



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCORSUALI

92/2015

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. ssa GIULIA CALIARI

CUSTODE:

dott.ssa Maura SILVA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. Norberto RIVA

CF:RVINBR55M151625K

con studio in SEREGNO (MB) VIA Resegone 16

telefono: 3480653855

email: norberto55.riva@gmail.com

PEC: riva.norberto@ingpec.eu





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSALE
FALLIMENTARE 92/2015

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MANTOVA via Pietro Bottoni 33/A, quartiere località Ponte Rosso, della superficie commerciale di **83,33** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appartamento al primo piano di un edificio inserito in un vasto compendio immobiliare denominato Complesso Bouganville composto da numerose palazzine e/o villette. L'appartamento è composto da ingresso soggiorno con accesso al balcone, cucina, disimpegno notte, bagno, camera, camera con accesso al balcone, cantina al seminterrato. Lo stato di manutenzione dell'edificio è sufficiente. Pareti perimetrali con intonaco, ascensore, serramenti in legno con doppio vetro, riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 473 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 606,84 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Bottoni 33/A Mantova, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 21/09/2006 prat. n. MN0082268 in atatia dal 21/019/2006 n. 1618.1/2006
Coerenze: appartamento: a nord vano scala comune; ad est cortile ; a sud, cortile; ad ovest altra u.i., cantina: a nord enti comuni; ad est corridoio comune; a sud cantina di terzia; d ovest corridoio comune
superficie catastale 84 mq (81mq senza aree scoperte)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B **box singolo** a MANTOVA via Pietro Bottoni 33/A, quartiere località Ponte Rosso, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Box al piano interrato dello stesso corpo di fabbrica di cui al lotto a), L'accesso al boxes è unico per le palazzine dello stesso compendio, da un unico ampio corsello a cielo aperto, dal quale si accede alle zone coperte delle altre palazzine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 473 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: via Bottoni 33/A Mantova, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 21/09/2006 pratica MN0082268 in atti dal 21/09/2006 n. 1618.1/2006
Coerenze: a nord bopx di terazi; ad est corsello comune; a sud box di terzi, ad ovest terrapieno
superficie catastale 18 mq

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

C **CABINA ENEL** a MANTOVA via Pietro Bottoni 33/A, quartiere località Ponte Rosso per la quota di 3/1000 di piena proprietà





CABINA ENEL

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 346 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 224,00 Euro, indirizzo catastale: strada di lottizzazione snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 26/07/2006 pratica n. MN0068726 in atti dal 26/07/2006 CostItuzione (n.1339.1/2006)
Coerenze: particella 18 per tre lati e particella 17
Superficie 30 mq

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

D CABINA ENEL a MANTOVA via Pietro Bottoni 33/A, quartiere località Ponte Rosso per la quota di 3/1000 di piena proprietà

CABINA ENEL quota di comproprietà 3,54/1000

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 447 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 224,00 Euro, indirizzo catastale: strada di lottizzazione snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 26/07/2006 pratica n. MN0068723 in atti dal 26/07/2006 CostItuzione (n.1338.1/2006)
Coerenze: particella 446 per tre lati e strada
Superficie 36 mq

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.108,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.108,00
Data di conclusione della relazione:	23/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:





Si richiamano:

- annotazione del 29/01/2007 U.P.I. Mantova ai nn. 1805/315 notaio Calini Giovanni Battista rep. n. 80748/2006 del 29/11/2006 Annotazione a iscrizione - restrizione di beni, formalità di riferimento n. 1083 del 2004 (solo per fg. 6 part. 473 sub. 20);
- annotazione del 12/07/2007 U.P.I. Mantova ai nn. 12059/2181 notaio Calini Giovanni Battista rep. n. 82466/23277 del 06/06/2007 Annotazione a iscrizione - restrizione di beni, formalità di riferimento n. 1083 del 2004 (solo per fg. 6 part. 473 sub. 5);
- annotazione del 02/08/2007 U.P.I. Mantova ai nn. 13810/2566 notaio Calini Giovanni Battista rep. n. 82827/23497 del 24/07/2007 Annotazione a iscrizione - restrizione di beni, formalità di riferimento n. 1083 del 2004 (solo per fg. 6 part. 473 sub. 5);
- trascrizione del 19/07/2013 U.P.I. Mantova ai nn. 7292/5162 Tribunale di Mantova rep. n. 11608/13 del 17/07/2013 atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 C. 3bis e 3ter e segg. C.P.P. (per fg.6 part. 473 sub. 5 e sub. 20) a favore di ERARIO DELLO STATO contro EPSYLON srl a socio unico; **A tal proposito si precisa che la cancellazione della trascrizione del suddetto decreto di sequestro sarà a cura della procedura.**
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a U.P.I. Mantova in data 13/08/2015 ai nn. 8135/5613 Tribunale Monza rep. n. 94/2015 del 23/04/2015
- ordinanza n. 1310/2024 in data 15/04/2025 Corte di Appello Milano sezione IV Penale per cancellazione della trascrizione del decreto di sequestro preventivo sugli immobili siti in Mantova catastalmente identificati al foglio 6 part. 473 sub. 5 e fg. 6 part. 473 sub. 20; N.B. **non risulta trascritta.**

Si allegano alla prerizia l'elenco delle note afferenti le Cabine Enel catastalmente identificate al fg. 6 part. 447 e fg. 3 partr. 346

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/10/2013 a firma di Tribunale Milano ai nn. 24556 di repertorio, iscritta il 12/11/2013 a Mantova ai nn. 10912/1353, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 20.618,19.

Importo capitale: € 18.196,81.

La formalità è riferita solamente a fg. 6 part. 473 sub. 5 e sub. 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/11/2014 a firma di Tribunale Milano ai nn. 3842 di repertorio, trascritta il 10/02/2015 a Mantova ai nn. 1276/969, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a fg. 6 part. 473 sub. 5 e sub. 20.



Pignoramento immobiliare in virtù di sentenza n. 541/2014 emessa dal Tribunale di Monza sez. lavoro con condanna di Epsilon srl in favore del creditore la somma lorda di € 5.434,85 oltre interessi di mora, oltre a condanna delle spese legali per complessivi € 3.000,00 oltre IVA e CPA

pignoramento, stipulata il 11/11/2015 a firma di Tribunale Milano ai nn. 10147 di repertorio, trascritta il 22/12/2015 a Mantova ai nn. 12571/8593, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. La formalità è riferita solamente a fg. 6 part. 473 sub. 5 e sub. 20.

Pignoramento immobiliare in virtù di sentenza n. 541/2014 emessa dal Tribunale di Monza sez. lavoro con condanna di Epsilon srl in favore del creditore la somma lorda di € 5.434,85 oltre interessi di mora, oltre a condanna delle spese legali per complessivi € 3.000,00 oltre IVA e CPA

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.227,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'oggetto dell'atto di compravendita comprende anche le quote di comproprietà di due cabine Enel, catastalmente identificate :

- foglio 6 part. 447;
- foglio 3 part. 346,

pari a 3,37 millesimi quanto all'appartamento e cantina e 0,17 millesimi quanto al box.

con riferimento alle due cabine Enel al servizio degli immobili edificati nell'ambito della attuazione del piano di lottizzazione ; con riferimento a ciascuna cabina sono presenti presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare oltre 200 note; gli elenchi delle note per ciascuna si allegano alla perizia; così come le visure storiche catastali.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/2013), con atto stipulato il 03/06/2013 a firma di notaio De Napoli Ovidio ai nn. 80310/19708 di repertorio, trascritto il 05/06/2013 a Mantova ai nn. 5540/3942.

L'oggetto dell'atto di compravendita comprende anche le quote di comproprietà pari 3,37/1000 (quanto ad appartamento con cantina) e 0,17/1000 (quanto al box) di due cabine enel catastalmente identificate al foglio 6 particella 447 e foglio 3 particella 346. Si richiamano: - servitù a favore dell'Enel trascritta presso a Mantova in data 02/01/2007 ai nn. 33/18 in forza di atto dott. Daniele Molinari di Mantova in data 12/12/2006 rep. n. 68.103 registrato a Mantova il 30/12/2006 al n. 9158 Serie 1T; - servitù attualmente esistenti relative ai servizi tecnologici in generale; - servitù di gasdotto costituita da atto notaio Giovan Battista Calini di Brescia, in data 27/11/2012 rep.n. 95.226/31.410 trascritto a Mantova in data 14/12/2012 ai nn. 12.813/8.855; - Convenzione urbanistica per attuazione



di Piano di Lottizzazione a firma notaio Massimo Bertolucci di Mantova in data 30/10/1991 rep. n. 3383 registrato a Mantova in data 13/11/1991 al n. 2743 serie 1, trascritto a Mantova in data 04/12/1991 ai nn. 10.468/6.836; - Convenzione urbanistica per attuazione di Piano di Lottizzazione a firma notaio Massimo Bertolucci di Mantova in data 01/10/1999 rep. n. 32.703 registrato a Mantova in data 15/10/1999 al n. 1586 serie 2, trascritto a Mantova in data 15/10/1999 ai nn. 11.676/7.709; - Convenzione urbanistica per attuazione di Piano di Lottizzazione a firma notaio Massimo Bertolucci di Mantova in data 13/05/2003 rep. n. 46584 registrato a Mantova in data 22/05/2003 al n. 884 serie 2, trascritto a Mantova in data 29/05/2003 ai nn. 7.890/5.028;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2007 fino al 28/10/2010), con atto stipulato il 11/12/2005 a firma di notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 82833/23501 di repertorio, trascritto il 02/08/2007 a Mantova ai nn. 13745/7592.

Si richiama atto per trasferimento sede sociale della società LIVE srl da vPalosco (BG) a CALCIO (BG) con atto notaio Marzano Pietro del 04/11/2008 rep- nn.1921/1106, trascritto a Mantova il 10/11/2008 ai nn. 16096/9481. La società LIVE srl ha acquistato gli immobili oggetto della presente procedura dalla società CIB 95 srl Compravendita Immobili Brescia, che ha costruito il compendio immobiliare costituito da più palazzine; sono oggetto della compravendita, oltre ad appartamento e box , anche le rispettive quote millesimali di cui alle cabine Enel catastalmente identificate al fg. 6 part. 447 e fg. 3 part. 346

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2010 fino al 06/03/2013), con atto stipulato il 28/10/2010 a firma di notaio Miraglia Ermogene ai nn. 3804/2801 di repertorio, trascritto il 12/11/2010 a Mantova ai nn. 14743/8909.

L'oggetto dell'atto di compravendita comprende anche le quote di comproprietà pari 3,37/1000 (quanto ad appartamento con cantina) e 0,17/1000 (quanto al box) di due cabine enel catastalmente identificate al foglio 6 particella 447 e foglio 3 particella 346

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2010 fino al 06/03/2013), con atto stipulato il 28/10/2010 a firma di notaio Miraglia Ermogene ai nn. 3804/2801 di repertorio, trascritto il 12/11/2010 a Mantova ai nn. 14743/8909.

L'oggetto dell'atto di compravendita comprende anche le quote di comproprietà pari 3,37/1000 (quanto ad appartamento con cantina) e 0,17/1000 (quanto al box) di due cabine enel catastalmente identificate al foglio 6 particella 447 e foglio 3 particella 346

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si richiamano; a) l'autorizzazione Paesistica n. 111/2003 rilasciata dal Comune in data 19/09/2003; b) comunicazione di fine lavori presentata il 29/09/2006 relativamente al comparto B1 edifici B4/A1- B4/A6- B4/B1 - B4/B4.

Molte pratiche edilizie si riferiscono alle opere di urbanizzazione primaria, necessarie per l'attuazione del piano attuativo che comprende numerosi edifici, oltre ad edifici e strutture per opere di urbanizzazione.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 151 del 20/03/1990 è stato adottato il Piano di Lottizzazione, definitivamente approvato con D.G.M. n. 6 del 18/01/1991, esecutiva ai sensi di legge.

La convenzione urbanistica è stata stipulata in data 30/10/1991 rep. n. 3383, registrata 13 novembre 1991 a Mantova al n. 2743 serie 1, atto notaio Massimo Bertolucci .

Con successiva delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 198 del 21/12/1993 è stata adottata una variante di Piano di Lottizzazione che prevedeva un utilizzo commerciale dell'area anziché



artigianale; tale delibera è stata approvata dal Consiglio Comunale in data 29/07/1994 al n. 129.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 20/02/1995 l'Amministrazione Comunale di Mantova inseriva l'area nel programma quadriennale di edilizia residenziale pubblica ai sensi delle leggi 179/92 e 493/936 e della delibera di Consiglio Regionale n. V - 1136 del 20/09/1994, ma non inserita tra quelle ritenute finanziabili dalla Regione Lombardia.

In data 21/10/1997 veniva richiesto di trasformare l'area a destinazione residenziale.

Successivamente è stata stipulata convenzione urbanistica per attuazione piano lottizzazione con atto notaio Bertolucci in data 01/10/1999 rep. n. 32703 registrato a Mantova il 15/10/1999 al n. 1586 serie 2,

trascritto a Mantova il 15/10/1999 ai nn. 11676/7709.

Convenzione urbanistica per attuazione piano lottizzazione con atto notaio Bertolucci in data 13/05/2003 rep. n. 46580 registrato a Mantova il 22/05/2003 al n. 884 serie 2,, trascritto a Mantova il 29/05/2003 ai nn. 7890/5028.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **9/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tre cabine elettriche, presentata il 13/10/1994 con il n. 17832 di protocollo, rilasciata il 09/02/1995.

Il titolo è riferito solamente a tre cabine elettriche

Concessione edilizia N. **271/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primaria in lottizzazione Ponte Rosso primo intervento, presentata il 03/04/1992, rilasciata il 03/09/1992

Concessione edilizia N. **140/2000**, per lavori di opere completamento urbanizzazioni, presentata il 20/12/1999, rilasciata il 13/07/2000

Autorizzazione paesistica N. **133/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione, presentata il 30/03/2000, rilasciata il 26/04/2000

Autorizzazione N. **26/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abbattimento alberi, presentata il 23/11/2000 con il n. 17337/2000 di protocollo, rilasciata il 16/02/2001 con il n. 3954 di protocollo

Provvedimento Autorizzativo Unico relativo all'autorizzazione paesistica N. **105/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 28/05/2003 con il n. 12155 di protocollo, rilasciata il 01/07/2003 con il n. 14706/03 di protocollo

DIA N. **12253/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione edifici residenziali, presentata il 05/06/2003 con il n. 12253/12839 di protocollo

DIA N. **13059/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edifici residenziali, presentata il 09/06/2003 con il n. 12153/13059 di protocollo

Provvedimento autorizzativo unico N. **188/2003**, per lavori di infissione e terebrazione di 1 pozzo, presentata il 28/07/2003, rilasciata il 25/11/2003 con il n. 16248/2003 e 26046/2003 di protocollo

DIA N. **23713/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, presentata il 16/12/2005.

Il titolo è riferito solamente a comparti B3/3 e B3/4

Provvedimento Autorizzativo Unico relativo all'autorizzazione paesistica e Permesso di Costruire N. **38/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione, rilasciata il 08/03/2005.





Pratica n. 15923/2004 prot. 5882/2005

DIA N. **19834/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti, presentata il 21/07/2006.

Il titolo è riferito solamente a Comparto B1 edifici B4/A0 -B4/A6 - B4/B1 - B4/B4

DIA N. **25372/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIA in variante alla DIA 19834/200621/7/2000, presentata il 26/06/2006.

Il titolo è riferito solamente a comparto B1, Edifici B4/A2 - B4/A3- B4/A4 - B4/A5 - B4/A2 - B4/B3

DIA N. **4821/5154**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione aree scoperte, presentata il 05/04/2000 con il n. 4821/5154 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

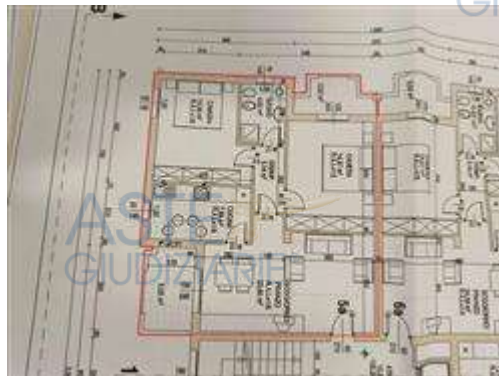
(normativa di riferimento: Pratiche edilizie autorizzate/concesse/approvate)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento cantina e box oggetto della procedura



intero compendio immobiliare



appartamento al primo piano



cantina all'interatto



box all'interatto

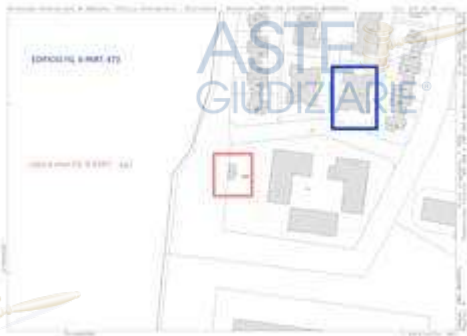


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: planimetria catastale depositata in N.C.E.U.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento cantina e box oggetto della procedura



estratto mappa fg 6 part 473 e cabina enel part. 447



estratto mappa cabina enel fg. 3 part 346

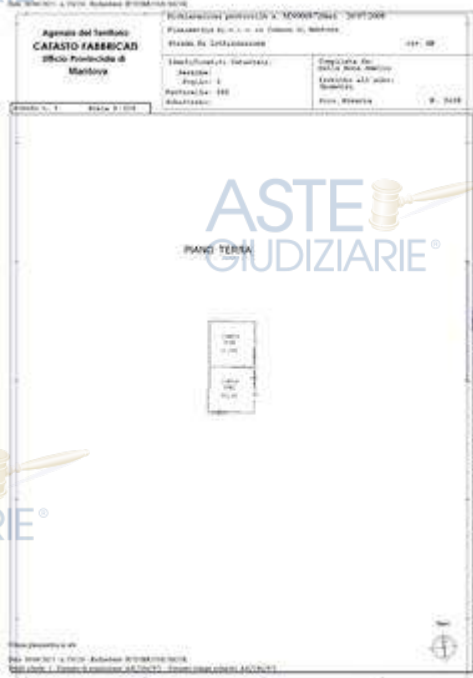


planimetria catastale appartamento e cantina



planimetria catastale box





cabina Enel fg 3 part. 346



cabina Enel fg. 6 part. 447

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MANTOVA VIA PIETRO BOTTONI 33/A, QUARTIERE LOCALITÀ PONTE ROSSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MANTOVA via Pietro Bottoni 33/A, quartiere località Ponte Rosso, della superficie commerciale di **83,33** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
 Appartamento al primo piano di un edificio inserito in un vasto compendio immobiliare denominato Complesso Bouganville composto da numerose palazzine e/o villette. L'appartamento è composto da ingresso soggiorno con accesso al balcone, cucina, disimpegno notte, bagno, camera, camera con accesso al balcone, cantina al seminterrato. Lo stato di manutenzione dell'edificio è sufficiente. Pareti perimetrali con intonaco, ascensore, serramenti in legno con doppio vetro, riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 473 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 606,84 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Bottoni 33/A Mantova, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 21/09/2006 prat. n. MN0082268 in atatia dal 21/019/2006 n. 1618.1/2006



Coerenze: appartamento: a nord vano scala comune; ad est cortile ; a sud, cortile; ad ovest altra u.i., cantina: a nord enti comuni; ad est corridoio comune; a sud cantina di terzia; d ovest corridoio comune
superficie catastale 84 mq (81mq senza aree scoperte)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



scala condominiale



ascensore



pianerottolo vano scala ascensore comune



soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE®



disimpegno notte

ASTE
GIUDIZIARIE®



cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.





SERVIZI

- centro commerciale
- centro sportivo
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- università
- cinema
- teatro



- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 15 km
- ferrovia distante 5 km
- autobus distante 0,4 km



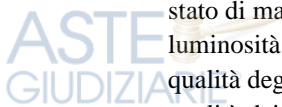
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al primo piano di un edificio inserito in un vasto compendio immobiliare denominato Complesso Bouganville composto da numerose palazzine e/o villette. L'appartamento è composto da ingresso soggiorno con accesso al balcone, cucina, disimpegno notte, bagno, camera, camera con accesso al balcone, cantina al seminterrato. Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono. Pareti perimetrali con intonaco, ascensore, serramenti in legno con doppio vetro, riscaldamento autonomo. con caloriferi in ghisa; piastrelle in soggiorno e cucina e parquet nella zona notte.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante realizzati in legno con doppio vetro

infissi interni: ante realizzati in legno tamburato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica, zona giorno

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. necessita di manutenzione (levigatura/lucidatura)

portone di ingresso: anta e fisso realizzato in alluminio e vetro

scale: interna con rivestimento in gradini in marmo tipo botticino, pianerottoli con piastrelle ceramica

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

Degli Impianti:

ascensore: tradizionale conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di installazione

citofonico: videocitofono conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di installazione

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di costruzione

fognatura: tradizionale la rete di smaltimento è realizzata in tradizionale con recapito in fognatura pubblica

gas: tradizionale con alimentazione a rete pubblica conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di costruzione

termico: autonomo con alimentazione in gas metano rete pubblica i diffusori sono in caloriferi in ghisa conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di installazione

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a.



nella media

nella media

nella media

al di sotto della media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media



ASTE
GIUDIZIARIE®



camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®



balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



caldaia

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

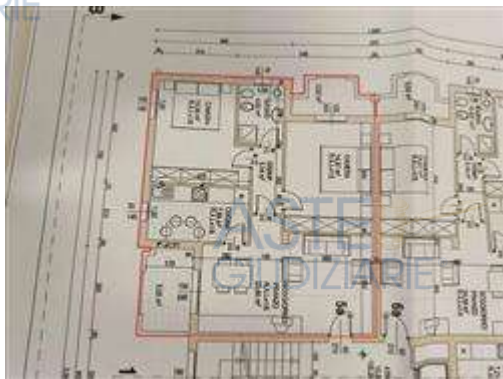
descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	24,50	x	100 %	=	24,50
cucina	7,99	x	100 %	=	7,99
camera 1	14,07	x	100 %	=	14,07
camera 2	14,98	x	100 %	=	14,98
disimpegno notte	3,18	x	100 %	=	3,18
bagno	4,60	x	100 %	=	4,60
pareti esterne e comuni, tavolati	10,35	x	100 %	=	10,35
balconi	8,46	x	30 %	=	2,54
cantina	4,50	x	25 %	=	1,13
Totale:	92,63				83,33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 247/2021

Descrizione: Piena proprietà di un appartamento (Bene n. 1), ubicato in Mantova (MN), loc. Ponte Rosso, Via Piero Bottoni, 33/A, edificio B4/A6, interno 1a, piano T, con annessa cantina pertinenziale di mq. 3,40 lordi, area cortiva esclusiva di 115 mq. e garage (Bene n. 2) al piano interrato, della superficie lorda di mq. 19,20. L'appartamento, della superficie lorda di mq. 68,15, è costituito da: ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, bagno con disimpegno ed un ripostiglio. All'immobile si accede dalla pubblica via, tramite un piccolo percorso pedonale, che conduce al vano scala condominiale dotato di ascensore (peraltro non funzionante); all'autorimessa si accede internamente attraverso il vano scala ed esternamente attraverso un accesso carraio da via Alberto Cristofori (civico mancante) e poi, da strada privata interna di servizio, posta sul retro del complesso condominiale in questione (mapp. 499, B.C.N.C.). Gli immobili fanno parte del Complesso residenziale "Bouganville", costituito da n. 13 alloggi distribuiti sui tre piani fuori terra, con le rispettive autorimesse pertinentziali al piano seminterrato, 1

Indirizzo: Località Ponte Rosso, Via Piero Bottoni, 33/A Mantova, MN

Superfici accessorie:

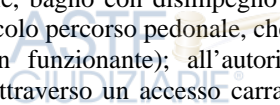
Prezzo: 57.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.950,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 59.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/01/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 105/2019





Descrizione: BENE 1_Piena proprietà di un appartamento della superficie lorda di mq. 78, costituito da: soggiorno, cucina, bagno e due stanze da letto, nonché da due balconi (di mq. 9) è ubicato in Mantova (MN), loc. Ponte Rosso, Via Piero Bottoni, 33/A, edificio B4/A6, interno 8a, piano 1, con annessa cantina pertinenziale di mq. 5,20 lordi., 1

Indirizzo: Via Piero Bottoni, 33/A Mantova, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.435,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 60.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/01/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 105/2019

Descrizione: Bene 3_Piena proprietà di un appartamento (Bene n. 3) ubicato in Mantova (MN), loc. Ponte Rosso, Strada Gambarara, 33, edificio B4/A1, interno 1a, piano terra. L'appartamento della superficie lorda di mq. 64, oltre a giardino di mq. 130, è costituito da atrio, cucina, disimpegno che serve la camera da letto matrimoniale ed il bagno, ed infine soggiorno, con accesso diretto alla corte esclusiva fronte sud. L'immobile fa parte del Complesso residenziale "Bouganville", costituito da n. 13 alloggi distribuiti sui tre piani fuori terra, con le rispettive autorimesse pertinenziali al piano seminterrato., 2

Indirizzo: Strada Gambarara, 33 Mantova, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.110,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 48.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.480,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 60.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/12/2020

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 235/2015

Descrizione: In Comune di Mantova, località Ponte Rosso, via Piero Bottoni n.33/A, costituiti da appartamento posto a piano primo con balconi, cantina ed autorimessa facente parte della palazzina denominata B.4/A.6 del complesso immobiliare "Residenza Bouganville", 1

Indirizzo: LOC. PONTE ROSSO - VIA PIETRO BOTTONI, 33/A Mantova, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 110.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 69.00 m

Numero Tentativi: 6





COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 264/2016

Descrizione: Piena proprietà di villetta a schiera con adiacente autorimessa (località Ponte Rosso),, 1

Indirizzo: Strada Gambarara, 21 Mantova, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 177.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 63.472,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 73.00 m

Numero Tentativi: 6



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/05/2021

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 221/2016

Descrizione: Piena proprietà di quattro unità abitative e relative pertinenze ubicate all'interno di una più ampia area costituita da più corpi di abitazione, più precisamente trattasi dei seguenti lotti: (Lotto n. 1 perizia di stima)_ piena proprietà di mezza-bifamiliare su due piani di complessivi 143,40 mq, con giardino di 300,00 mq circa ed autorimessa di 17,00 mq , Via Piero Bottoni n. 45, Comune di Mantova (MN),, 1

Indirizzo: Via Piero Bottoni, 45 Mantova, MN

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 140.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 205.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 86.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2025

Fonte di informazione: PORTALE WEB IMMOBILIARE

Descrizione: bilocale

Indirizzo: via Bottoni Mantova loc. Monte Rosso

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.353,85 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2025

Fonte di informazione: portale web immobiliare





Descrizione: trilocale
 Indirizzo: via Bottoni loc. Monterosso Mantova
 Superfici principali e secondarie: 70
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 124.000,00 pari a 1.771,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,33 x 900,00 = 74.997,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 74.997,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 74.997,00

BENI IN MANTOVA VIA PIETRO BOTTONI 33/A, QUARTIERE LOCALITÀ PONTE ROSSO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MANTOVA via Pietro Bottoni 33/A, quartiere località Ponte Rosso, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
 Box al piano interrato dello stesso corpo di fabbrica di cui al lotto a), L'accesso al boxes è unico per le palazzine dello stesso compendio, da un unico ampio corsello a cielo aperto, dal quale si accede alle zone coperte delle altre palazzine.

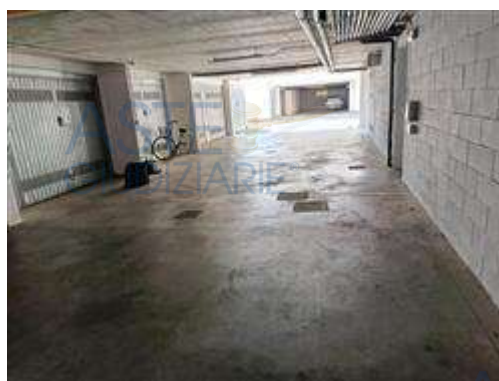
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 473 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: via Bottoni 33/A Mantova, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 21/09/2006 pratica MN0082268 in atti dal 21/09/2006 n. 1618.1/2006
Coerenze: a nord box di terzi; ad est corsello comune; a sud box di terzi, ad ovest terrapieno superficie catastale 18 mq

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

- centro commerciale
- centro sportivo
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore

- nella media
- nella media
- al di sotto della media
- nella media
- nella media
- nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



scuola media superiore
supermercato
università
cinema
teatro



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 km
ferrovia distante 5 km
autobus distante 0,4 km



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

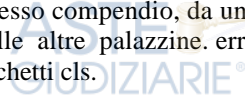
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box al piano interrato dello stesso corpo di fabbrica di cui al lotto a), L'accesso al boxes è unico per le palazzine dello stesso compendio, da un unico ampio corsello a cielo aperto, dal quale si accede alle zone coperte delle altre palazzine. erranda metallica, pavimentazione in cls. , pareti perimetrali cpn altri box in blocchetti cls.



interno box



interno box

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale box	18,00	x	100 %	=	18,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

18,00

18,00



planimetria box

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione in base alla disposizione, alle caratteristiche dei materiali, alla posizione, al periodo di costruzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

13.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 13.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 13.000,00

BENI IN MANTOVA VIA PIETRO BOTTONI 33/A, QUARTIERE LOCALITÀ PONTE
ROSSO

CABINA ENEL

DI CUI AL PUNTO C

CABINA ENEL a MANTOVA via Pietro Bottoni 33/A, quartiere località Ponte Rosso per la quota di 3/1000 di piena proprietà

CABINA ENEL

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 346 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 224,00 Euro, indirizzo catastale: strada di lottizzazione snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

tecnico incaricato: ing. Norberto RIVA

Pagina 24 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



derivante da costituzione del 26/07/2006 pratica n. MN0068726 in atti dal 26/07/2006
Costituzione (n.1339.1/2006)
Coerenze: particella 18 per tre lati e particella 17
Superficie 30 mq



L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.





SERVIZI

- centro commerciale
- centro sportivo
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- università
- cinema
- teatro



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 15 km
- ferrovia distante 5 km
- autobus distante 0,4 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CABINA ENEL, quota di comproprietà 3,54/1000

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:





A corpo



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51,00**

BENI IN MANTOVA VIA PIETRO BOTTONI 33/A, QUARTIERE LOCALITÀ PONTE
ROSSO

CABINA ENEL

DI CUI AL PUNTO D

CABINA ENEL a MANTOVA via Pietro Bottoni 33/A, quartiere località Ponte Rosso per la quota di 3/1000 di piena proprietà

CABINA ENEL quota di comproprietà 3,54/1000

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 447 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 224,00 Euro, indirizzo catastale: strada di lottizzazione snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 26/07/2006 pratica n. MN0068723 in atti dal 26/07/2006 Costituzione (n.1338.1/2006)

Coerenze: particella 446 per tre lati e strada

Superficie 36 mq

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

- centro commerciale
- centro sportivo
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- università
- cinema
- teatro

- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 15 km
- ferrovia distante 5 km

ASTE
GIUDIZIARIE®

- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



autobus distante 0,4 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CABINA ENEL

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A corpo



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

20.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 20.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 60,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di piattaforma SISTER, ufficio del registro di MANTOVA, conservatoria dei registri immobiliari di MANTOVA, ufficio tecnico di MANTOVA, agenzie: Mantova, osservatori del mercato immobiliare quotazioni Immobiliari O.M.I. come mero riferimento, ed inoltre: portali immobiliari WEB





DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,33	0,00	74.997,00	74.997,00
B	box singolo	18,00	0,00	13.000,00	13.000,00
C	CABINA ENEL	0,00	0,00	17.000,00	51,00
D	CABINA ENEL	0,00	0,00	20.000,00	60,00
				124.997,00 €	88.108,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Cabine Enel non divisibili.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 88.108,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 88.108,00



data 23/02/2026





il tecnico incaricato
ing. Norberto RIVA

