



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

34/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CURATORE:

Rag. Antonluca Assi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Nespoli

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: architettonespoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 34/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a MANTOVA Corso Vittorio Emanuele, della superficie commerciale di **201,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
ufficio posto a piano primo, composto da: sala attesa, bagni, ufficio contabilità, disimpegno, due uffici e sala riunioni.

Si specifica che il bene è collegato per mezzo di una scala autoportante con altro subalterno al piano terra.

Si consiglia la rimozione della scala e la divisione degli impianti al fine di rendere i beni indipendenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 293 sub. 304 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 3.226,56 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele II, 29, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con altre unità, filo edificio, altra unità, corridoio comune. PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROPRIETA' .Corridoi, vani scala e locale ascensore, comuni, denunciati presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.246/301 – PS1,T,1 – bene comune non censibile .Locali biologiche, locali contatori, ripostigli, comuni, denunciati presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.246/326 – PS1 – bene comune non censibile .Vano scala comune denunciato presso UTE con scheda nr.MN0013768 in data 8.4.2019 (a variazione del mapp.251/5 già da scheda nr.MN0042120 del 6.5.2005) e censito al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.251/304 – PT,1,2,3 – bene comune non censibile .Bene comune denunciato presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censito al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/301 – PS1,T,1 – bene comune non censibile .Ingresso e vano scala comuni denunciati presso UTE con scheda nr.MN0069996 del 7.10.2016 [a variazione dei mapp.251/1 (già da scheda nr.99099 del 18.9.2000 a variazione della scheda nr.B01543 del 22.5.97) e mapp.293/28 (già da scheda nr.3150 del 18.9.2000)] e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/317 – PT,1,2 – bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1997.

B cantina a MANTOVA Corso Vittorio Emanuele, della superficie commerciale di **4,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
cantina/deposito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 246 sub. 329 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 11 mq, rendita 53,40 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele II, 29, piano: S1,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con altra proprietà, cavedio comune e spazi comuni.

PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROPRIETA' .Corridoi, vani scala e locale ascensore, comuni, denunciati presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.246/301 – PS1,T,1 – bene comune non censibile .Locali biologiche, locali contatori, ripostigli, comuni, denunciati presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.246/326 – PS1 – bene comune non censibile .Vano scala comune denunciato presso UTE con scheda nr.MN0013768 in data 8.4.2019 (a variazione del mapp.251/5 già da scheda nr.MN0042120 del 6.5.2005) e censito al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.251/304 – PT,1,2,3 – bene comune non censibile .Bene comune denunciato presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censito al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/301 – PS1,T,1 – bene comune non censibile .Ingresso e vano scala comuni denunciati presso UTE con scheda nr.MN0069996 del 7.10.2016 [a variazione dei mapp.251/1 (già da scheda nr.99099 del 18.9.2000 a variazione della scheda nr.B01543 del 22.5.97) e mapp.293/28 (già da scheda nr.3150 del 18.9.2000)] e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/317 – PT,1,2 – bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1997.

C posto auto a MANTOVA Corso Vittorio Emanuele, della superficie commerciale di **15,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
posto auto coperto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 246 sub. 310 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Chiodare, 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con altra proprietà, spazio comune e subalterno 309.

PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROPRIETA' .Corridoi, vani scala e locale ascensore, comuni, denunciati presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.246/301 – PS1,T,1 – bene comune non censibile .Locali biologiche, locali contatori, ripostigli, comuni, denunciati presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.246/326 – PS1 – bene comune non censibile .Vano scala comune denunciato presso UTE con scheda nr.MN0013768 in data 8.4.2019 (a variazione del mapp.251/5 già da scheda nr.MN0042120 del 6.5.2005) e censito al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.251/304 – PT,1,2,3 – bene comune non censibile .Bene comune denunciato presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censito al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/301 – PS1,T,1 – bene comune non censibile .Ingresso e vano scala comuni denunciati presso UTE con scheda nr.MN0069996 del 7.10.2016 [a variazione dei mapp.251/1 (già da scheda nr.99099 del 18.9.2000 a variazione della scheda nr.B01543 del 22.5.97) e mapp.293/28 (già da scheda nr.3150 del 18.9.2000)] e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/317 – PT,1,2 – bene comune non censibile

Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	221,53 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 321.433,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 273.218,05
Data di conclusione della relazione:	08/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

regolamento di condominio, stipulata il 27/11/2003 a firma di Notaio Massimo Bertolucci ai nn. 48572/14820 di repertorio, trascritta il 05/12/2003 a Mantova ai nn. 17570/10787, derivante da regolamento di condominio.

Atto in data 27.11.2003 rep.48572/14820 Notaio Massimo Bertolucci di Mantova al quale risulta allegato regolamento del condominio di Corso Vittorio Emanuele II nr.21-29-33 e Vicolo Chiodare nr.20 ed unita tabella millesimale nella quale le unità immobiliari vengono unicamente indicate con numeri interni e non con gli identificati catastali, pertanto non è stato possibile quantificare le quote di comproprietà degli enti comuni condominiali indicati in premessa.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/04/2009 a firma di Notaio Paolo Menchini ai nn. 68034/9861 di repertorio, iscritta il 04/05/2009 a Mantova ai nn. 5446/1131, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €uro 3.500.000,00.

Importo capitale: €uro 1.750.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Atto in data 27.4.2009 rep.68034/9861 Notaio Paolo Menchini di Milano con il quale viene stipulata

ipoteca volontaria a favore BANCA CESARE PONTI SPA/MILANO e a carico della [REDACTED] per €.3500.000,00 di cui €1.750.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni) Grava anche su immobili siti in MANTOVA Corso Vittorio Emanuele II nr.29 e Vicolo Chiodare snc e precisamente: .unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/304 – P1 - A/10 – cl.4 – v.8,5 mapp.246/310 – PT - C/6 – cl.6 – mq.12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 24/06/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 34/2024 di repertorio, trascritta il 05/09/2024 a Mantova ai nn. 11829/8720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale emessa in data 24.6.2024 rep.34/2024 del Tribunale di Como a favore [REDACTED]

[REDACTED] e a carico della [REDACTED] Grava anche su immobili siti in MANTOVA Corso Vittorio Emanuele II nr.21-29 e Vicolo Chiodare nr.20 e precisamente: .unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/304 – P1 - A/10 - v.8,5 mapp.246/310 – PT - C/6 – mq.12 mapp.246/329 – PS1 – C/2 - mq.11

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: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**6.076,41**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa in merito all'indicazione delle spese condominiali, che l'importo indicato riguarda le spese relative alle intere proprietà della debitrice alla data del 07.05.2025.

In allegato sono prodotti tutti i documenti trasmessi dall'Amministratore Condominiale dove è possibile visionare nello specifico ogni singolo cespite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PROVENIENZA

TRA.5040/3289 (3.4.2003)

Atto in data 21.3.2003 rep.46016/13802 Notaio Massimo Bertolucci di Mantova con il quale - in secondo luogo - la [REDACTED] vende alla [REDACTED] complesso immobiliare sito in MANTOVA Corso Vittorio Emanuele II nr.19/a, 21, 23, 23/a, 23/b, 31, 33 e Vicolo Chiodare nr.20 edificato sui terreni distinti al Catasto

Terreni fg.34 con i mapp.243, mapp.244, mapp.246, mapp.247, mapp.248, mapp.249, mapp.250, mapp.251 e mapp.293, composto da tre corpi di fabbrica, il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.34 con:

mapp.246/2 - P2 - A/10 - cl.4 - v.4,5
mapp.246/3 - P3 - A/10 - cl.4 - v.4
mapp.246/4 - P4 - A/4 - cl.2 - v.2
mapp.246/302 - PT - C/1 - cl.15 - mq.153
mapp.246/303 - PT - C/1 - cl.16 - mq.93
mapp.246/304-248/301-249/301-250/301-251/301-293/302 - PT - A/10 - cl.4 - v.14
mapp.246/305 - P1 - A/10 - cl.4 - v.5,5
mapp.246/306 - P1 - A/10 - cl.4 - v.7
mapp.246/307 - P1 - A/10 - cl.4 - v.7
mapp.246/308-293/303 - P1 - A/10 - cl.4 - v.6,5
mapp.246/309 - PT - C/6 - cl.6 - mq.26
mapp.246/310 - PT - C/6 - cl.6 - mq.12
mapp.246/312 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.20
mapp.246/313 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.11
mapp.246/314 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.11
mapp.246/315 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.13
mapp.246/316 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.26
mapp.246/317 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.14
mapp.246/318 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.16
mapp.246/319 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.28
mapp.246/320 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.30
mapp.246/321 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.13
mapp.246/322 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.13
mapp.246/323 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.13
mapp.246/324 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.14
mapp.246/325 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.26
mapp.251/302 - PT - C/2 - cl.8 - mq.9
mapp.293/15 - PS1,T - A/2 - cl.4 - v.7
mapp.293/20 - PS1,T - A/2 - cl.2 - v.6
mapp.293/21 - PS1,T - A/2 - cl.2 - v.6
mapp.293/25
mapp.293/304 - P1 - A/10 - cl.4 - v.8,5
mapp.293/27 - PS1,2 - A/2 - cl.3 - v.7
mapp.293/28 - PT - C/1 - cl.13 - mq.177
mapp.293/29 - PT,1 - A/10 - cl.4 - v.15
mapp.293/30 - PS1 - C/2 - cl.5 - mq.100

mapp.293/31 - PS1,2 - A/2 - cl.3 - v.8
mapp.293/32 - PS1,5 - A/2 - cl.3 - v.7
mapp.293/33 - PS1,5 - A/2 - cl.3 - v.7
mapp.293/34 - PS1,4 - A/2 - cl.3 - v.6,5
mapp.293/35 - PS1,4 - A/2 - cl.3 - v.8,5
mapp.293/36 - PS1,3 - A/2 - cl.3 - v.7
mapp.293/37 - PS1,T - C/2 - cl.4 - mq.58

e denunciato presso UTE con scheda nr.4029 del 13.12.89 (a variazione delle schede nr.2309 e nr.2310 del 5.12.85 rispettivamente censite con i mapp.293/29 e mapp.293/30 non ancora soppressi) e precensito al Catasto Fabbricati fg.34 con:

mapp.293/25

compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni, tra cui l'androne di accesso comune con le unità immobiliari insistenti sul mapp.251.

AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto la causa pendente avanti il Tribunale di Mantova promossa dalla [REDACTED] (successivamente oggetto di fusione per incorporazione nella società [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] (conduttore di alcune unità immobiliari facenti parte del fabbricato di cui sopra, seguita da domanda riconvenzionale della società [REDACTED] stessa.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.7.540.270,72 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto e volturato atto di trasformazione della società [REDACTED] in [REDACTED] in forza di atto in data 14.12.2005 rep.203554 Notaio Roberto Gabei di Alessandria e messa in liquidazione in forza di successivo atto in pari data rep.203555 stesso Notaio.

TRA.13026/8009 (25.10.2011)

Atto in data 17.10.2011 rep.84023/13916 Notaio Stefano Leoni di Porlezza portante trasferimento sede della società [REDACTED] da Alessandria a Porlezza.

Risultano di proprietà della società anche immobili siti

in MANTOVA Corso Vittorio Emanuele II nr.21-29 e Vicolo Chiodare snc e precisamente:

.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.34 con:

mapp.293/304 - P1 - A/10 - cl.4 - v.8,5

mapp.246/310 - PT - C/6 - cl.6 - mq.12

mapp.246/329 - PS1 - C/2 - cl.8 - mq.11

OSSERVAZIONI: Risulta inoltre la seguente formalità:

TRA.17570/10787 (5.12.2003) - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Atto in data 27.11.2003 rep.48572/14820 Notaio Massimo Bertolucci di Mantova al quale risulta allegato regolamento del condominio di Corso Vittorio Emanuele II nr.21-29-33 e Vicolo Chiodare nr.20 ed unita tabella millesimale nella quale le unità immobiliari vengono unicamente indicate con numeri interni e non con gli identificati catastali, pertanto non è stato possibile quantificare le quote di comproprietà degli enti comuni condominiali indicati in premessa.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 175/1997, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia e cambio destinazione d'uso, rilasciata il 15/09/1997, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia in variante N. 137/1998, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia e cambio destinazione d'uso, rilasciata il 15/05/1998, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 38 del 12.06.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 del 23.08.2023, l'immobile ricade in zona Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'ultima pratica edilizia, viene indicata la destinazione di

locale tecnico. Allo stato dei luoghi può essere solo un deposito. Inoltre ad oggi non esiste la chiusura con il cavedio comune antistante ed utile per l'accesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria ed eventuali pratiche propedeutiche

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico : €.2.500,00
- sanzioni preventivabili al momento della presentazione della pratica

Questa situazione è riferita solamente a mappale 246 subalterno 329

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano difformità in merito ad alcune modifiche interne differenti da quanto assentito, inoltre l'altezza non si è potuta verificare per la presenza dell'abbassamento su tutta la superficie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria ed eventuali pratiche propedeutiche

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico : €.3.500,00
- sanzioni preventivabili al momento della presentazione della pratica

Questa situazione è riferita solamente a mappale 293 subalterno 304

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la mappa catastale non è corretta. La regolarizzazione dovrà avvenire a carico di tutti i condomini tramite presentazione di Tipo Mappale, previa verifica della presenza di un Tipo Mappale eventualmente già presente ma non evaso.

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano piccole difformità distributive rispetto alla planimetria catastale, si rilevano alcune difformità nell'indicazione delle aperture interne ed esterne. Ci sono imperfezioni grafiche nella rappresentazione in scheda dell'unità. Essendo presenti gli abbassamenti, non si è potuta rilevare l'altezza effettiva dei locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica D.O.C.F.A. per rifacimento scheda

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €.1.000,00
- tributi preventivati: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a mappale 293 sub. 304

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano piccole difformità relative alla mancata indicazione dei gradini in scheda, l'altezza è differente così come la sagoma.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica D.O.C.F.A. per rifacimento scheda

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €.600,00
- tributi preventivati: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a mappale 246 sub. 329

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MANTOVA CORSO VITTORIO EMANUELE

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MANTOVA Corso Vittorio Emanuele, della superficie commerciale di **201,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ufficio posto a piano primo, composto da: sala attesa, bagni, ufficio contabilità, disimpegno, due uffici e sala riunioni.

Si specifica che il bene è collegato per mezzo di una scala autoportante con altro subalterno al piano terra.

Si consiglia la rimozione della scala e la divisione degli impianti al fine di rendere i beni indipendenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 293 sub. 304 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 3.226,56 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele II, 29, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con altre unità, filo edificio, altra unità, corridoio comune.

PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROPRIETÀ'. Corridoi, vani scala e locale ascensore, comuni, denunciati presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.246/301 – PS1,T,1 – bene comune non censibile .Locali biologiche, locali contatori, ripostigli, comuni, denunciati presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.246/326 – PS1 – bene comune non censibile .Vano scala comune denunciato presso UTE con scheda nr.MN0013768 in data 8.4.2019 (a variazione del mapp.251/5 già da scheda nr.MN0042120 del 6.5.2005) e censito al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.251/304 – PT,1,2,3 – bene comune non censibile .Bene comune denunciato presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censito al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/301 – PS1,T,1 – bene comune non censibile .Ingresso e vano scala comuni denunciati presso UTE con scheda nr.MN0069996 del 7.10.2016 [a variazione dei mapp.251/1 (già da scheda nr.99099 del 18.9.2000 a variazione della scheda nr.B01543 del 22.5.97) e mapp.293/28 (già da scheda nr.3150 del 18.9.2000)] e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/317 – PT,1,2 – bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	ottimo	
biblioteca	ottimo	
farmacie	ottimo	
municipio	ottimo	
musei	ottimo	
negozi al dettaglio	ottimo	
ospedale	ottimo	
palestra	ottimo	
scuola elementare	ottimo	
scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola media inferiore	ottimo	
scuola media superiore	ottimo	
spazi verde	ottimo	

COLLEGAMENTI

autobus	ottimo	
ferrovia	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	ottimo	
stato di manutenzione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	scarso	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in ferro	
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> conformità: documentazione non reperibile integralmente	
<i>termico:</i> conformità: documentazione non reperibile integralmente	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura, c.a. e ferro	
---	---

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
attesa	60,06	x	100 %	=	60,06
bagni	13,60	x	100 %	=	13,60
uffici, contabilità, sala riunione	104,87	x	100 %	=	104,87
disimpegno	22,69	x	100 %	=	22,69
Totale:	201,22				201,22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 201,22 x 1.500,00 = **301.830,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 301.830,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 301.830,00**

BENI IN MANTOVA CORSO VITTORIO EMANUELE

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a MANTOVA Corso Vittorio Emanuele, della superficie commerciale di **4,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
cantina/deposito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 246 sub. 329 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 11 mq, rendita 53,40 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele II, 29, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con altra proprietà, cavedio comune e spazi comuni.

PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROPRIETA' .Corridoi, vani scala e locale ascensore, comuni, denunciati presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.246/301 – PS1,T,1 – bene comune non censibile .Locali biologiche, locali contatori, ripostigli, comuni, denunciati presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.246/326 – PS1 – bene comune non censibile .Vano scala comune denunciato presso UTE con scheda nr.MN0013768 in data 8.4.2019 (a variazione del mapp.251/5 già da scheda nr.MN0042120 del 6.5.2005) e censito al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.251/304 – PT,1,2,3 – bene

comune non censibile .Bene comune denunciato presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censito al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/301 – PS1,T,1 – bene comune non censibile .Ingresso e vano scala comuni denunciati presso UTE con scheda nr.MN0069996 del 7.10.2016 [a variazione dei mapp.251/1 (già da scheda nr.99099 del 18.9.2000 a variazione della scheda nr.B01543 del 22.5.97) e mapp.293/28 (già da scheda nr.3150 del 18.9.2000)] e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/317 – PT,1,2 – bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	ottimo	
biblioteca	ottimo	
farmacie	ottimo	
municipio	ottimo	
musei	ottimo	
negozi al dettaglio	ottimo	
ospedale	ottimo	
palestra	ottimo	
scuola elementare	ottimo	
scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola media inferiore	ottimo	
scuola media superiore	ottimo	
spazi verde	ottimo	

COLLEGAMENTI

autobus	ottimo	
ferrovia	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura, c.a. e ferro	
--	---

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

cantina/deposito	13,44	x	35 %	=	4,70
Totale:	13,44				4,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,70 x 1.500,00 = **7.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.050,00**

BENI IN MANTOVA CORSO VITTORIO EMANUELE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a MANTOVA Corso Vittorio Emanuele, della superficie commerciale di **15,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
posto auto coperto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 246 sub. 310 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Chiodare, 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con altra proprietà, spazio comune e subalterno 309.

PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROPRIETA' .Corridoi, vani scala e locale ascensore, comuni, denunciati presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.246/301 – PS1,T,1 – bene comune non censibile .Locali biologiche, locali contatori, ripostigli, comuni, denunciati presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.246/326 – PS1 – bene comune non censibile .Vano scala comune denunciato presso UTE con scheda nr.MN0013768 in data 8.4.2019 (a variazione del mapp.251/5 già da scheda nr.MN0042120 del 6.5.2005) e censito al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.251/304 – PT,1,2,3 – bene comune non censibile .Bene comune denunciato presso UTE con scheda nr.MN0195191 del 6.11.2003 e censito al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/301 – PS1,T,1 – bene comune non censibile .Ingresso e vano scala comuni denunciati presso UTE con scheda nr.MN0069996 del 7.10.2016 [a variazione dei mapp.251/1 (già da scheda nr.99099 del 18.9.2000 a variazione della scheda nr.B01543 del 22.5.97) e mapp.293/28 (già da scheda nr.3150 del 18.9.2000)] e censiti al Catasto Fabbricati fg.34 con: mapp.293/317 – PT,1,2 – bene comune non censibile

Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	ottimo	
biblioteca	ottimo	
farmacie	ottimo	
municipio	ottimo	
musei	ottimo	
negozi al dettaglio	ottimo	
ospedale	ottimo	
palestra	ottimo	
scuola elementare	ottimo	
scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola media inferiore	ottimo	
scuola media superiore	ottimo	
spazi verde	ottimo	

COLLEGAMENTI

autobus	ottimo	
ferrovia	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura, c.a. e ferro	
--	---

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto	15,61	x	100 %	=	15,61
Totale:	15,61				15,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,61 x 1.300,00 = 20.293,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.293,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.293,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato è quello diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili presenti sul mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì lo stato conservativo del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mantova. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la scheda, la mappa riferite ai beni oggetto di stima, ufficio del registro di è stato effettuata l'ispezione in data 13.09.2024 per verificare presenza di contratti non trascritti. La verifica ha dato esito positivo, vi è una locazione con data di fine locazione al 31.12.2022, non risulta rinnovato., conservatoria dei registri immobiliari di Mantova. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, con data ispezioni del 23.04.2025, ufficio tecnico di Mantova. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima, agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare Provincia di Mantova

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	ufficio	201,22	0,00	301.830,00	301.830,00
B	cantina	4,70	0,00	7.050,00	7.050,00
C	posto auto	15,61	0,00	20.293,00	20.293,00
				329.173,00 €	329.173,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.740,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 321.433,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: €. 48.214,95

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: €. 273.218,05