

**TRIBUNALE DI MANTOVA**  
**PROCEDURA N. 2662/2024 R.G. VOL.**

**GIUDICE UNICO DOTT. GIORGIO BERTOLA**  
CURATORE AVV. PAOLA CUZZOCREA

**AVVISO DI VENDITA**  
(primo esperimento)

Si comunica che il Curatore della Procedura in epigrafe intende procedere a vendita competitiva del seguente bene:

**LOTTO UNICO** - MAGAZZINO (AMPIA CANTINA) DI MQ. 118 CIRCA, POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN MANTOVA, VIALE DON STURZO N. 4 -

Catasto Fabbricati del Comune di Mantova:

Foglio 51, part. 58, sub. 302, cat. C/2, classe 1, cons.mq. 108, rendita €. 167,33, ubicazione Viale Gorizia n.26, piano terra.

**Prezzo base euro 23.340,00=**, oltre imposte di legge.

Bene meglio identificato e descritto nella perizia di stima del Geom. Stefano Minetto in data 20 dicembre 2024, reperibile sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 1) Trattasi di vendita coattiva e non consensuale, equivalente a tutti gli effetti a quella effettuata all'esito del procedimento di cui agli artt. 555 e seguenti del codice di procedura civile.
- 2) Tutte le spese e imposte di trasferimento sono a carico dell'acquirente, così come gli oneri fiscali di legge. Dovranno essere effettuate a cura e spese dell'acquirente anche la voltura catastale e le cancellazioni delle formalità precedentemente iscritte e trascritte nei Registri immobiliari.
- 3) Il prezzo di vendita è riferito al singolo lotto non frazionabile e non potrà essere inferiore a quello base.
- 4) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.
- 5) L'atto di vendita dell'immobile verrà stipulato avanti a notaio indicato dal Curatore, fermo restando che ogni spesa relativa al trasferimento e quindi anche le spese, il compenso ed ogni somma dovuta al notaio saranno a carico dell'acquirente.
- 6) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine suddetto, la cauzione verrà incamerata e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento alla procedura della differenza.
- 7) Il Curatore si riserva la facoltà di sospendere in qualsiasi momento la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- 8) Gli interessati all'acquisto dovranno far pervenire l'offerta in busta chiusa presso lo studio del Curatore Avv. Paola Cuzzocrea, in Borgo Virgilio (MN), via Cisa n.95, entro e non oltre le ore 12 del giorno 7 maggio 2025.

9) La busta dovrà contenere, oltre all'offerta dichiarata irrevocabile, un assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione intestato a "Eredità giacente n. 2662/24 RG Vol. Tribunale di Mantova".

10) L'offerta dovrà contenere l'indicazione del lotto cui si riferisce, le generalità dell'offerente, il nome del legale rappresentante se società, il codice fiscale e l'eventuale partita IVA, l'indicazione del prezzo offerto ed il recapito dell'offerente (telefono o e-mail), e sarà inefficace se inferiore al prezzo base indicato.

La busta dovrà presentare all'esterno la dicitura "Offerta d'acquisto per i beni dell'eredità giacente n. 2662/24 RG Vol. Tribunale di Mantova", con l'indicazione del lotto a cui si riferisce.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

11) Al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto, ogni offerente sarà tenuto a consentire la verifica delle proprie generalità e, prima della eventuale gara tra più offerenti o della lettura del verbale di aggiudicazione in caso di unico offerente, a sottoscrivere la dichiarazione di veridicità dei dati comunicati e l'integrale accettazione del Regolamento di vendita di cui alle clausole che precedono.

12) Nel caso venga formulata più di un'offerta valida, alle ore 10.30 del giorno 8 maggio 2025, presso lo studio del Curatore, in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n.95, verranno esaminate le offerte e verrà ivi immediatamente indetta tra tutti gli offerenti una gara avanti il Curatore; l'eventuale gara partirà dall'offerta più alta con rialzi minimi di euro 3.000,00. I beni verranno aggiudicati a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

13) La vendita si concluderà con la stipula del relativo contratto con l'aggiudicatario.

14) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

15) In caso di presenza dell'unica offerta valida già in possesso della Procedura, si procederà, previa accettazione dell'offerta medesima, all'aggiudicazione dei beni all'offerente.

16) Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara.

### **PUBBLICITA'**

15) Il presente avviso di vendita viene pubblicato sui siti internet [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it), [sezione vendite competitive](http://sezione_vendite_competitive), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.liquidagest.it](http://www.liquidagest.it), almeno 15 giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

16) Entro il termine di cui al punto che precede verrà pubblicato, altresì, un annuncio di vendita sul quotidiano "Gazzetta di Mantova".

Maggiori informazioni presso il Curatore Avv. Paola Cuzzocrea, con studio in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n. 95, Tel. 0376 281361, e-mail [avvocato.cuzzocrea@gmail.com](mailto:avvocato.cuzzocrea@gmail.com).

Mantova, 19 marzo 2025

Il Curatore dell'eredità giacente Avv. Paola Cuzzocrea

Comune di Mantova

Provincia di Mantova



**STIMA SINTETICA**

inerente l'unità immobiliare situata in Comune di Mantova (MN) - Viale Don Luigi Sturzo, civico n° 4.

Mantova (MN), il 20-12-2024

**IL TECNICO**

  
Geom. Stefano Minetto  


## A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

### **Descrizione urbanistica**

L'immobile oggetto della presente, facente parte di edificio plurifamiliare di natura condominiale ubicato nel Comune di Mantova (MN), con accesso pedonale da Viale Don Luigi Sturzo civico n° 4, è ricompreso nella zona individuata dalla cartografia dello strumento urbanistico vigente (P.G.T.) come z.t.o. "Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi, e Viale Risorgimento", di cui all'art. D18 delle n.t.a., come meglio specificato nella documentazione urbanistica che si allega alla presente (**ALLEGATO 003**).

### **Descrizione fisica**

Trattasi di n° 1 unità immobiliare adibita a magazzino ubicata al piano seminterrato del predetto edificio condominiale, avente murature intonacate al civile e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia, pavimentazione in ceramica. Al suo interno sono presenti condutture di scarichi, oltre all'illuminazione costituita da plafoniere a lampada di tipo neon a supporto delle bocche di lupo; si rilevano efflorescenze saline e macchie di umidità responsabili del distacco di alcune porzioni di tinteggiatura, oltre alla presenza di vistose ragnatele, indice dello stato di abbandono in cui l'immobile versa da tempo. Lo stato di manutenzione e conservazione della porzione immobiliare in oggetto risulta essere mediocre come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo, che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

### **Descrizione catastale**

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Comune di Mantova, Catasto Fabbricati, foglio 51, particella 58, subalterno 302, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 1, consistenza m<sup>2</sup> 108, rendita € 167,33, ubicazione Viale Gorizia n° 26, piano terra (T).

Il tutto attualmente intestato a : Fante Silvio nato a Goito (MN) il 05/02/1934, codice fiscale FNT SLV 34B05 E078I, proprietà per 1/1 comunione de residuo, come da documentazione catastale che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

## B) VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente, viene eseguita a titolo puramente orientativo, mediante descrizione della consistenza immobiliare adottando come parametro la superficie lorda commerciale, ovvero la superficie al lordo delle murature, adeguata con i seguenti coefficienti : 0,33.

Nel merito le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali reperite, opportunamente ridotte in scala previo misure di controllo eseguite in sede di sopralluogo.

### **CONSISTENZA IMMOBILIARE**

<u>Piano seminterrato</u>	-	m <sup>2</sup> 117,85 x 0,33	=	m <sup>2</sup> 38,89
magazzino			=	m <sup>2</sup> 38,90

Considerato il mediocre stato di manutenzione e conservazione del bene immobile, tenuto conto della sua epoca di costruzione risalente verosimilmente agli anni '60, della sua tipologia e destinazione d'uso, dell'ubicazione rispetto al centro storico del Comune di Mantova, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori tecnici e commerciali del luogo, considerate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio che si allegano alla presente (**ALLEGATO 004**), tenuto altresì conto del perdurare delle criticità del mercato immobiliare, al momento attuale si stima in €/m<sup>2</sup> 600,00 il più probabile valore unitario di mercato del bene immobile in oggetto.

La presente valutazione è comunque da intendersi a corpo e non a misura poiché i criteri analitici di determinazione delle consistenze immobiliari, hanno valore puramente itinerante nella esecuzione della stima.

**Valore attuale di mercato dell'immobile**

m<sup>2</sup> 38,90 x €/m<sup>2</sup> 600,00 = € **23.340,00**

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

Mantova (MN), li 20-12-2024

**IL TECNICO**

*Stefano Minetto*  
Geom. Stefano Minetto



**Allegati :**

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



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

Cancelleria della Volontaria Giurisdizione

Verbale di asseveramento di perizia /traduzione

(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)



N. **534/25** Vol.

N. **686** Cron.

L'anno **2025** il giorno **04** del mese di **febbraio**

Nella Cancelleria dell'intestato Tribunale, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso:

Cognome e nome **Geom. Stefano Minetto**

Nato/a a **Mantova** il **04/05/1972**

(Comune, Provincia)

(data)

Residenza  
(città, via/piazza, n°civico, cap)  
Identificato a mezzo **Via P. Andreani n°7 - 46100 Mantova (MN)**

**carta di identità**

Numero di documento **4409671AA**

Rilasciato il **10/06/2015** dal Comune di Mantova (MN)

il quale ha presentato la relazione che precede, composta da n° **3** facciate chiedendo di asseverarla con giuramento;

il quale chiede di asseverare con giuramento l'accusa traduzione

dalla lingua

alla lingua

composta da n° **3** pagine.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito, che egli presta, ripetendo:

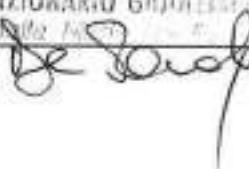
*"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".*

Letto, confermato e sottoscritto .

Il Perito, *Stefano Minetto*  
(Firma)



Il cancelliere  
IL FUNZIONARIO GIURATIVO  
(Antonella Minetto)



**ALLEGATO 001**

**RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE**



FOTO 001



FOTO 002



FOTO 003



FOTO 004



FOTO 005



FOTO 006



FOTO 007



FOTO 008



FOTO 009



FOTO 010



FOTO 011



FOTO 012



FOTO 013



FOTO 014



FOTO 015



FOTO 016



FOTO 017



FOTO 018



FOTO 019



FOTO 020



FOTO 021



FOTO 022

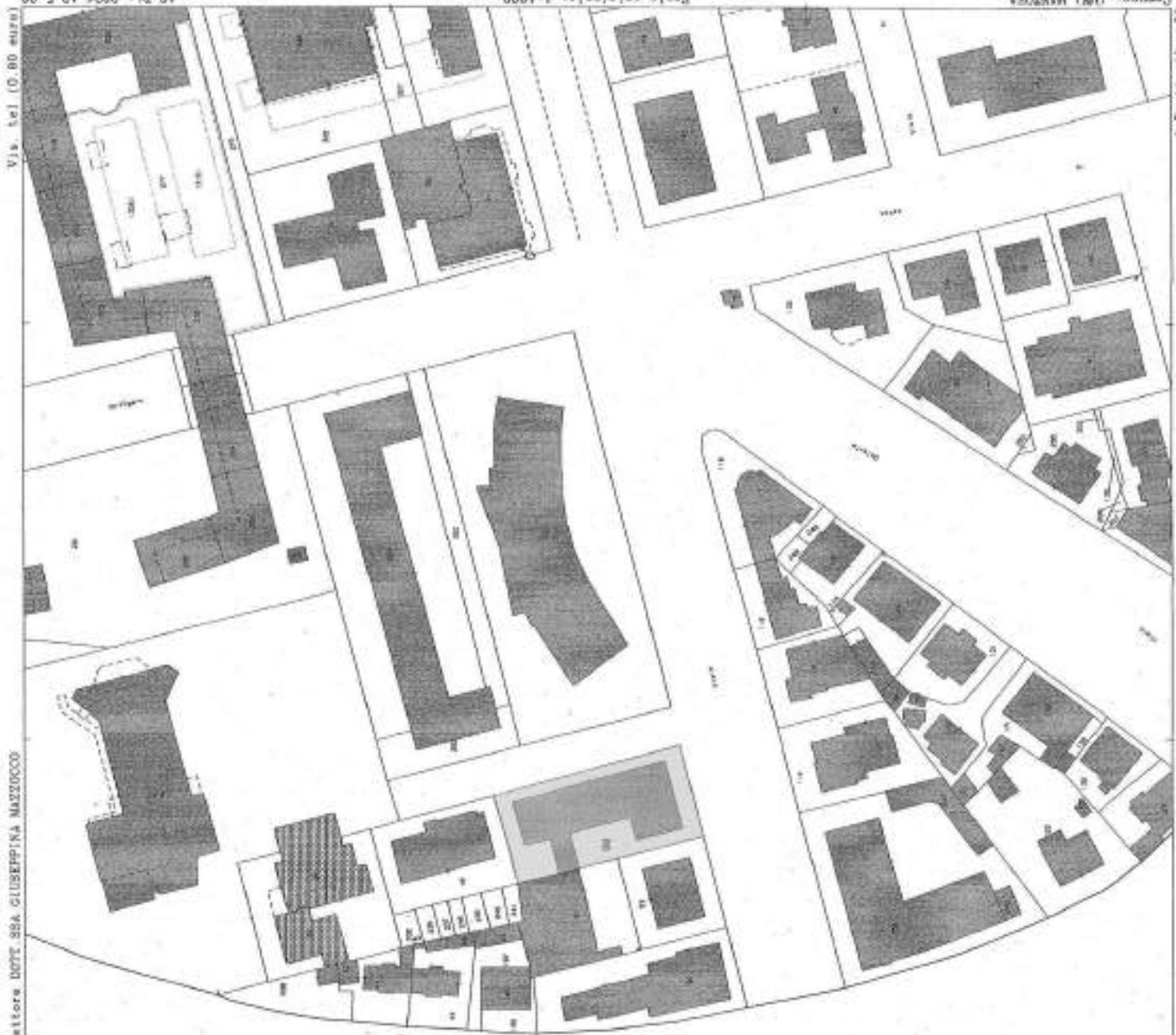
**ALLEGATO 002**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Direzione provinciale di Mantova - Ufficio provinciale - Territorio - Direttore DOTT. S.SA. GIUSEPPINA Mazzocco

Protocollo gara 1150400/2004

Volume 10 Number 1000 • 276 000 words

Page 11 of 15



卷之三

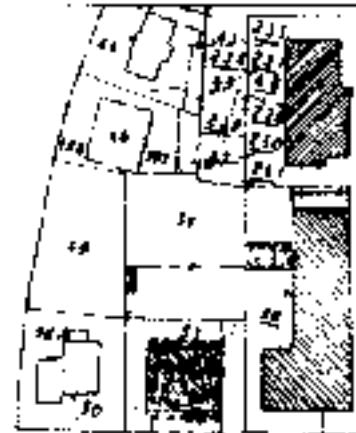
0021009-N



**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1919 n. 662)

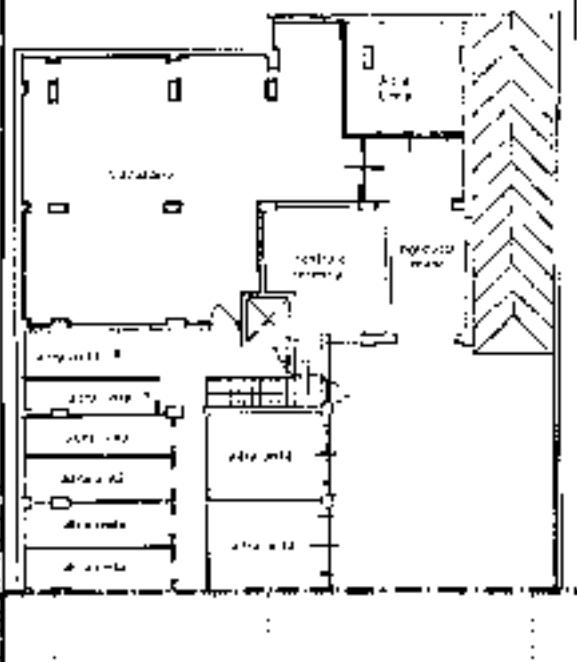
400

卷之三



Piano Ferrer

- 2 - PG 1



© 2015 Pearson Education, Inc.



JG/JL/P: 222

Observation 4: n=10  
Observation 5: n=10

Comprado el:	Presentado
Monto en pesos de:	Presentado
en la provisión de:	Martes
2000	27-07-2001

Digitized by srujanika@gmail.com



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MANTOVA (Codice:E897)		
<b>Catato Fabbricati</b>	Provincia di MANTOVA		
<b>Foglio: 51 Particella: 58 Sub.: 302</b>			

### INTESTATO

1 FANTE Silvio nato a GOITO (MN) il 05/02/1934

FNTSLV34B05E078I\*

(1) Proprietà 1/1 comunione de residuo

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		51	58	302			C/2	1	108 m <sup>2</sup>	Total: 119 m <sup>2</sup>	Euro 167,33
Indirizzo					VIALE GORIZIA n. 26 Piano T						Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
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 E897 - Foglio 51 - Particella 58

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2002

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		51	58	302			C/2	1	108 m <sup>2</sup>		Euro 167,33
Indirizzo					VIALE GORIZIA n. 26 Piano T						VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2002 Pratica n. 106311 in atti dal 04/07/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3524.1/2002)
Notifica							Partita			Mod.58	-



## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

### Annotationi

-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 E897 - Foglio 51 - Particella 58

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2001

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		51	58	302			C/2	1	108 m <sup>2</sup>		Euro 167,33 L. 324.000	VARIAZIONE del 04/07/2001 Pratica n. 115738 in atti dal 04/07/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2283.1/2001)
Indirizzo					VIALE GORIZIA n. 26 Piano T							
Notifica							Partita			Mod.58	-	
Annotationi												

-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

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

### Situazione degli intestati dal 08/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	1	FANTE Silvio nato a GOTTO (MN) il 05/02/1934	FNTSLV34B05E0781*	(1) Proprietà I/1 comune de residuo
DATI DERIVANTI DA		Atto del 08/06/2006 Pubblico ufficiale CAVANDOLI STANISLAO Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 76717 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5832.1/2006 Reparto PI di MANTOVA in atti dal 19/06/2006		

### Situazione degli intestati dal 04/07/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	1	SILVESTRI Franco nato a SAN MARTINO DALL'ARGINE (MN) il 30/06/1934	SLVFNC34H30J005K*	(1) Proprietà I/1 fino al 07/05/1987
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 04/07/2001 Pratica n. 115738 in atti dal 04/07/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2283.1/2001)		

### Situazione degli intestati dal 07/05/1987

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	1	BOTTI Achille nato a MANTOVA (MN) il 29/10/1930	BTTCLL30R29E897H*	(1) Proprietà fino al 08/06/2006

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

Data: 16/12/2024 Ora: 14.13.00  
Visura n.: T223443 Pag: 3

Fine

### DATI DERIVANTI DA

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 07/05/1987 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 849 - Ufficio Sede MANTOVA (MN)  
Registrato in data 18/05/1987 - VENDITA GIUDIZIARIA Voltura n. 6852, 1/1987 - Pratica n. 49992 in atti dal 25/03/2002

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

Foglio 51 Particella 58 Subalterno 35; Foglio 51 Particella 58 Subalterno 36;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**ALLEGATO 003**  
**DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**



contemporaneo

Sunny Beauty

autofficina2S

FARMACIA  
SAN PIO X SNC

Chiesa di San Pio X +

Allianz Mantova  
Borghi San Pio X

LUBIAM CARE

am Casa

CONAD CITY

BPER Banca

Viale Ortigara

UniCredit

Ok Viaggi

Viale Don Luigi Sturzo

Viale Fiume

Viale Gorizia

Viale Gorizia

Viale Gorizia

Viale Oslavia

Viale Angelo Parilla

Viale Gorizia

Viale Gorizia

dem Banca

Lotus Home

Viale Fiume

Google

Ferri Service

Ricambi e Assistenza...

Immagini ©2024 Airbus Maxar Technologies. Dati cartografici ©2024 Italia

Termini Privacy

Invia feedback sul prodotto

20 m

# Piano Governo Territorio



Elaborato approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012

PR

1

## MODALITA' DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO



## SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

..... Perimetro del tessuto urbano consolidato

Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità

█████ Perimetri dei nuclei di antica formazione

A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.) (artt. D13, D14)

A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) (artt. D13, D15)

A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco (artt. D13, D16)

A4 : Borgo Angeli (artt. D13, D17)

█████ Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione

Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione

█████ Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (art. D18)

█████ Aree residenziali (art. D19)

█████ Aree per attività economiche (art. D20)

█████ Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale (art. D21)

Trasformazioni del tessuto consolidato

████████ Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato (Art. D23)

████████ Comparto oggetto di Decreto di vincolo del 15.05.2009 (Art. D23)

Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :

██████ Piani di completamento in ambito urbano (art. D24 e all. 4 PR)

██████ Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione (art. D24 e all. 4 PR)

██████ Piano a destinazione produttiva prevalente (art. D24 e all. 4 PR)

Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :

█████ Edifici produttivi da riconvertire (art. D25)

Porto di Valdaro

..... Aree logistiche e portuali a gestione pubblica (art. D26)

████████ Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa (art. D26)

████████ Aree produttive private a servizio del porto (art. D26)

████████ Conca di navigazione (art. D26)

████ Centro intermodale di Valdaro

TERRITORIO AGRICOLO

█████ Aree agricole di valenza paesaggistica (Artt. D27, D28, D29)

█████ Aree agricole di valenza produttiva (Artt. D27, D28, D30)

█████ Aree agricole di interazione (Artt. D27, D28, D31)

█████ Aree agricole soggette a trasformazione (Artt. D32, 85)

AREE DI NON TRASFORMAZIONE

Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua (Art. D33)

█████ Habitat naturali e seminaturali (Art. D33)

█████ Verde di mitigazione ambientale (Art. D33)

████ Punti di approdo turistici (Art. D33)

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

█████ Aree per la viabilità (Artt. C6, D9)

█████ Infrastrutture ferroviarie (Art. D34)

█████ Distributori di carburante (Art. D35)

SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE DIFFUSO

█████ Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (Art. C8)

█████ Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale (Art. C9)

TUTELE PAESAGGISTICHE SOVRAORDINATE

████████ Zona di tutela Unesco

████████ Buffer zone Unesco

Regione Lombardia

Provincia di Mantova

Comune di Mantova

# Piano Governo Territorio



**Piano delle Regole**

**PR**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**3**

Giugno 2023

**Indice****PIANO DELLE REGOLE****Art. 10, legge regione Lombardia n. 12/2005**

<b>PARTE I – NORME DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>6</b>
<b><i>Titolo I – Contenuti e principi generali .....</i></b>	<b>6</b>
Art. D1 -     Contenuti e obiettivi del Piano delle Regole .....	6
Art. D2 -     Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.....	7
Art. D3 -     Articolazione del territorio .....	7
Art. D4 -     Disposizioni generali per la tutela e l’uso dei suoli.....	8
<b><i>Titolo II - Qualità degli interventi.....</i></b>	<b>8</b>
Art. D5 -     Requisiti di qualità e sostenibilità per gli interventi edilizi .....	8
Art. D6 -     Requisiti di qualità e sostenibilità per la pianificazione attuativa .....	9
Art. D7 -     Progettazione e realizzazione delle mitigazioni e compensazioni ambientali.....	10
Art. D8 -     Disposizioni sulle distanze delle costruzioni.....	11
<b><i>Titolo III – Rispetti.....</i></b>	<b>11</b>
Art. D9 -     Fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia .....	11
Art. D10 -     Fasce di protezione per impianti tecnologici e infrastrutture a rete.....	12
Art. D11 -     Fasce di rispetto cimiteriale.....	12
Art. D12 -     Area protezione osservatorio Gorgo .....	12
<b>PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D’USO .....</b>	<b>14</b>
<b><i>Titolo I – Nuclei di antica formazione.....</i></b>	<b>14</b>
Art. D13 -     Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione .....	14
Art. D14 -     A1 “Civitas Vetus” città della prima cerchia (XI-XII sec.) .....	15
Art. D15 -     A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.).....	15
Art. D16 -     A3 Aree con caratteristiche di continuità con l’area Unesco .....	16
Art. D17 -     A4 Borgo Angeli .....	17
<b><i>Titolo II – Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione.....</i></b>	<b>17</b>
Art. D18 -     Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi.....	17
Art. D19 -     Aree residenziali .....	18
Art. D20 -     Aree per attività economiche .....	19
Art. 20bis -     Aree per attività economiche prevalentemente commerciali .....	19
Art. D21 -     Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale .....	20
<b><i>Titolo III – Trasformazioni del tessuto urbano consolidato.....</i></b>	<b>20</b>
Art. D22 -     Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa .....	20
Art. D23 -     Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati .....	20
Art. D24 -     Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa .....	20
Art. D25 -     Edifici produttivi da riconvertire.....	21
Art. D26 -     Aree per attrezzature portuali di Valdaro .....	21
<b><i>Titolo IV – Territorio agricolo.....</i></b>	<b>23</b>
Art. D27 -     Disposizioni generali per il territorio agricolo .....	23
Art. D28 -     Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi sul territorio agricolo .....	24
Art. D29 -     Aree agricole di valenza paesaggistica .....	25
Art. D30 -     Aree agricole di valenza produttiva.....	25

- 16.4 Sono ammessi unicamente interventi sugli edifici esistenti sino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Si max: esistente;  
 negli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, si applicano i seguenti indici:  
 H max: pari all'altezza massima degli edifici storici oggetto di vincolo presenti nell'isolato (escluse eventuali torri e tipologie tecniche speciali);  
 Rc max: esistente;  
 Ro max: esistente, fatta eccezione per la realizzazione di nuovi parcheggi;  
 laddove l'intervento implica modifica del sedime preesistente, è ammesso l'edificazione a confine purché siano verificate le superfici minime dei cortili e il rapporto tra pareti e finestre e purché ci sia accordo tra i proprietari confinanti. Tali verifiche vanno effettuate tanto all'interno quanto all'esterno del perimetro dell'intervento.
- 16.5 Sono consentite opere nel sottosuolo per la realizzazione di interventi impiantistici, cantine o simili o autorimesse, fermo restando quanto previsto al successivo comma.
- 16.6 Tali opere non devono determinare il ricorso ad aperture incompatibili con i profili architettonici e tipologici della costruzione e la conservazione di superfetazioni contrastanti con la storia e la composizione consolidata dell'edificio esistente e dell'ambiente circostante. L'eventuale costruzione nel sottosuolo dovrà consentire il recupero formale o il reimpianto di cortili e/o giardini.
- 16.7 Il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65, comma 1 *quater*, L.R. 12/2005 e s.m.i., è ammesso con modifiche delle linee di pendenza e di falda ad esclusione degli immobili tutelati come beni culturali per i quali il recupero dei sottotetti è ammesso senza modificazioni di altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza della falda.

#### **Art. D17 - A4 Borgo Angeli**

- 17.1 Le aree inserite in A4 comprendono il nucleo di antica formazione di Borgo Angeli.
- 17.2 Caratteristiche delle aree comprese in A4:

	Sì	No	Altre informazioni
Area tutela Unesco		x	
Area buffer tutela Unesco	x		
Immobili tutelati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i	x		
Altri immobili meritevoli di tutela		x	
Parco del Mincio	x		In parte - Le sponde dei laghi comprese in zona A5 sono classificate come zona di riequilibrio e tampone ecologico di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco del Mincio
Grado sensibilità paesistica			5

- 17.3 Per le aree inserite in A4 si applica la disciplina prevista dall'art. D15 delle presenti N.T.A. per le aree inserite in A2 – Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.).

#### **Titolo II – Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione**

#### **Art. D18 - Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi**

- 18.1 Le aree inserite nei quartieri di Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi, pur esterne ai nuclei di antica formazione, completano gli ambiti centrali della città storica includendo l'edificato che, pur di più recente

realizzazione, presenta relazioni con il nucleo di antica formazione e che, per tali ragioni, è compreso nell'area buffer di tutela del sito Unesco.

**18.2 Caratteristiche delle aree comprese nei quartieri di Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi:**

	Sì	No	Altre informazioni
Tessuto consolidato	x		
Area tutela Unesco		x	
Area buffer tutela Unesco	x		
Immobili tutelati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.	x		
Altri immobili meritevoli di tutela	x		
Parco del Mincio	x		In parte - Le sponde dei laghi comprese in ambito A4 sono classificate come zona di riequilibrio e tampone ecologico di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco del Mincio
Grado sensibilità paesistica			5

**18.3 Destinazioni d'uso:** fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 – F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in ambito A4 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG) ; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

**18.4** Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.

**18.5** Per gli interventi di nuova costruzione, dovranno osservarsi i seguenti indici:

If max: 1,05 mq./mq.;

H max: 4 piani fuori terra;

Rc max: 50%;

Ro max: 80%.

**Art. D19 - Arene residenziali**

**19.1** Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG) fatta eccezione per il mercato contadino; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

**19.2** Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.

**19.3** Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici:

If max: 0,75 mq./mq.;

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.

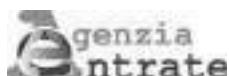
Rc max: 50%;

Ro max: 60%.

**19.4** Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

**ALLEGATO 004**

**QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO**



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

**Provincia:** MANTOVA

**Comune:** MANTOVA

**Fascia/zona:** Semicentrale/VALLETTA PAIOLO

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.: 2**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1650	L	6,5	7,8	L
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L	6	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	4	5,5	L
Autorimesse	NORMALE	800	1200	L	4,2	6,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	5,9	7,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1450	2100	L	6,2	7,8	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

### Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)