

TRIBUNALE DI MANTOVA
AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. MAURO PIETRO BERNARDI
Nell'ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 53/2025

promossa da
*****Omissis*****

contro
*****Omissis*****

OGGETTO: RETTIFICA DELL'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO IN
DATA 08/09/2025

Lo scrivente Arch. Massimo Bonaffini, con studio a Mantova, nominato C.T.U. nella
Esecuzione Immobiliare 53/2025

PREMESSO

- che l'incarico per l'Esecuzione Immobiliare 53/2025 comprende i seguenti
immobili:

Lotto Unico

Comune di Mantova (MN) (codice E897)
Viale Veneto n. 7/L-9/B

CATASTO FABBRICATI

Bene 1

- Foglio 39, Particella 185, Sub. 72, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 53 mq,
Superficie. Catastale 65 mq, Rendita Catastale di € 1.051,09, Piano T.

Bene 2

- Foglio 39, Particella 185, Sub. 11, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 39 mq,
Superficie. Catastale 44 mq, Rendita Catastale di € 161,13, Piano S-1.

- che, da richiesta del Giudice in data 19/11/2025:

Letta l'istanza del creditore procedente del 18-11-2025, richiede al perito
stimatore di indicare con precisione quale sia l'importo per spese condominiali
che graverebbero sull'acquirente ex art. 63 disp. att. c.p.c., provvedendo
eventualmente a modificare il prezzo di stima.
Si provvede alla rettifica del prezzo di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1 - **Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra**
Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.800,00

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.800,00

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.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra

L'immobile, costituito da un negozio al piano terra, è collocato nel Comune di Mantova nel quartiere di Lunetta-Frassino in Viale Veneto n. 7/L. Il negozio, è parte di un fabbricato denominato ******Omissis****** complesso immobiliare di edilizia economica e popolare dove sono presenti altri negozi, sottonegozi, appartamenti e garages suddivisi in sei piani con piano seminterrato, piano ammezzato, piano terra, piano secondo, piano terzo e piano quarto. Si accede all'immobile da Viale Veneto attraverso una corte condominiale pedonale sopraelevata raggiunta da una rampa anch'essa pedonale e da alcuni vani scale comuni. l'immobile, è composto da un unico locale con un disimpegno che conduce al sottonegozio di proprietà attraverso una scala a chiocciola di piccolo raggio. Sono presenti due vetrine, una collegata al negozio ed una esterna; le due vetrine sono collegate da un portico di passaggio di proprietà

dal quale si accede direttamente al negozio. Il fabbricato condominiale *****Omissis*****, è collocato nel primo quartiere periferico di Mantova e si raggiunge attraverso il ponte di S. Giorgio; il quartiere dove si trova il fabbricato in oggetto, edificato negli anni '70, rappresenta un esempio di architettura sperimentale del periodo. Allegato n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 72, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 21.600,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada

L'immobile, costituito da un sottonegozio (magazzino) al piano primo sottostrada, è collocato nel Comune di Mantova nel quartiere di Lunetta-Frassino in Viale Veneto n. 9/B. Il negozio, è parte di un fabbricato denominato *****Omissis***** complesso immobiliare di edilizia economica e popolare dove sono presenti altri sottonegozi, negozi, appartamenti e garages suddivisi in sei piani con piano seminterrato, piano ammezzato, piano terra, piano secondo, piano terzo e piano quarto. Si accede all'immobile da Viale Veneto attraverso una corte condominiale pedonale sopraelevata raggiunta da una rampa anch'essa pedonale e da alcuni vani scale comuni. Il sottonegozio, è collegato al negozio del piano terra per mezzo di una scala a chiocciola di piccolo raggio ed è composto da un locale magazzino e da un WC. Il sottonegozio, è inoltre, collegato al piano seminterrato con una porta dalla quale si accede direttamente all'immobile da una parte comune. Il fabbricato condominiale *****Omissis*****, è collocato nel primo quartiere periferico di Mantova e si raggiunge attraverso il ponte di S. Giorgio; il quartiere dove si trova il fabbricato in oggetto, edificato negli anni '70, rappresenta un esempio di architettura sperimentale del periodo. Allegato n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 11, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra	72,00 mq	300,00 €/mq	€ 21.600,00	100,00%	€ 21.600,00
Bene N° 2 - Magazzino Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada	21,00 mq	300,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00
Valore di stima:					€ 27.900,00

Valore di stima: € 27.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2082,00	€
Spese condominiali insolute	1800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	1000,00	€

Valore finale di stima: € 23.018,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la rettifica della relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 24/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bonaffini Massimo