



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

OGGETTO: Stima di fabbricato residenziale con relative pertinenze posto in Comune di Roverbella (MN) in frazione Malavicina in località Borgo Quaresima n.49

A seguito di incarico ricevuto dal liquidatore Avv. Pietro Ferrazzi autorizzato dal G.D. in data 12/05/2026 per la redazione di stima semplice dell'immobile di cui all'oggetto, il sottoscritto Arch. Alessandro Guido, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Mantova al n° 1068, con studio in Curtatone (MN) in Via Bellini n° 8, in data 27.05.2026 eseguiva sopralluogo atto a valutare la consistenza degli immobili oggetto di stima, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato.

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

I sig.ri:

risultano essere comproprietari rispettivamente in quota parte:

- 95/100
- 5/100

dei seguenti immobili:

- Abitazione Fg.4 Mapp.24 Sub.1, graffato Mapp.488 Sub.2 - Cat. A/3, Classe 05, Cons. 5 vani e Rendita Catastale di €. 222,08;
- Autorimessa Fg.4 Mapp.488 Sub.3 - Cat. C/6, Classe 04, Cons. 19 mq e Rendita Catastale di €. 47,10.

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile residenziale, libero su due lati, sviluppato su due piani fuori terra ed un piano interrato. Poco distante dall'abitazione si trova l'autorimessa con relativa area di accesso carraio sul fronte ed adiacente area cortiva di pertinenza all'abitazione stessa di circa 140 mq. La realizzazione degli immobili in oggetto risale presumibilmente alla metà del '900 e presentano tutte le caratteristiche tipiche delle costruzioni dell'epoca. Sul fronte sud-est, da



pubblica via, è presente l'accesso all'abitazione oltre ad un'area cortiva esclusiva non recintata di circa 55 mq di SL.

L'unità abitativa è così suddivisa su due piani collegati tra loro da apposito vano scala interno:

- piano terra, di complessivi 53,50 mq di SL, avente altezza utile 2,70 m con locale unico cucina-soggiorno, bagno-lavanderia e balcone di circa 15 mq di SL;
- piano primo, di complessivi 53,50 mq di SL, avente altezza utile 2,70 m, con due camere da letto, disbrigo e bagno;

Vi sono inoltre una soffitta non abitabile accessibile da botola posta sul vano scale ed un piano interrato, con accesso da scala esterna su area cortiva privata, dove si trova il locale cantina di circa complessivi 54,40 mq di SL ed avente altezza utile 2,54 m.

La struttura portante dell'abitazione è in muratura, con solaio tra piano cantinato e piano terra in latero cemento, mentre i soprastanti solai sono lignei a vista, ivi compreso quello di copertura il quale è costituito da doppia falda. Il manto di copertura è in coppi.

Le finiture interne sono civili con pavimenti in ceramica, pareti interne opportunamente tinteggiate, porte interne tamburate in laminato, serramenti esterni in legno con doppio vetro e dotati di scuri in legno a doppia anta a battente. L'impianto elettrico è sotto traccia così come la distribuzione dell'impianto termico. Quest'ultimo è costituito da caldaia murale tradizionale con cronotermostato ambiente, distribuzione in rame e terminali di emissione con radiatori in ghisa. La climatizzazione estiva è garantita mediante n.3 mono split ad espansione diretta: n.1 nella zona giorno al piano terra e n.2 nella zona notte al piano primo. Si fa presente che l'edificio non è in alcun modo coibentato.

Per quanto concerne invece l'autorimessa pertinenziale di 22,80 mq di SL, avente altezza utile 3,00 m e con annessa area di accesso carraio di circa 30 mq, la struttura portante è anch'essa in muratura con solaio di copertura ligneo a vista, ma a falda unica con soprastante guaina impermeabilizzante a vista. L'accesso a detta autorimessa avviene mediante basculante in lamiera ad apertura manuale, così come ad apertura manuale è anche il relativo cancello di accesso su pubblica via.

Complessivamente i fabbricati risultano essere in discreto stato di conservazione tanto esternamente quanto al loro interno.

CONSIDERAZIONI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono ubicate in area prettamente residenziale all'interno



della località Borgo Quaresima, la quale dista a soli circa 1,5 km da Malavicina, circa 3 km dal centro di Mozzecane e circa 6 km dal centro di Roverbella. La zona è completamente urbanizzata e asservita da tutte le utenze tecnologiche, nonché da servizi primari, secondari e terziari. Da una visione prettamente estimativa si fa presente che l'unità abitativa è da considerarsi obsolescente sotto il punto di vista materico, impiantistico, tecnologico e dell'efficientamento energetico in quanto non risponde agli attuali canoni costruttivi.

Nonostante ciò va detto che il fabbricato è in discreto stato manutentivo, è sano e discretamente curato nelle finiture interne ed esterne, tanto nell'estetica quanto nei particolari. La recente crisi energetica ha influito sul mercato immobiliare ed ha colpito i fabbricati di vecchio impianto, privi dei requisiti statici, acustici, energetici e di comfort richiesti dalla domanda odierna. Alla luce di questa premessa, si può affermare con certezza che il fabbricato oggetto stima, ha risentito di queste svalutazioni.

VALUTAZIONI PERITALI

Ritenuto opportuno procedere secondo la ricerca del più probabile valore di mercato, valiate le sopracitate considerazioni e valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, paragonati gli stessi con altri immobili aventi ubicazione e destinazione simile, avendo consultato anche le quotazioni immobiliari contenute in banca dati «Agenzia delle Entrate – OMI», che riportano valori riferiti ad uno stato conservativo "normale", riconducibile alla situazione in esame per abitazioni civili, il sottoscritto Perito, sereno sulla razionalità del suo operato, ritiene che il più probabile valore di mercato sia di **€ 95.000,00** così determinati:

SL Abitazione:

Piano Terra: $53,50 \text{ mq.} \times 1,00 = 53,50 \text{ mq.}$

Piano Primo: $53,50 \text{ mq.} \times 1,00 = 53,50 \text{ mq.}$

107,00 mq.

SL Balcone:

$15,30 \text{ mq.} \times 0,20 = 3,06 \text{ mq.}$

SL Cantina:

$54,40 \text{ mq.} \times 0,15 = 8,16 \text{ mq.}$



SL Soffitta:

53,50 mq. X 0,10 = 5,35 mq.

SL Area Cortiliva (fronte abitazione):

55,00 mq. X 0,05 = 2,75 mq.

SL Area Cortiliva in corpo staccato:

140,00 mq. X 0,10 = 14,00 mq.

SL Garage:

22,80 mq. X 0,35 = 7,98 mq.

SL Area accesso carraio:

30,00 mq. X 0,10 = 3,00 mq.

SL TOT.

107,00 mq. + 3,06 mq. + 8,16 mq. + 5,35 mq. + 2,75 mq. + 14,00 mq. + 7,98 mq. + 3,00 mq. =
151,30 mq.

Valore al mq per abitazioni civili in stato conservativo normale è stimato in 625,00 €/mq

151,30 mq. x 625,00 €/mq. = 94.562,00 €.

Si arrotonda la suddetta cifra in **95.000,00 €**. Questo ad evasione dell'incarico affidatomi.

Mantova, 23 giugno 2026

Il professionista incaricato

Arch. Alessandro Guido





La presente valutazione è redatta esclusivamente ai fini estimativi sulla base dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Non sono state eseguite specifiche verifiche finalizzate ad accertare la conformità urbanistica, edilizia, catastale, impiantistica o amministrativa dell'immobile. Pertanto, la presente relazione non costituisce in alcun modo attestazione, certificazione o asseverazione della regolarità dell'immobile sotto i predetti profili. Il valore stimato è stato determinato assumendo, quale presupposto della valutazione, l'assenza di irregolarità o vincoli non dichiarati che possano incidere sulla commerciabilità o sul valore del bene.

Mantova, 23 giugno 2026

Il professionista incaricato

Arch. Alessandro Guido



Si allega alla presente la seguente documentazione:

- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa;
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Quotazioni immobiliari «Agenzia delle Entrate – OMI»;

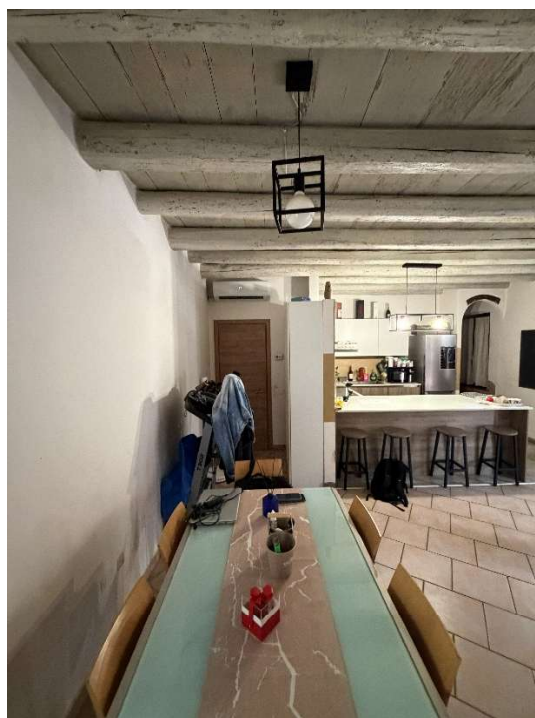


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA













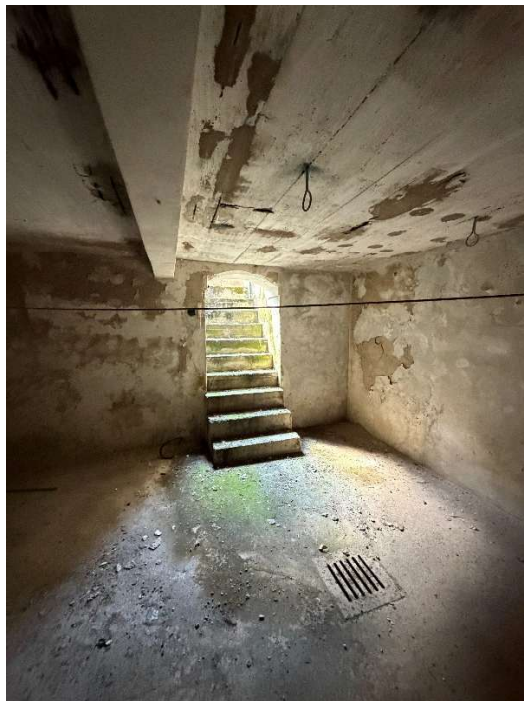




















N=5018500

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 m.

27-Mag-2026 8.40.10
Protocollo pratica T32588/2026

Comune: (MN) ROVERBELLA
Foglio: 4
1 Particella: 24

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2026

Dati della richiesta	Comune di ROVERBELLA (Codice:H604)
Catasto Fabbricati	Provincia di MANTOVA Foglio: 4 Particella: 24 Sub.: 1

INTESTATI

1			(1) Proprieta' 5/100 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' 95/100 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/07/2019

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			4	24 488	1 2			A/3	5	5 vani	Totale: 151 m² Totale: escluse aree scoperte**: 134 m²	Euro 222,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2019 Pratica n. MN0029933 in atti dal 09/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10283.1/2019)
Indirizzo		BORGIO QUARESIMA n. 49 Piano S1-T - 1-2											
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2018

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	24 488	1 2			A/3	5	5 vani	Totale: 151 m² Totale: escluse aree scoperte**: 134 m²	Euro 222,08	AMPLIAMENTO del 07/07/2018 Pratica n. MN0030502 in atti dal 09/07/2018 AMPLIAMENTO (n. 9082.1/2018)	
Indirizzo				BORGO QUARESIMA n. 49 Piano S1-T - 1-2									
Notifica								Partita		Mod.58			
Annotazioni				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/07/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 5/100 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' 95/100 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 26/07/2018 Pubblico ufficiale MAGNANO SAN LIO EMANUELE Sede PESCHIERA DEL GARDA (VR) Repertorio n. 1815 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6389.1/2018 Reparto PI di MANTOVA in atti dal 30/07/2018	

Situazione degli intestati dal 07/07/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 26/07/2018
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 26/07/2018
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/1992 Pubblico ufficiale LODIGIANI Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 68720 - UR Sede MANTOVA (MN) Registrazione n. 1888 registrato in data 06/08/1992 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5567.1/1992 - Pratica n. 179855 in atti dal 05/11/2001	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 4 Particella 24 ; Foglio 4 Particella 488 Subalterno I;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2026

Data: 22/06/2026 Ora: 17.19.30

Fine

Visura n.: T382541

Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2026

Dati della richiesta	Comune di ROVERBELLA (Codice:H604)		
Catasto Fabbricati	Provincia di MANTOVA		
	Foglio: 4 Particella: 488 Sub.: 3		

INTESTATI

1					(1) Proprieta' 5/100 in regime di separazione dei beni
2					(1) Proprieta' 95/100 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/07/2019

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			4	488	3			C/6	4	19 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 47,10	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2019 Pratica n. MN0029933 in atti dal 09/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10283.1/2019)
Indirizzo		BORGO QUARESIMA n. 49 Piano T											
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H604 - Foglio 4 - Particella 488

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2018

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			4	488	3			C/6	4	19 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 47,10	AMPLIAMENTO del 07/07/2018 Pratica n. MN0030502 in atti dal 09/07/2018 AMPLIAMENTO (n. 9082.1/2018)



Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2026

Fine

Indirizzo	BORGIO QUARESIMA n. 49 Piano T		
Notifica	Partita	Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/07/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 5/100 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' 95/100 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 26/07/2018 Pubblico ufficiale MAGNANO SAN LIO EMANUELE Sede PESCHIERA DEL GARDA (VR) Repertorio n. 1815 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6389.1/2018 Reparto PI di MANTOVA in atti dal 30/07/2018		

Situazione degli intestati dal 07/07/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 26/07/2018
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 26/07/2018
DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/07/1992 Pubblico ufficiale LODIGIANI Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 68720 - UR Sede MANTOVA (MN) Registrazione n. 1888 registrato in data 06/08/1992 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5567.1/1992 - Pratica n. 179855 in atti dal 05/11/2001		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 4 Particella 24 ; Foglio 4 Particella 488 Subalterno I;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Mantova

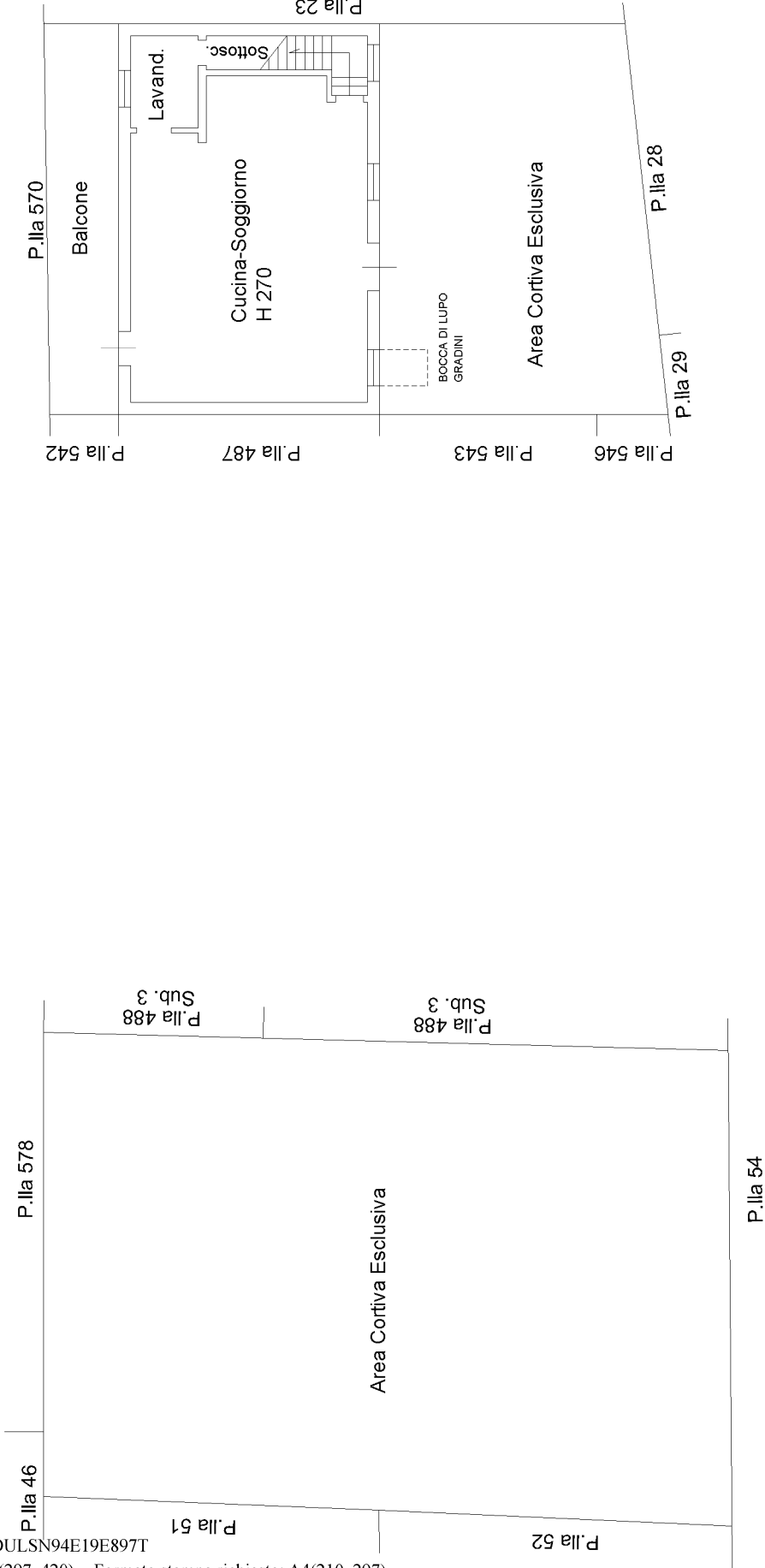
Dichiarazione protocollo n. MN0030502 del 09/07/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roverbella
Borgo Quaresima

civ. 49

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 24
Subalterno: 1

Compilata da:
Guerreschi Alessio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia
N. 4527

Scheda 1 - Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Mantova

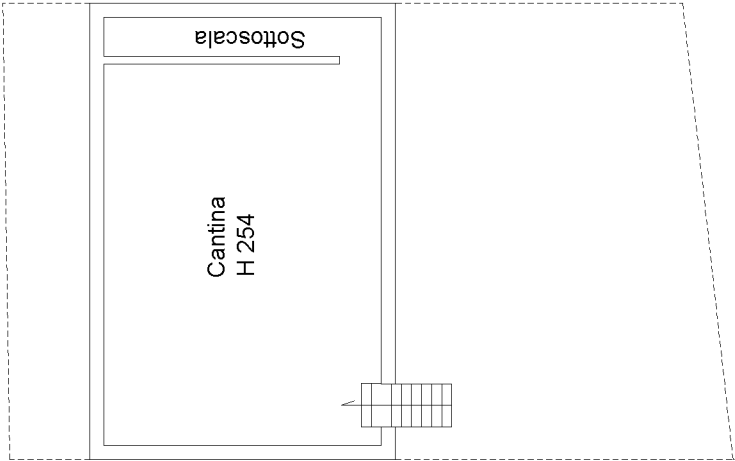
Dichiarazione protocollo n. MN0030502 del 09/07/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roverbella
Borgo Quaresima

Scala 1:100

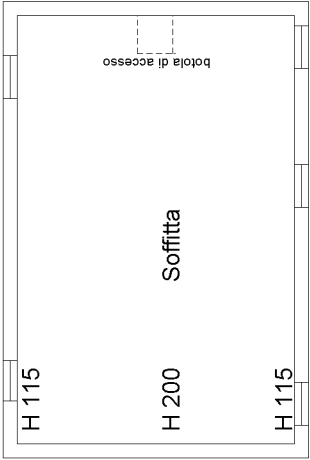
civ. 49

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 24
Subalterno: 1

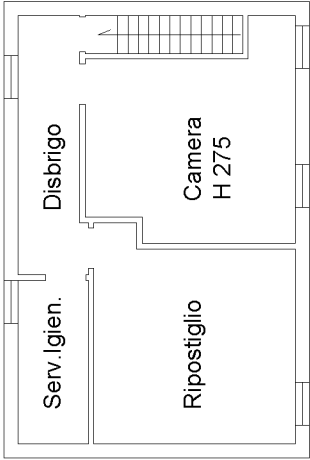
Compilata da:
Guerreschi Alessio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia
N. 4527



PIANO
INTERRATO



PIANO
SECONDO



PIANO
PRIMO



NORD

Ultima planimetria in atti

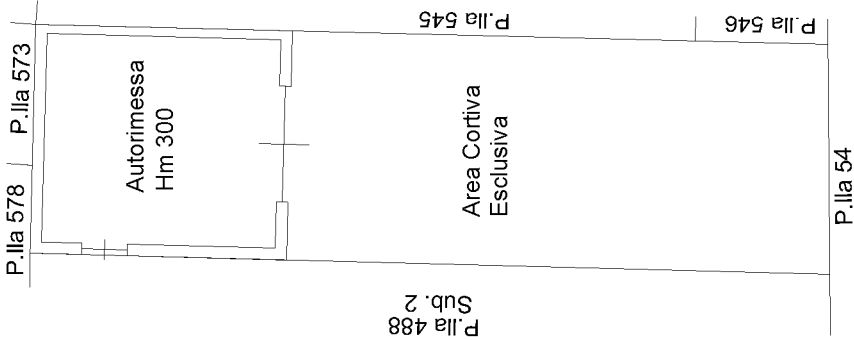
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Mantova

Scheda 1 -
Scala 1: 100

Dichiarazione protocollo n. MN0030502 del 09/07/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roverbella
Borgo Quaresima civ. 49

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 488
Particella: 488
Subalterno: 3

Compilata da:
Guerreschi Alessio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 4527



PIANTA PIANO TERRA



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: ROVERBELLA

Fascia/zona: Suburbana/MALAVICINA - BELVEDERE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	3,3	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	500	L	2,5	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	600	950	L	3,5	6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare