

**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 (lotto D)** – AUTORIMESSA DI MQ. 15 CIRCA, POSTA AL PIANO INTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN MANTOVA, VIA TAMASSIA N. 4

Catasto Fabbricati del Comune di Mantova:

Foglio 56, part. 324, sub. 7, cat. C/6, classe 5, cons. mq. 15, rendita €. 58,10, ubicazione Via Nino Tamassia n. 2, piano interrato (S1).

**Prezzo base euro 15.000,00=**, oltre imposte di legge.

Bene meglio identificato e descritto nella perizia di stima del Geom. Stefano Minetto in data 18 agosto 2025, reperibile sui siti [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it), sezione vendite competitive, [www.liquidagest.it](http://www.liquidagest.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.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 15 aprile 2026.

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 (lotto D).

### **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 16 aprile 2026, 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 1.000,00. 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.liquidagest.it](http://www.liquidagest.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) e [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it) almeno 15 giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

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, 10 febbraio 2026

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 Nino Tamassia, civico n° 4.

Mantova (MN), li 18-08-2025

**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 dalla pubblica Via Nino Tamassia al civico n° 4, è ricompreso nella zona individuata dalla cartografia dello strumento urbanistico vigente (P.G.T.) come z.t.o. "Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione" - Aree residenziali, di cui all'art. D19 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 ad autorimessa ubicata al piano interrato del predetto edificio condominiale, avente murature intonacate al civile e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia, pavimentazione in ceramica e dotata di illuminazione interna; si rilevano varie efflorescenze saline responsabili del distacco di alcune porzioni di tinteggiatura oltre alla presenza di 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 buono 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 56, particella 324, subalterno 7, categoria C/6 (autorimesse), classe 5, consistenza m² 15, rendita € 58,10, ubicazione Via Nino Tamassia n° 2, 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**

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente, si adotta come parametro la superficie catastale desunta dalla visura effettuata.

Considerato dunque il suo buono stato di manutenzione e conservazione, tenuto conto della tipologia e destinazione d'uso, nonché della strada a senso unico in cui è ubicato nella quale risulta difficoltoso parcheggiare senza occupare passi carrai, vista l'attuale carenza di disponibilità in zona per tale tipologia di immobili, 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**), al momento attuale si stima in €/m² 1.000,00 il più probabile valore unitario di mercato del bene immobile in oggetto.

### **Valore attuale di mercato dell'immobile**

m² 15,00 x €/m² 1.000,00 = € 15.000,00

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

Tuttavia si segnala la non corrispondenza tra la visura catastale e lo stato di fatto; nello specifico, l'immobile in oggetto è ubicato al civico n° 4 anziché al civico n° 2, insiste sulla particella 9 in quanto la particella 324 non è presente in cartografia poiché soppressa (**ALLEGATO 002**); inoltre non è stato possibile recuperare la planimetria catastale perché non rilasciabile in quanto "non abbinata" (**ALLEGATO 002**).

Attualmente lo scrivente non è in grado di fornire le motivazioni che hanno dato origine a tali incoerenze, né di determinare i costi necessari per la loro regolarizzazione, in assenza di un'approfondita indagine catastale.

Mantova (MN), li 18-08-2025

#### IL TECNICO

  
Geom. Stefano Minetto



#### **Allegati :**

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

**ALLEGATO 001**

**RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE**



001 - PROSPETTO FRONTE STRADA



002 - PARTICOLARE ACCESSO PEDONALE



003 - PROSPETTO FRONTE STRADA



004 - PASSO CARRAIO PT - S1



005 - PASSO CARRAIO S1 - PT



006 - PARTICOLARE ACCESSO AUTORIMESSE



007 - PARTICOLARE ACCESSO AUTORIMESSE



008 - PARTICOLARE AUTORIMESSA



009 - PARTICOLARE AUTORIMESSA

**ALLEGATO 002**

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**



N=5000500

E=1639000

4-Lug-2025 17:12:45  
Protocollo pratica T306046/2025

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

Comune: (MN) MANTOVA  
Foglio: 56

1 Particella: 9



Convenzione: **MINETTO STEFANO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**  
Codice di Richiesta: **C00196092017**

☐espletate: 1      ☒non evadibili: 1      ☐da trattare: 0      ☐prelevate: 2

Richieste non evadibili

acquisite il giorno 24/06/2025 ▾

Aggiorna

| Richiesta del       | Oggetto                                                                                                     | Formato | elimina                  |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|
| 24/06/2025 12:31:25 | E.D.M. MANTOVA(MN) FG. 56 PART. 324<br>Nessuna delle particelle specificate e' stata trovata in cartografia |         | <input type="checkbox"/> |

Elimina



## Servizi

Consultazioni e  
CertificazioniPresentazione  
DocumentiValidazione e conversione  
file

Ricerca correlazione fogli

Docfa

Pregio

Ripristino dati storici

Voltura

Visura Planimetrica

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure Planimetriche](#) / [Elenco Richieste Visure Planimetriche](#) / Dettaglio Pratica Visura PlanimetricaConvenzione: **MINETTO STEFANO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**  
Codice di Richiesta: **C00196072017**

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 225194572

Numero di richieste presentate: 1

| Protocollo | Oggetto                              | Data Protocollo | Stato richiesta   | Planimetria | Comunicazioni Ufficio                                    | Formato Stampa |
|------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------|----------------------------------------------------------|----------------|
| T139255    | COMUNE MANTOVA PGL 58 PART 324 SUB 7 | 24/06/2025      | chiusa con errore |             | Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non abbinata. | A4             |

Indietro



Direzione Provinciale di Mantova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/07/2025 Ora: 14.42.43      [Segue](#)

Visura n.: T384702      Pag: 1

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2025

|                             |                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di MANTOVA (Codice:E897)</b>    |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | <b>Provincia di MANTOVA</b>               |
|                             | <b>Foglio: 56 Particella: 324 Sub.: 7</b> |

**INTESTATO**

|   |                                              |                   |                          |
|---|----------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| 1 | FANTE Silvio nato a GOITO (MN) il 05/02/1934 | FNTSLV34B05E078I* | (1) Proprieta' 1000/1000 |
|---|----------------------------------------------|-------------------|--------------------------|

**Unità immobiliare dal 17/07/2000**

| 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         |                     | 56                              | 324        | 7   |                     |            | C/6       | 5      | 15 m²       |                      | <b>Euro 58,10 L. 112.500</b> | VARIAZIONE del 04/12/1980 Pratica n. 76174 in atti dal 17/07/2000 CLASS. (n. 1953.1/1980) |
| Indirizzo |                     | VIA NINO TAMASSIA n. 2 Piano S1 |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                              |                                                                                           |
| Notifica  |                     |                                 |            |     |                     | Partita    |           |        |             |                      | Mod.58                       |                                                                                           |

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune E897 - Foglio 56 - Particella 13  
Codice Comune E897 - Foglio 56 - Particella 142

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

**Situazione degli intestati dal 04/12/1980**

|                   |                                              |                                                                                           |                          |
|-------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| N.                | DATI ANAGRAFICI                              | CODICE FISCALE                                                                            | DIRITTI E ONERI REALI    |
| 1                 | FANTE Silvio nato a GOITO (MN) il 05/02/1934 | FNTSLV34B05E078I*                                                                         | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA |                                              | VARIAZIONE del 04/12/1980 Pratica n. 76174 in atti dal 17/07/2000 CLASS. (n. 1953.1/1980) |                          |



Direzione Provinciale di Mantova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/07/2025 Ora: 14.42.43

Fine

Visura n.: T384702 Pag: 2

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2025

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/05/1991

| 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         |                     | 56     | 324                     |     |                     |            | F/1       |        |             |                      |                   | VARIAZIONE del 08/05/1991 in atti dal 20/05/1991 AREA URBANA (n. 1081.1/1991) |
| Indirizzo |                     |        | VIA NINO TAMASSIA n. CM |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                                               |
| Notifica  |                     |        |                         |     |                     |            | Partita   | 9949   | Mod.58      | -                    |                   |                                                                               |

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

### Situazione degli intestati dal 08/05/1991

| N.                | DATI ANAGRAFICI                              | CODICE FISCALE                                                                | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1                 | FANTE Silvio nato a GOITO (MN) il 05/02/1934 | FNTSLV34B05E078I*                                                             | fino al 04/12/1980    |
| DATI DERIVANTI DA |                                              | VARIAZIONE del 08/05/1991 in atti dal 20/05/1991 AREA URBANA (n. 1081.1/1991) |                       |

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

Foglio 56 Particella 9 Subalterno 1; Foglio 56 Particella 9 Subalterno 2;

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

Dati della richiesta: siti nel comune di MANTOVA (E897) (MN) Foglio 56 Particella 324

Immobili 11.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

|    |                                                          |                                                                                                        |                                   |
|----|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1  | Foglio 56 Part. 324 Partita Unita' immobiliare soppressa |                                                                                                        |                                   |
| 2  | Foglio 56 Part. 324 Sub. 3                               | Categoria A/2 <sup>a</sup> ) Classe 3<br>Consistenza 6 vani Rendita Euro 852,15                        | VIA NINO TAMASSIA n. 2 Piano S1-2 |
| 3  | Foglio 56 Part. 324 Sub. 8                               | Categoria C/6 <sup>b</sup> ) Classe 5<br>Consistenza 15 m <sup>2</sup> Rendita Euro 58,10              | VIA NINO TAMASSIA n. 2 Piano S1   |
| 4  | Foglio 56 Part. 324 Sub. 2                               | Categoria A/2 <sup>a</sup> ) Classe 3<br>Consistenza 6 vani Rendita Euro 852,15                        | VIA NINO TAMASSIA n. 4 Piano S1-1 |
| 5  | Foglio 56 Part. 324 Sub. 5                               | Categoria C/6 <sup>b</sup> ) Classe 5<br>Consistenza 16 m <sup>2</sup> Rendita Euro 61,97              | VIA NINO TAMASSIA n. 4 Piano S1   |
| 6  | Foglio 56 Part. 324 Sub. 6                               | Categoria C/6 <sup>b</sup> ) Classe 5<br>Consistenza 15 m <sup>2</sup> Rendita Euro 58,10              | VIA NINO TAMASSIA n. 4 Piano S1   |
| 7  | Foglio 56 Part. 324 Sub. 1                               | Categoria A/2 <sup>a</sup> ) Classe 3<br>Consistenza 6 vani Rendita Euro 852,15                        | VIA NINO TAMASSIA n. 2 Piano S1-T |
| 8  | Foglio 56 Part. 324 Sub. 10                              | Categoria C/6 <sup>b</sup> ) Classe 5<br>Consistenza 17 m <sup>2</sup> Rendita Euro 65,85              | VIA NINO TAMASSIA n. 2 Piano S1   |
| 9  | Foglio 56 Part. 324 Sub. 4                               | Categoria A/2 <sup>a</sup> ) Classe 3<br>Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 497,09                      | VIA NINO TAMASSIA n. 2 Piano 3    |
| 10 | Foglio 56 Part. 324 Sub. 7                               | Categoria C/6 <sup>b</sup> ) Classe 5<br>Consistenza 15 m <sup>2</sup> Rendita Euro 58,10 Lire 112.500 | VIA NINO TAMASSIA n. 2 Piano S1   |
| 11 | Foglio 56 Part. 324 Sub. 9                               | Categoria C/6 <sup>b</sup> ) Classe 5<br>Consistenza 15 m <sup>2</sup> Rendita Euro 58,10 Lire 112.500 | VIA NINO TAMASSIA n. 2 Piano S1   |



Direzione Provinciale di Mantova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **16/07/2025**  
Ora: **14:23:06**  
Numero Pratica: **T309213/2025**  
Pag: **2 - Fine**

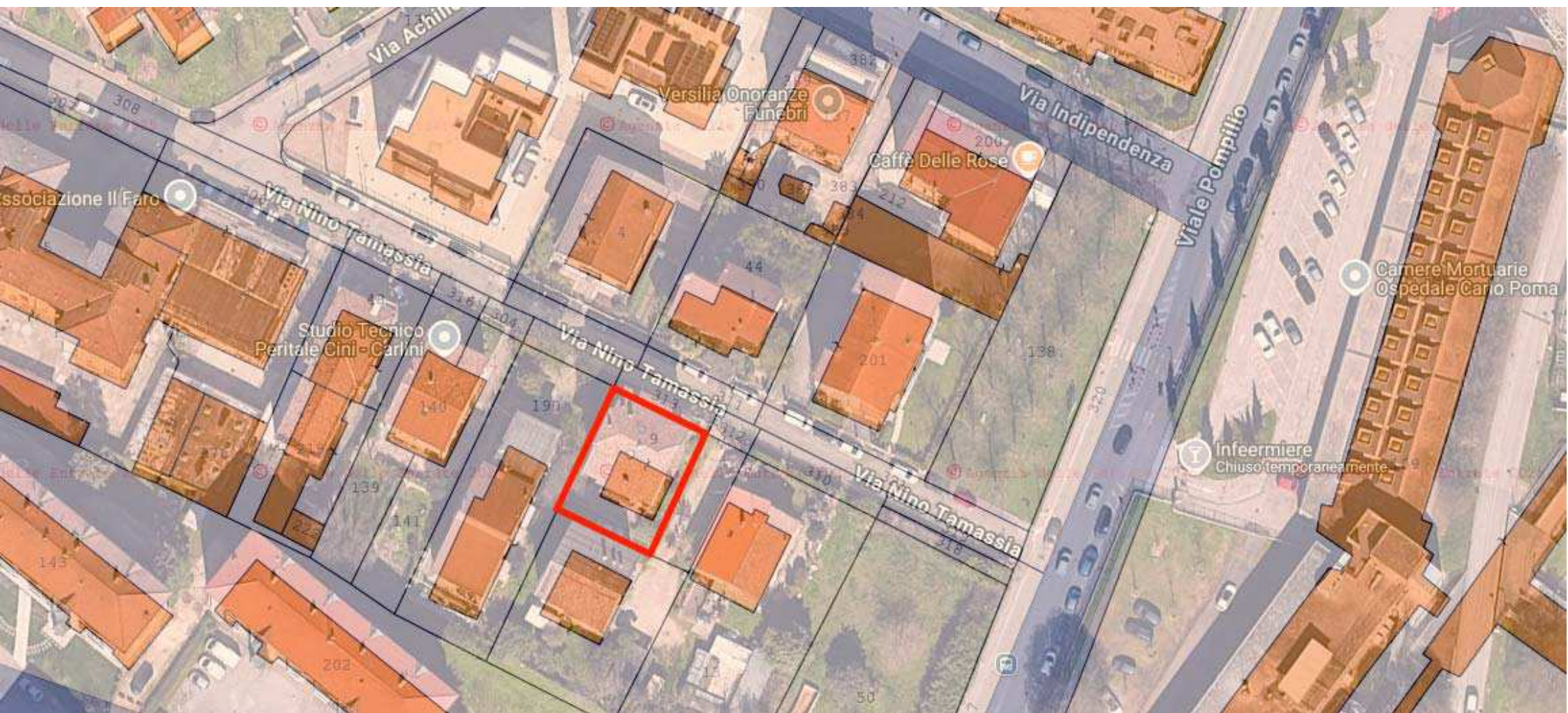
---

*Legenda*

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile*
- b) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*

**ALLEGATO 003**

**DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**





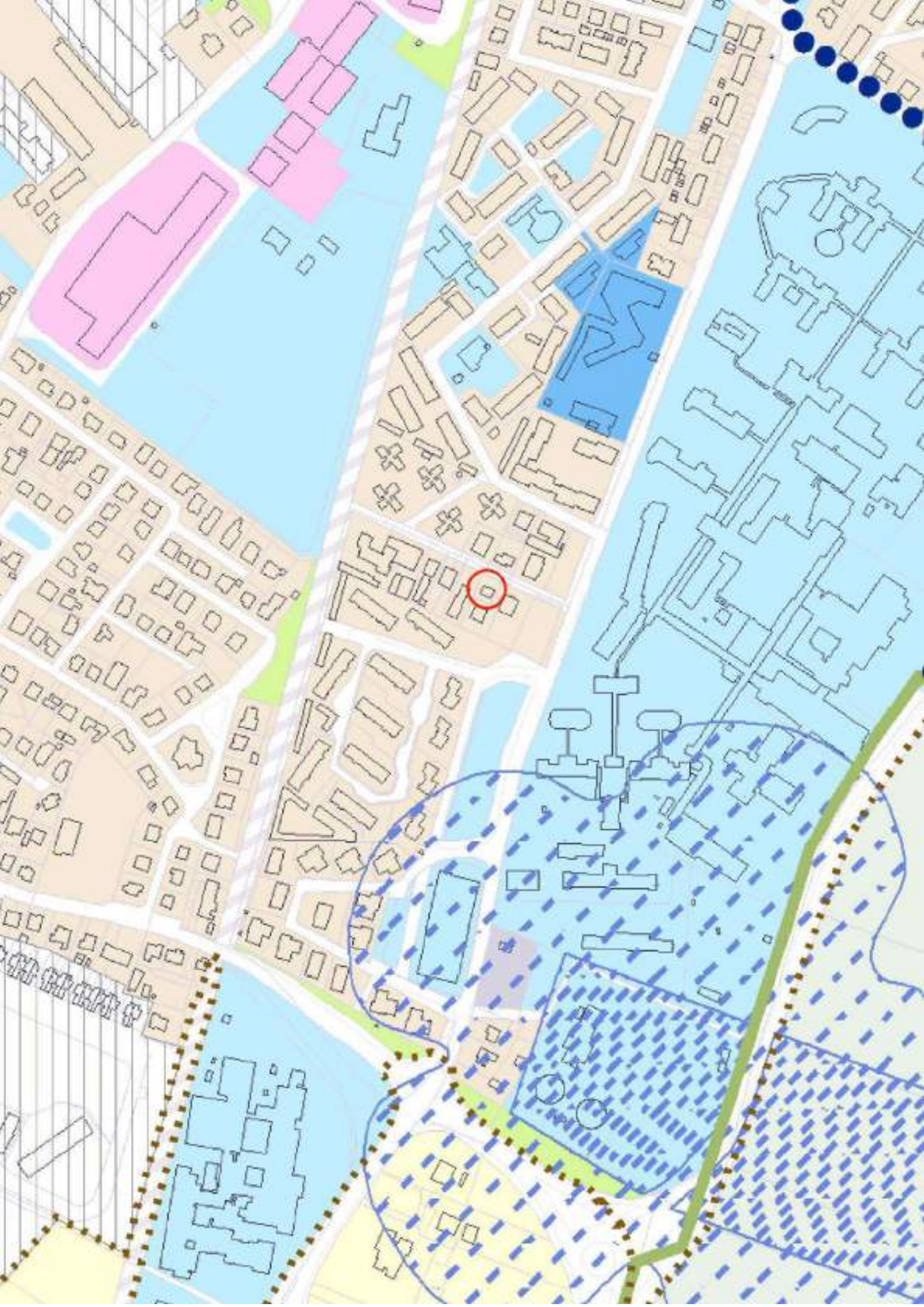
# Piano Governativo Territoriale



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



## 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, B5)

## 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 Governò 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        |

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:**

|                                              | Si | 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 - Aree 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 2

Provincia: MANTOVA  
Comune: MANTOVA  
Fascia/zona: Semicentrale/POMPILIO - DUE PINI  
Codice di zona: C5  
Microzona catastale n.: 0  
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             | 1300                  | 1700 | L                | 6                              | 7,3 | L                |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 600                   | 900  | L                | 5,5                            | 6,8 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 400                   | 600  | L                | 3,5                            | 5   | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 700                   | 1000 | L                | 3,6                            | 5,4 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 900                   | 1150 | L                | 6                              | 7,3 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 1500                  | 2200 | L                | 6,5                            | 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