

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. 82 CIRCA, POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN MANTOVA, VIA CORRIDONI N.22 -

Catasto Fabbricati del Comune di Mantova:

Foglio 36, part. 481, sub. 301, cat. C/2, classe 2, cons.mq. 67, rendita €. 124,57, ubicazione Via Filippo Corridoni nn. 22-24-26, piano interrato (S1).

Prezzo base euro 24.300,00=, 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.

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, [sezione vendite competitive](http://sezione_vendite_competitive), www.astegiudiziarie.it e 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.

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) - Via Filippo Corridoni, civico n° 22.

Mantova (MN), li 20-12-2024

IL TECNICO

Stefano Minetto
Geom. Stefano Minetto

A circular professional seal for Stefano Minetto, a Geometric Surveyor (Geom.). The seal contains the text 'STEFANO MINETTO', 'ALBO PROFESSIONISTI GEOMETRI ITALIANI', 'PROVINCIA DI MANTOVA', and 'N. 2455'.

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 dalla pubblica Via Filippo Corridoni al civico n° 22, è ricompreso nella zona individuata dalla cartografia dello strumento urbanistico vigente (P.G.T.) come z.t.o. "Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione", perimetro "A2 : Suburbio della prima (XIII - XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.), di cui agli artt. D13 e D15 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 (con ascensore), avente murature intonacate al civile e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia, pavimentazione in ceramica e battiscopa in legno. Al suo interno sono presenti un piccolo termoconvettore, condutture di scarichi, un lavabo, oltre all'illuminazione costituita da plafoniere a lampada di tipo neon ed una bocca di lupo per l'aerazione/luce interna; si rilevano evidenti efflorescenze saline, macchie di umidità e di remote infiltrazioni d'acqua sul soffitto fronte strada, 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 36, particella 481, subalterno 301, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 2, consistenza m² 67, rendita € 124,57, ubicazione Via Filippo Corridoni n° 22-24-26, piano interrato (S1).

Il tutto attualmente intestato a Fante Silvio nato a Goito (MN) il 05/02/1934, codice fiscale FNT SLV 34B05 E078I, proprietà per 1000/1000 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

Piano seminterrato

magazzino	=	m ² 82,50 x 0,33	=	<u>m² 27,23</u>
Superficie lorda commerciale arrotondata a			=	<u>m² 27,00</u>

Considerato il mediocre stato di manutenzione e conservazione del bene immobile, tenuto conto dell'epoca di costruzione verosimilmente avvenuta prima del 1° settembre 1967, della sua tipologia e destinazione d'uso, dell'ubicazione nel 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 €/m² 900,00 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.

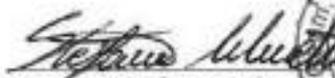
Valore attuale di mercato dell'immobile

m² 27,00 x €/m² 900,00 = € 24.300,00

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


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. 533/25 Vol.
N. 685 Cron.

L'anno 2025 il giorno 04 del mese di febbraio

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

VA
ALE

Cognome e nome	Geom. Stefano Minetto	
Nato/a a	Mantova	il 04/05/1972
	(Comune, Provincia)	(data)
Residenza <small>(città, via/piazza, n°civico, cap)</small>	Via P. Andreani n°7 - 46100 Mantova (MN)	
Identificato a mezzo	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'acclusa traduzione

dalla lingua _____

alla lingua _____

composta da n° _____ pagine.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparso 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 GIUDIZIARIO
Maria De Paola

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

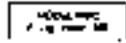


FOTO 018

ALLEGATO 002

DOCUMENTAZIONE CATASTALE





MINISTERO DELL'INTERNO
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 1924-1939, n. 852)

MOD. 100 (C/1)

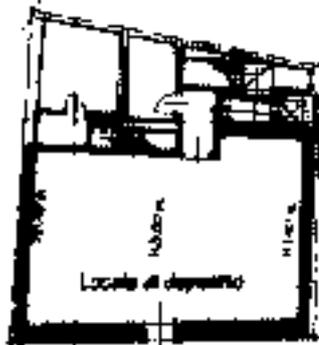
144
006

Particella di n. 36 in Comune di MANTOVA Via Filippini n. 24/24-26

ESTRATTO DI MAPPA
Foglio 36
mappa 481
scala 1:1000



Piano Sottotetto

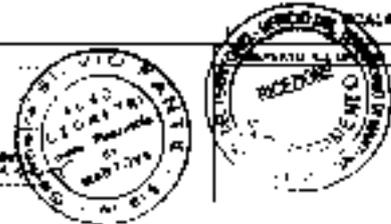


ORIENTAMENTO



Decorazione di n.
Distacco di
... ..
... ..
... ..

Completata da
... ..
... ..
... ..



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice:E897) Provincia di MANTOVA
Catasto Fabbricati	Foglio: 36 Particella: 481 Sub.: 301

INTESTATO

1	FANTE SILVIO nato a GOITO (MN) il 05/02/1934	FNTSLV34B05E0781*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	-------------------	--------------------------

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
1		36	481	301			C/2	2	67 m ²	Totale: 82 m ²	Euro 124,57
Indirizzo VIA FILIPPO CORRIDONI n. 22-24-26 Piano S1											
Notifica -classamento e rendita validati											
Annotazioni Partita Mod.58 -											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E897 - Foglio 36 - Particella 481

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		36	481	301			C/2	2	67 m ²		Euro 124,57
Indirizzo VIA FILIPPO CORRIDONI n. 22-24-26 Piano S1											
Notifica Partita Mod.58 -											

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2003 Pratica n. 103364 in atti dal 24/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33473.1/2003)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

Annotazioni	-classamento e rendita validati
-------------	---------------------------------

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E897 - Foglio 36 - Particella 481

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/06/2000

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		36	481	301			C/2	2	67 m ²		Euro 124,57 L. 241.200	VARIAZIONE del 19/06/2000 Pratica n. 63077 in atti dal 19/06/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2373.1/2000)
Indirizzo	VIA F.CORRIDDONI n. 22-24-26 Piano S1											
Notifica												
Annotazioni					Partita		Mod.58					
-classamento e rendita validati												

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

Situazione degli intestati dal 19/06/2000

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	FANTE Silvio nato a GOITO (MN) il 05/02/1934		FNTSLV34B05E0781*		(1) Proprieta' 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA						
VARIAZIONE del 19/06/2000 Pratica n. 63077 in atti dal 19/06/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2373.1/2000)						

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

Foglio 36 Particella 481 Subalterno 8; Foglio 36 Particella 481 Subalterno 9; Foglio 36 Particella 481 Subalterno 10; Foglio 36 Particella 481 Subalterno 11; Foglio 36 Particella 481 Subalterno 12; Foglio 36 Particella 481 Subalterno 13;
Foglio 36 Particella 482 Subalterno 11; Foglio 36 Particella 482 Subalterno 18; Foglio 36 Particella 482 Subalterno 19; Foglio 36 Particella 482 Subalterno 20;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALLEGATO 003

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



347
343
323
353
452

POP START
concept store & events
Sala Admiral
SL0T & VLT
EPER Banca
Ufficio Postale
Poste Italiane
Piazza Martiri
di Belfiore
Mercato Coop.
Medeo

Feitnelli Libreria
libreria
Kasanova
Café salinghi
Centro Carnie
Formaggi - Mantova
Macelleria-gastronomia
Barri Posta
Barri Posta

Tabaccheria
Ricevitoria
Via Roma 15 di
Tabaccheria
806
Bubble tea
Palazzo Municipale

Abbigliamento
Mantova
Negozio di abbigliamento
Cabrèlla
Negozio di abbigliamento
Pezzoli Sorelle G & A
Negozio di tessuti
Forneria Carra
Via Orefici
Cavicchini

LA BOTTEGA DEL
PARRUCCHIERE
Farmacia al Pozzo
Caffetteria Bernardelli
Panificio Pasticceria
Sartoria Italiana
Marlequeen
Negozio di
abbigliamento
Orefici 31 Mantova
Negozio di abbigliamento
Monkey
Negozio di

LA BOTTEGA DEL
PARRUCCHIERE
Persia
Negozio di
tappeti orientali
Svuola Tutto
Istituto Nazionale Della
Previdenza Sociale
RIZZATTI ALBERTO
Mercato Contadino
del Lungorio
Monumento a
San Silvestro
Lungorio IV Novembre
Lungorio IV Novembre

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Salumeria
Bacco Giovanni
Teatro delle B
1435

Barber Shop
Negozio di
elettrodomestici
Stitch Service

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634

Calzature NB
Mir Nadia Braga
Negozio di scarpe
Public Pub Mantova
Punto Panoramico
631
632
633
634



Piano Governativo Territoriale



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

PR

1

MODALITA' DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO

Scala 1:12.000
novembre 2012



A2

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 Valdarò

 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 Valdarò

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 Governato Territorio



Piano delle Regole

PR

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3

Giugno 2023

Indice

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

PARTE I – NORME DI CARATTERE GENERALE	6
Titolo I – Contenuti e principi generali	6
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
Titolo II - Qualità degli interventi.....	8
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
Titolo III – Rispetti.....	11
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
PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO	14
Titolo I – Nuclei di antica formazione.....	14
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
Titolo II – Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione.....	17
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
Titolo III – Trasformazioni del tessuto urbano consolidato.....	20
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
Titolo IV – Territorio agricolo.....	23
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

PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO

Titolo I – Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

- 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime.
- 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue:
- A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI – XII sec.);
 - A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.);
 - A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco;
 - A4 Borgo Angeli – borgo storico.
- 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.
- 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.
- 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.
- 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.
- 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante.
- È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.
- 13.7 In caso di interventi di recupero con modifica di destinazione d'uso di strutture adibite a funzioni incompatibili, la SI esistente è computata in maniera virtuale, secondo il disposto di cui all'art. A5.12 della N.T.A. di P.G.T.

- 13.8 Fermo restando la disciplina paesaggistica e le procedure conseguenti, è sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione e sono sempre ammessi interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche e a garantire la sicurezza dell'edificio ai sensi della normativa vigente.

Art. D14 - A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.)

- 14.1 Le aree inserite in A1 "Civitas Vetus" comprendono il nucleo più antico di Mantova.

- 14.2 Caratteristiche delle aree comprese nel nucleo A1 "Civitas Vetus":

	Si	No	Altre informazioni
Area tutela Unesco	x		Il ponte di San Giorgio, compreso in ambito A1, non è inserito nel perimetro del nucleo di antica formazione.
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 A1 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 (D.G.R.L. 8 novembre 2002, n. 7/11045)			5

- 14.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale per il nucleo A1 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.
- 14.4 Sono ammessi unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nel limite della ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale.
- 14.5 Sono consentite opere nel sottosuolo per la realizzazione di interventi impiantistici come pure per la realizzazione di opere per le quali si sia ottenuta l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici. 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.
- 14.6 Il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65, comma 1 quater, L.R. 12/2005 e s.m.i., è ammesso unicamente senza modificazioni di altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza della falda.

Art. D15 - A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.)

- 15.1 Le aree inserite in A2 completano il nucleo di antica formazione, coincidente con le aree oggetto di tutela Unesco e comprende un tessuto edificato pure caratterizzato da integrità ed autenticità.

- 15.2 Caratteristiche delle aree comprese in A2:

	Si	No	Altre informazioni
Area tutela Unesco	x		Parte prevalente - Il ponte dei Mulini, compreso in ambito A2, non è inserito nel perimetro del nucleo di antica formazione.
Area buffer tutela Unesco	x		Parte residuale
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 A2 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

- 15.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in A2 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.
- 15.4 Sono ammessi unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nel limite della ristrutturazione edilizia e per i soli edifici tutelati come beni culturali nel limite della ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale.
- 15.5 Sono consentite opere nel sottosuolo per la realizzazione di interventi impiantistici, cantine o simili, locali accessori alle unità residenziali o autorimesse, fermo restando quanto previsto al successivo comma.
- 15.6 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.
- 15.7 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. D16 - A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco

- 16.1 Le aree inserite in A3 comprendono il tessuto edificato posto in continuità con il nucleo di più antica formazione.
- 16.2 Caratteristiche delle aree comprese in A3:

	Si	No	Altre informazioni
Area tutela Unesco		x	
Area buffer tutela Unesco	x		
Immobili tutelati ex D.Lgs. 42/2004	x		
Altri immobili meritevoli di tutela	x		
Parco del Mincio	x		In parte - Le sponde dei laghi comprese in ambito A3 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

- 16.3 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 A3 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

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: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	NORMALE	1550	1950	L	6,5	8,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	2050	2900	L	8,5	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1300	L	5,5	6	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750	L			
Abitazioni signorili	Ottimo	2500	3700	L			
Abitazioni signorili	NORMALE	1800	2600	L	6,5	9	L
Autorimesse	NORMALE	1900	2800	L	8,4	13,6	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

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