

ASTE
GIUDIZIARIE®



STIMA SINTETICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

inerente il bene immobile facente parte del complesso residenziale di tipo condominiale, situato in Comune di Mantova (MN), quartiere Castelnuevo Angeli, Via Cesare Boldrini civico n° 18.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mantova (MN), li 14-11-2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®


Geom. Stefano Minetto



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE**Descrizione urbanistica**

L'immobile oggetto della presente, facente parte di edificio plurifamiliare di natura condominiale ubicato nel Comune di Mantova (MN) - quartiere Castelnuovo Angeli, con accesso dalla pubblica Via Cesare Boldrini al civico n° 18, è ricompreso nella zona individuata dalla cartografia dello strumento urbanistico vigente (P.G.T.) come z.t.o. - "Trasformazioni del tessuto consolidato" - Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato, di cui agli artt. D23, D43, D44 e D45 delle n.t.a., ricadente in "Abiti a sensibilità paesaggistica alta" di cui alla scheda 4.3 del PR di P.G.T., ovvero "Ambiti edificati di recente costruzione costituiti in prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi", come meglio specificato nella documentazione urbanistica che si allega alla presente (**ALLEGATO 003**).

Descrizione fisica

Trattasi di bene immobile consistente in porzione immobiliare attualmente abitata dalla vedova Sig.ra Shevchenko Vira, facente parte di edificio plurifamiliare di natura condominiale dotato di ascensore, sito nel Comune di Mantova (MN) in Via Cesare Boldrini con accesso pedonale al civico n° 18, costituita da : n° 1 unità immobiliare adibita ad appartamento di civile abitazione ubicata al piano secondo composta da n° 1 zona living con cucina (soggiorno e cucina), ripostiglio, disimpegno, n° 1 camera da letto singola, n° 1 camera da letto doppia, n° 1 bagno, n° 1 balcone; al piano terra : n° 1 posto auto scoperto ubicato nell'area cortiliva condominiale, oltre alla quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio condominiale.

Lo stato di conservazione e manutenzione della porzione immobiliare in oggetto, avente grado normale delle finiture e facente parte di un complesso immobiliare realizzato verosimilmente tra il 2006 ed il 2007, risulta essere buono come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo, che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Comune di Mantova, Catasto Fabbricati, foglio 44 : particella 578, subalterno 73, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 73 m², rendita € 485,47, ubicazione Via Cesare Boldrini n. 18, piano secondo; particella 578, subalterno 48, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², rendita € 39,77, ubicazione Via Cesare Boldrini n. 16/A, piano terra.

Il tutto attualmente intestato a : Sarzi Roberto nato a Fontanella (BG) il 23/03/1947, codice fiscale SRZ RRT 47C23 D672A, proprietario di nuda proprietà e di usufrutto con quota indivisa per 1/1, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

B) VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente e delle relative pertinenze, si adottano come parametro le superfici catastali desunte dalle visure effettuate. Da indagini di mercato svolte e da informazioni assunte presso operatori tecnici e commerciali del



luogo, i valori OMI rilasciati dall'Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO 004**) risultano essere allineati con i valori medi di mercato attuale della zona, per immobili simili o assimilabili.

VALORE APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE
(foglio 44, particella 578, subalterno 73)

Tenuto dunque conto della recente epoca di costruzione del bene immobile, accertato il grado normale delle finiture e l'ubicazione rispetto al centro storico del Comune di Mantova, considerate le necessarie informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, esaminate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, al momento attuale si stima in €/m² 1.500,00 il più probabile valore unitario di mercato del bene immobile in oggetto.

Valore attuale di mercato dell'immobile

m² 73,00 x €/m² 1.500,00 = € 109.500,00

VALORE POSTO AUTO SCOPERTO
(foglio 44 particella 578, subalterno 48)

Non essendo presente in zona un mercato per tali tipologie di immobili, il sottoscritto calcola il più probabile valore unitario attuale di mercato ottenuto dalla media dei valori di mercato OMI rilasciati dall'Agenzia delle Entrate previsti per le autorimesse, stato conservativo normale, applicando un coefficiente di adeguamento pari a 0,33 in funzione delle dimensioni del bene in oggetto e della sua ubicazione/posizione, ovvero determinato come di seguito specificato :

$[(\text{€/m}^2 700 + \text{€/m}^2 950) : 2] \times 0,33 = \text{€/m}^2 272,25$

Valore attuale di mercato dell'immobile

m² 14,00 x €/m² 272,25 = € 3.811,50

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI

Dal valore complessivo dei beni immobili occorre detrarre il valore del diritto di abitazione a favore della Sig.ra Shevchenko Vira quale coniuge del de cuius Sig. Sarzi Roberto, attualmente residente nell'immobile in oggetto, applicando un coefficiente pari a 0,45 rapportato alla relativa età anagrafica (anni 67), coefficiente desunto dalle tabelle attuariali che si allegano (**ALLEGATO 005**).

Valore di mercato appartamento di civile abitazione

m² 73,00 x €/m² 1.500,00 = € 109.500,00

Valore di mercato posto auto

m² 14,00 x €/m² 272,25 = € 3.811,50

Valore complessivo

= € 113.311,50

A dedurre valore diritto di abitazione

Shevchenko Vira (anni 67) = € 109.500,00 x 1/1 x 0,45 = € **49.275,00**

Valore di mercato al netto del valore del diritto di abitazione

€ 113.311,50 - € 49.275,00 = € **64.036,50**

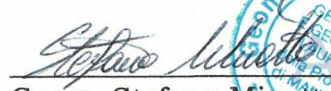
Arrotondato a

= € **64.000,00**

Si precisa che l'incarico ricevuto non comprende gli accertamenti relativi alle eventuali difformità catastali ed urbanistiche, pertanto lo stesso si basa sulla documentazione reperita telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate.

Mantova (MN), li 14-11-2025

IL TECNICO


Geom. Stefano Minetto

**Allegati :**

- 001)** riproduzioni fotografiche;
- 002)** documentazione catastale;
- 003)** documentazione urbanistica;
- 004)** quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- 005)** tabelle attuariali.