

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gili Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 259/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	8
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	10

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40.....	10
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40.....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40.....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40.....	12
Regolarità edilizia .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare .....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 259/2024 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 179.500,00</b> .....	21



In data 20/02/2025, il sottoscritto Geom. Gili Fiorenzo, con studio in Via Gramsci, 84 - 46040 - Rodigo (MN), email fiorenzo.gili@gmail.com;info@studiotecnicogili.it, PEC fiorenzo.gili@geopec.it, Tel. 0376 653888, Fax 0376 653888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Trattasi di porzione di villetta bifamiliare a 3 piani fuori terra, della superficie commerciale di circa mq. 340, compresa di balcone e soffitta, oltre all'area cortiva pertinenziale.

Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", la recinzione posta in lato nord (tra l'autorimessa ed il confine ad est) è stata edificata sulla proprietà del confinante e non a confine, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti intraprendere l'azione che reputano più opportuna per derimere le problematiche derivanti dallo sconfinamento della porzione di autorimessa col vicino confinante, sostenendo oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Trattasi di porzione di autorimessa pertinenziale del BENE 1, della superficie commerciale di circa mq. 33.

Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", porzione dell'autorimessa è stata edificata sulla proprietà del confinante e non a confine, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti intraprendere l'azione che reputano più opportuna per derimere le problematiche derivanti dallo sconfinamento della porzione di autorimessa col vicino confinante, sostenendo oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, mancano il depositato da parte del creditore procedente degli estratti catastali attuali e storici ed il certificato di stato civile/matrimonio dell'esecutato. I certificati sono stati pertanto acquisiti dallo scrivente CTU (doc. 13).

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, mancano il depositato da parte del creditore procedente degli estratti catastali attuali e storici ed il certificato di stato civile/matrimonio dell'esecutato. I certificati sono stati pertanto acquisiti dallo scrivente CTU (doc. 13).

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

L'unità confina in lato ovest con Via Avis, in lato nord con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 197 e 368 e con altra unità a medesima ditta intestata (autorimessa Bene 2) mapp. 367 sub. 302, in lato est con altre unità a diversa ditta intestata mapp. 198 e 391, ed in lato sud con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 327.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

L'unità confina in lato sud ed est con l'area cortiva pertinenziale del BENE 1 (mapp. 367 sub. 303), in lato ovest con l'abitazione BENE 1 (mapp. 367 sub. 303), ed il lato nord con altra unità a diversa ditta intestata (mapp. 197 e 368).

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione piano terra	89,36 mq	106,73 mq	1	106,73 mq	2,38 m	terra

abitazione piano primo	88,29 mq	115,10 mq	1	115,10 mq	2,80 m	primo
Balcone scoperto	4,26 mq	4,26 mq	0,25	1,06 mq	0,00 m	primo
Soffitta	103,00 mq	115,25 mq	0,33	38,03 mq	1,30 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>260,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>260,92 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	29,35 mq	32,74 mq	0,50	16,37 mq	2,38 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,37 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è riferita solo alla porzione che insiste sulla proprietà dell'esecutato.

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	367	303		A2	3	9 vani	totale mq. 249, totale escluse aree scoperte 225 mq	436,92 €	terra, primo e secondo	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando l'estratto di mappa (doc. 2) con lo stato dei luoghi si è riscontrato una difformità nella sagoma dell'edificio, pertanto si è reso necessario presentare un'istanza al "contact center" dell'Agenzia delle Entrate per inserire correttamente in mappa il tipo mappale approvato n. 17043 del 1996 (doc. 3), e correggere l'estratto di mappa (doc. 4).

Inoltre raffrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 5), con lo stato dei luoghi, si riscontravano difformità quali la diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica della destinazione dei locali e la mancata rappresentazione grafica del secondo piano (soffitta), e della porzione di area, ancora da definire, ove insiste Via Avis (frontisti).

Si è reso pertanto necessario presentare una denuncia di variazione con metodo DOCFA (doc. 6) per riaccatastrare l'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 17 mapp. 367 sub. 303 (doc. 7), e relativa planimetria catastale (doc. 8).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	367	302		C6	2	mq. 29	33 mq	49,42 €	terra	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando l'estratto di mappa (doc. 2) con lo stato dei luoghi si è riscontrato una difformità nella sagoma dell'edificio, pertanto si è reso necessario presentare un'istanza al "contact center" dell'Agenzia delle Entrate per inserire correttamente in mappa il tipo mappale approvato n. 17043 del 1996 (doc. 3), e correggere l'estratto di mappa (doc. 4).

Inoltre raffrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 9), con lo stato dei luoghi, si riscontravano difformità quali la mancanza in planimetria di uno "spallone" ed è stato erroneamente disegnato il muro a confine con la proprietà del vicino in lato nord

Si è reso pertanto necessario presentare una denuncia di variazione con metodo DOCFA (doc. 10) per riaccatastrare l'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 17 mapp. 367 sub. 302 (doc. 7), e relativa planimetria catastale (doc. 11).

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Si ricorda che su una porzione dell'area cortiva (doc. 8) insiste parte della pubblica Via Avis ("frontisti").

Risulta trascritta alla Conservatoria di Castiglione delle Stiviere il giorno 06/07/1996 ai numeri 1629/2323 una convenzione tra privati (doc. 14), autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella quale i soggetti confinanti (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) sono autorizzati a costruire a confine reciprocamente qualsiasi corpo di fabbrica conformemente a regolamenti edilizi vigenti, e previo rilascio delle concessioni edilizie da parte delle autorità tutorie, e che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* intende ristrutturare, ampliare e riattare l'immobile di sua proprietà in conformità al progetto edilizio presentato all'amministrazione comunale di Medole ed iscritto al n. 1724/96 di prot. del 19/04/1996 a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (doc. 15).

Successivamente si è effettuato un accesso presso la Conservatoria per leggere il titolo originario della convenzione sopraccitata, e si è riscontrato che sostanzialmente coincide con la nota di trascrizione e non c'è alcun elaborato progettuale allegato.

Per quanto riguarda l'auorimessa, come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", porzione dell'auorimessa stessa è stata edificata sulla proprietà del confinante e non a confine (doc. 12), così come la recinzione posta in lato nord (la porzione realizzata tra l'auorimessa ed il confine in lato est) è stata edificata sulla proprietà del confinante, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti intraprendere l'azione che reputano più opportuna per dirimere le problematiche derivanti dallo sconfinamento della porzione di auorimessa col vicino confinante, sostenendo oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Risulta trascritta alla Conservatoria di Castiglione delle Stiviere il giorno 06/07/1996 ai numeri 1629/2323 una convenzione tra privati (doc. 14), autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella quale i soggetti confinanti (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) sono autorizzati a costruire a confine reciprocamente qualsiasi corpo di fabbrica conformemente a regolamenti edilizi vigenti, e previo rilascio delle concessioni edilizie da parte delle autorità tutorie, e che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* intende ristrutturare, ampliare e riattare l'immobile di sua proprietà in conformità al progetto edilizio presentato all'amministrazione comunale di Medole ed iscritto al n. 1724/96 di prot. del 19/04/1996 a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (doc. 15).

Successivamente si è effettuato un accesso presso la Conservatoria per leggere il titolo originario della convenzione sopraccitata, e si è riscontrato che sostanzialmente coincide con la nota di trascrizione e non c'è alcun elaborato progettuale allegato.

Per quanto riguarda l'auorimessa, come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", porzione dell'auorimessa stessa è stata edificata sulla proprietà del confinante e non a confine (doc. 12), così come la recinzione posta in lato nord (la porzione realizzata tra l'auorimessa ed il confine in lato est) è stata edificata sulla proprietà del confinante, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti intraprendere l'azione che reputano più opportuna per dirimere le problematiche derivanti dallo sconfinamento della porzione di auorimessa col vicino confinante, sostenendo oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura.

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

L'unità risulta in discrete condizioni, risultano alcuni punti in cui sono visibili segni di muffa. Esternamente sono da manutentare gli scuretti, le gronde del tetto ed alcune porzioni dell'intonaco.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

L'unità risulta in discrete condizioni.

#### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Si ricorda che su una porzione dell'area cortiva (doc. 11) insiste parte della pubblica Via Avis ("frontisti").

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Si ricorda che su una porzione dell'area cortiva (doc. 11) insiste parte della pubblica Via Avis ("frontisti").

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Trattasi di porzione di villetta bifamiliare a 3 piani fuori terra, della superficie commerciale di circa mq. 340, compresa di balcone e soffitta, oltre all'area cortiva pertinenziale.

L'unità ricomprende al piano terra un soggiorno, una cucina, un corridoio, un bagno (senza finestra), una lavanderia (con caldaia), un ripostiglio (sottoscala), mentre al primo piano troviamo un corridoio, un bagno, tre camere da letto di cui una con cabina armadio e bagno "personale", ed un locale contenente la scala per accedere al secondo piano costituito da una soffitta in locale unico.

Per quanto riguarda le finiture si possono definire di discreta qualità (la ristrutturazione completa dell'abitazione risale al 1996), i pavimenti del piano terra sono in ceramica come i rivestimenti del bagno, della cucina e dell'angolo lavanderia nel locale lavanderia, mentre i pavimenti del primo piano sono in parquet, ad eccezione del bagno accessibile dal corridoio, entrambi i bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica, la scala per accedere al primo piano è rivestita in marmo, mentre la scala per accedere alla soffitta è in legno. Pareti intonacate e tinteggiate, serie completa dei sanitari nei bagni, tutti i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e quelli del piano primo e della sola cucina del piano terra sono dotati di scuretti in legno.

L'impianto di riscaldamento è a radiante a pavimento con termoarredi nei bagni, alimentati da una caldaia murale a gas.

La soffitta è completamente allo stato grezzo.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Trattasi di porzione di autorimessa pertinenziale del BENE 1, della superficie commerciale di circa mq. 33.

L'unità presenta pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico e basculante in legno con automazione elettrica.

Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", porzione dell'autorimessa è stata edificata sulla proprietà del confinante e non a confine (doc. 12), pertanto sarà compito dei futuri acquirenti intraprendere l'azione che reputano più opportuna per derimere le problematiche derivanti dallo sconfinamento della porzione di autorimessa col vicino confinante, sostenendo oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

L'unità è occupata dall'esecutato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

L'unità è occupata dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1995	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pietro Barzizza	11/12/1995	11054	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Castiglione delle Stiviere	18/12/1995	4289	3094
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1995	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Pietro Barzizza	11/12/1995	11054	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Castiglione delle Stiviere	18/12/1995	4289	3094
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 27/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

#### ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 22/02/2007 ai nn. 282/1114 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per € 300.000,00 di cui di capitale € 150.000,00, contro l'odierno esecutato, gravante sulle unità censite al Comune di Medole fg. 17 p.lla 367 sub. 301 e 302.

#### TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 23/01/2028 ai numeri 191/261 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e contro l'odierno esecutato, gravante sulle unità censite al Comune di Medole fg. 17 p.lla 367 sub. 301 e 302.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 27/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

#### ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 22/02/2007 ai nn. 282/1114 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per € 300.000,00 di cui di capitale € 150.000,00, contro l'odierno esecutato, gravante sulle unità

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 23/01/2028 ai numeri 191/261 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e contro l'odierno esecutato, gravante sulle unità censite al Comune di Medole fg. 17 p.la 367 sub. 301 e 302.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Medole ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 37/82 del 27/09/1982 per la costruzione di casa di civile abitazione a due appartamenti;
- Richiesta di certificato di abitabilità presentata il 01/10/1985;
- Concessione Edilizia n. 18/96 del 05/07/1996 per opere di ristrutturazione ed ampliamento;
- Concessione Edilizia n. 35/96 del 19/08/1996 per variante in corso d'opera della CE n. 18/96;
- Richiesta di certificato di abitabilità presentata il 09/12/1997.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare al piano terra il locale assentito come stenditoio / disbrigo è in realtà un soggiorno, ed il locale assentito come cantina è una cucina, mentre al primo piano il locale assentito come soggiorno è in realtà una camera da letto con cabina armadio e l'assentita cucina è stata trasformata in bagno.

Le altezze del piano terra sono inferiori a quelle minime di legge per poter utilizzare i locali come soggiorno e come cucina, inoltre il locale attualmente adoperato come soggiorno non ha il rapporto aeroilluminante verificato, pertanto tutti i locali soprascritti dovranno essere ripristinati alla loro destinazione originaria come assentito negli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie. Di conseguenza anche gli assentiti locali soggiorno e cucina del piano primo (rispettivamente utilizzate attualmente come camera da letto con cabina armadio e come bagno) dovranno essere riportati alla loro funzione approvata.

Si ricorda che non è stato possibile verificare lo stato dell'impianto fognario.

Risultano inoltre modifiche nella posizione di alcune tramezze e serramenti, nella dimensione di alcuni serramenti, ed alcune pareti interne sono state realizzate con uno spessore da cm. 11 anziché dell'assentito spessore da cm. 20.

Inoltre l'autorimessa, come dichiarato in progetto, è stata realizzata con dimensioni differenti dall'assentito, ma che comunque rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34bis del DPR 380/01. Si rileva in particolar modo che parte dell'autorimessa è stata edificata sulla proprietà del vicino (doc. 12) censita ai mappali 197 e 368, così come per la porzione di recinzione posta in lato nord tra l'autorimessa ed il confine in lato est.

Risulta trascritta, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Castiglione delle Stiviere, una convenzione col vicino per la reciproca costruzione a confine (doc. 14), ma già il progetto autorizzato prevedeva erroneamente l'edificazione di parte dell'autorimessa su porzione dell'area del vicino stesso (doc. 15); la linea di confine come indicata nelle tavole progettuali non corrisponde al vero, e cioè al reale posizionamento dello stesso confine. Si allega a conferma di quanto scritto il Tipo Frazionamento del lotto che ha originato il mappale 367, il Tipo Mappale per inserire in mappa l'edificio, le planimetrie catastali Sub. 1 e 2 soppresse, il Tipo

Mappale per inserire in mappa l'autorimessa, edificata con CE dell'anno 1996 (doc. 16), oltre alle planimetrie catastali sub. 301 (doc. 5) e 302 (doc. 9) soppresse dal sottoscritto.

Infine si fa notare che gli elaborati grafici delle piante sia del piano terra che del piano primo dello stato assentito della PE 37/82 non corrispondono allo stato attuale della PE 18/96, oltre ad altre modifiche ma che rientrano nelle tolleranze costruttive ai senesi dell'art. 34bis del DPR 380/01.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato dipende dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 10.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Medole. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. 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 al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Nell'importo preventivato soprascritto (non inferiore ad € 10.000,00) non sono incluse eventuali opere di adeguamento alla normativa antisismica o rimessa in pristino che dovessero emergere dalla sopraccitata "valutazione della sicurezza di una struttura esistente"; tali eventuali costi, ad oggi non quantificabili, saranno a carico dei futuri acquirenti.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA AVIS, 40**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Medole ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 37/82 del 27/09/1982 per la costruzione di casa di civile abitazione a due appartamenti;
- Richiesta di certificato di abitabilità presentata il 01/10/1985;
- Concessione Edilizia n. 18/96 del 05/07/1996 per opere di ristrutturazione ed ampliamento;
- Concessione Edilizia n. 35/96 del 19/08/1996 per variante in corso d'opera della CE n. 18/96;
- Richiesta di certificato di abitabilità presentata il 09/12/1997.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare al piano terra il locale assentito come stenditoio / disbrigo è in realtà un soggiorno, ed il locale assentito come cantina è una cucina, mentre al primo piano il locale assentito come soggiorno è in realtà una camera da letto con cabina armadio e l'assentita cucina è stata trasformata in bagno.

Le altezze del piano terra sono inferiori a quelle minime di legge per poter utilizzare i locali come soggiorno e come cucina, inoltre il locale attualmente adoperato come soggiorno non ha il rapporto aeroilluminante verificato, pertanto tutti i locali soprascritti dovranno essere ripristinati alla loro destinazione originaria come

assentito negli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie. Di conseguenza anche gli assentiti locali soggiorno e cucina del piano primo (rispettivamente utilizzate attualmente come camera da letto con cabina armadio e come bagno) dovranno essere riportati alla loro funzione approvata.

Si ricorda che non è stato possibile verificare lo stato dell'impianto fognario.

Risultano inoltre modifiche nella posizione di alcune tramezze e serramenti, nella dimensione di alcuni serramenti, ed alcune pareti interne sono state realizzate con uno spessore da cm. 11 anzichè dell'assentito spessore da cm. 20.

Inoltre l'autorimessa, come dichiarato in progetto, è stata realizzata con dimensioni differenti dall'assentito, ma che comunque rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34bis del DPR 380/01. Si rileva in particolar modo che parte dell'autorimessa è stata edificata sulla proprietà del vicino (doc. 12) censita ai mappali 197 e 368, così come per la porzione di recinzione posta in lato nord tra l'autorimessa ed il confine in lato est.

Risulta trascritta, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Castiglione delle Stiviere, una convenzione col vicino per la reciproca costruzione a confine (doc. 14), ma già il progetto autorizzato prevedeva erroneamente l'edificazione di parte dell'autorimessa su porzione dell'area del vicino stesso (doc. 15); la linea di confine come indicata nelle tavole progettuali non corrisponde al vero, e cioè al reale posizionamento dello stesso confine. Si allega a conferma di quanto scritto il Tipo Frazionamento del lotto che ha originato il mappale 367, il Tipo Mappale per inserire in mappa l'edificio, le planimetrie catastali Sub. 1 e 2 soppresse, il Tipo Mappale per inserire in mappa l'autorimessa, edificata con CE dell'anno 1996 (doc. 16), oltre alle planimetrie catastali sub. 301 (doc. 5) e 302 (doc. 9) soppresse dal sottoscritto.

Infine si fa notare che gli elaborati grafici delle piante sia del piano terra che del piano primo dello stato assentito della PE 37/82 non corrispondono allo stato attuale della PE 18/96, oltre ad altre modifiche ma che rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34bis del DPR 380/01.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato dipende dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 10.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Medole. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. 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 al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Nell'importo preventivato soprascritto (non inferiore ad € 10.000,00) non sono incluse eventuali opere di adeguamento alla normativa antisismica o rimessa in pristino che dovessero emergere dalla sopraccitata "valutazione della sicurezza di una struttura esistente"; tali eventuali costi, ad oggi non quantificabili, saranno a carico dei futuri acquirenti.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40

Trattasi di porzione di villetta bifamiliare a 3 piani fuori terra, della superficie commerciale di circa mq. 340, compresa di balcone e soffitta, oltre all'area cortiva pertinenziale. Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", la recinzione posta in lato nord (tra l'autorimessa ed il confine ad est) è stata edificata sulla proprietà del confinante e non a confine, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti intraprendere l'azione che reputano più opportuna per derimere le problematiche derivanti dallo sconfinamento della porzione di autorimessa col vicino confinante, sostenendo oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 367, Sub. 303, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 234.828,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40

Trattasi di porzione di autorimessa pertinenziale del BENE 1, della superficie commerciale di circa mq. 33. Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", porzione dell'autorimessa è stata edificata sulla proprietà del confinante e non a confine, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti intraprendere l'azione che reputano più opportuna per derimere le problematiche derivanti dallo sconfinamento della porzione di autorimessa col vicino confinante, sostenendo oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 367, Sub. 302, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.733,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Medole (MN) - Via Avis, 40	260,92 mq	900,00 €/mq	€ 234.828,00	100,00%	€ 234.828,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Medole (MN) - Via Avis, 40	16,37 mq	900,00 €/mq	€ 14.733,00	100,00%	€ 14.733,00
				Valore di stima:	€ 249.561,00

Valore di stima: € 249.561,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Altro	10.000,00	€

**Valore finale di stima: € 179.500,00**

Per "altro" si intendono i costi per la rimessa in pristino del locale cucina al piano primo al posto dell'attuale bagno. Si ricorda che tale importo è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali. Pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

Si ricorda che nell'importo preventivato della sanatoria non sono incluse eventuali opere di adeguamento alla normativa antisismica o rimessa in pristino che dovessero emergere dalla sopraccitata valutazione della sicurezza di una struttura esistente; tali eventuali costi, ad oggi non quantificabili, saranno a carico dei futuri acquirenti.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ricorda che su una porzione dell'area cortiva insiste parte della pubblica Via Avis ("frontisti").

**AUTORIMESSA (BENE 2)** - Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", porzione dell'autorimessa è stata edificata sulla proprietà del confinante e non a confine, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti intraprendere l'azione che reputano più opportuna per derimere le problematiche derivanti dallo sconfinamento della porzione di autorimessa col vicino confinante, sostenendo oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura.

**PORZIONE DI RECINZIONE POSTA IN LATO NORD TRA L'AUTORIMESSA ED IL CONFINE IN LATO EST** - Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", porzione della recinzione sita in lato nord tra l'autorimessa ed il confine in lato est è stata edificata sulla proprietà del confinante e non a confine, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti intraprendere l'azione che reputano più opportuna per derimere le problematiche derivanti dallo sconfinamento della porzione di autorimessa col vicino confinante, sostenendo oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura.

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; 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 al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Nell'importo preventivato della sanatoria non sono incluse eventuali opere di adeguamento alla normativa antisismica o rimessa in pristino che dovessero emergere dalla sopraccitata valutazione della sicurezza di una struttura esistente; tali eventuali costi, ad oggi non quantificabili, saranno a carico dei futuri acquirenti.

In merito all'importo per la rimessa in pristino della cucina al piano primo, tale importo preventivato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali. Pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

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.

Rodigo, li 26/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Gili Fiorenzo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali SOSTITUITE
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - SOSTITUITO
- ✓ N° 3 Altri allegati - Contact center
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - AGGIORNATO
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - BENE 1 SOSTITUITA
- ✓ N° 6 Altri allegati - Denuncia di variazione catastale BENE 1
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure catastali AGGIORNATE
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - BENE 1 AGGIORNATA
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - BENE 2 SOSTITUITA
- ✓ N° 10 Altri allegati - Denuncia variazione catastale BENE 2
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - BENE 2 AGGIORNATA
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetria con linea di confine
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato estratto atto di matrimonio



✓ N° 14 Altri allegati - Convenzione costruzione a confine

✓ N° 15 Tavola del progetto - CE n. 18/1996

✓ N° 16 Altri allegati - Documenti catastali per verifica confine

✓ N° 17 Altri allegati - Check list

✓ N° 18 Altri allegati - Identificativi catastali

✓ N° 19 Foto

✓ N° 20 Altri allegati - Perizia privacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Medole (MN) - Via Avis, 40  
Trattasi di porzione di villetta bifamiliare a 3 piani fuori terra, della superficie commerciale di circa mq. 340, compresa di balcone e soffitta, oltre all'area cortiva pertinenziale. Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", la recinzione posta in lato nord (tra l'autorimessa ed il confine ad est) è stata edificata sulla proprietà del confinante e non a confine, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti intraprendere l'azione che reputano più opportuna per derimere le problematiche derivanti dallo sconfinamento della porzione di autorimessa col vicino confinante, sostenendo oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 367, Sub. 303, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Medole (MN) - Via Avis, 40  
Trattasi di porzione di autorimessa pertinenziale del BENE 1, della superficie commerciale di circa mq. 33. Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", porzione dell'autorimessa è stata edificata sulla proprietà del confinante e non a confine, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti intraprendere l'azione che reputano più opportuna per derimere le problematiche derivanti dallo sconfinamento della porzione di autorimessa col vicino confinante, sostenendo oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 367, Sub. 302, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 179.500,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 179.500,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Medole (MN) - Via Avis, 40		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 367, Sub. 303, Categoria A2	<b>Superficie</b>	260,92 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità risulta in discrete condizioni, risultano alcuni punti in cui sono visibili segni di muffa. Esternamente sono da manutentare gli scuretti, le gronde del tetto ed alcune porzioni dell'intonaco.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di villetta bifamiliare a 3 piani fuori terra, della superficie commerciale di circa mq. 340, compresa di balcone e soffitta, oltre all'area cortiva pertinenziale. Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", la recinzione posta in lato nord (tra l'autorimessa ed il confine ad est) è stata edificata sulla proprietà del confinante e non a confine, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti intraprendere l'azione che reputano più opportuna per derimere le problematiche derivanti dallo sconfinamento della porzione di autorimessa col vicino confinante, sostenendo oneri, le spese tutte e gli aggravati ed esborsi di qualsiasi finalità e natura.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità è occupata dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Medole (MN) - Via Avis, 40		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 367, Sub. 302, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità risulta in discrete condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di autorimessa pertinenziale del BENE 1, della superficie commerciale di circa mq. 33. Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", porzione dell'autorimessa è stata edificata sulla proprietà del confinante e non a confine, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti intraprendere l'azione che reputano più opportuna per derimere le problematiche derivanti dallo sconfinamento della porzione di autorimessa col vicino confinante, sostenendo oneri, le spese tutte e gli aggravati ed esborsi di qualsiasi finalità e natura.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità è occupata dall'esecutato.		