

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 E) – MAGAZZINO DI MQ. 80 CIRCA, POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN MANTOVA, VIALE TELLERA N. 13

Catasto Fabbricati del Comune di Mantova:

Foglio 52, part. 289, sub. 10, cat. C/2, classe 2, cons. mq. 75, superf. catast. mq. 81, rendita €. 139,44, ubicazione Viale Generale Giuseppe Tellera n. 13, piano terra (T).

Prezzo base euro 28.000,00=, 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, sezione vendite competitive, www.liquidagest.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it, 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 E).

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 11 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 2.000,00. 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.liquidagest.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.entietribunali.it e 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.

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 Generale Giuseppe Tellera, civico n° 13.

Mantova (MN), li 18-08-2025

IL TECNICO


Geom. Stefano Minetto



A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Descrizione urbanistica

L'immobile oggetto della presente è ubicato nel Comune di Mantova (MN), con accesso dalla pubblica Via Generale Giuseppe Tellera al civico n° 13 e 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 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 di edificio plurifamiliare, comodamente accessibile dal cortile condominiale. Al suo interno trovano alloggio condutture legate alla rete di distribuzione di acqua e gas, un contatore gas, tubazioni a vista di scarichi ed un piccolo lavamani.

Lo stato di manutenzione e conservazione della porzione immobiliare in oggetto, assimilabile ad un'autorimessa per dimensioni e contesto in cui è ubicata, risulta essere mediocre come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo e 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 52, particella 289, subalterno 10, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 2, consistenza m² 75, superficie catastale m² 81, rendita € 139,44, ubicazione Viale Generale Giuseppe Tellera n° 13, piano terra (T).

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

B) VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Di seguito si calcola il più probabile valore unitario attuale di mercato ottenuto dalla media dei valori OMI rilasciati dall'Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO 004**) stabiliti per abitazioni di tipo economico, quale tipologia catastale prevalente delle unità abitative che compongono il complesso condominiale in cui è ubicato l'immobile in oggetto, stato conservativo normale, adottando come parametro la superficie catastale desunta dalle visure effettuate; da informazioni assunte presso operatori tecnici e commerciali del luogo, le quotazioni OMI risultano allineate con gli attuali valori medi di mercato della zona.

Considerata quindi l'epoca di costruzione del bene immobile risalente verosimilmente alla fine degli anni '70, della sua tipologia e destinazione d'uso, dell'ubicazione rispetto al centro storico del Comune di Mantova, il più probabile valore unitario attuale di mercato viene determinato come di seguito specificato e ridotto del 10% tenuto conto del perdurare delle criticità del mercato immobiliare, nonché del mediocre stato di manutenzione e conservazione, applicando un coefficiente di adeguamento mediato tra le destinazioni d'uso autorimessa e cantina pari a 0,50 :

$$\{[(\text{€}/\text{m}^2 650 + \text{€}/\text{m}^2 900) : 2] \times 0,50\} - 10\% = \text{€}/\text{m}^2 348,75$$

Valore attuale di mercato dell'immobile

$\text{m}^2 81,00 \times \text{€}/\text{m}^2 348,75$

= € 28.248,75

Arrotondato prudenzialmente a

= € 28.000,00

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 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 - PROSPETTO FRONTE STRADA



003 - PROSPETTO FRONTE STRADA



004 - PASSO CARRAIO PT - S1



005 - PANORAMICA CORTILE S1



006 - PARTICOLARE ACCESSO MAGAZZINO



007 - PARTICOLARE INTERNO



008 - PARTICOLARE CONTATORE GAS



009 - PANORAMICA INTERNA



010 - PARTICOLARE INTERNO



011 - PARTICOLARE INTERNO



012 - PARTICOLARE INTERNO



013 - PANORAMICA INTERNA



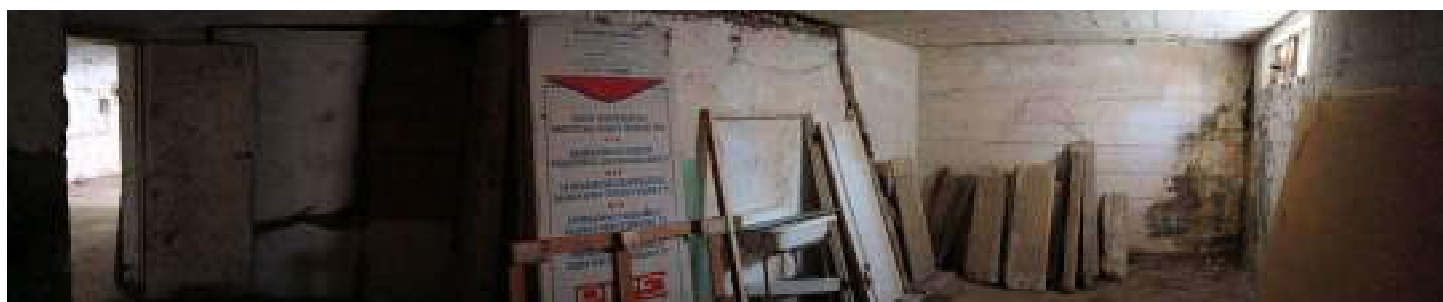
014 - PARTICOLARE INTERNO



015 - PARTICOLARE INTERNO



016 - PARTICOLARE INTERNO



017 - PANORAMICA INTERNA



018 - PARTICOLARE INTERNO

ALLEGATO 002

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



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

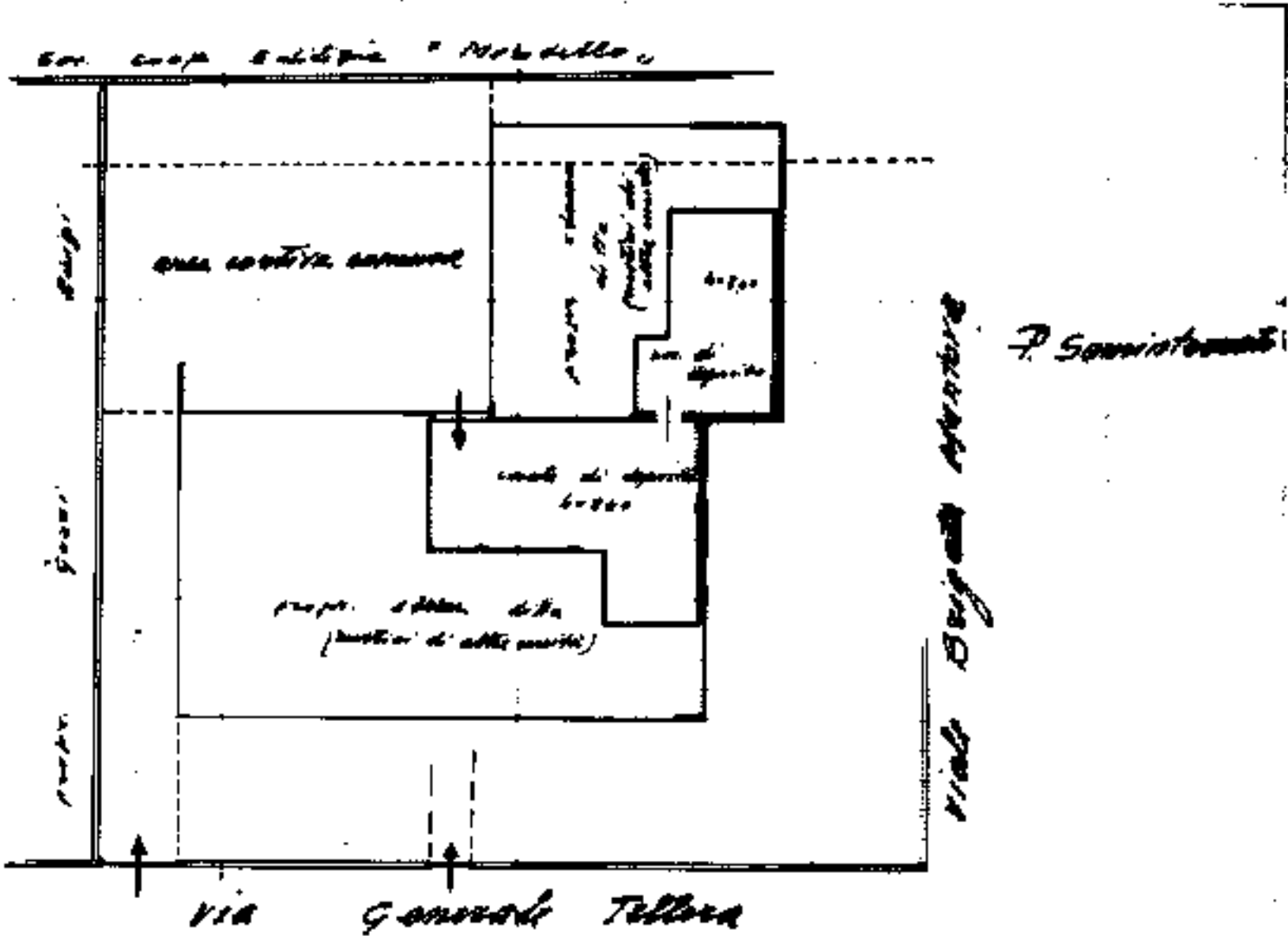
Form. 200
P. - C. n. 27 - 236

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

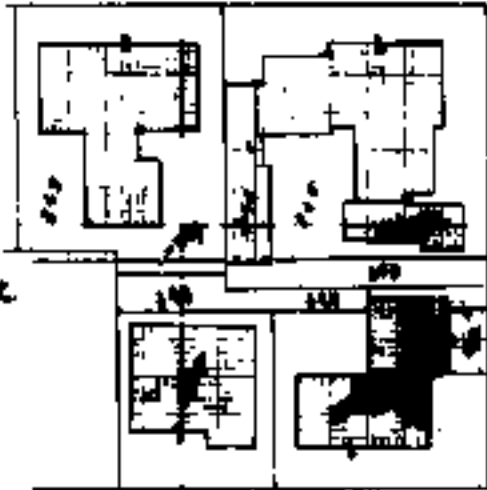
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECARTE-LEONE 15 APRILE 1959, N. 100)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MANTOVA Via Generale Tellera, c.m.
Dato Manzocchi Arrigo, nato a Mantova il 28-1-1940
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esauriale di MANTOVA Scheda N.°



Estatto della mappa
Revisionata
Foglio N° 52
Scala 1:1000



via generale

via generale



Tellera



ORIENTAMENTO



Scala 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	16/04/1978	Numero della particella	1521
PROT. N.°	183/78	Sezione o Comune censuario	B
		Foglio	F
		Numero di mappa	293/10
		Subalterno	

Compilato dal Geom. Franti Gandolfi
(Firma, nome e cognome del redattore)
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Mantova
Data 7-4-1978
Firma: Gandolfi Franti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2025

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice:E897)
Catasto Fabbricati	Provincia di MANTOVA
	Foglio: 52 Particella: 289 Sub.: 10

INTESTATO

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

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		52	289	10			C/2	2	75 m ²	Totale: 81 m ²	Euro 139,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE GENERALE GIUSEPPE TELLERA n. 13 Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E897 - Foglio 52 - Particella 289

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2014

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		52	289	10			C/2	2	75 m ²		Euro 139,44	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2014 Pratica n. MN0080657 in atti dal 07/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 32668.1/2014)
Indirizzo		VIALE GENERALE GIUSEPPE TELLERA n. 13 Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E897 - Foglio 52 - Particella 289

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		52	289	10			C/2	2	75 m ²		L. 270.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA GENERALE GIUSEPPE TELLERA n. 13 Piano T										
Notifica						Partita		1521		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		52	289	10			C/2	2	75 m ²		Euro 0,17 L. 337	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA GENERALE GIUSEPPE TELLERA n. 13 Piano T										
Notifica						Partita		1521		Mod.58		-

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

Situazione degli intestati dal 28/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FANTE Silvio nato a GOITO (MN) il 05/02/1934		FNTSLV34B05E078I*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/07/1989 Pubblico ufficiale APORTI Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 45088 Registrazione n. 1966 registrato in data 09/08/1989 - Voltura n. 5869.1/1989 in atti dal 22/04/1992		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAZZOCCHI Arrigo nato a MANTOVA (MN) il 29/01/1940	MZZRRG40A29E897X*	fino al 28/07/1989
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALLEGATO 003

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA





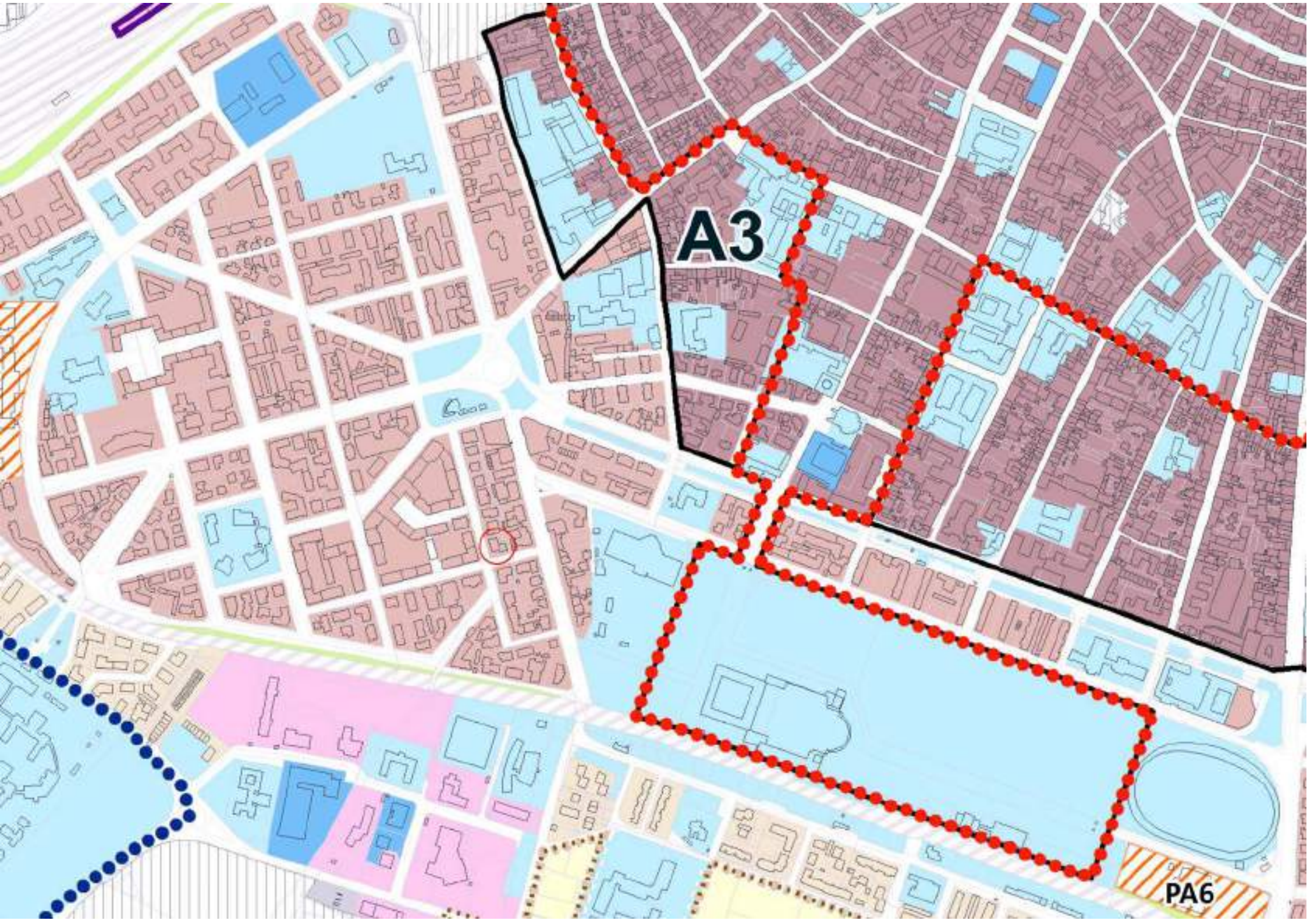
Piano Governativo Territoriale



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 Governativo Territoriale



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

- 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 implichi modifica del sedime preesistente, è ammissibile 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:

	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/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	1500	1800	L	7	9	L
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	6,5	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	900	L	4	5,5	L
Autorimesse	NORMALE	800	1200	L	4,2	6,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	6,7	8,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	2200	L	7,2	9,2	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