

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marzullo Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	12
Patti	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	14
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.....	28

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.000,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	30



In data 05/02/2025, il sottoscritto Geom. Marzullo Alessandro, con studio in Via Pomponazzo n. 1 - 46100 - Mantova (MN), email marzullo.ale@gmail.com, PEC alessandro.marzullo@geopec.it, Tel. 3713961030, 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** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1 (Coord. Geografiche: 44.989788, 10.8583314)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0 (Coord. Geografiche: 44.9900739, 10.8586253)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo villetta a schiera articolata in due piani fuori terra, in un contesto di tipo "residence" con poche parti comuni, oltre a garage di proprietà in corpo staccato. Le unità hanno accesso alla pubblica via a mezzo di parti comuni condominiali (porticato comune per l'abitazione, area di manovra comune per il garage) ed sono situate nel Comune di Pegognaga (MN) in Via Enrico Berlinguer n. 46.

A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune: scuole dell'infanzia, primarie, secondarie, istituti di credito, strutture sportive, fermata extra-urbana dell'autobus, negozi di vicinato, negozi di medie e grandi dimensioni, l'ospedale pubblico più vicino si trova nel Comune di Suzzara, ecc.... Lo stesso è servito dalle SP42, SP44, SP48, SP49 e SP52, strade di collegamento verso i Comuni di Suzzara, Motteggiana, San Benedetto Po, Quistello, Moglia, Gonzaga; il Comune è servito da svincolo autostradale della A22 - Pegognaga, nonché da stazione ferroviaria.

L'immobile di cui al presente lotto si compone, a piano terra, da ingresso con soggiorno, cucina, lavanderia, vano scale e ampio giardino; a piano primo sono presenti n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno e terrazza. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle "consistenze" e delle "caratteristiche costruttive prevalenti").

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/03/2025.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

Si precisa che, come riportato nella convenzione per la cessione dell'area in diritto di superficie (PEEP), la società costruttrice per la realizzazione del progetto relativo alla realizzazione di n. 6 case a schiera, in base alla Legge 457/78, ha ottenuto dalla Regione Lombardia un finanziamento di € 480.000.000,00.

A seguito del sopralluogo preliminare effettuato dall'I.V.G. nominata quale custode dell'immobile, l'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente sfitto.

Nella mattina del 28/03/2025 si è svolto il sopralluogo presso l'unità oggetto di pignoramento, alla presenza del custode giudiziale. In tale data è stato possibile visionare l'immobile nel suo complesso ed effettuare alcuni rilievi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo villetta a schiera articolata in due piani fuori terra, in un contesto di tipo "residence" con poche parti comuni, oltre a garage di proprietà in corpo staccato. Le unità hanno accesso alla pubblica via a mezzo di parti comuni condominiali (porticato comune per l'abitazione, area di manovra comune per il garage) ed sono situate nel Comune di Pegognaga (MN) in Via Enrico Berlinguer.

A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune: scuole dell'infanzia, primarie, secondarie, istituti di credito, strutture sportive, fermata extra-urbana dell'autobus, negozi di vicinato, negozi di medie e grandi dimensioni, l'ospedale pubblico più vicino si trova nel Comune di Suzzara, ecc.... Lo stesso è servito dalle SP42, SP44, SP48, SP49 e SP52, strade di collegamento verso i Comuni di Suzzara, Motteggiana, San Benedetto Po, Quistello, Moglia, Gonzaga; il Comune è servito da svincolo autostradale della A22 - Pegognaga, nonché da stazione ferroviaria.

L'immobile di cui al presente lotto si compone della sola autorimessa, accessibile da area comune.

(Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle "consistenze" e delle "caratteristiche costruttive prevalenti").

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/03/2025.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

Si precisa che, come riportato nella convenzione per la cessione dell'area in diritto di superficie (PEEP), la società costruttrice per la realizzazione del progetto relativo alla realizzazione di n. 6 case a schiera, in base alla Legge 457/78, ha ottenuto dalla Regione Lombardia un finanziamento di £ 480.000.000,00.

A seguito del sopralluogo preliminare effettuato dall'I.V.G. nominata quale custode dell'immobile, l'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente sfitto.

Nella mattina del 28/03/2025 si è svolto il sopralluogo presso l'unità oggetto di pignoramento, alla presenza del custode giudiziale. In tale data è stato possibile visionare l'immobile nel suo complesso ed effettuare alcuni rilievi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Gli esecutati risultano congiuntamente pieni proprietari per la quota di 1/1 della sola proprietà superficiaria delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per averle acquistate in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Binelli in data 10/09/2010, rep. n. 104840/22807; trascritto a Mantova il 16/09/2010 ai n.ri 11827/7067.

Come da atto di provenienza, gli esecutati ebbero ad acquistare gli immobili con "stato civile libero".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Gli esegutati risultano congiuntamente pieni proprietari per la quota di 1/1 della sola proprietà superficiaria delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per averle acquistate in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Binelli in data 10/09/2010, rep. n. 104840/22807; trascritto a Mantova il 16/09/2010 ai n.ri 11827/7067.

Come da atto di provenienza, gli esegutati ebbero ad acquistare gli immobili con "stato civile libero".

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

La villetta confina, da nord in senso orario, con: parti comuni, mapp.li 476, 1198, 461, 460, e 543.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

L'autorimessa confina con area comune verso strada pubblica, portico comune, area comune adibita a cortile e altro sub. stesso mappale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villetta	97,80 mq	115,80 mq	1	115,80 mq	2,75 m	0-1
Terrazza	17,40 mq	17,40 mq	0,3	5,22 mq	0,00 m	1
Giardino	251,00 mq	251,00 mq	0,04	10,04 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				131,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare di cui al presente "Bene n. 1" è costituita da villetta a schiera con accesso dalla pubblica via a mezzo portico comune (Foto n.ri 2, 3, 4 e 5).

L'unità si articola in: a piano terra ingresso e soggiorno di 22,10 mq (Foto n.ri 6 e 7), cucina di 15,80 mq (Foto n.ri 8 e 9), lavanderia di 6,80 mq (Foto n. 10); a piano primo sono presenti n. 2 camere da letto rispettivamente di 18,50 mq e di 18,10 mq (Foto n.ri 12, 13, 14 e 15), disimpegno di 2,60 mq, bagno di 5,20 mq (Foto n. 10) e terrazza di 17,40 mq. Completa l'unità l'area esterna privata di complessivi 251 mq.

(Per superficie netta si intende la SIL - superficie interna lorda)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,20 mq	21,20 mq	0,5	10,60 mq	2,40 m	0
Totale superficie convenzionale:				10,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare di cui al presente "Bene n. 2" è costituita dalla sola autorimessa, accessibile con accesso carraio dall'area comune verso strada pubblica, sia con accesso pedonale da cortile interno comune (Foto n.ri 17, 18, 19 e 20).

L'unità presenta una superficie netta di circa 18,20 mq.

(Per superficie netta si intende la SIL - superficie interna lorda)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1990 al 31/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 451 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 193,15 Piano 0-1
Dal 31/10/2000 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 451 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 193,15 Piano 0-1
Dal 10/09/2010 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 451 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 131 mq Rendita € 193,15 Piano 0-1

La data del 12/01/1990 è riferita alla costituzione dell'immobile al catasto fabbricati.

In data 01/01/1992 è stato variato il quadro tariffario.

In data 17/04/2003 è stata effettuata la variazione di toponomastica.

In data 09/11/2015 sono state inserite le superfici catastali.

In data 08/05/2025 è stato registrato l'aggiornamento catastale che ha comportato la variazione dei dati di superficie.

La data del 06/06/2025 fa riferimento all'acquisizione della visura catastale storica per immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1990 al 31/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 452, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 38,11 Piano 0
Dal 31/10/2000 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 452, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 38,11 Piano 0
Dal 10/09/2010 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 452, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 38,11 Piano 0

La data del 12/01/1990 è riferita alla costituzione dell'immobile al catasto fabbricati.

In data 01/01/1992 è stato variato il quadro tariffario.

In data 17/04/2003 è stata effettuata la variazione di toponomastica.

In data 09/11/2015 sono state inserite le superfici catastali.

La data del 05/02/2025 fa riferimento all'acquisizione della visura catastale storica per immobile.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	451			A3	3	5,5	131 mq	193,15 €	0-1	

Corrispondenza catastale

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

In seguito alla presa visione della documentazione catastale ed urbanistica e dalla verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi visionati durante il sopralluogo effettuato, sono emerse delle difformità relative alla disposizione di alcune tramezzature interne tale per cui si è reso necessario l'aggiornamento catastale.

L'atto di pignoramento reca i corretti identificativi catastali, precisando che sono variati esclusivamente i dati di classamento. Questi ultimi sono proposti e non definitivi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	452	1		C6	1	18	18 mq	38,11 €	0	

Corrispondenza catastale

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

In seguito alla presa visione della documentazione catastale ed urbanistica e dalla verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi visionati durante il sopralluogo effettuato, non sono state riscontrate particolari difformità che ne potessero comportare l'aggiornamento catastale.

L'atto di pignoramento reca i corretti identificativi catastali.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

Gli esecutati risultano essere gli effettivi titolari dell'unità oggetto di pignoramento congiuntamente per l'intera quota di proprietà superficiaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

Gli esecutati risultano essere gli effettivi titolari dell'unità oggetto di pignoramento congiuntamente per l'intera quota di proprietà superficiaria.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava sfitta e necessita di lavori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava sfitta e necessita di lavori.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

In sede di sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile si presentava, nel suo complesso e considerata la vetustà sia dell'edificio che dell'immobile, in adeguato stato manutentivo. Si precisa che sono presenti macchie di umidità e/o muffa dell'intonaco dovuti molto probabilmente ad infiltrazioni e dal ponte termico tra aria interna ed esterna in corrispondenza del solaio di copertura del piano primo; inoltre alcuni termosifoni presentano segni di ammaloramento (ruggine) pertanto si presume che debbano essere trattati o sostituiti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

In sede di sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile si presentava, nel suo complesso e considerata la vetustà sia dell'edificio che dell'immobile, in adeguato stato manutentivo. Si precisa che sono presenti macchie di umidità sull'intonaco dovuti molto probabilmente ad infiltrazioni

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

Il cespite oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare di abitazioni unifamiliari a schiera, che condividono il camminamento coperto (portico), parte dell'area esterna, delle corsie di manovra e dell'accesso

pedonale. Si rimanda al paragrafo "Vincoli od Oneri Condominiali" per ulteriori precisazioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

Il cespite oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare di abitazioni unifamiliari a schiera, che condividono il camminamento coperto (portico), parte dell'area esterna, delle corsie di manovra e dell'accesso pedonale. Si rimanda al paragrafo "Vincoli od Oneri Condominiali" per ulteriori precisazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

Non sono presenti servitù apparenti e/o da titolo riportate nei precedenti atti di provenienza che possano interessare direttamente l'unità oggetto di pignoramento. Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

Non sono presenti servitù apparenti e/o da titolo riportate nei precedenti atti di provenienza che possano interessare direttamente l'unità oggetto di pignoramento. Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità oggetto di stima verteva in adeguato stato manutentivo - vedi foto da n. 2 a n. 20.

L'immobile presenta un'esposizione prettamente verso sud-sudest. La cucina, una letto e il bagno a piano primo prospettano verso l'area privata; il soggiorno prospetta verso l'area privata e il portico comune; la camera da letto si affaccia sulla terrazza privata e sul muro laterale del secondo edificio di case a schiera.

STRUTTURA

Come riportato nella relazione tecnica allegata alla CE, le fondazioni sono di tipo continue in c.a. e con plinti sotto i pilastri del porticato, murature portanti perimetrali in termolaterizio, tramezze in mattoni da 8 cm, struttura dei solai in laterocemento, struttura della scala in c.a., struttura della copertura in muricci e tavelloni con copertura in amiantocemento, pluviali in lamiera preverniciata. Le terrazze presentano uno strato di impermeabilizzazione e posa di pavimentazione in ceramica. Le murature esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate, fatto salvo per il l'edificio ospitante i garage, le terrazze, il fianco sud e la porzione di muro soprastante il solaio del primo piano, ove le facciate risultano rivestite in pietra

FINITURE E INFISSI

Nell'unità sono presenti pavimenti in ceramica nella zona giorno e nella zona notte e nel bagno, porte interne in legno tamburato cieche/con specchiature, porta d'ingresso in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, zanzariere, inferriate (solo piano terra) e tapparelle in pvc. Nel bagno sono presenti lavandino, water, bidet e vasca. Nella lavanderia a piano terra è presente un w.c.

IMPIANTI

Nell'unità sono presenti gli impianti idrico-sanitario, riscaldamento autonomo con radiatori, impianto elettrico sottotraccia e predisposizione dell'impianto dell'aria condizionata. Attualmente l'adduzione dell'acqua avviene tramite il pozzo.

In sede di sopralluogo si è riscontrata l'assenza della caldaia.

Nell'unità sono state rilevate altezze interne pari a 2,75 ml.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità oggetto di stima verteva in modesto stato manutentivo - vedi foto da n. 17 a n. 20.

Il prospetto principale si affaccia verso la via pubblica, posta a nord del lotto, mentre il retro si affaccia sull'area condominiale verso sud.

STRUTTURA

Come riportato nella relazione tecnica allegata alla CE, le fondazioni sono di tipo continue in c.a. e con plinti sotto i pilastri del porticato, murature portanti perimetrali in blocco splittato liscio e pareti trasversali in blocchi da 20 cm. Il solaio è del tipo Bausta con sovrastante manto di copertura in amiantocemento, pluviali in lamiera preverniciata. Le facciate sono rivestite in pietra.

FINITURE E INFISSI

Internamente sono presenti pavimenti in ceramica, portone in lamiera con apertura a bascula, portoncino per accesso pedonale anch'esso in lamiera. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate.

Si precisa che sono state riscontrate macchie di umidità che hanno comportato in alcuni punti lo scrostamento dell'intonaco.

IMPIANTI

Nell'unità sono presenti gli impianti elettrico fuori traccia e idrico (presenza di adduzione dell'acqua).

L'altezza interna rilevata è di circa 2,40-2,45 ml.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità risultava non abitata da persone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2000 al 10/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Binelli	31/10/2000	77051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/11/2000	12111	7724
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2010 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Binelli	10/09/2010	104840	22807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	16/09/2010	11827	7067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	15/09/2010	3202	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La data riportata nell'ultimo riquadro fa riferimento alla redazione della relazione notarile ventennale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La ricostruzione delle trascrizioni nel ventennio per l'unità di cui al presente bene, è la medesima del "Bene n. 1".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 16/09/2010
Reg. gen. 11828 - Reg. part. 2477
Quota: Proprietà Superficiaria 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Mario Binelli
Data: 10/09/2010
N° repertorio: 104841
N° raccolta: 22808
Note: Il soggetto a favore risulta l'allora istituto di credito che, a seguito di fusioni per incorporazioni, l'attuale soggetto creditore risulta essere la **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Convenzione PEEP**
Trascritto a Mantova il 12/01/1989
Reg. gen. 456 - Reg. part. 346
Quota: Proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: L'atto fa riferimento all'assegnazione in diritto di superficie di porzione di area ricadente in zona

PEEP identificata al Fg. 39 mapp.li 451 e 452. La convenzione rimarrà a carico della parte aggiudicataria e non sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 16/01/2025

Reg. gen. 398 - Reg. part. 268

Quota: Proprietà Superficiaria 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Come riportato al punto n. 4 della circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate del 04/03/2015 e relativa alle annotazioni ex art. 586 c.p.c. - profili civilistici e fiscali, "La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

Gli oneri di cancellazione sono calcolati in base al Decreto Legislativo n. 347 del 31/10/1990, artt. 3, 19 e allegata tariffa n. 12 e/o 13, oltre al Decreto del Presidente della Repubblica n. 634 del 26/10/1972 (allegato A ; Tariffa - Parte II - art. 3).

FATTO SALVO S.M.I.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Mantova il 16/09/2010

Reg. gen. 11828 - Reg. part. 2477

Quota: Proprietà Superficiaria 1/1

Importo: € 360.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Mario Binelli

Data: 10/09/2010

N° repertorio: 104841

N° raccolta: 22808

Note: Il soggetto a favore risulta l'allora istituto di credito che, a seguito di fusioni per incorporazioni, l'attuale soggetto creditore risulta essere la **** Omissis ****

- **Convenzione PEEP**

Trascritto a Mantova il 12/01/1989

Reg. gen. 456 - Reg. part. 346

Quota: Proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: L'atto fa riferimento all'assegnazione in diritto di superficie di porzione di area ricadente in zona PEEP identificata al Fg. 39 mapp.li 451 e 452. La convenzione rimarrà a carico della parte aggiudicataria e non sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 16/01/2025

Reg. gen. 398 - Reg. part. 268

Quota: Proprietà Superficiaria 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Come riportato al punto n. 4 della circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate del 04/03/2015 e relativa alle annotazioni ex art. 586 c.p.c. - profili civilistici e fiscali, "La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

Gli oneri di cancellazione sono calcolati in base al Decreto Legislativo n. 347 del 31/10/1990, artt. 3, 19 e allegata tariffa n. 12 e/o 13, oltre al Decreto del Presidente della Repubblica n. 634 del 26/10/1972 (allegato A; Tariffa - Parte II - art. 3).

FATTO SALVO S.M.I.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

Non è stato necessario richiedere il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricati e non di terreni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

Non è stato necessario richiedere il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricati e non di terreni.

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

A seguito della domanda di accesso agli atti protocollata in data 12/03/2025, il sottoscritto C.T.U. si recava in Comune in data 28/03/2025 per visionare e reperire copia della documentazione urbanistica richiesta, dalla quale è emerso che l'edificio nel quale sono situate le unità oggetto di pignoramento (abitazione con accessori) è stato realizzato in data successiva al 01/09/1967, ovvero in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia rilasciata il 29/06/1988, pratica n. 203, prot. n. 3612, concernente la costruzione di n. 6 case a schiera;
- dichiarazione di inizio lavori presentata in data 05/09/1988;
- Concessione Edilizia rilasciata il 09/10/1989, pratica n. 265, prot. n. 4765, per opere in variante alla CE n. 203/3612;
- dichiarazione di fine lavori presentata il 16/10/1989;
- comunicazione presentata in data 25/10/1988, prot. n. 86E08, con la quale il progettista, su richiesta del committente, inoltrava istanza di richiesta affinché il portico di proprietà privata fosse ad uso pubblico;
- Permesso di Abitabilità n. 203/1988 rilasciato in data 12/02/1992 e relativo alla costruzione di n. 6 case a schiera, nella quale risulta anche citato il mappale relativo al corpo di fabbrica ospitante le autorimesse;
- DIA protocollata in data 03/10/1996 al n. 9130, presentata dall'amministratore di condominio e relativa ad opere di manutenzione (rifacimento pavimentazione terrazze);
- Domanda di rilascio di Permesso di Costruire presentata in data 23/12/2014, prot. n. 10999, inerente ad opere di ristrutturazione post sisma 2012, per la quale il Comune inviò richiesta di integrazione documentale in data 07/01/2015, richiesta che risulta inevasa che ha comportato la soppressione della domanda. Nella relazione tecnica allegata alla domanda, si legge che <<dalla compilazione della scheda AeDES, l'immobile risulta classificato come inagibile esito E0>>;
- SCIA presentata in data 24/06/2019 al n. 2250, protocollo SUAP del 16/07/2019 n. 48955, inerente alla realizzazione degli interventi di ripristino condizioni post-sisma, a cui fece seguito il deposito di relazione integrativa in data 29/08/2019 con prot. n. 59355. In data 06/12/2019 al prot. n. 14262, risulta inviata comunicazione da parte del Comune con la quale esprimeva parere favorevole in merito alla SCIA presentata;
- in data 15/07/2019, cron. n. 6496, risulta asseverata presso il Tribunale di Mantova la perizia giurata relativa all'attestazione dell'inagibilità temporanea dell'immobile, nella quale viene declassato il tipo di inagibilità dell'immobile, dal codice "E" al codice "B" - temporaneamente inagibile;
- risulta una ulteriore pratica presentata in data 22/06/2020, prot. n. 1637, che però attualmente risulta sospesa ed in attesa di conformazione, pertanto il Comune non ha trasmesso tale pratica.

Non sono emerse ulteriori pratiche edilizie oltre a quelle sopra menzionate.

In relazione alla SCIA del 2019, non risulta allegata nessuna comunicazione di inizio o fine lavori, ovvero nessuna richiesta di agibilità per il ripristino dell'utilizzo dell'abitazione, pertanto ad oggi si deve intendere che l'immobile non risulta agibile e che per poterlo fruire dovranno essere effettuate opere ed interventi strutturali idonei, nonché richiedere una nuova agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, ma essendo decorsi più di 20 anni dal rilascio del certificato di agibilità, è lecito presupporre che sia necessario effettuare una manutenzione ordinaria degli stessi.

Dal confronto delle tavole di progetto allegate ai titoli edilizi con lo stato dei luoghi visionati, risultano delle differenze nelle quote interne dei locali, alcune ascrivibili a tolleranze costruttive mentre per altre sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria. Internamente sono state riscontrate delle maggiori altezze dei locali di circa 5 cm rispetto al progetto. Inoltre sono state riscontrate delle diverse quote relative al posizionamento del confine rispetto al fabbricato: tale variazione dovrà essere verificata in sede di aggiudicazione e riconfinamento, operazioni per le quali lo scrivente non ha ricevuto apposito incarico.

Si presume che la sanzione, oltre a spese di diritti di segreteria, è computabile in non meno di € 4.000,00 (euro quattromila/00), alle quali dovranno aggiungersi gli onorari tecnici professionali (sia di presentazione della pratica di sanatoria, sia di eventuali relazioni accessorie da allegare alla pratica stessa), i quali non vengono valorizzati in quanto sono state abrogate le tariffe minime professionali, pertanto rimane pienamente a carico dell'aggiudicatario la scelta delle figure professionali a cui affidarsi e della pattuizione dei relativi compensi.

Dal presente conteggio sono escluse eventuali costi od opere che si vedranno necessari per la chiusura positiva della pratica di sanatoria.

Come da comunicazione ufficiale ricevuta dalla Cancelleria del Tribunale di Mantova in data 08/02/2016, in riferimento al D.G. ambiente, energia e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia del 18/01/2016 n. 224, non è più necessario allegare l'APE nei provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive [...].

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

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

A seguito della domanda di accesso agli atti protocollata in data 12/03/2025, il sottoscritto C.T.U. si recava in Comune in data 28/03/2025 per visionare e reperire copia della documentazione urbanistica richiesta, dalla quale è emerso che l'edificio nel quale sono situate le unità oggetto di pignoramento (abitazione con accessori) è stato realizzato in data successiva al 01/09/1967, ovvero in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia rilasciata il 29/06/1988, pratica n. 203, prot. n. 3612, concernente la costruzione di n. 6 case a schiera;
- dichiarazione di inizio lavori presentata in data 05/09/1988;
- Concessione Edilizia rilasciata il 09/10/1989, pratica n. 265, prot. n. 4765, per opere in variante alla CE n. 203/3612;
- dichiarazione di fine lavori presentata il 16/10/1989;
- comunicazione presentata in data 25/10/1988, prot. n. 86E08, con la quale il progettista, su richiesta del committente, inoltrava istanza di richiesta affinché il portico di proprietà privata fosse ad uso pubblico;
- Permesso di Abitabilità n. 203/1988 rilasciato in data 12/02/1992 e relativo alla costruzione di n. 6 case a schiera, nella quale risulta anche citato il mappale relativo al corpo di fabbrica ospitante le autorimesse;
- DIA protocollata in data 03/10/1996 al n. 9130, presentata dall'amministratore di condominio e relativa ad opere di manutenzione (rifacimento pavimentazione terrazze).

Le altre pratiche edilizie reperite in Comune fanno riferimento alla sola abitazione e non al garage.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, ma essendo decorsi più di 20 anni dal rilascio del certificato di agibilità, è lecito presupporre che sia necessario effettuare una manutenzione ordinaria degli

stessi.

Dal confronto delle tavole di progetto allegate ai titoli edilizi con lo stato dei luoghi visionati, risultano delle differenze nelle quote interne dei locali, alcune ascrivibili a tolleranze costruttive mentre per altre sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria; inoltre risulta che il portone d'accesso presenta una diversa forometria, così come la porta per l'accesso pedonale, di cui per quest'ultima non risultano quote riportate nelle tavole di progetto per il confronto dei rilievi effettuati.

Il solaio del tetto risulta pressoché piano, al contrario di quanto rappresentato nelle sezioni allegate alle tavole di progetto, dalle quali risulta che il solaio doveva presentare un andamento obliquo.

Per le sanzioni si rimanda a quanto già indicato al "Bene n. 1".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 12.526,26

Come da comunicazione pervenuta dall'amministratore pro-tempore del Condominio posto in Via Berlinguer di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte, risulta che <<in riferimento al verbale di assemblea tenutasi il 03/02/2025 [...] le obbligazioni maturate e non ancora saldate dagli esecutati al primo gennaio del presente anno ammontano ad € 7.976,63. Tale quota comprende sia le spese ordinarie, che quelle straordinarie maturate per effetto della delibera di assemblea del 17/10/2022 per lo smaltimento dell'amianto [...]. Le spese previste ed inserite a preventivo 2025 [...] sono pari ad € 4.549,63.>>

La copertura di tutti i fabbricati, per l'appunto, è costituita da amianto ed i lavori per lo smaltimento sono previsti per il mese di settembre.

Inoltre l'unità oggetto di pignoramento non risulta collegato all'acquedotto, poiché attualmente la fornitura di acqua deriva da pozzo con pompa sommersa funzionante per il giardino comune. I lavori necessari per il collegamento all'acquedotto riguardano esclusivamente il completamento dell'allaccio idraulico privato.

La quota millesimale complessiva (abitazione ed autorimessa) corrisponde a 102,40/1000.

Non sono state reperite ulteriori informazioni in merito e, in ogni caso, si rimanda alla comunicazione pervenuta per ogni ulteriore precisazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non essendoci informazioni particolari per l'autorimessa, si rimanda a quanto riportato nel "Bene n. 1"

Date le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, è lecito presupporre la creazione di un unico lotto di stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1
Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo villetta a schiera articolata in due piani fuori terra, in un contesto di tipo "residence" con poche parti comuni, oltre a garage di proprietà in corpo staccato. Le unità hanno accesso alla pubblica via a mezzo di parti comuni condominiali (porticato comune per l'abitazione, area di manovra comune per il garage) ed sono situate nel Comune di Pegognaga (MN) in Via Enrico Berlinguer n. 46. A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune: scuole dell'infanzia, primarie, secondarie, istituti di credito, strutture sportive, fermata extra-urbana dell'autobus, negozi di vicinato, negozi di medie e grandi dimensioni, l'ospedale pubblico più vicino si trova nel Comune di Suzzara, ecc.... Lo stesso è servito dalle SP42, SP44, SP48, SP49 e SP52, strade di collegamento verso i Comuni di Suzzara, Motteggiana, San Benedetto Po, Quistello, Moglia, Gonzaga; il Comune è servito da svincolo autostradale della A22 - Pegognaga, nonché da stazione ferroviaria. L'immobile di cui al presente lotto si compone, a piano terra, da ingresso con soggiorno, cucina, lavanderia, vano scale e ampio giardino; a piano primo sono presenti n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno e terrazza. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle "consistenze" e delle "caratteristiche costruttive prevalenti").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 451, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 144.000,00

Il valore dell'immobile di cui al presente lotto (arrotondato alle migliaia di euro) è basato sulla ricerca di mercato di immobili simili e/o assimilabili situati nelle immediate vicinanze e/o comunque nei quartieri limitrofi (escluso le unità poste a nord di Via Allende e Viale Risorgimento), tendente a verificare il più probabile valore unitario di mercato adottando il metodo della comparazione (MCA), tenendo in considerazione anche i parametri di seguito riportati:

- VETUSTA'
- POSIZIONE DEGLI IMMOBILI
- STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO
- COMMERCIALIZZABILITA'
- STATO LOCATIVO
- QUOTA DI POSSESSO

Data della stima 07/06/2025

La quota posta in vendita è relativa alla sola proprietà superficiaria, in quanto la proprietà del terreno è intestata al Comune di Pegognaga.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0
Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo villetta a schiera articolata in due piani fuori terra, in un contesto di tipo "residence" con poche parti comuni, oltre a garage di proprietà in corpo staccato. Le unità hanno accesso alla pubblica via a mezzo di parti comuni condominiali (porticato comune per l'abitazione, area di manovra comune per il garage) ed sono situate nel Comune di Pegognaga (MN) in Via Enrico Berlinguer. A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune: scuole dell'infanzia, primarie, secondarie, istituti di credito, strutture sportive, fermata extra-urbana dell'autobus, negozi di vicinato, negozi di medie e grandi dimensioni, l'ospedale

pubblico più vicino si trova nel Comune di Suzzara, ecc.... Lo stesso è servito dalle SP42, SP44, SP48, SP49 e SP52, strade di collegamento verso i Comuni di Suzzara, Motteggiana, San Benedetto Po, Quistello, Moglia, Gonzaga; il Comune è servito da svincolo autostradale della A22 - Pegognaga, nonché da stazione ferroviaria. L'immobile di cui al presente lotto si compone della sola autorimessa, accessibile da area comune. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle "consistenze" e delle "caratteristiche costruttive prevalenti").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 452, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Il valore dell'immobile di cui al presente lotto (arrotondato alle migliaia di euro) è basato sulla ricerca di mercato di immobili simili e/o assimilabili situati nelle immediate vicinanze e/o comunque nei quartieri limitrofi (escluso le unità poste a nord di Via Allende e Viale Risorgimento), tendente a verificare il più probabile valore unitario di mercato adottando il metodo della comparazione (MCA), tenendo in considerazione anche i parametri di seguito riportati:

- VETUSTA'
- POSIZIONE DEGLI IMMOBILI
- STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO
- COMMERCIALIZZABILITA'
- STATO LOCATIVO
- QUOTA DI POSSESSO

Data della stima 07/06/2025

La quota posta in vendita è relativa alla sola proprietà superficiaria, in quanto la proprietà del terreno è intestata al Comune di Pegognaga.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1	131,06 mq	1.100,00 €/mq	€ 144.000,00	100,00%	€ 144.000,00
Bene N° 2 - Garage Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0	10,60 mq	1.100,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
Valore di stima:					€ 156.000,00

Valore di stima: € 156.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Spese condominiali insolute	12526,26	€

Date le caratteristiche possedute dall'immobile e dalla sua ubicazione, in considerazione che i comparabili utilizzati per la formazione del più probabile valore di stima sono situati nello stesso segmento di mercato del Comune di riferimento e/o eventualmente nei Comuni limitrofi, con stati manutentivi simili a quelli posseduti dall'immobile oggetto di pignoramento e, laddove le vetustà dovessero essere differenti sono stati adoperati degli adeguamenti economici al fine di conformare tali differenze all'immobile in oggetto, sono stati applicati i seguenti deprezzamenti:

- spese minime da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle unità (vedi paragrafo "Regolarità Edilizia"), escluse le spese tecniche;
- stato attuale in cui verte l'immobile, come ad esempio la mancanza della caldaia per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria
- spese condominiali insolute, come comunicato dall'amministratore di condominio.

Il prezzo riportato nel "valore di stima" è da intendersi quale valore di mercato nell'ipotesi che l'immobile fosse libero da gravami (convenzione PEEP) e fruibile.

Ciò detto, come da comunicazione pervenuta in data 04/06/2025 dal Comune di Pegognaga - Ufficio tecnico, il prezzo imposto massimo di cessione attualizzato risulta essere di € 126.893,76. Il corrispettivo da versare per il riscatto del diritto di superficie dell'area in diritto di proprietà, con eliminazione dei vincoli previsti dalla convenzione PEEP, ammonta ad € 19.480,67.

Infine, nei deprezzamenti non sono stati inseriti i costi per la rimessa in pristino del fabbricato e della relativa richiesta di agibilità, in quanto non sono state effettuate indagini invasive sulla struttura e/o sull'involucro e le uniche informazioni in possesso sono quelle riportate nelle domande delle pratiche edilizie reperite in Comune, ovvero:

- nella domanda di rilascio del PdC del 2014 veniva descritto che le opere previste riguardavano il consolidamento delle fondazioni e dei solai;
- nella pratica di SCIA del 2019 veniva riportato che le opere in previsione riguardavano esclusivamente gli intonaci interni ed esterni del fabbricato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che, come riportato nella convenzione per la cessione dell'area in diritto di superficie (PEEP), la società costruttrice per la realizzazione del progetto relativo alla realizzazione di n. 6 case a schiera, in base alla Legge 457/78, ha ottenuto dalla Regione Lombardia un finanziamento di € 480.000.000,00.

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto che il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza soggetto a possibili modificazioni.

IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc.. ed il loro corretto funzionamento limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si

puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo ecc..., e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro, ma non relazionato.

IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

si segnala l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo, sottolineando che, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, in quanto risulta manifestazione degli Uffici Tecnici a non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici, pareri di enti terzi ed indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitata definitivamente, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che i titoli edilizi citati nei paragrafi "Regolarità Edilizia" di ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza in sede di accesso agli atti; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte aggiudicataria, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati e aree pertinenziali. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali poiché allo scrivente viene richiesto di determinare il valore di mercato.

La definizione di quest'ultimo, così come riportato nelle linee guida ABI (quarta edizione 05/04/2022), è la seguente:

<<l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni>>.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - Convenzione PEEP
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione Costruzione e Agibilità (Aggiornamento al 28/03/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Ulteriori pratiche edilizie (Aggiornamento al 28/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 28/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali e docfa (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Ufficio Tecnico Comune (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni Amministratore Condominio (Aggiornamento al 15/04/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1
Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo villetta a schiera articolata in due piani fuori terra, in un contesto di tipo "residence" con poche parti comuni, oltre a garage di proprietà in corpo staccato. Le unità hanno accesso alla pubblica via a mezzo di parti comuni condominiali (porticato comune per l'abitazione, area di manovra comune per il garage) ed sono situate nel Comune di Pegognaga (MN) in Via Enrico Berlinguer n. 46. A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune: scuole dell'infanzia, primarie, secondarie, istituti di credito, strutture sportive, fermata extra-urbana dell'autobus, negozi di vicinato, negozi di medie e grandi dimensioni, l'ospedale pubblico più vicino si trova nel Comune di Suzzara, ecc.... Lo stesso è servito dalle SP42, SP44, SP48, SP49 e SP52, strade di collegamento verso i Comuni di Suzzara, Motteggiana, San Benedetto Po, Quistello, Moglia, Gonzaga; il Comune è servito da svincolo autostradale della A22 - Pegognaga, nonché da stazione ferroviaria. L'immobile di cui al presente lotto si compone, a piano terra, da ingresso con soggiorno, cucina, lavanderia, vano scale e ampio giardino; a piano primo sono presenti n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno e terrazza. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle "consistenze" e delle "caratteristiche costruttive prevalenti").
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 451, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricati e non di terreni.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0
Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo villetta a schiera articolata in due piani fuori terra, in un contesto di tipo "residence" con poche parti comuni, oltre a garage di proprietà in corpo staccato. Le unità hanno accesso alla pubblica via a mezzo di parti comuni condominiali (porticato comune per l'abitazione, area di manovra comune per il garage) ed sono situate nel Comune di Pegognaga (MN) in Via Enrico Berlinguer. A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune: scuole dell'infanzia, primarie, secondarie, istituti di credito, strutture sportive, fermata extra-urbana dell'autobus, negozi di vicinato, negozi di medie e grandi dimensioni, l'ospedale pubblico più vicino si trova nel Comune di Suzzara, ecc.... Lo stesso è servito dalle SP42, SP44, SP48, SP49 e SP52, strade di collegamento verso i Comuni di Suzzara, Motteggiana, San Benedetto Po, Quistello, Moglia, Gonzaga; il Comune è servito da svincolo autostradale della A22 - Pegognaga, nonché da stazione ferroviaria. L'immobile di cui al presente lotto si compone della sola autorimessa, accessibile da area comune. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle "consistenze" e delle "caratteristiche costruttive prevalenti").
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 452, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricati e non di terreni.

Prezzo base d'asta: € 108.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer n. 46, piano 0-1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 451, Categoria A3	Superficie	131,06 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile si presentava, nel suo complesso e considerata la vetustà sia dell'edificio che dell'immobile, in adeguato stato manutentivo. Si precisa che sono presenti macchie di umidità e/o muffa dell'intonaco dovuti molto probabilmente ad infiltrazioni e dal ponte termico tra aria interna ed esterna in corrispondenza del solaio di copertura del piano primo; inoltre alcuni termosifoni presentano segni di ammaloramento (ruggine) pertanto si presume che debbano essere trattati o sostituiti.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo villetta a schiera articolata in due piani fuori terra, in un contesto di tipo "residence" con poche parti comuni, oltre a garage di proprietà in corpo staccato. Le unità hanno accesso alla pubblica via a mezzo di parti comuni condominiali (porticato comune per l'abitazione, area di manovra comune per il garage) ed sono situate nel Comune di Pegognaga (MN) in Via Enrico Berlinguer n. 46. A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune: scuole dell'infanzia, primarie, secondarie, istituti di credito, strutture sportive, fermata extra-urbana dell'autobus, negozi di vicinato, negozi di medie e grandi dimensioni, l'ospedale pubblico più vicino si trova nel Comune di Suzzara, ecc.... Lo stesso è servito dalle SP42, SP44, SP48, SP49 e SP52, strade di collegamento verso i Comuni di Suzzara, Motteggiana, San Benedetto Po, Quistello, Moglia, Gonzaga; il Comune è servito da svincolo autostradale della A22 - Pegognaga, nonché da stazione ferroviaria. L'immobile di cui al presente lotto si compone, a piano terra, da ingresso con soggiorno, cucina, lavanderia, vano scale e ampio giardino; a piano primo sono presenti n. 2 camere da letto, disimpegno, bagno e terrazza. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle "consistenze" e delle "caratteristiche costruttive prevalenti").		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - Via Enrico Berlinguer, piano 0		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 452, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	10,60 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile si presentava, nel suo complesso e considerata la vetustà sia dell'edificio che dell'immobile, in adeguato stato manutentivo. Si precisa che sono presenti macchie di umidità sull'intonaco dovuti molto probabilmente ad infiltrazioni		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è una abitazione residenziale di tipo villetta a schiera articolata in due piani fuori terra, in un contesto di tipo "residence" con poche parti comuni, oltre a garage di proprietà in corpo		

	<p>staccato. Le unità hanno accesso alla pubblica via a mezzo di parti comuni condominiali (porticato comune per l'abitazione, area di manovra comune per il garage) ed sono situate nel Comune di Pegognaga (MN) in Via Enrico Berlinguer. A breve distanza sono presenti i principali servizi pubblici e privati del Comune: scuole dell'infanzia, primarie, secondarie, istituti di credito, strutture sportive, fermata extra-urbana dell'autobus, negozi di vicinato, negozi di medie e grandi dimensioni, l'ospedale pubblico più vicino si trova nel Comune di Suzzara, ecc.... Lo stesso è servito dalle SP42, SP44, SP48, SP49 e SP52, strade di collegamento verso i Comuni di Suzzara, Motteggiana, San Benedetto Po, Quistello, Moglia, Gonzaga; il Comune è servito da svincolo autostradale della A22 - Pegognaga, nonché da stazione ferroviaria. L'immobile di cui al presente lotto si compone della sola autorimessa, accessibile da area comune. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle "consistenze" e delle "caratteristiche costruttive prevalenti").</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER N. 46, PIANO 0-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 16/09/2010
Reg. gen. 11828 - Reg. part. 2477
Quota: Proprietà Superficiaria 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Mario Binelli
Data: 10/09/2010
N° repertorio: 104841
N° raccolta: 22808
Note: Il soggetto a favore risulta l'allora istituto di credito che, a seguito di fusioni per incorporazioni, l'attuale soggetto creditore risulta essere la **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 16/01/2025
Reg. gen. 398 - Reg. part. 268
Quota: Proprietà Superficiaria 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - VIA ENRICO BERLINGUER, PIANO 0

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 16/09/2010
Reg. gen. 11828 - Reg. part. 2477
Quota: Proprietà Superficiaria 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Mario Binelli
Data: 10/09/2010
N° repertorio: 104841
N° raccolta: 22808
Note: Il soggetto a favore risulta l'allora istituto di credito che, a seguito di fusioni per incorporazioni, l'attuale soggetto creditore risulta essere la **** Omissis ****



- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 16/01/2025

Reg. gen. 398 - Reg. part. 268

Quota: Proprietà Superficiaria 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

