

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Salvagni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2025 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



All'udienza del 13/10/2025, il sottoscritto Geom. Salvagni Andrea, con studio in Via Caduti del Lavoro, 11 - 46010 - Curtatone (MN), email geom.salvagni@gmail.com, PEC andrea.salvagni@geopec.it, Tel. 0376328887, Fax 0376 262280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Dosolo (MN) - Via Confine, 8A

Abitazione trilocale al piano terra.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Dosolo (MN) - Via Confine, 8A

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

#### TITOLARITÀ

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

L'unità abitativa, confina:

- A Nord con area comune e vano scala comune di cui al mapp. 455 sub 302;
- Ad Est con area comune di cui al mapp. 455 sub. 301;
- A Sud con area comune di cui al mapp. 455 sub. 301;
- Ad Ovest con area comune e altra unità altra ragione di cui al mapp. 455 sub 313.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	68,47 mq	80,55 mq	1	80,55 mq	2,70 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1999 al 15/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 455 Categoria F4, Cons. 170
Dal 15/03/2002 al 19/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 455, Sub. 314 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 189,80



		Piano PT
Dal 19/12/2002 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 455, Sub. 314 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 189,80 Piano PT
Dal 08/03/2007 al 19/03/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 455, Sub. 314 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 189,80 Piano PT
Dal 19/03/2026 al 30/03/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 455, Sub. 314 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 189,80 Piano PT

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	455	314		A3	4	3,5	79 mq	189,8 €	PT	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono emerse diverse difformità fra quanto rappresentato nella planimetria catastale e quanto esistente in realtà, quali:

- Difformità per la rappresentazione di alcune pareti interne.

Per poter quindi dichiarare la piena conformità catastale dell'unità si è provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale, registrato in data 19/03/2026.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo. Si evidenziano diversi segni di muffa e in diversi punti dell'unità si riscontra umidità capillare di risalita. I serramenti esterni denotano uno stato manutentivo scarso.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "Residence Oasi" amministrato dallo Studio della Ragioniera Lorenza Rossi, e possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso comune pedonale e carraio da Via Confine;
- Cortile comune interno.

Si evidenzia che parte del cortile comune verso il confine a Sud Est, risulta occupato e recintato senza autorizzazione. Di fatto l'unità abitativa in questione non detiene alcuna area cortiva esterna di proprietà esclusiva.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

Si evidenzia tuttavia che lo stradello posto in fregio al complesso e realizzato sul sedime dello stesso, concede l'accesso carraio e pedonale ad altre immobili terzi che altrimenti risulterebbero interclusi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità oggetto della presente si sviluppa al piano terra. L'unità è composta da: ingresso, cucina - soggiorno, filtro, bagno, camera matrimoniale e camera singola. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. e murature in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano tradizionale in latero cemento. La copertura del fabbricato denota una struttura in c.a. con sovrastante manto di copertura in coppi in laterizio.

Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche risultano in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, citofono e telefono. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia pensile, installata in cucina. I terminali per l'emissione del caldo sono radiatori a parete. L'unità non risulta dotata di climatizzazione estiva. Pavimentazioni e rivestimenti in parte in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetro camera, oscuri esterni in legno ad oscuramento con apertura a libro. Porte interne in legno tamburato. Sanitari, lavabo e piatto doccia in porcellana bianca, non recenti anche se in sufficiente stato manutentivo.

L'area comune esterna risulta definita parte a prato, parte in pavimentazione in porfido posata ad opus incertum e parte in battuto di cemento. I confini del lotto sono delimitati da muretto in mattoni a faccia a vista per la parte fronte strada e parte del confine verso lo stradello interno, parte in muretto di mattoni intonacati parzialmente ambo i lati e in muretto di cls con recinzione leggera metallica per i confini rimanenti. L'immobile è dotato di accesso carraio dalla

pubblica via Confine, dotato di cancello in ferro lavorato con apertura scorrevole ed un secondo cancello carraio con le medesime finiture con apertura a due battenti.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità abitativa denota

una tipologia delle finiture di sufficiente qualità ma uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "scarso".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/06/2022
- Scadenza contratto: 14/04/2030

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

L'unità risulta occupata con contratto di locazione opponibile dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed i relativi figli minori.

Il conduttore durante il sopralluogo, ha dichiarato che tutti i beni mobili presenti all'interno dell'unità risultano di loro proprietà.

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 400,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1999 al 19/12/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dante Chizzini	30/07/1999	119954	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/08/1999	9566	6467

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>19/12/2002</b> al <b>08/03/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dante Chizzini	19/12/2002	135749	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	24/12/2002	16782	10330
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/03/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Augusto Chizzini	08/03/2007	16084	8345
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/03/2007	4363	2490
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Mantova il 13/03/2008

Reg. gen. 3585 - Reg. part. 840

Quota: 1/1

Importo: € 187.500,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Spese: € 62.500,00

Rogante: Pierpaolo Iacoppe

Data: 28/02/2008

N° repertorio: 28795

N° raccolta: 6612

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 15/09/2025

Reg. gen. 12228 - Reg. part. 8523

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Dosolo ha destinato la zona del complesso come:

**ART. 16 AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO AD EDIFICAZIONE ESTENSIVA**

1. Definizione: Sono le zone residenziali caratterizzate da isolati costituiti prevalentemente con tipologie edilizie singole o a schiera a bassa densità fondiaria

2. L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento di fabbricati esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indici e parametri edificatori:

If: 1 mc/mq Rc: 30% della superficie fondiaria

H massima: 7,50 mt (massimo due piani fuori terra)

Distanza dai confini: 5 mt

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Dosolo, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Concessione edilizia n. 18/2000 Prot. 3265 per la nuova costruzione di complesso residenziale;
- DIA del 22/09/2001 Prot. 4730 per la realizzazione di recinzione perimetrale al lotto;
- DIA del 20/10/2001 Prot. 5308 in variante alla concessione edilizia n. 18/2000 del 26/09/2000;
- Certificato di abitabilità n. 1118 del 14/05/2002.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità fra quanto rappresentato nelle planimetrie progettuali e quanto esistente in realtà, quali:

- Alcune pareti divisorie denotano modifiche di posizionamento;
- R.A.I. insufficienti ad 1/8 per la camera da letto principale e il soggiorno;
- I serramenti esterni hanno altezza utile pari a 1,60 m contrariamente a quanto indicato a progetto in 1,70 m;
- La porta di ingresso denota una dimensione pari a 0,90 mn x 2,10 m contrariamente a quanto indicato nel progetto approvato in 1,00 m x 2,50 m.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà ridimensionare le dimensioni dei serramenti esterni e successivamente depositare procedimento edilizio in sanatoria per poter mantenere la situazione attuale. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, del procedimento in sanatoria, si ritiene vi sia la necessità di reperire: Relazione di sicurezza statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 1.000,00 per la

redazione della Relazione di sicurezza statica e € 1.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Dosolo per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 7.000,00€ (settemila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante solamente e strettamente ai fini estimativi della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Dosolo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 833,00

## 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.

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972, Come modificato dall'art. 35, comma 8, della legge 248/2006; dall'art.1, comma 330, della legge 296/2006; dall'art. 1, comma 86, della legge 220/2010; dall'art. 57 del D.L. 1/2012, convertito nella legge n. 27/2012 e da ultimo, completamente riscritto dall'art. 9 del D.L. 83/2012, convertito, con modifiche, nella legge 134/2012 non sono soggetti ad I.V.A. in quanto la proprietà non è società in possesso di partita I.V.A. e in quanto i lavori di costruzione o ristrutturazione risultano terminati da più di 5 anni.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Dosolo (MN) - Via Confine, 8A  
Abitazione trilocale al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 455, Sub. 314, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 64.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Dosolo (MN) - Via Confine, 8A	80,55 mq	800,00 €/mq	€ 64.440,00	100,00%	€ 64.440,00
				Valore di stima:	€ 64.440,00

Valore di stima: € 64.440,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

**Valore finale di stima: € 45.000,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Dosolo (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:

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 sole 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.

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.

Curtatone, li 23/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Salvagni Andrea

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 17/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 19/03/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 21/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale attuale (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Docfa di variazione (Aggiornamento al 19/03/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Urbanistica (Aggiornamento al 19/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 21/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Note pregiudizievoli (Aggiornamento al 21/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione amministrazione condominiale (Aggiornamento al 19/03/2026)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Dosolo (MN) - Via Confine, 8A  
Abitazione trilocale al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 455, Sub. 314, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Dosolo ha destinato la zona del complesso come: ART. 16  
AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO AD EDIFICAZIONE ESTENSIVA 1. Definizione: Sono le zone  
residenziali caratterizzate da isolati costituiti prevalentemente con tipologie edilizie singole o a schiera  
a bassa densità fondiaria 2. L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento di fabbricati esistenti dovrà  
avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: Indici e parametri edificatori: If: 1 mc/mq Rc:  
30% della superficie fondiaria H massima: 7,50 mt (massimo due piani fuori terra) Distanza dai  
confini: 5 mt

**Prezzo base d'asta: € 45.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Dosolo (MN) - Via Confine, 8A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 455, Sub. 314, Categoria A3	<b>Superficie</b>	80,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo. Si evidenziano diversi segni di muffa e in diversi punti dell'unità si riscontra umidità capillare di risalita. I serramenti esterni denotano uno stato manutentivo scarso.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione trilocale al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Mantova il 13/03/2008  
Reg. gen. 3585 - Reg. part. 840  
Quota: 1/1  
Importo: € 187.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.000,00  
Spese: € 62.500,00  
Rogante: Pierpaolo Iacoppe  
Data: 28/02/2008  
N° repertorio: 28795  
N° raccolta: 6612

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Mantova il 15/09/2025  
Reg. gen. 12228 - Reg. part. 8523  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

