



COMPLESSO COMMERCIALE

Strada Trincerona, snc
46100 Mantova

Nel comune di Mantova, in zona Ospedale, è in fase di trasformazione un'area di circa 37.500 mq di cui circa 12.000mq dedicati al commercio e servizi e circa 25.500mq destinati alla residenza (circa 110 unità).

L'iter urbanistico prevede la presentazione di un PUA in variante al PGT che con due passaggi in consiglio comunale vedrà la sua approvazione senza necessità di rifare la VIA.

La stima fatta con l'amministrazione comunale è di circa 10 mesi da oggi per avere il progetto approvato e passare ad una consegna dei manufatti per marzo 2026 per un'apertura nel giugno 2026.

L'area è ottimamente posizionata sulla rotatoria che interseca la via Maria Bellonci e la via Pietro Nenni. La zona ha una **forte vocazione direzionale commerciale** e vede la presenza della sede delle Poste Italiane, della Polizia Postale, Inail, sindacati, ambulatori, l'ospedale con tutto il suo indotto. Sull'area di fronte sorgerà il nuovo discount ad insegna Eurospin entro settembre 2026.

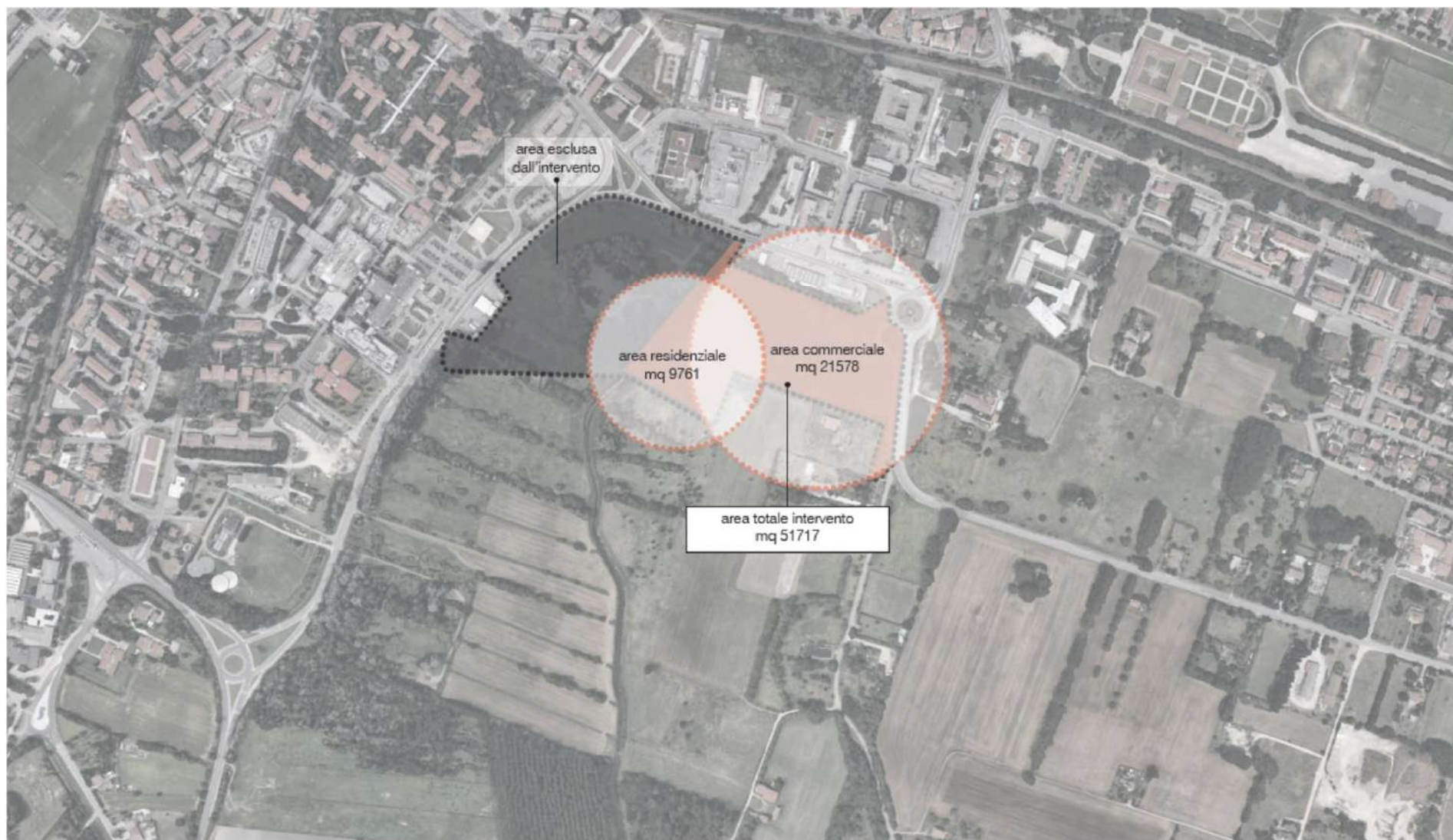
Il progetto commerciale prevede la realizzazione di due edifici. Nell'edificio A troveranno spazio una ristorazione e 4 medie superfici per totali 2.827mq circa. Nell'Edificio B ci sarà un piano terra di circa 780mq suddiviso in 4 spazi commerciali oltre ad un piano primo a uffici-servizi di circa 630mq. Alle spalle dell'intervento commerciale saranno realizzati diversi lotti residenziali che verranno edificati in varie fasi.

Le finiture saranno diverse a seconda delle destinazioni d'uso.
La proposta è sia in vendita che in locazione.

La presente proposta è sottoposta a compenso di intermediazione immobiliare.











A – 240mq	B – 284mq	C – 104,50mq	D – 151,45mq
E – 829mq	F – 709mq	G – 494mq	



NEGOZIO	S.VENDITA	SUP. SERVIZI	SLP TOTALE
A	190	49	239
B	210	74	284
C	0	104	104
D	0	161	161
E	0	105	105
F	735	94	829
G	625	84	709
H	0	465	465
I	740	83	823
Totale	2.500	1.219	3.719





Mantova - Strada Trincerone - Bacino Utenza					
comune	prov.	km	min.	abitanti	totale
Mantova	Mn	2	4	49.308	
Borgo Virgilio	Mn	4,6	7	14.665	
Curtatone	Mn	6,9	7	14.807	
Porto Mantovano	Mn	6,1	9	16.487	
Bacino 0-10 minuti				95.267	95.267
Castellucchio	Mn	12,2	14	5.228	
Marmirolo	Mn	10,9	15	7.830	
San Giorgio Bigarello	Mn	10	15	11.640	
Bacino 16-20 minuti				24.698	119.965
Bagnolo San Vito	Mn	12,5	16	5.963	
Motteggiana	Mn	14,6	18	2.655	
Rodigo	Mn	16,9	18	5.281	
Suzzara	Mn	21	24	21.211	
Roncoferraro	Mn	17,6	24	7.053	
Castel D'Ario	Mn	19,7	24	4.669	
Marcaria	Mn	22,6	25	6.646	
Bacino 21-25 minuti				53.478	173.443

Gruppo Four Sviluppo srl

Sede legale

Via Antonio Locatelli, 1
37122 Verona
Italy

Sede operativa

Via Flavio Gioia, 6
37135 Verona
Italy

g4s@legalmail.it
www.farore.it

UMBERTO FASOL

+39 348 257 7058
fasol@farore.it

PIERLUIGI ROMANATO

+39 348 520 7216
romanato@farore.it



SIAMO UNA GUIDA,
UN PARTNER,
UN CONSIGLIERE FIDATO.

REALIZZIAMO
SOLUZIONI IMMOBILIARI
SINONIMO DI UNICITÀ
E VALORE AGGIUNTO.