzini, spogliatoi con relativi servizi igienici, laboratorio, forno e locale pasticceria, due scale interne conducono ai piani superiori, sfalsati, ad uso deposito.

Centrale termica con accesso esterno dall'area di pertinenza.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Appartamento residenziale, pertinenziale ed annesso al laboratorio produttivo disposto su due piani, con accesso da area pertinenziale esterna e così composto:

piano terra ingresso, soggiorno, cucina, stanza, antibagno e bagno.

Piano primo tre camere da letto e due bagni.

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

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Porzione di villa bifamiliare con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno, disposta su due piani e composta la piano terra da ingresso, stanza ad uso soggiorno, cucina, corridoio, lavanderia adiacente il bagno, la scala interna conduce al piano primo composto da 3 camere da letto ed un bagno distribuite su un corridoio centrale.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Garage abbinato alla residenza con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno.

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

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Porzione di villa bifamiliare con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno, disposta su due piani e composta la piano terra da ingresso, stanza ad uso soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, la scala interna conduce al piano primo composto da 3 camere da letto ed un bagno distribuite su un corridoio centrale.

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Garage abbinato alla residenza con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

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

In data 09/09/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, consegnando "a mano alla moglie **** Omissis ****".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

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

In data 09/09/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, consegnando "a mano alla moglie **** Omissis ****".

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

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 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

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 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Partendo da nord e proseguendo in senso orario area esterna di pertinenza, mappale 273, area di pertinenza, unità abitativa ed ancora area di pertinenza.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Partendo da nord e proseguendo in senso orario area esterna di pertinenza, laboratorio artigianale ed ancora area di pertinenza.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	354,72 mq	378,18 mq	1	378,18 mq	4,40 m	T
Centrale termica	20,43 mq	24,42 mq	0,3	7,33 mq	4,40 m	T
Deposito	21,62 mq	23,54 mq	0,35	8,24 mq	0,00 m	1
Deposito	115,99 mq	120,56 mq	0,35	42,20 mq	0,00 m	
Area esterna	615,25 mq	615,25 mq	0,1	61,53 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				497,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				497,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	150,10 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	2,70 m	T-1
Balcone scoperto	8,10 mq	8,10 mq	0,15	1,21 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				183,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 269 Categoria C3 Cl.1, Cons. 630
Dal 01/01/1992 al 12/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 269, Sub. 301 Categoria C3 Cl.4, Cons. 383 Rendita € 672,53
Dal 12/01/2026 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 269, Sub. 303 Categoria C3 Cl.4, Cons. 540 Superficie catastale 471 mq Rendita € 984,21

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/2000 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 39, Fg. 269, Part. 302 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5 Rendita € 486,76
Dal 12/01/2026 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 269, Sub. 304 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 Superficie catastale 177 mq Rendita € 746,28

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
39	269	303			C3	4	540		948,21 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Una porzione dell'immobile a destinazione uffici è stato accorpata alla residenza pertinenziale del fabbricato.

Nell'area esterna sono stati riscontrati un container (ad uso ufficio) ed una tettoia, entrambi i beni sono collocati in area esterna le cui risultanze indicano sia di proprietà terza, mappale 273, catastalmente indicato come seminativo irriguo di 170 mq. intestato a **** Omissis **** cf **** Omissis **** e **** Omissis **** cf. **** Omissis **** entrambi per la quota di 1000/2000 derivante dalla successione di **** Omissis **** cf. **** Omissis **** titolare dell'immobile e non oggetto di compravendita del 28/12/1988, eseguita dal pignorato.

Con apposita pratica di denuncia di variazione n. MN0000405 del 08/01/2026 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei rispettivi beni, oggetto di pignoramento.

Il container e la tettoia essendo posizionati su altra proprietà non è possibile identificarli catastalmente, in qualità di beni amovibili saranno comunque valorizzati per la loro vendita e/o demolizione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	269	304		A2	5	8.5		746,28 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Una porzione dell'immobile a destinazione uffici è stato accorpata alla residenza pertinenziale del fabbricato.

Nell'area esterna sono stati riscontrati un container (ad uso ufficio) ed una tettoia, entrambi i beni sono collocati in area esterna le cui risultanze indicano sia di proprietà terza, mappale 273, catastalmente indicato come seminativo irriguo di 170 mq. intestato a **** Omissis **** cf **** Omissis **** e **** Omissis **** cf. **** Omissis **** entrambi per la quota di 1000/2000 derivante dalla successione di **** Omissis **** cf. **** Omissis **** titolare dell'immobile e non oggetto di compravendita del 28/12/1988, eseguita dal pignorato.

Con apposita pratica di denuncia di variazione n. MN0000405 del 08/01/2026 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei rispettivi beni, oggetto di pignoramento.

Il container e la tettoia essendo posizionati su altra proprietà non è possibile identificarli catastalmente, in

qualità di beni amovibili saranno comunque valorizzati per la loro vendita e/o demolizione.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc., fatta eccezione del materiale isolate posto sopra il laboratorio di natura volatile e forse inquinante.

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie e/o demolizioni conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie e/o demolizioni conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Immobile conservato discretamente senza particolari di evidente incuria fatta eccezione il normale deperimento costruttivo per gli anni trascorsi dalla sua edificazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Immobile conservato discretamente senza particolari di evidente incuria fatta eccezione il normale deperimento costruttivo per gli anni trascorsi dalla sua edificazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Come risulta da atto di compravendita del 28/12/1988 rep. 33932 n. fasc. 5605, reperito presso l'archivio notarile di Mantova, redatto dal Notaio Mario Binelli, l'oggetto del trasferimento immobiliare interessava solo i beni del mappale 269.

il retrostante mappale 273, probabilmente per errore, non è mai stato trasferito pertanto risulta tutt'ora di altra proprietà identificata in:

**** Omissis **** cf **** Omissis **** e **** Omissis **** cf. **** Omissis **** entrambi per la quota di 1000/2000 derivante dalla successione di **** Omissis **** cf. **** Omissis **** titolare dell'immobile oggetto di valutazione e pignoramento prima della compravendita.

Secessione del 9/08/2023, registrata a SUZZARA (MN) Volume 88888 n. 208531 in data 09/05/2024 - Trascrizione n. 5563.3/2024.

Allo stato attuale è possibile quindi affermare che sul lotto è identificabile una doppia servitù, passiva ed attiva. Passiva in quanto il fondo identificata al mappale 273 risulta intercluso e pertanto l'unico accesso può avvenire dal mappale 269.

Attiva in quanto il deposito presenta una porta che dalla zona di carico e scarico accede direttamente al mappale 273, inoltre alcuni beni sono allocati sullo stesso mappale ad esclusivo utilizzo del proprietario del bene oggetto di valutazione.

Complessivamente la presenza della servitù verrà adeguatamente considerata nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Come risulta da atto di compravendita del 28/12/1988 rep. 33932 n. fasc. 5605, reperito presso l'archivio notarile di Mantova, redatto dal Notaio Mario Binelli, l'oggetto del trasferimento immobiliare interessava solo i beni del mappale 269.

il retrostante mappale 273, probabilmente per errore, non è mai stato trasferito pertanto risulta tutt'ora di altra proprietà identificata in:

**** Omissis **** cf **** Omissis **** e **** Omissis **** cf. **** Omissis **** entrambi per la quota di 1000/2000 derivante dalla successione di **** Omissis **** cf. **** Omissis **** titolare dell'immobile oggetto di valutazione e pignoramento prima della compravendita.

Secessione del 9/08/2023, registrata a SUZZARA (MN) Volume 88888 n. 208531 in data 09/05/2024 - Trascrizione n. 5563.3/2024.

Allo stato attuale è possibile quindi affermare che sul lotto è identificabile una doppia servitù, passiva ed attiva. Passiva in quanto il fondo identificata al mappale 273 risulta intercluso e pertanto l'unico accesso può avvenire dal mappale 269.

Attiva in quanto il deposito presenta una porta che dalla zona di carico e scarico accede direttamente al mappale 273, inoltre alcuni beni sono allocati sullo stesso mappale ad esclusivo utilizzo del proprietario del bene oggetto di valutazione.

Completivamente la presenza della servitù verrà adeguatamente considerata nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Edificio composto da struttura prefabbricata in cemento armato contraddistinto da pilastri portanti e tegoli di copertura, tamponamento murario con mattoni poroton finiti ad intonaco e tramezzi interni in laterizio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Edificio composto da struttura con mattoni finiti ad intonaco e tramezzi interni in laterizio.
Pavimenti e rivestimenti in ceramica, scala interna con struttura in ferro e gradini in legno.
Infissi in legno.
Riscaldamento autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Il laboratorio risulta inutilizzato, ma come da regolare certificato di residenza l'adiacente bene residenziale risulta occupato dalla moglie del pignorato **** Omissis ****

Il laboratorio risulta inutilizzato, l'intero complesso è però in uso alla moglie del pignorato che abita nell'adiacente bene residenziale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

L'intero lotto risulta inutilizzato, ma come da regolare certificato la residenza è occupata dalla moglie del pignorato **** Omissis ****

Il laboratorio risulta inutilizzato, l'intero complesso è però in uso alla moglie del pignorato che abita nell'adiacente bene residenziale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Binelli	28/12/1988	33932	5605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	23/01/1989	887	652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

La proprietà prima del citato atto di compravendita risultava del sig **** Omissis **** nato a Mantova il **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Binelli	28/12/1988	33932	5605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	23/01/1989	887	652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

La proprietà prima del citato atto di compravendita risultava del sig **** Omissis **** nato a Mantova il ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 10/03/2009
Reg. gen. 2924 - Reg. part. 551
Quota: intera
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Greco Raffaele
Data: 03/03/2009
N° repertorio: 506
N° raccolta: 276
Note: Ipoteca gravante su tutti i beni del presente lotto
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia
Iscritto a Mantova il 03/04/2025
Reg. gen. 4184 - Reg. part. 748
Importo: € 70.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.017,34
Rogante: Tribunale di Reggio Emilia
Data: 05/07/2024
N° repertorio: 2200
N° raccolta: 2024
Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 30/09/2025
Reg. gen. 12980 - Reg. part. 9038
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 10/03/2009
Reg. gen. 2924 - Reg. part. 551
Quota: intera
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Greco Raffaele
Data: 03/03/2009
N° repertorio: 506
N° raccolta: 276
Note: Ipoteca gravante su tutti i beni del presente lotto
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia
Iscritto a Mantova il 03/04/2025
Reg. gen. 4184 - Reg. part. 748
Importo: € 70.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.017,34
Rogante: Tribunale di Reggio Emilia
Data: 05/07/2024
N° repertorio: 2200
N° raccolta: 2024
Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 30/09/2025
Reg. gen. 12980 - Reg. part. 9038
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Da PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 14/10/2013 e successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 26 del 21/03/2019, l'immobile risulta urbanisticamente identificato in ambito URBANIZZATO "D2" PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Da PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 14/10/2013 e successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 26 del 21/03/2019, l'immobile risulta urbanisticamente identificato in ambito URBANIZZATO "D2" PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dai documenti forniti dal competente ufficio comunale emerge che l'intero complesso risulta edificato in ottemperanza alla Concessione Edilizia n. 349 prot. n. 6600/87 del 08/02/1988.

Autorizzazione ad erigere recinzione P.E. 186 prot. n. 3457 del 12/08/88.

Successivamente variata sempre con Concessione Edilizia, n. 248 prot. n. 4458 del 23/09/1988, successivamente volturata a nome del pignorato con atto del 07/04/1989 prot. 742.

Procedimenti nuovamente variati con Concessione per opere edili finalizzate alla costruzione dell'alloggio per custode n. 82 prot n. 3189 del 07/06/1994, nuovamente variata con ulteriore Concessione per opere edili n. 148 prot n. 4164 del 25/07/1995.

In fine dichiarato abitabile il 22/10/1990 con permesso n. 248/88.

Al sopralluogo i locali ad uso ufficio, di progetto, risultavano annessi alla residenza e trasformati in cucina con relativi servizi igienici, si dovrà provvedere al corretto cambio d'uso degli stessi e contemporaneamente alla trasformazione della cucina di progetto in stanza, implementando la superficie residenziale a diretto servizio del laboratorio produttivo.

Una porzione dell'immobile a destinazione uffici è stato accorpata alla residenza pertinenziale del fabbricato.

Nell'area esterna sono stati riscontrati un container (ad uso ufficio) ed una tettoia, entrambi i beni sono collocati in area esterna le cui risultanze indicano sia di proprietà terza, mappale 273, catastalmente indicato

come seminativo irriguo di 170 mq. intestato a **** Omissis **** cf **** Omissis **** e **** Omissis **** cf. **** Omissis **** entrambi per la quota di 1000/2000 derivante dalla successione di **** Omissis **** cf. **** Omissis **** titolare dell'immobile e non oggetto di compravendita del 28/12/1988, eseguita dal pignorato.

Con apposita pratica di denuncia di variazione n. MN0000405 del 08/01/2026 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei rispettivi beni, oggetto di pignoramento.

Il container e la tettoia essendo posizionati su altra proprietà non è possibile identificarli catastalmente, in qualità di beni amovibili si provvederà a quantificare il più probabile valore di vendita del container e di demolizione della tettoia realizzata senza il rispetto delle minimali prescrizioni strutturali.

Complessivamente gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dai documenti forniti dal competente ufficio comunale emerge che l'intero complesso risulta edificato in ottemperanza alla Concessione Edilizia n. 349 prot. n. 6600/87 del 08/02/1988.

Autorizzazione ad erigere recinzione P.E. 186 prot. n. 3457 del 12/08/88.

Successivamente variata sempre con Concessione Edilizia, n. 248 prot. n. 4458 del 23/09/1988, successivamente volturata a nome del pignorato con atto del 07/04/1989 prot. 742.

Procedimenti nuovamente variati con Concessione per opere edili finalizzate alla costruzione dell'alloggio per custode n. 82 prot n. 3189 del 07/06/1994, nuovamente variata con ulteriore Concessione per opere edili n. 148 prot n. 4164 del 25/07/1995.

In fine dichiarato abitabile il 22/10/1990 con permesso n. 248/88.

Al sopralluogo i locali ad uso ufficio di progetto risultavano annessi alla residenza e trasformati in cucina con relativi servizi igienici, si dovrà provvedere al corretto cambio d'uso degli stessi e contemporaneamente alla trasformazione della cucina di progetto in stanza, implementando la superficie residenziale a diretto servizio del laboratorio produttivo.

La caldaia predisposta nella cucina di progetto ora si trova allocata in una stanza, per mantenerne l'abitabilità andrà collocata all'esterno.

Nell'area esterna sono stati riscontrati un container (ad uso ufficio) ed una tettoia, entrambi i beni sono collocati in area esterna le cui risultanze indicano sia di proprietà terza, mappale 273, catastalmente indicato come seminativo irriguo di 170 mq. intestato a **** Omissis **** cf **** Omissis **** e **** Omissis **** cf. **** Omissis **** entrambi per la quota di 1000/2000 derivante dalla successione di **** Omissis **** cf. **** Omissis **** titolare dell'immobile e non oggetto di compravendita del 28/12/1988, eseguita dal pignorato.

Con apposita pratica di denuncia di variazione n. MN0000405 del 08/01/2026 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei rispettivi beni, oggetto di pignoramento.

Il container e la tettoia essendo posizionati su altra proprietà non è possibile identificarli catastalmente, in

qualità di beni amovibili si provvederà a quantificare il più probabile valore di vendita del container e di demolizione della tettoia realizzata senza il rispetto delle minimali prescrizioni strutturali.

Complessivamente gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

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

In data 09/09/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, consegnando "a mano alla moglie **** Omissis ****".

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

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

In data 09/09/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, consegnando "a mano alla moglie **** Omissis ****".

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

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° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

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° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Partendo da nord e proseguendo in senso orario area cortiliva di pertinenza, garage, altra porzione di bifamiliare ed ancora area cortiliva di pertinenza.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Partendo da nord e proseguendo in senso orario abitazione, area cortiliva ed altra porzione di bifamiliare.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	138,90 mq	165,00 mq	1	165,00 mq	2,95 m	T-1
Portico	5,90 mq	6,10 mq	0,15	0,91 mq	0,00 m	
Giardino	283,00 mq	300,00 mq	,1	30,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				195,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	17,00 mq	20,00 mq	0,5	10,00 mq	0,00 m	
Portico	4,00 mq	4,30 mq	0,15	0,64 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1987 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 488, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 524,20

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1987 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 488, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 42,14

DATI CATASTALI**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

28	488	1		A2	4	7	524,2 €		
----	-----	---	--	----	---	---	---------	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La documentazione allagata alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate presentava in contemporanea la rappresentazione del Bene (mapp. 488 sub 1) e dell'adiacente immobile (mapp. 489 sub 1).

Con segnalazione inviata alla stessa Agenzia delle Entrate del 15/12/2025 (numero identificativo 23788094) si è provveduto alla richiesta di rettifica, regolarmente accolta.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	488	2		C6	2	17		42,14 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La documentazione allagata alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate presentava in contemporanea la rappresentazione del Bene (mapp. 488 sub 1) e dell'adiacente immobile (mapp. 489 sub 1).

Con segnalazione inviata alla stessa Agenzia delle Entrate del 15/12/2025 (numero identificativo 23788094) si è provveduto alla richiesta di rettifica, regolarmente accolta.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie e/o demolizioni conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Immobile conservato discretamente senza particolari di evidente incuria fatta eccezione il normale deperimento costruttivo per gli anni trascorsi dalla sua edificazione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Immobile conservato discretamente senza particolari di evidente incuria fatta eccezione il normale deperimento costruttivo per gli anni trascorsi dalla sua edificazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Edificio composto da struttura con mattoni, finiti ad intonaco e tramezzi interni in laterizio.
Pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno.
Riscaldamento autonomo.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Edificio composto da struttura con mattoni, finiti ad intonaco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

L'immobile risulta occupato senza regolare contratto da **** Omissis **** nata a Pegognaga (MN) il **** Omissis **** cf. **** Omissis **** coniugata con **** Omissis **** nato a **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

L'immobile risulta occupato senza regolare contratto da **** Omissis **** nata a Pegognaga (MN) il **** Omissis **** cf. **** Omissis **** coniugata con **** Omissis **** nato a **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Binelli	28/12/1988	41497	6746
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	18/12/1990	11501	7551
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

La proprietà prima del citato atto di compravendita risultava della società **** Omissis **** con sede a Pegognaga (MN) cf. **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Binelli	28/12/1988	41497	6746
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	18/12/1990	11501	7551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

La proprietà prima del citato atto di compravendita risultava della società **** Omissis **** con sede a Pegognaga (MN) cf. **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto Agenzia delle Entrate-riscossione
Iscritto a Roma il 10/10/2018
Reg. gen. 13087 - Reg. part. 1868
Importo: € 59.719,74
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.859,87

Data: 08/10/2018

N° repertorio: 1557

N° raccolta: 6418

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia

Iscritto a Mantova il 03/04/2025

Reg. gen. 4184 - Reg. part. 748

Importo: € 70.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.017,34

Rogante: Tribunale di Reggio Emilia

Data: 05/07/2024

N° repertorio: 2200

N° raccolta: 2024

Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 30/09/2025

Reg. gen. 12980 - Reg. part. 9038

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia

Iscritto a Mantova il 03/04/2025

Reg. gen. 4184 - Reg. part. 748

Importo: € 70.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.017,34

Rogante: Tribunale di Reggio Emilia

Data: 05/07/2024
N° repertorio: 2200
N° raccolta: 2024

Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 30/09/2025

Reg. gen. 12980 - Reg. part. 9038

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Da PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 14/10/2013 e successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 26 del 21/03/2019, l'immobile risulta urbanisticamente identificato in ambito URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Da PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 14/10/2013 e successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 26 del 21/03/2019, l'immobile risulta urbanisticamente identificato in ambito URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dai documenti forniti dal competente ufficio comunale emerge che la bifamiliare risulta edificata in ottemperanza alla Concessione Edilizia n. 64 del 11/07/1977.

Dichiarata abitabile il 22/10/1990 con permesso n. 33/85.

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale, ma difforme al titolo edilizio concesso. Nello specifico al piano terra il ripostiglio è stato eliminato allargando il corridoio, la cucina è stata ridotta creando un collegamento diretto con la sala da pranzo, lavanderia e bagno sono stati modificati, spostando l'ingresso dalla casina al corridoio ed eliminando una finestrella.

Il garage è stato ridotto eliminando il collegamento diretto con la lavanderia.

Al piano primo l'eliminazione del ripostiglio ha comportato l'allargamento del corridoio centrale.

Col Decreto Salva Casa (DL 69/2024), il certificato di abitabilità può oggi assumere un valore fondamentale per regolarizzare un immobile. Essendo il certificato è stato rilasciato a seguito di un sopralluogo comunale, che non ha riscontrato difformità parziali, esso può essere utilizzato per dimostrare lo stato legittimo dell'edificio.

In sostanza, avendo in passato il Comune ha già ispezionato e accettato l'immobile nonostante la presenza di piccole irregolarità, scatta una sorta di 'presunzione di legittimità'. Questo permette di accedere a una procedura di sanatoria semplificata, a condizione che siano comunque rispettati i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, come previsto dal nuovo Art. 34-ter, comma 4, del Testo Unico Edilizia."

Sarà cura dell'acquirente far redigere da tecnico abilitato la dichiarazione di stato legittimo dell'immobile e provvedere all'opportuna sanatoria.

La documentazione allagata alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate presentava in contemporanea la rappresentazione del Bene (mapp. 488 sub 1) e dell'adiacente immobile (mapp. 489 sub 1).

Con segnalazione inviata alla stessa Agenzia delle Entrate del 15/12/2025 (numero identificativo 23788094) si è provveduto alla richiesta di rettifica, regolarmente accolta.

Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dai documenti forniti dal competente ufficio comunale emerge che la bifamiliare risulta edificata in ottemperanza alla Concessione Edilizia n. 64 del 11/07/1977.

Dichiarata abitabile il 22/10/1990 con permesso n. 33/85.

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale, ma difforme al titolo edilizio concesso. Nello specifico al piano terra il ripostiglio è stato eliminato allargando il corridoio, la cucina è stata ridotta creando un collegamento diretto con la sala da pranzo, lavanderia e bagno sono stati modificati, spostando l'ingresso dalla casina al corridoio ed eliminando una finestrella.

Il garage è stato ridotto eliminando il collegamento diretto con la lavanderia.

Al piano primo l'eliminazione del ripostiglio ha comportato l'allargamento del corridoio centrale.

Col Decreto Salva Casa (DL 69/2024), il certificato di abitabilità può oggi assumere un valore fondamentale per regolarizzare un immobile. Essendo il certificato è stato rilasciato a seguito di un sopralluogo comunale, che non ha riscontrato difformità parziali, esso può essere utilizzato per dimostrare lo stato legittimo dell'edificio.

In sostanza, avendo in passato il Comune ha già ispezionato e accettato l'immobile nonostante la presenza di piccole irregolarità, scatta una sorta di 'presunzione di legittimità'. Questo permette di accedere a una procedura di sanatoria semplificata, a condizione che siano comunque rispettati i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, come previsto dal nuovo Art. 34-ter, comma 4, del Testo Unico Edilizia."

Sarà cura dell'acquirente far redigere da tecnico abilitato la dichiarazione di stato legittimo dell'immobile e provvedere all'opportuna sanatoria.

La documentazione allagata alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate presentava in contemporanea la rappresentazione del Bene (mapp. 488 sub 1) e dell'adiacente immobile (mapp. 489 sub 1).

Con segnalazione inviata alla stessa Agenzia delle Entrate del 15/12/2025 (numero identificativo 23788094) si è provveduto alla richiesta di rettifica, regolarmente accolta.

Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

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

In data 09/09/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, consegnando "a mano alla moglie **** Omissis ****".

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

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

In data 09/09/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, consegnando "a mano alla moglie **** Omissis ****".

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

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° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

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° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Partendo da nord e proseguendo in senso orario altra porzione di bifamiliare, garage ed area cortiliva di pertinenza.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Partendo da nord e proseguendo in senso orario abitazione, altra porzione di bifamiliare ed area cortiliva.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,10 mq	165,00 mq	1	165,00 mq	2,95 m	T-1
Portico	5,90 mq	6,10 mq	0,15	0,91 mq	0,00 m	
Giardino	283,00 mq	300,00 mq	,1	30,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				195,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	17,00 mq	20,00 mq	0,5	10,00 mq	0,00 m	
Portico	4,00 mq	4,30 mq	0,15	0,64 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/11/1990	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 489, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7
Dal 29/11/1990 al 07/01/2026	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 489, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 179 mq

	Rendita € 526,79
--	------------------

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 489, Sub. 2 Categoria C6
Dal 29/11/1990 al 17/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 489, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 42,14

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	489	1		A2	5	6	179 mq	526,79 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava l'eliminazione della lavanderia al piano terra e l'accorpamento del soggiorno con la cucina eliminando il tramezzo tra i due vani.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0000405/2026 del 07/01/2026 si è provveduto alla corretta definizione catastale del bene.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	489	2		C6	2	17		42,14 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie e/o demolizioni conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Immobile conservato discretamente senza particolari di evidente incuria fatta eccezione il normale deperimento costruttivo per gli anni trascorsi dalla sua edificazione.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Immobile conservato discretamente senza particolari di evidente incuria fatta eccezione il normale deperimento costruttivo per gli anni trascorsi dalla sua edificazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Edificio composto da struttura con mattoni, finiti ad intonaco e tramezzi interni in laterizio.
Pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno.
Riscaldamento autonomo.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Edificio composto da struttura con mattoni, finiti ad intonaco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

L'immobile risulta occupato senza regolare contratto da **** Omissis **** nata a Pegognaga (MN) il **** Omissis **** cf. **** Omissis ****

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

L'immobile risulta occupato senza regolare contratto da **** Omissis **** nata a Pegognaga (MN) il **** Omissis **** cf. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Binelli	28/12/1988	41497	6746
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	18/12/1990	11501	7551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

La proprietà prima del citato atto di compravendita risultava della società **** Omissis **** con sede a Pegognaga (MN) cf. **** Omissis ****

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Binelli	28/12/1988	41497	6746
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	18/12/1990	11501	7551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

La proprietà prima del citato atto di compravendita risultava della società **** Omissis **** con sede a Pegognaga (MN) cf. **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia
Iscritto a Mantova il 03/04/2025
Reg. gen. 4184 - Reg. part. 748
Importo: € 70.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.017,34
Rogante: Tribunale di Reggio Emilia
Data: 05/07/2024
N° repertorio: 2200
N° raccolta: 2024
Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 30/09/2025
Reg. gen. 12980 - Reg. part. 9038
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia
Iscritto a Mantova il 03/04/2025
Reg. gen. 4184 - Reg. part. 748
Importo: € 70.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.017,34
Rogante: Tribunale di Reggio Emilia
Data: 05/07/2024
N° repertorio: 2200
N° raccolta: 2024
Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 30/09/2025
Reg. gen. 12980 - Reg. part. 9038
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Da PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 14/10/2013 e successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 26 del 21/03/2019, l'immobile risulta urbanisticamente identificato in ambito URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Da PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 14/10/2013 e successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 26 del 21/03/2019, l'immobile risulta urbanisticamente identificato in ambito URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dai documenti forniti dal competente ufficio comunale emerge che la bifamiliare risulta edificata in ottemperanza alla Concessione Edilizia n. 64 del 11/07/1977.

Dichiarata abitabile il 22/10/1990 con permesso n. 33/85.

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme alla planimetria catastale, e difforme al titolo edilizio concesso.

Nello specifico al piano terra il ripostiglio è stato eliminato allargando il corridoio, la cucina è stata unita alla sala da pranzo divenendo un soggiorno con angolo cottura, la lavanderia è stata eliminata allargando il bagno, spostando l'ingresso dalla cucina al corridoio ed eliminando una finestrella.

Il garage è stato ridotto eliminando il collegamento diretto con la lavanderia.

Al piano primo l'eliminazione del ripostiglio ha comportato l'allargamento del corridoio centrale.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0000405/2026 del 07/01/2026 si è provveduto alla corretta definizione catastale del bene.

Nell'area cortiliva sono stati riscontrati due manufatti entrambi inferiori ai 6 mq quali deposito attrezzi, di natura precaria ed amovibile, interventi sottoposti a titolo abilitativo senza computazione delle SLP (ai sensi delle vigenti norme di piano), sarà cura dell'acquirente deciderne la demolizione e/o la sanatoria.

Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dai documenti forniti dal competente ufficio comunale emerge che la bifamiliare risulta edificata in ottemperanza alla Concessione Edilizia n. 64 del 11/07/1977.

Dichiarata abitabile il 22/10/1990 con permesso n. 33/85.

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale, e difforme al titolo edilizio concesso. Nello specifico il garage è stato ridotto eliminando il collegamento diretto con la lavanderia.

Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84
Laboratorio artigianale con annessi beni accessori e residenza, partendo da pubblica via passando da area esterna di pertinenza sino al retro per accedere alla zona di carico e scarico, zona di pesatura e imballaggio, magazzini, spogliatoi con relativi servizi igienici, laboratorio, forno e locale pasticceria, due scale interne conducono ai piani superiori, sfalsati, ad uso deposito. Centrale termica con accesso esterno dall'area di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 269, Sub. 303, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 172.000,00
Al valore del bene, pari ad € 169.143/20, vengono aggiunti 2.500/00 € quale valore del container uso ufficio portando la stima ad € 171.643/20, arrotondata a € 172.000/00.
- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84
Appartamento residenziale, pertinenziale ed annesso al laboratorio produttivo disposto su due piani, con accesso da area pertinenziale esterna e così composto: piano terra ingresso, soggiorno, cucina, stanza, antibagno e bagno. Piano primo tre camere da letto e due bagni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 269, Sub. 304, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 159.392,70

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84	497,48 mq	340,00 €/mq	€ 169.143,20	100,00%	€ 172.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84	183,21 mq	870,00 €/mq	€ 159.392,70	100,00%	€ 159.392,70
Valore di stima:					€ 331.392,70

Valore di stima: € 331.392,70

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Regolarizzazione urbanistica e/o demolizione	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Servitù	5.780,00	€

Valore finale di stima: € 250.000,00

L'importo di stima viene deprezzamento del 10% per rischio assunto per mancata garanzia, del 10% per la regolarizzazione urbanistica e/o demolizione dei beni non legittimi, un 3% per lo stato manutentivo e di 5.780 € per le servitù pendenti sul bene.

Servitù calcolata per il minor valore del bene stesse in riferimento alla porzione di terreno intercluso (170 mq riparametrato con un coefficiente correttivo del 10%, pari a 17 mq e moltiplicati per il valore assunto in stima pari a 340 €/mq, ottenendo €5.780/00)'.
Il valore finale ottenuto e pari ad € 249.392/38; il quale viene arrotondato ad € 250.000/00 (diconsi euro duecentcinquatamila,00).

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9
Porzione di villa bifamiliare con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno, disposta su due piani e composta la piano terra da ingresso, stanza ad uso soggiorno, cucina, corridoio, lavanderia adiacente il bagno, la scala interna conduce al piano primo composto da 3 camere da letto ed un bagno distribuite su un corridoio centrale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 488, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 186.114,50
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9
Garage abbinato alla residenza con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 488, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.108,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	195,91 mq	950,00 €/mq	€ 186.114,50	100,00%	€ 186.114,50
Bene N° 4 - Garage Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9	10,64 mq	950,00 €/mq	€ 10.108,00	100,00%	€ 10.108,00
Valore di stima:					€ 196.222,50

Valore di stima: € 196.222,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € 167.000,00

L'importo di stima viene deprezzamento del 10% per rischio assunto per mancata garanzia, del 5% per la regolarizzazione urbanistica e/o demolizione dei beni non legittimi, portando il valore finale ad € 166.789/13; il quale viene arrotondato ad € 167.000/00 (diconsi euro centosesantasettemila,00).

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11
 Porzione di villa bifamiliare con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno, disposta su due piani e composta la piano terra da ingresso, stanza ad uso soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, la scala interna conduce al piano primo composto da 3 camere da letto ed un bagno distribuite su un corridoio centrale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 489, Sub. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 186.114,50
- Bene N° 6** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11
 Garage abbinato alla residenza con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 489, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.108,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Villetta Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	195,91 mq	950,00 €/mq	€ 186.114,50	100,00%	€ 186.114,50
Bene N° 6 - Garage Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11	10,64 mq	950,00 €/mq	€ 10.108,00	100,00%	€ 10.108,00
Valore di stima:					€ 196.222,50

Valore di stima: € 196.222,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 147.000,00

L'importo di stima viene deprezzamento del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, del 10% per la regolarizzazione urbanistica e/o demolizione dei beni non legittimi, portando il valore finale ad € 147.166/88; il quale viene arrotondato ad € 147.000/00 (diconsi euro centoquarantasettemila,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.

Porto Mantovano, li 31/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tartari Diego

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84
Laboratorio artigianale con annessi beni accessori e residenza, partendo da pubblica via passando da area esterna di pertinenza sino al retro per accedere alla zona di carico e scarico, zona di pesatura e imballaggio, magazzini, spogliatoi con relativi servizi igienici, laboratorio, forno e locale pasticceria, due scale interne conducono ai piani superiori, sfalsati, ad uso deposito. Centrale termica con accesso esterno dall'area di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 269, Sub. 303, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 14/10/2013 e successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 26 del 21/03/2019, l'immobile risulta urbanisticamente identificato in ambito URBANIZZATO "D2" PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84
Appartamento residenziale, pertinenziale ed annesso al laboratorio produttivo disposto su due piani, con accesso da area pertinenziale esterna e così composto: piano terra ingresso, soggiorno, cucina, stanza, antibagno e bagno. Piano primo tre camere da letto e due bagni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 269, Sub. 304, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 14/10/2013 e successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 26 del 21/03/2019, l'immobile risulta urbanisticamente identificato in ambito URBANIZZATO "D2" PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA.

Prezzo base d'asta: € 250.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9
Porzione di villa bifamiliare con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno, disposta su due piani e composta la piano terra da ingresso, stanza ad uso soggiorno, cucina, corridoio, lavanderia adiacente il bagno, la scala interna conduce al piano primo composto da 3 camere da letto ed un bagno distribuite su un corridoio centrale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 488, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 14/10/2013 e successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 26 del 21/03/2019, l'immobile risulta urbanisticamente identificato in ambito URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9
Garage abbinato alla residenza con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 488, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del

14/10/2013 e successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 26 del 21/03/2019, l'immobile risulta urbanisticamente identificato in ambito URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA.

Prezzo base d'asta: € 167.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11
Porzione di villa bifamiliare con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno, disposta su due piani e composta la piano terra da ingresso, stanza ad uso soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, la scala interna conduce al piano primo composto da 3 camere da letto ed un bagno distribuite su un corridoio centrale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 489, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 14/10/2013 e successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 26 del 21/03/2019, l'immobile risulta urbanisticamente identificato in ambito URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA.
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11
Garage abbinato alla residenza con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 489, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 14/10/2013 e successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 26 del 21/03/2019, l'immobile risulta urbanisticamente identificato in ambito URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA.

Prezzo base d'asta: € 147.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 250.000,00

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 269, Sub. 303, Categoria C3	Superficie	497,48 mq
Stato conservativo:	Immobile conservato discretamente senza particolari di evidente incuria fatta eccezione il normale deperimento costruttivo per gli anni trascorsi dalla sua edificazione.		
Descrizione:	Laboratorio artigianale con annessi beni accessori e residenza, partendo da pubblica via passando da area esterna di pertinenza sino al retro per accedere alla zona di carico e scarico, zona di pesatura e imballaggio, magazzini, spogliatoi con relativi servizi igienici, laboratorio, forno e locale pasticceria, due scale interne conducono ai piani superiori, sfalsati, ad uso deposito. Centrale termica con accesso esterno dall'area di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il laboratorio risulta inutilizzato, ma come da regolare certificato di residenza l'adiacente bene residenziale risulta occupato dalla moglie del pignorato **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 269, Sub. 304, Categoria A2	Superficie	183,21 mq
Stato conservativo:	Immobile conservato discretamente senza particolari di evidente incuria fatta eccezione il normale deperimento costruttivo per gli anni trascorsi dalla sua edificazione.		
Descrizione:	Appartamento residenziale, pertinenziale ed annesso al laboratorio produttivo disposto su due piani, con accesso da area pertinenziale esterna e così composto: piano terra ingresso, soggiorno, cucina, stanza, antibagno e bagno. Piano primo tre camere da letto e due bagni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'intero lotto risulta inutilizzato, ma come da regolare certificato la residenza è occupata dalla moglie del pignorato **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.000,00

Bene N° 3 - Villetta			
----------------------	--	--	--

Ubicazione:	Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 488, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	195,91 mq
Stato conservativo:	Immobile conservato discretamente senza particolari di evidente incuria fatta eccezione il normale deperimento costruttivo per gli anni trascorsi dalla sua edificazione.		
Descrizione:	Porzione di villa bifamiliare con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno, disposta su due piani e composta la piano terra da ingresso, stanza ad uso soggiorno, cucina, corridoio, lavanderia adiacente il bagno, la scala interna conduce al piano primo composto da 3 camere da letto ed un bagno distribuite su un corridoio centrale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato senza regolare contratto da **** Omissis **** nata a Pegognaga (MN) il **** Omissis **** cf. **** Omissis **** coniugata con **** Omissis **** nato a **** Omissis ****		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 488, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	10,64 mq
Stato conservativo:	Immobile conservato discretamente senza particolari di evidente incuria fatta eccezione il normale deperimento costruttivo per gli anni trascorsi dalla sua edificazione.		
Descrizione:	Garage abbinato alla residenza con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato senza regolare contratto da **** Omissis **** nata a Pegognaga (MN) il **** Omissis **** cf. **** Omissis **** coniugata con **** Omissis **** nato a **** Omissis ****		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.000,00

Bene N° 5 - Villetta			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 489, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	195,91 mq
Stato conservativo:	Immobile conservato discretamente senza particolari di evidente incuria fatta eccezione il normale deperimento costruttivo per gli anni trascorsi dalla sua edificazione.		

Descrizione:

Porzione di villa bifamiliare con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno, disposta su due piani e composta la piano terra da ingresso, stanza ad uso soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, la scala interna conduce al piano primo composto da 3 camere da letto ed un bagno distribuite su un corridoio centrale.

Vendita soggetta a IVA:

N.D.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato sen
Omissis **** cf. **** Omissis ****

Bene N° 6 - Garage

Ubicazione:

Pegognaga (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Diritto reale:

Proprietà

Quota

1/1

Tipologia immobile:

Garage
Identificato al catasto Fabbricati
- Fg. 28, Part. 489, Sub. 2,
Categoria C6

Superficie

10,64 mq

Stato conservativo:

Immobile conservato discretamente senza particolari di evidente incuria fatta eccezione il normale deperimento costruttivo per gli anni trascorsi dalla sua edificazione.

Descrizione:

Garage abbinato alla residenza con accesso partendo da pubblica via passando per l'area cortiliva di pertinenza ed il portico esterno.

Vendita soggetta a IVA:

N.D.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato sen
Omissis **** cf. **** Omissis ****

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 30/09/2025

Reg. gen. 12980 - Reg. part. 9038

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 84

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 30/09/2025

Reg. gen. 12980 - Reg. part. 9038

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 30/09/2025

Reg. gen. 12980 - Reg. part. 9038

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 9

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 30/09/2025

Reg. gen. 12980 - Reg. part. 9038

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 30/09/2025

Reg. gen. 12980 - Reg. part. 9038

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN, 11

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 30/09/2025

Reg. gen. 12980 - Reg. part. 9038

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante su tutti i lotti ed i beni oggetto di perizia.