TRIBUNALE DI MANTOVA
PROCEDURA N. 4326/2025 R.G. VOL.

GIUDICE DOTT. FABIO DE CARA
ADS AVV. PAOLA CUZZOCREA

AVVISO DI VENDITA

Si comunica che l'Ads della Procedura di Amministrazione di Sostegno indicata in epigrafe intende procedere a vendita competitiva del seguente bene:

LOTTO UNICO – FONDO AGRICOLO, COSTITUITO DA APPEZZAMENTI DI TERRENO E FABBRICATI CON DESTINAZIONE AGRICOLA, DI MQ. 3.064 CIRCA, UBICATO IN QUISTELLO (MN), VIA BASAGLIE.

1) Terreno con sovrastanti fabbricati: Catasto Fabbricati del Comune di Quistello:

Foglio 35, mapp.197; Foglio 35: mapp. 17, sub. 1; mapp. 196; mapp. 197, sub. 1; mapp. 198, mapp. 199; categoria F/2 (fabbricati collabenti);

2) Casa colonica: Foglio 35, mapp. 200, sub. 1;

3) Ricovero attrezzi e fienile: Foglio 35, mapp. 200, sub. 2;

4) Terreno agricolo: Foglio 35, mapp. 13;

5) Terreno agricolo: Foglio 35, mapp. 19;

6) Terreno agricolo: Foglio 35, mapp. 115;

7) Terreno agricolo: Foglio 35, mapp. 12;

8) Terrendo agricolo: Foglio 35, mapp. 14;

9) Terreno agricolo: Foglio 35, mapp. 94;

10) Terreno agricolo: Foglio 35, mapp. 106.

Prezzo base dell'intero lotto euro 110.000,00=, oltre imposte di legge.

Beni meglio identificati e descritti nella perizia di stima del Geom. Stefano Minetto in data 12 gennaio 2026, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) Trattasi di vendita consensuale.
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 dalla parte venditrice, 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

7) Gli interessati all'acquisto dovranno far pervenire l'offerta in busta chiusa presso lo studio dell'Ads Avv. Paola Cuzzocrea, in Borgo Virgilio (MN), via Cisa n.95, entro e non oltre le ore 12 del giorno 16 dicembre 2026.
8) 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 "PROC. ADS n. 4326/25 RG Trib. Mantova - Avv. Paola Cuzzocrea".
9) 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 della procedura n. 4326/25 RG Vol. Trib. Mantova", con l'indicazione del lotto a cui si riferisce.

GARA TRA GLI OFFERENTI

10) 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.
11) Nel caso venga formulata più di un'offerta valida, alle ore 10.30 del giorno 17 dicembre 2026, presso lo studio dell'Avv. Paola Cuzzocrea, in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n.95, verranno esaminate le offerte e verrà ivi immediatamente indetta tra tutti gli offerenti una gara avanti l'avvocato Cuzzocrea; l'eventuale gara partirà dall'offerta più alta con rialzi minimi di euro 5.000,00. I beni verranno aggiudicati a chi avrà effettuato l'offerta più alta.
12) 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.
13) 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.
14) Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara.
15) Alla fattispecie si applica il diritto di cui all'art. 7, Legge n. 817/1971 (prelazione agraria dei confinati).
16) La vendita a favore dell'aggiudicatario si concluderà con la stipula del relativo contratto, fatti salvi i diritti di cui alla norma sopra indicata, ovvero l'eventuale esercizio di prelazione da parte dei confinanti secondo l'art. 7, Legge 817/1971.

PUBBLICITA'

17) Il presente avviso di vendita viene pubblicato sul *Portale delle Vendite Pubbliche* e siti internet *www.ilcaso.it, sezione vendite competitive,* www.liquidagest.it e *Astegiudiziarie.it*, almeno 15 giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

Maggiori informazioni presso l'Avv. Paola Cuzzocrea, con studio in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n. 95, Tel. 0376 281361, e-mail avvocato.cuzzocrea@gmail.com.

Mantova, 28 ottobre 2026 L'Ads Avv. Paola Cuzzocrea



Comune di Quistello

Provincia di Mantova

GIUDIZIO DI STIMA

inerente il fondo agricolo di proprietà del Sig. ubicato in Comune di Quistello (MN), Via Basaglie - località Basaglie.

Mantova (MN), lì 12-01-2026

IL TECNICO

Geom. Stefano Minetto

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

A) BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL FONDO AGRICOLO

Trattasi di fondo agricolo ubicato nel Comune di Quistello (MN), Via Basaglie - località Basaglie, costituito da appezzamenti di terreno ed immobili destinati all'attività agricola come di seguito descritto.

1 - Terreno con sovrastanti fabbricati fatiscenti

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto stradale e corsi d'acqua*"

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione catastale
Trattasi di area cortiliva su terreno agricolo di cui al foglio 35 mappale 197 del Catasto Terreni del Comune di Quistello con relativi fabbricati circostanti attualmente censiti all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Fabbricati, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 17 subalterno 1; mappale 196; mappale 197 subalterno 1; mappale 198; mappale 199; categoria F/2 (fabbricati collabenti), edifici interessati dal terremoto del 2012 e verosimilmente dichiarati inagibili, stato conservativo scadente.
Il tutto attualmente intestato a :
, titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare adottando come parametro la superficie dedotta con misure grafiche, in quanto dalle visure effettuate non sono state rinvenute le superfici catastali dei fabbricati, adottando inoltre l'unità di misura della zona ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq. 3.138,5969 di superficie nominale catastale.

Pertanto si avrà :

superficie ricavata graficamente	= ha	00.30.64
pari a	= mq	3.064,00
pari a biolche mantovane (mq 3.064,00 : mq 3.138,5969)	= bm	0,98

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

Valore di mercato attuale
Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00. Ai fini del presente giudizio di stima, lo scrivente considera tale valore comprensivo dei sovrastanti fabbricati diroccati peraltro interessati dal sisma del 2012, che versano in condizioni precarie come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**), applicandolo quindi all'intera superficie dell'area.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 0,98 x €/bm 10.0000,00 = **€ 9.800,00**

Si segnala presenza di eternit sul mappale 199, seppur di modesta entità.

2 - Casa colonica - foglio 35 mappale 200 subalterno 1

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Presenza di corpi d'acqua*"

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Trattasi di bene immobile consistente in edificio unifamiliare distribuito fra i piani terra e primo, sito nel Comune di Quistello (MN) con accesso carraio da Via Basaglie, costituito da : n° 1 unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo economico composta da (piano terra) ingresso, cucina, soggiorno, bagno, sottoscala, (piano primo) due letto; oltre all'area cortiliva circostante di esclusiva pertinenza.
Lo stato di conservazione della porzione immobiliare in oggetto, risulta essere mediocre; il tutto come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo, che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Fabbricati, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 200, subalterno 1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 1, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale 142,00 mq, rendita € 157,52, ubicazione Via Basaglie n. CM, piano terra e primo.
Il tutto attualmente intestato a :

titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente, si adottano come parametro le superfici catastali desunte dalle visure effettuate.

Valore di mercato attuale
Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, si adottano come parametro le superfici catastali desunte dalle visure effettuate. Da indagini di mercato svolte e da informazioni assunte presso operatori tecnici e commerciali del luogo, i valori OMI rilasciati dall'Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO 005**) risultano essere allineati con i valori medi di mercato attuale della zona, per immobili simili o assimilabili.
Tenuto dunque conto della non recente epoca di costruzione del bene immobile, del mediocre stato di manutenzione e di conservazione del bene immobile in oggetto accertato con sopralluogo del 07/11/2025, considerate le necessarie informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, esaminate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, e tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, al momento attuale si stima in €/mq 100,00 il più probabile valore unitario di mercato del bene immobile in oggetto :

mq 142,00 x €/mq 100,00 = **€ 14.200,00**

Sulla particella 200 si segnala presenza di depositi/box non visibili in mappa con coperture in eternit.

3 - Ricovero attrezzi e fienile - foglio 35 mappale 200 subalterno 2

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Presenza di corpi d'acqua*"

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com



il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Trattasi di bene immobile adibito a ricovero attrezzi e fienile distribuito fra i piani terra e primo, sito nel Comune di Quistello (MN) con accesso carraio da Via Besaglie, costituito da (al piano terra) ricovero attrezzi e deposito, (al piano primo) fienile; oltre all'area cortiliva circostante di esclusiva pertinenza.
Lo stato di conservazione della porzione immobiliare in oggetto, risulta essere mediocre; il tutto come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo, che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Fabbricati, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 200 subalterno 2, categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), rendita € 170,00, ubicazione Via Basaglie n. CM, piano terra e primo.
Il tutto attualmente intestato a : titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente, la consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto è stata determinata con misure dedotte graficamente dalla planimetria catastale, nonché espressa in metri quadrati (mq) di superficie lorda commerciale ovvero al lordo delle murature altresì mediante applicazione dei seguenti coefficienti di adeguamento e successivo arrotondamento al metro quadrato : 0,33 per ricoveri attrezzi, deposito e fienile; 0,05 per aree cortilive al netto della superficie di sedime del fabbricato.

Piano terra				
ricovero attrezzi e deposito	= mq	60,26 x 0,33	= mq	19,88
area cortiliva	= mq	360,62 x 0,05	= mq	18,03
Piano primo				
fienile	= mq	26,97 x 0,33	= mq	8,90
sommano			= mq	46,81
superficie lorda commerciale			= **mq**	**46,80**

Valore di mercato attuale
Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, si adottano come parametro le superfici catastali desunte dalle visure effettuate. Da indagini di mercato svolte e da informazioni assunte presso operatori tecnici e commerciali del luogo, i valori OMI rilasciati dall'Agenzia

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

delle Entrate (**ALLEGATO 005**) risultano essere allineati con i valori medi di mercato attuale della zona, per immobili simili o assimilabili.
Tenuto dunque conto della non recente epoca di costruzione del bene immobile, del mediocre stato di manutenzione e di conservazione del bene immobile in oggetto accertato con sopralluogo del 07/11/2025, considerate le necessarie informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, esaminate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, e tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, al momento attuale si stima in €/mq 100,00 il più probabile valore unitario di mercato del bene immobile in oggetto :

mq 46,80 x €/mq 100,00 = **€ 4.680,00**

Sulla particella 200 si segnala presenza di depositi/box non visibili in mappa con coperture in eternit.

4 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 13

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto stradale e corsi d'acqua*"

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Il bene immobile rappresentato da un appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in Quistello (MN), di cui al mappale 13 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale - Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla*" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 13, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 00.40.77, deduzioni DO7R, IEA, BEB, R.D. € 52,77, R.A. € 38.95.
Il tutto attualmente intestato a :

, titolare del diritto di

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 13	= ha	00.40.77
pari a	= mq	4.077,00
pari a biolche mantovane		
(mq 4.077,00 : mq 3.138,5969)	= bm	1,30

Valore di mercato attuale
Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 1,30 x €/bm 10.0000,00 = **€ 13.000,00**

5 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 19

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Il bene immobile rappresentato da un appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in Quistello (MN), di cui al mappale 19 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale - Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla*" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 19, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 00.05.70, deduzioni IEA, BEB, DO7R, R.D. € 7,38, R.A. € 5,45.
Il tutto attualmente intestato a :
, titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 19	= ha	00.05.70
pari a	= mq	570,00
pari a biolche mantovane (mq 570,00 : mq 3.138,5969)	= bm	0,18

Valore di mercato attuale
Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 0,18 x €/bm 10.0000,00 = **€ 1.800,00**

6 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 115

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com



denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole, "*Ambiti prevalentemente produttivi*" Titolo IV – Capo II – Tessuto Urbano Consolidato, di cui rispettivamente agli artt. 15 e 9 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto stradale e corsi d'acqua*"

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Il bene immobile rappresentato da un appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in Quistello (MN), di cui al mappale 115 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale - Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla*" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 115, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 01.33.60, deduzioni IEA, DO7R, BEB, R.D. € 172,91, R.A. € 127,65.
Il tutto attualmente intestato a :
, titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 115	= ha 01.33.60
pari a	= mq 13.360,00
pari a biolche mantovane (mq 13.360,00 : mq 3.138,5969)	= bm 4,26

Valore di mercato attuale
Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 4,26 x €/bm 10.0000,00 = **€ 42.600,00**

7 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 12

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto ferroviaria*" (presenza linea ferroviaria regionale Suzzara – Ferrara)
- "*Fascia di rispetto allevamento bovini*"

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Il bene immobile rappresentato da un appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in Quistello (MN), di cui al mappale 12 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale - Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla*" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 12, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 00.04.60, deduzioni BEB, IEA, DO7R, R.D. € 5,95, R.A. € 4,40.
Il tutto attualmente intestato a :
titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n.° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 12	= ha	00.04.60
pari a	= mq	460,00
pari a biolche mantovane (mq 460,00 : mq 3.138,5969)	= bm	0,15

Valore di mercato attuale
Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 0,15 x €/bm 10.0000,00 = **€ 1.500,00**

8 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 14

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto stradale e corsi d'acqua*"

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Il bene immobile è rappresentato da piccolo terreno incolto a destinazione agricola sito in Quistello (MN), posto fronte strada in prossimità dell'accesso al fondo in oggetto, di cui al mappale 14 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale -*

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 14, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 00.01.00, deduzioni IEA, DO7R, BEB, R.D. € 1,29, R.A. € 0,96.
Il tutto attualmente intestato a :
, titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 14	= ha	00.01.00
pari a	= mq	100,00
pari a biolche mantovane (mq 100,00 : mq 3.138,5969)	= bm	0,03

Valore di mercato attuale
Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 0,03 x €/bm 10.0000,00 = **€ 300,00**

9 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 94

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole,

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com



"*Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica*" Titolo IV – Capo II – Zone Agricole, di cui rispettivamente agli artt. 15 e 14 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :

- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto ferroviaria*" (presenza linea ferroviaria regionale Suzzara – Ferrara)

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica

Il bene immobile rappresentato da un appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in Quistello (MN), di cui al mappale 94 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale - Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla*" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale

L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 94, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 01.58.00, deduzioni BEB, IEA, DO7R, R.D. € 204,49, R.A. € 150.96.

Il tutto attualmente intestato a : , titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare

Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 94	= ha 01.58.00
pari a	= mq 15.800,00
pari a biolche mantovane	
(mq 15.800,00 : mq 3.138,5969)	= bm 5,03

Valore di mercato attuale

Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39,

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 5,03 x €/bm 10.0000,00 = **€ 50.300,00**

10 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 106

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto ferroviaria*" (presenza linea ferroviaria regionale Suzzara – Ferrara)

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Il bene immobile rappresentato da un appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in Quistello (MN), di cui al mappale 106 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale - Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla*" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 106, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 00.03.60, deduzioni IEA, BEA, DO7R, R.D. € 4,75, R.A. € 3,44.
Il tutto attualmente intestato a : , titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 106	= ha	00.03.60
pari a	= mq	360,00
pari a biolche mantovane (mq 360,00 : mq 3.138,5969)	= bm	0,11

Valore di mercato attuale

Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 0,11 x €/bm 10.0000,00	= **€**	**1.100,00**

B) VALORE DI MERCATO ORDINARIO DEL FONDO AGRICOLO

Il valore di mercato ordinario del fondo agricolo oggetto del presente giudizio di stima, è dato dalla somma del valore di ciascun bene immobile di cui alle pagine precedenti, ovvero calcolato come segue :

1 - Terreno con sovrastanti fabbricati fatiscenti	= **€**	**9.800,00**
2 - Casa colonica - foglio 35 mapp. 200 sub. 1	= **€**	**14.200,00**
3 - Ricovero attrezzi e fienile - foglio 35 mapp. 200 sub. 2	= **€**	**4.680,00**
4 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 13	= **€**	**13.000,00**
5 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 19	= **€**	**1.800,00**
6 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 115	= **€**	**42.600,00**
7 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 12	= **€**	**1.500,00**
8 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 14	= **€**	**300,00**
9 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 94	= **€**	**50.300,00**
10 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 106	= **€**	**1.100,00**
Sommano	= **€**	**139.280,00**

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

C) VALORE DI MERCATO EFFETTIVO

Tenuto conto dello stato di degrado strutturale dei fabbricati (con convenienza economica indirizzata alla demolizione rispetto al recupero), considerata la ridotta liquidabilità dell'immobile determinata dalla limitata assorbibilità sul mercato di riferimento e da un basso indice di appetibilità commerciale, degli oneri ambientali legati alla bonifica e smaltimento delle coperture in fibro-cemento amianto, nonché delle limitazioni d'uso e coltivazione imposte dalle fasce di rispetto (infrastruttura ferroviaria Suzzara-Ferrara, rete stradale, corsi d'acqua, fosso consorziale e distanze da allevamenti), lo scrivente ritiene opportuno applicare al valore ordinario stimato nel precedente paragrafo "B" un ribasso del 20 %, ovvero :

€ 139.280,00 x 20% = € 27.856,00

Restano (€ 139.280,00 - € 27.856,00)	**= €**	**111.424,00**
ARROTONDATI PRUDENZIALMENTE A	**= €**	**110.000,00**

Si precisa che l'incarico ricevuto non comprende gli accertamenti relativi alle eventuali difformità catastali ed urbanistiche.

Mantova (MN), lì 12-01-2026

IL TECNICO

Geom. Stefano Minetto

Allegati :
001) riproduzioni fotografiche;
002) documentazione catastale;
003) documentazione urbanistica;
004) certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.);
005) quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
006) valori agricoli medi unitari (V.A.M.) pubblicati nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova.

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com



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. 5382/26 Vol.

N. 7377 Cron.

L'anno **2026** il giorno **06** del mese di **ottobre**

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

Cognome e nome	**Geom. Stefano Minetto**
Nato/a a	**Mantova** (Comune, Provincia) il **04/05/1972** (data)
Residenza (città, via/piazza, n°civico, cap)	**Via P. Andreani n°7 - 46100 Mantova (MN)**
Identificato a mezzo	**carta di identità**
Numero di documento	**CA31709ZQ**
Rilasciato il	**20/05/2026** **dal Comune di Mantova (MN)**

☒ il quale ha presentato la relazione che precede, composta da n° **16** 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 comparente al giuramento di rito, che egli presta, ripetendo:

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

Letto, confermato e sottoscritto .

Il Perito, (Firma)

ALBO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI della Provincia di MANTOVA - N. 2458 - STEFANO MINETTO

Il cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Patrizia Sodano

ALLEGATO 001

RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE



001 - PANORAMICA AEREA



002 - PANORAMICA AEREA



003 - PANORAMICA AEREA



004 - PANORAMICA AEREA



005 - ACCESSO DA VIA BASAGLIE



006 - PARTICOLARE MAPPALE 196



007 - VISTA AEREA SUD-OVEST MAPPALE 196



008 - PROSPETTO NORD-EST MAPPALI 17 E 198



009 - PROSPETTO SUD-EST MAPPALI 17, 197 SUB 1 E 198



010 - PROSPETTO SUD-EST MAPPALI 17, 197 SUB 1 E 198



011 - PROSPETTO SUD MAPPALI 17, 197 SUB 1 E 198



012 - PROSPETTO SUD-OVEST MAPPALI 197 SUB. 1



013 - PROSPETTO OVEST MAPPALI 197 SUB. 1 E 198



014 - PROSPETTO NORD-OVEST MAPPALI 197 SUB. 1 E 198



015 - VISTA AEREA EST MAPPALI 17, 197 SUB 1 E 198



016 - VISTA AEREA SUD-OVEST MAPPALI 17, 197 SUB 1 E 198



017 - VISTA AEREA OVEST MAPPALE 199



018 - PROSPETTO OVEST MAPPALE 199



019 - PROSPETTO SUD MAPPALE 199



020 - VISTA AEREA SUD-OVEST MAPPALE 199



021 - PROSPETTO NORD MAPPALE 200



022 - PROSPETTO NORD-OVEST MAPPALE 200



023 - PROSPETTO SUD MAPPALE 200



024 - PROSPETTO NORD-EST MAPPALE 200



025 - VISTA AEREA NORD-EST MAPPALE 200



026 - VISTA AEREA NORD-OVEST MAPPALE 200



027 - VISTA AEREA SUD-OVEST MAPPALE 200



028 - VISTA AEREA SUD-EST MAPPALE 200

ALLEGATO 002

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Direzione Provinciale di Mantova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. MARCO FRATUS

Vis. tel.



N=4984700

E=1657600

1 Particella: 17

Protocollo pratica T280980/2025 20-Ott-2025 16:58:31

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (MN) QUISTELLO
Foglio: 35

Visura n.: T278720/2025

Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di QUISTELLO (H143) provincia MANTOVA
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di QUISTELLO (Codice H143) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		**35**	**17 196 197 198 199**	**1 1**			**F/2**					VIA BASAGLIE n. CM Piano T-1 - 2 VARIAZIONE del 27/11/2012 Pratica n. MN0144482 in atti dal 27/11/2012 ACCATASTAMENTO FABBRICATI F2 E D10 (n. 18611.1/2012)	
2		**35**	**200**	**1**			**A/3**	**1**	**5,0 vani**	**Totale: 142 m² Totale escluse aree scoperte**: 142 m²**	**Euro 157,52**	VIA BASAGLIE n. CM Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		**35**	**200**	**2**			**D/10**				**Euro 170,00**	VIA BASAGLIE n. CM Piano T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2013 Pratica n. MN0122518 in atti dal 22/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49599.1/2013)	Annotazione

Immobile 2: **Annotazione:** -classamento e rendita validati

Immobile 3: **Annotazione:** -classamento e rendita validati

Totale: vani 5 Rendita: Euro 327,52

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 27/11/2012 Pratica n. MN0144482 in atti dal 27/11/2012 ACCATASTAMENTO FABBRICATI F2 E D10 (n. 18611.1/2012)		

Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

2. Immobili siti nel Comune di QUISTELLO (Codice H143) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		**25**	**207**				**A/7**	**2**	**8,0 vani**	**Totale: 170 m²**	**Euro 495,80**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/04/2025 Pratica n. MN0034256 in atti dal 08/04/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34256.1/2025)	

Totale: vani 8 Rendita: Euro 495,80

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/07/2001 Pubblico ufficiale BELLUTTI NATALE Sede PEGOGNAGA (MN) Repertorio n. 95833 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 6576.1/2001 Reparto PI di MANTOVA - Pratica n. 148166 in atti dal 11/09/2001		

3. Immobili siti nel Comune di QUISTELLO (Codice H143) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO									ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	**35**	**13**		**-**	**SEMIN IRRIG**	**01**		**40**	**77**	**DO7R IEA BEB**	**Euro 52,77 Lire 102.170**	**Euro 38,95 Lire 75.425**	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 04/07/1983 (n. 1979)	
2	**35**	**19**		**-**	**SEMIN IRRIG**	**01**		**05**	**70**	**IEA BEB DO7R**	**Euro 7,38**	**Euro 5,45**	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/10/1991 Pratica n. 167641 in atti dal 16/10/2002 VARIAZ. COLT. (n. 119.1/1991)	Annotazione
3	**35**	**115**		**-**	**SEMIN IRRIG**	**01**	**1**	**33**	**60**	**IEA DO7R BEB**	**Euro 172,91 Lire 334.802**	**Euro 127,65 Lire 247.160**	Variazione in atti dal 20/12/1977 (n. 32577)	

Immobile 2: **Annotazione:** di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte

Totale: Superficie 1.80.07 Redditi: Dominicale Euro 233,06 Agrario Euro 172,05

Visura n.: T278720/2025

Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 12/11/1975		

4. Immobili siti nel Comune di QUISTELLO (Codice H143) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha	are	ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	**35**	**12**		**-**	**SEMIN IRRIG**	**01**		**04**	**60**	**BEB IEA DO7R**	**Euro 5,95**	**Euro 4,40**	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/10/1991 Pratica n. 167641 in atti dal 16/10/2002 VARIAZ. COLT. (n. 119.1/1991)	Annotazione
2	**35**	**14**		**-**	**SEMIN IRRIG**	**01**		**01**	**00**	**IEA DO7R BEB**	**Euro 1,29**	**Euro 0,96**	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/10/1991 Pratica n. 167641 in atti dal 16/10/2002 VARIAZ. COLT. (n. 119.1/1991)	Annotazione
3	**35**	**94**		**-**	**SEMIN IRRIG**	**01**	**1**	**58**	**00**	**BEB IEA DO7R**	**Euro 204,49**	**Euro 150,96**	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/10/1991 Pratica n. 167641 in atti dal 16/10/2002 VARIAZ. COLT. (n. 119.1/1991)	Annotazione
4	**35**	**106**		**-**	**SEMIN IRRIG**	**01**		**03**	**60**	**IEA BEA DO7R**	**Euro 4,75**	**Euro 3,44**	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/10/1991 Pratica n. 167641 in atti dal 16/10/2002 VARIAZ. COLT. (n. 119.1/1991)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte

Immobile 2: **Annotazione:** di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte

Immobile 3: **Annotazione:** di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte

Immobile 4: **Annotazione:** di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte

Totale: Superficie 1.67.20 Redditi: Dominicale Euro 216,48 Agrario Euro 159,76

Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 12/11/1975		

Totale Generale: vani 13 Rendita: Euro 823,32

Totale Generale: Superficie 3.47.27 Redditi: Dominicale Euro 449,54 Agrario Euro 331,81

Unità immobiliari n. 11

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Data: 15/12/2025 - n. T66069 - Richiedente: MNTSFN72E04E897T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

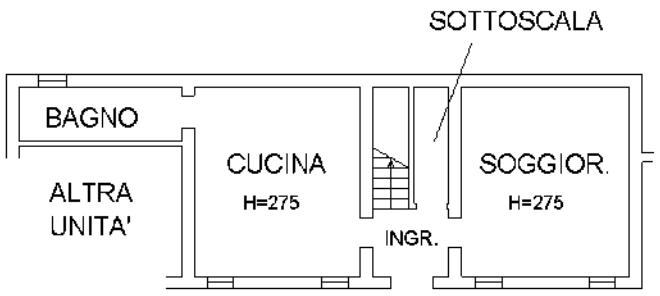
Dichiarazione protocollo n. MN0144482 del 27/11/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Quistello
Strada Basaglie civ. CM

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 35
Particella: 200
Subalterno: 1

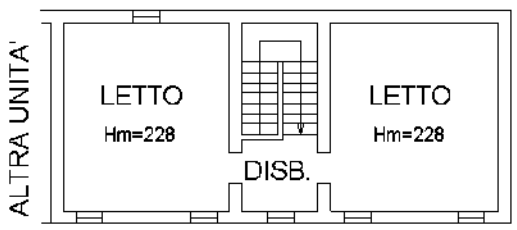
Compilata da:
Alai Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Mantova N. 2532

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO





10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2025 - Comune di QUISTELLO(H143) - < Foglio 35 - Particella 200 - Subalterno 1 >
VIA BASAGLIE n. CM Piano T-1

Data: 15/12/2025 - n. T66069 - Richiedente: MNTSFN72E04E897T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

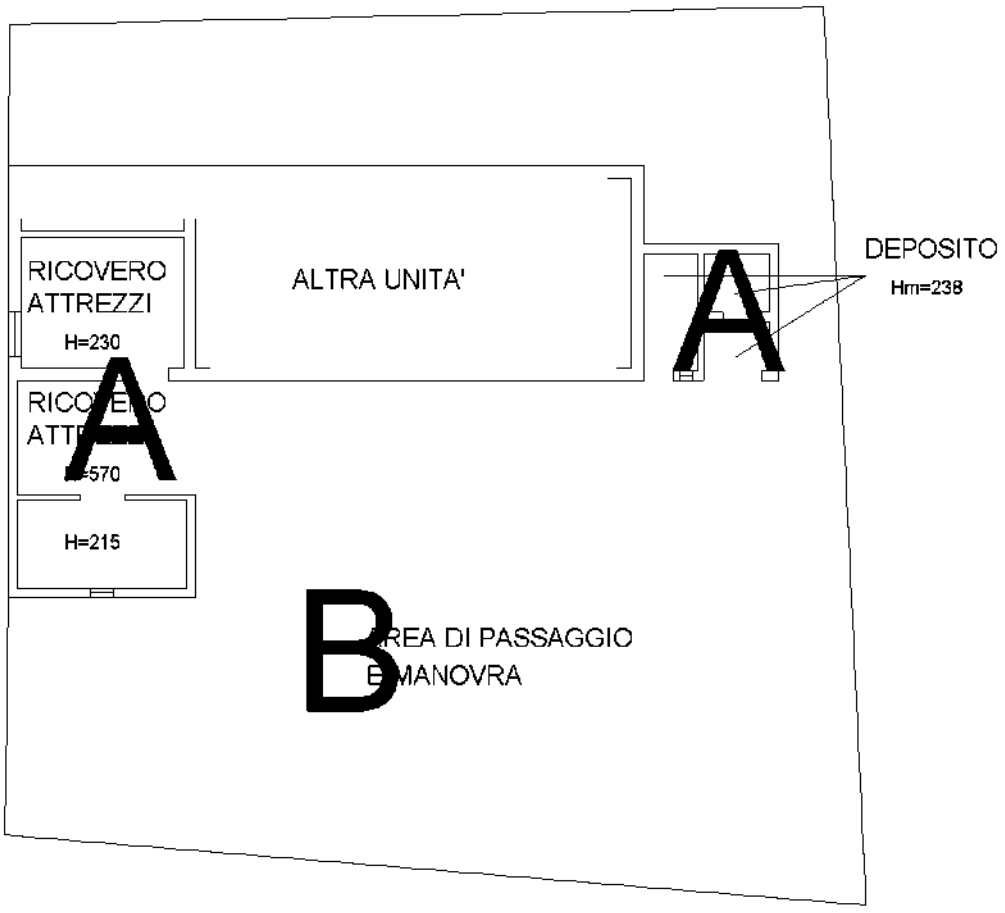
Dichiarazione protocollo n. MN0144482 del 27/11/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Quistello
Strada Basaglie civ. CM

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 35
Particella: 200
Subalterno: 2

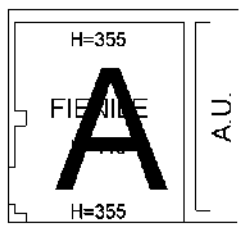
Compilata da:
Alai Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Mantova N. 2532

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2025 - Comune di QUISTELLO(H143) - < Foglio 35 - Particella 200 - Subalterno 2 >
VIA BASAGLIE n. CM Piano T-1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

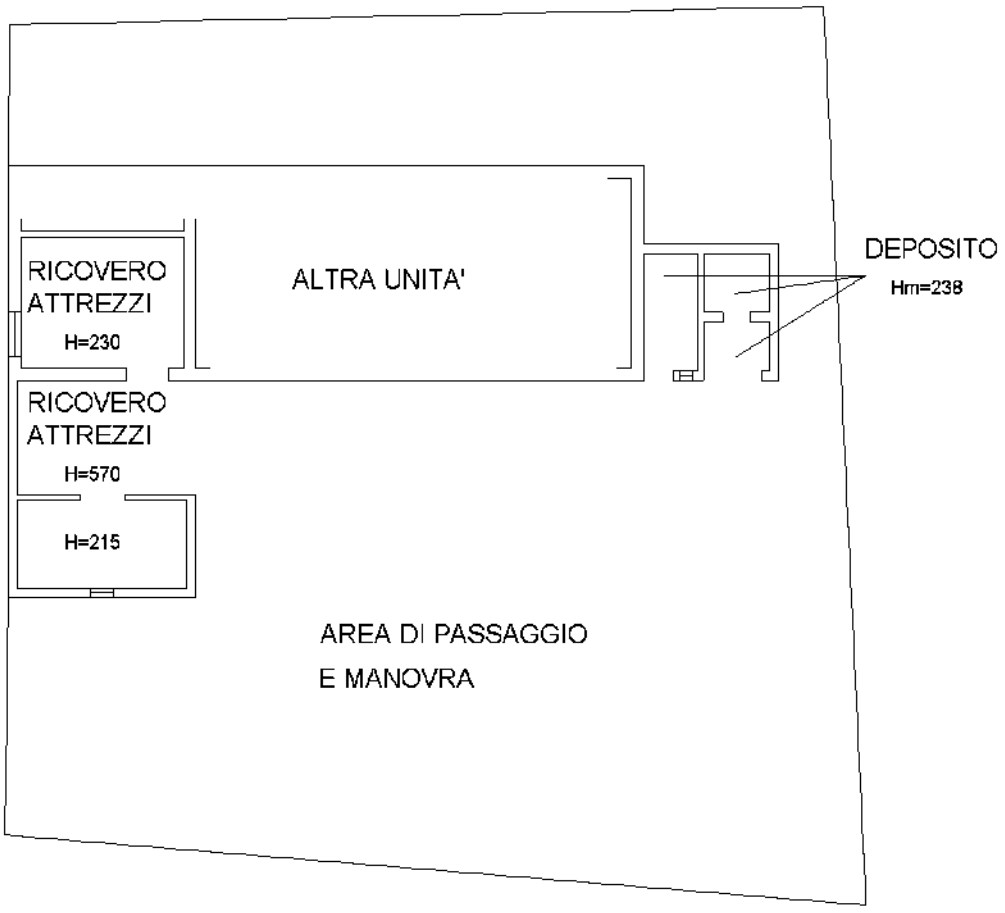
Dichiarazione protocollo n. MN0144482 del 27/11/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Quistello
Strada Basaglie civ. CM

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 35
Particella: 200
Subalterno: 2

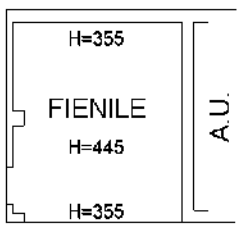
Compilata da:
Alai Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Mantova N. 2532

Scheda n. 2 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO





10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2025 - Comune di QUISTELLO(H143) - < Foglio 35 - Particella 200 - Subalterno 2 >
VIA BASAGLIE n. CM Piano T-1

Convenzione: **MINETTO STEFANO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**
Codice di Richiesta: **C00196072017**

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 233608303
Numero di richieste presentate: 6

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T66067	COMUNE QUISTELLO FGL 35 PART 17 SUB 1	15/12/2025	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata.	A3
T66068	COMUNE QUISTELLO FGL 35 PART 197 SUB 1	15/12/2025	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata.	A3
T66069	COMUNE QUISTELLO FGL 35 PART 200 SUB 1	15/12/2025	espletata			A3
T66070	COMUNE QUISTELLO FGL 35 PART 200 SUB 2	15/12/2025	espletata			A3
T66071	COMUNE QUISTELLO FGL 35 PART 196	15/12/2025	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata.	A3
T66072	COMUNE QUISTELLO FGL 35 PART 198	15/12/2025	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata.	A3

Indietro

Convenzione: **MINETTO STEFANO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**
Codice di Richiesta: **C00196072017**

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 233612650
Numero di richieste presentate: 1

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T73532	COMUNE QUISTELLO FGL 35 PART 199	15/12/2025	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata.	A3

Indietro

ALLEGATO 003

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA


Alce International S.R.L
Mastertech S.R.L
Via Giulio Romano
Via 9 Maggio
Via Basaglie
Biolab S.r.l
Consorzio L'Abete
Via Basaglie
Via Basaglie
Finlogistic
Via Savelon
Google Maps
Immagini ©2025 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2025
Italia
Termini
Privacy
Invia feedbac


Via Basaglie
Via Basaglie
Via Basaglie
Via Andrea Zenesini
Via Savellon
TOPVISION
Amazon Locker - teobaldo
115
116
11
120
121
119
181
106
12
94
28
13
19
197
199
200
214
155
147
145
153
509
Via 9 Maggio
Agenzia delle Entrate 2025

COMUNE DI QUISTELLO
PROVINCIA DI MANTOVA
REGIONE LOMBARDIA

COMMITTENTE

COMUNE DI QUISTELLO

IL SINDACO Luca Malavasi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Righi Arch. Stefano

LAVORO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE N. 1/2013 AL PIANO SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.13, COMMA 13 L.R. 12/2005 E SMI.

COORDINATORE DI PROGETTO ARCH. PATRIZIA PENITENTI

REDATTORI PGT ARCH. PATRIZIA PENITENTI
ARCH. DANIELA GABUTTI
ARCH. FRANCESCO CAPRINI

PR 01

ELABORATO

PIANO DELLE REGOLE

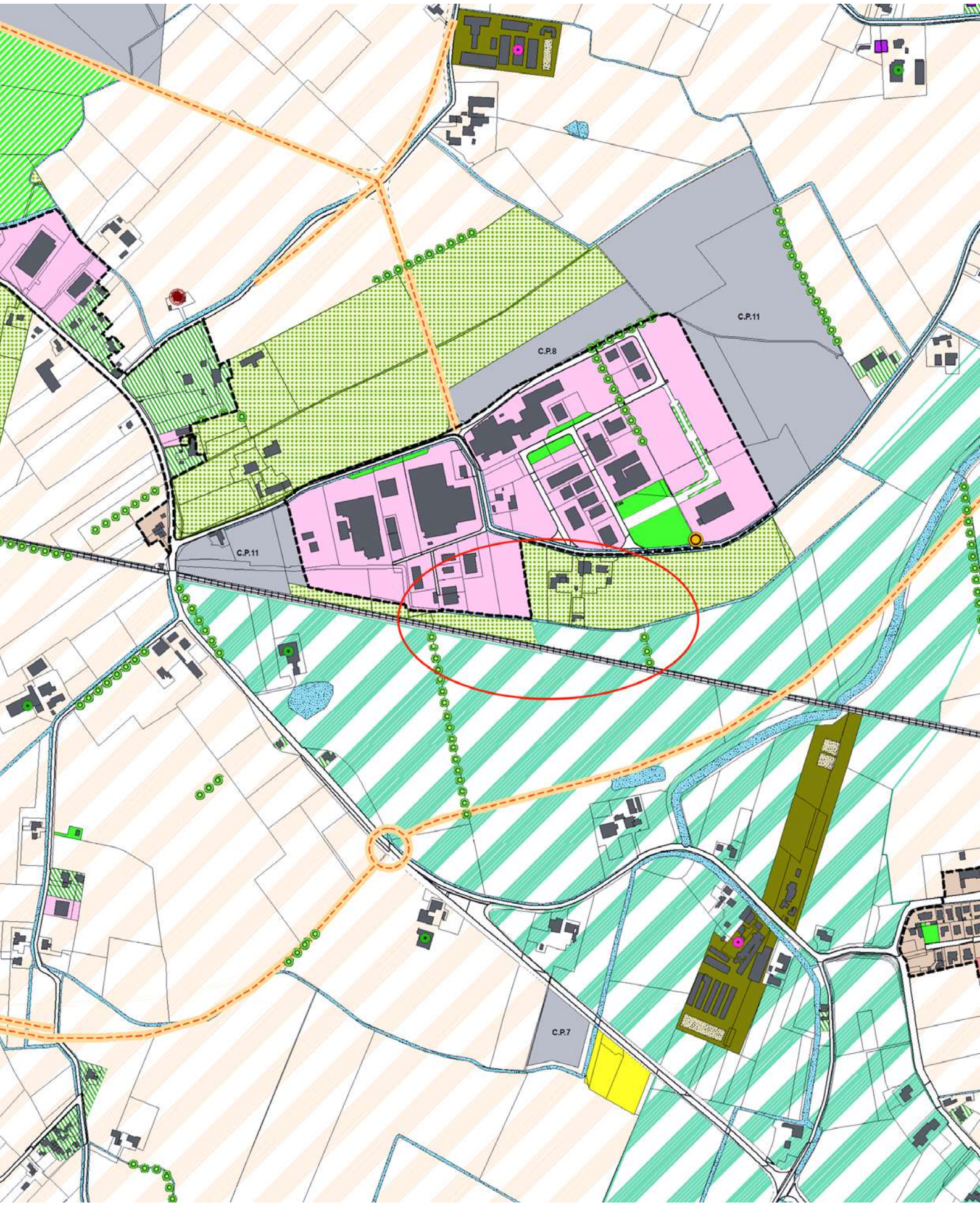
Centro

Scala: 1:10.000
Data: AGOSTO 2013
File name: PG01a_Q_VAR1_APPROVAZIONE

COPRAT urbanistica

società cooperativa di progettazione
e ricerca architettonica e territoriale

sede principale: mantova via Corridoni 56, 46100 Mantova, tel 0376-368412, fax 0376-368894
sede operativa: milano via Cornalia 19, 20124 Milano, tel fax 02-67481262
cf p. iva 00400114 020 7, info@coprat.it, www.coprat.it


C.P.11
C.P.8
C.P.11
C.P.7

Legenda

INDICAZIONI GENERALI

Limiti amministrativi

Confine comunale

Confine regionale

Corpi d'acqua principali

Fiumi, laghi, canali

Ferrovia storica esistente

Infrastrutture di progetto

Strade di progetto

Strade in corso di costruzione

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato

Perimetro di centro storico

Nuclei di antica formazione (Centro storico)

Ambiti di interesse storico e insediativo tradizionale

Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità

Ambiti prevalentemente produttivi

Ambiti prevalentemente terziari

Ambiti soggetti a piani di recupero

AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva

Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica

Aree agricole di interazione

Attività produttive e commerciali connesse con l'agricoltura (caseifici e allevamenti intensivi)

AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Siti natura 2000

Zone di protezione speciale (ZPS)

Aree naturali protette

PLIS esistenti attivi

PLIS esistenti non attivi

Emergenza del sistema insediativo

Immobili vincolati

Edifici di interesse storico e insediativo tradizionale

Ambiti destinati a verde privato

Nuclei insediativi in area agricola di interesse storico-artistico

manufatti_idraulici

Emergenza del sistema vegetazionale

Alberi proposti come monumentali

Zone boscate

Filari ed alberi isolati da mantenere

Elementi a rischio di compromissione e degrado

Complessi edilizi dismessi

Specchi d'acqua artificiali, cave discariche attive o dismesse

Vasche di stoccaggio reflui zootecnici

Stazioni radio base

Allevamenti

Avicoli

Bovidi

Suidi

Elettrodotti

ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

Zone per la distribuzione di carburante

INDICAZIONI DERIVANTI DAL DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di trasformazione

INDICAZIONI DERIVANTI DAL PIANO DEI SERVIZI

Servizi e impianti tecnologici sovralocali

Servizi e impianti tecnologici sovralocali esistenti

Servizi e impianti tecnologici locali

Servizi e impianti tecnologici locali esistenti

Servizi e impianti tecnologici locali di progetto



COMUNE DI QUISTELLO
PROVINCIA DI MANTOVA
REGIONE LOMBARDIA

COMMITTENTE

COMUNE DI QUISTELLO

IL SINDACO Luca Malavasi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Righi Arch. Stefano

LAVORO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE N.1/2013 AL PIANO SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 13, COMMA 13 L.R. 12/2005 E SMI.

COORDINATORE DI PROGETTO ARCH. PATRIZIA PENITENTI

REDATTORI PGT ARCH. PATRIZIA PENITENTI
ARCH. DANIELA GABUTTI
ARCH. FRANCESCO CAPRINI

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE N.1

Data: AGOSTO 2013
File name: 12060_CARTIGLIO_NTA.mxd

COPRAT urbanistica

società cooperativa di progettazione
e ricerca architettonica e territoriale

sede principale: mantova via Corridoni 56, 46100 Mantova, tel 0376-368412, fax 0376-368894
sede operativa: milano via Cornalia 19, 20124 Milano, tel fax 02-67481262
cf p. iva 00400114 020 7, info@coprat.it, www.coprat.it

INDICE

TITOLO I – PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI 4

CAPO I – OBIETTIVI E ATTI DEL PGT 4
Art.1 Obiettivi e finalità del PGT 4
Art.2 Atti costituenti il PGT 4
CAPO II - NORME DI CARATTERE GENERALE 5
Art.3 Applicazione delle norme di carattere generale 5
Art.4 Limitazioni alla edificazione 6
Art.5 Destinazioni d'uso 6
Art.6 Edifici esistenti con destinazione d'uso contrastante 7
Art.7 Mutamento di destinazione d'uso 7
Art.8 Parametri e indici urbanistici: definizioni, applicazioni ed effetti 8
Art.9 Modelli di intervento edilizio 11
Art.10 Prescrizioni per il frazionamento delle aree edificabili 11
Art.11 Disposizioni sulle distanze delle costruzioni 11
Art.12 Parcheggi pertinenziali 13
Art.13 Titolo edilizio convenzionato 14
Art.14 Interventi di compensazione ecologica preventiva 14
CAPO III - NORME PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 15
Art.15 Finalità generali della pianificazione attuativa 15
Art.16 Formazione e approvazione degli strumenti attuativi 16
Art.17 Contenuti degli strumenti attuativi 16
Art.18 Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione 18
Art.19 Prescrizioni per i parcheggi d'uso pubblico 19
Art.20 Prescrizioni per la nuova edificazione 19
Art.21 Prescrizioni per gli spazi pubblici e d'uso pubblico 20
Art.22 Procedure di approvazione dei piani attuativi 20
CAPO IV - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE 21
Art.23 Prevalenza delle disposizioni legislative 21
Art.24 Difformità tra gli atti del PGT 21
Art.25 Possibilità di deroga 21
Art.26 Rinvio ad altre disposizioni 22
Art.27 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni comunali 22
Art.28 Recepimento delle previsioni sovraordinate prevalenti e ambiti di portata sovracomunale 22

TITOLO II – NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO 23

CAPO I – CONTENUTI E OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO 23
Art.1 Obiettivi del Documento di Piano 23
Art.2 Contenuti del Documento di Piano 23
CAPO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA 24
Art.3 Previsioni generali di nuovo insediamento 24
Art.4 Standard di qualità aggiuntiva 24
CAPO III - AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE 25
Art.5 C.R.1 – Ambito di trasformazione "Nuvolato nord" 25
Art.6 C.R.2 – Ambito di trasformazione "Nuvolato sud" 26
Art.7 C.R. 3– Ambito di trasformazione "San Rocco" 27
Art.8 C.R.4– Ambito di trasformazione "Via Argine nord" 28
Art.9 C.R.5 – Ambito di trasformazione "Sabbioncello" 29
Art.10 C.R.6 – Ambito di trasformazione "Via Cortesa" 30
CAPO III – AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA 31
Art.11 C.P.7 - Ambito di trasformazione "Distributore Via Cantone" 31
Art.12 C.P.8 - Ambito di trasformazione "Campolongo 1" 32
Art.13 C.P.9 - Ambito di trasformazione "canale Dugale" 34
Art.14 C.P.10 - Ambito di trasformazione "Strada Cortesa" 35
Art.15 C.P.11 - Ambito di trasformazione "Campolongo 2" 36
CAPO V - VALIDITA' E PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI PIANO 38
Art.16 Validità del Documento di Piano 38
Art.17 Procedure di aggiornamento del Documento di Piano 38

TITOLO III – NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI 39

CAPO I - VALORE NORMATIVO E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI 39
Art.1 Valore normativo del piano dei servizi 39
Art.2 Servizi e attrezzature comprese nel piano dei servizi 39
CAPO II - DOTAZIONE E CONFERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI 39

Art.3 Dotazioni minime di aree per servizi 39
Art.4 Conferimento delle aree per servizi 40
Art.5 Standard urbanistici per gli insediamenti commerciali 40
CAPO III - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'USO PUBBLICO E PER INTERVENTI PUBBLICI 41
Art.6 Parametri e indici di edificabilità 41
Art.7 Prescrizioni per le aree scoperte 42
Art.8 Possibilità di deroga 42
CAPO IV - PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DEI SERVIZI 42
Art.9 Finalità dei progetti speciali 42
Art.10 Area per il tiro a volo 42
Art.11 Rete delle piste ciclabili 42
Art.12 Aree e immobili subordinati all'espropriazione 43
CAPO V - PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 43
Art.13 Rapporti tra Piano dei Servizi e Programma Triennale delle Opere Pubbliche 43
CAPO VI - VALIDITA', EFFETTI E PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI 43
Art.14 Validità ed effetti del Piano dei Servizi 43
Art.15 Procedure di aggiornamento del Piano dei Servizi 43

TITOLO IV – NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE 44

CAPO I – CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE 44
Art.1 Oggetto del Piano delle Regole 44
Art.2 Obiettivi del Piano delle Regole 44
Art.3 Validità ed efficacia 44
CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 44
Art.4 Definizione 44
Art.5 Nuclei di antica formazione (centro storico) 44
Art.6 Ambiti di interesse storico e insediativo tradizionale 45
Art.7 Ambiti prevalentemente residenziali a media densità 46
Art.8 Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità 48
Art.9 Ambiti prevalentemente produttivi 49
Art.10 Ambiti prevalentemente terziari (commerciali – direzionali – ricettivi) 51
CAPO III – AMBITI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI 52
Art.11 Ambiti compresi in piani attuativi operanti 52
Art.12 Ambiti soggetti a Piani di Recupero 53
CAPO IV – ZONE AGRICOLE 54
Art.13 Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva 54
Art.14 Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica 60
Art.15 Aree agricole di interazione 64
Art.16 Attività produttive e commerciali connesse con l'agricoltura 65
CAPO V - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO 66
Art.17 Immobili vincolati 66
Art.18 Edifici di interesse storico e insediativo tradizionale 66
Art.19 Ambiti destinati a verde privato 67
Art.20 Nuclei insediativi in area agricola di interesse storico artistico 68
Art.21 Fasce di protezione dei corsi d'acqua 70
Art.22 Siti di interesse archeologico 70
Art.23 Zone umide 70
Art.24 Filari e zone boscate 71
Art.25 Classi di sensibilità paesistica 71
Art.26 Tutela e salvaguardia degli elementi di pregio 71
Art.27 Opere di recupero del paesaggio 72
CAPO VI - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE 73
Art.28 Strade vicinali 73
Art.29 Fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti e di progetto 73
Art.30 Fascia di rispetto dei pozzi di approvvigionamento idrico 74
Art.31 Fascia di rispetto cimiteriale 75
Art.32 Fascia di rispetto dei depuratori 75
Art.33 Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica 75
Art.33 Zone per la distribuzione di carburanti 75
Art.34 Impianti rice-trasmittenti e di telecomunicazione 76
Art.35 Fasce di rispetto degli elettrodotti 76

TITOLO V : NORME TRANSITORIE INERENTI GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO LESIONATO DAL SISMA 77

ALLEGATO 1 - CRITERI DI SOSTENIBILITA' PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI 81

Art.1 Finalità generali 82
Art.2 Controllo del consumo di suolo 82
Art.3 Tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico 82
Art.4 Uso razionale delle materie prime 83
Art.5 Contenimento dei consumi di acqua potabile 83
Art.6 Riduzione delle superfici impermeabilizzate e del volume delle acque da depurare 83
Art.7 Contenimento dei consumi energetici 84
Art.8 Protezione dall'inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas climalteranti 85
Art.9 Controllo dell'inquinamento acustico 85
Art.10 Controllo dell'inquinamento luminoso 86
Art.11 Protezione dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza 86
Art.12 Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza 87
Art.13 Gestione dei rifiuti 87

ALLEGATO 2 - VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEI PIANI ATTUATIVI 88

ALLEGATO 3 – REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA 91

ALLEGATO 4 – NORME TECNICHE GEOLOGICHE 100

TITOLO IV – NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I – CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.1 Oggetto del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme di parti di territorio sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione, comprendendo al suo interno le aree intercluse o di completamento, nonché le aree destinate all'agricoltura. Indica inoltre gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale, individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione e degrado e a rischio di incidente rilevante. Contiene anche il recepimento e la verifica di indirizzi e prescrizioni del PTCP e del Piano di Bacino ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici. Individua infine le aree di valore paesaggistico –ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Art.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Il PdR persegue la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e agricolo-paesaggistico esistente attraverso la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche, morfologiche e culturali del territorio.

Art.3 Validità ed efficacia

1. Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art.4 Definizione

Il tessuto urbano consolidato comprende l'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli per fini insediativi, comprendendo in esse le aree intercluse o di completamento, nonché le aree oggetto di strumenti attuativi operanti.

Art.5 Nuclei di antica formazione (centro storico)

5.1 Definizione

1. Vengono classificati come tali i nuclei storici che abbiano conservato sostanzialmente immutate le caratteristiche urbanistiche edilizie originarie.
2. Tale classificazione viene operata a partire dalle indicazioni del Piano Regolatore previgente e dalla cartografia IGM di prima levatura.

5.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni devono essere finalizzate al recupero e alla valorizzazione dell'impianto urbano e del tessuto edilizio storico, tramite la salvaguardia degli edifici di pregio, delle tipologie e delle cortine edilizie nel rispetto delle planivolumetrie esistenti, della composizione architettonica dei prospetti e tramite l'adozione di materiali, finiture e colorazioni idonee.

5.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali in tale ambito comprendono la residenza e le destinazioni accessorie, le attrezzature commerciali e di servizio pubblico; sono considerate compatibili con

- alla trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia nel caso di interventi coordinati, estesi a un intero isolato, se finalizzati a una migliore efficienza del sistema insediativo e ad un migliore uso del suolo.

7.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV).
2. Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole.
3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di Slp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.
4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative.

7.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni:
   venga mantenuta la tipologia esistente;
   l'altezza massima fuori terra non superi m 10,50, pari a tre piani utili fuori terra;
   l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 2,0 m^3/m^2 , con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore;
   il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10%
   il rapporto di copertura Rc non superi il 35%.
2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

7.5 Nuova edificazione

1. Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie inferiore a 1.500 m^2 e siano servite da opere di urbanizzazione primaria.
2. Le nuove costruzioni realizzabili sui lotti di cui al comma precedente devono comunque rispettare i seguenti parametri:
   If max: 1,50 m^3/m^2
   Rc: 35%
   H max: 10,50 pari a tre piani utili fuori terra
   Rp: 50%
3. Per interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate di superficie superiore a quanto indicato al comma 1 è in ogni caso richiesta la predisposizione di titolo abilitativo convenzionato, derivante dalla necessità di integrare la dotazione delle opere di urbanizzazione e degli standard esistenti, o di porre particolari attenzioni alla progettazione dei nuovi fabbricati per quanto riguarda gli assetti tipologici e volumetrici.
4. Tali interventi dovranno essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati esteso all'intera area di pertinenza, e al conferimento degli standard.

incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

8.5 Nuova edificazione

1. Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie inferiore a 1.500 m^2 e siano servite da opere di urbanizzazione primaria.
2. Le nuove costruzioni realizzabili sui lotti di cui al comma precedente devono comunque rispettare i seguenti parametri:
   If max: 1,0 m^3/m^2
   Rc: 35%
   H max: 7,50 pari a due piani utili fuori terra
   Rp: 50%
3. Per interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate di superficie superiore a quanto indicato al comma 1 è in ogni caso richiesta la predisposizione di titolo abilitativo convenzionato, derivante dalla necessità di integrare la dotazione delle opere di urbanizzazione e degli standard esistenti, o di porre particolari attenzioni alla progettazione dei nuovi fabbricati per quanto riguarda gli assetti tipologici e volumetrici.
4. Tali interventi dovranno essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati esteso all'intera area di pertinenza, e al conferimento degli standard.
5. Il titolo convenzionato è altresì prescritto per interventi di ampliamento che comportino incrementi di oltre 500 m^2 di Slp e in generale per tutti gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica.
6. Il titolo convenzionato non è prescritto per i lotti che, alla data di presentazione della richiesta, ricadono per intero in piani attuativi operanti.
7. Gli interventi soggetti a titolo convenzionato devono rispettare i seguenti parametri:
   If max: 1,50 m^3/m^2
   Rc: 35%
   H max: 7,50 pari a due piani utili fuori terra
   Rp: 50%

Art.9 Ambiti prevalentemente produttivi

9.1 Definizione

Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione ad insediamenti ed impianti produttivi di tipo industriale, artigianale e artigianale di servizio.

9.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate alla razionalizzazione e al completamento degli impianti produttivi esistenti e al miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale degli insediamenti.

9.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali per tali ambiti sono di tipo produttivo industriale/artigianale (Pia) e per l'artigianato di servizio (Pas).
2. Sono ammesse destinazioni residenziali e terziario direzionali a diretto servizio dell'impianto produttivo, quali edifici per servizi generali (mense ed uffici aziendali), alloggi per il solo personale di custodia o per il proprietario, purché inserite all'interno della sagoma dell'edificio produttivo, con un massimo di 95 m^2 di Su per ogni complesso aziendale; sono anche ammesse destinazioni "Tc", anche di tipo MSV, per la realizzazione di punti vendita per merci non alimentari a consegna differita purché tali attività vengano dotate di idonei parcheggi
3. Sono vietate le destinazioni "A" agricole e unicamente "R" residenziali.

4. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute “ad esaurimento”; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di Slp, nè di Rc) fatta comunque salva l’osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.
5. Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualme nte in atto alla data di adozione del PGT sono ammesse unicamente ove sia dimostrato che, con l’introduzione di nuovi metodi o speciali cautele da attuarsi entro un anno dall’entrata in vigore del PGT, l’esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato, fatta comunque salva l’osservanza delle disposizioni in materia di igiene del territorio.
6. Nelle aree più prossime agli ambiti prevalentemente residenziali è vietata la localizzazione di nuove attività produttive che possano creare disturbo alla popolazione residente (anche in termini di emissioni in atmosfera odorose, acustiche, ecc….).
7. La variazione da destinazione produttiva ad altra destinazione è ammessa solo dopo aver accertato l’assenza di qualunque tipo di inquinamento.

9.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti che non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell’ambito considerato sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione con titolo edilizio semplice nelle aree già parzialmente edificate e idoneamente dotate di opere di urbanizzazione.
2. Eventuali interventi di recupero, ristrutturazione, ampliamento sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici (calcolando anche l’edificato esistente che viene mantenuto):

Uf max: 0,7 m^2/m^2;
Rc max: 60%
H massima: m 12,00 per edifici di carattere produttivo; altezze superiori sono consentite solo per comprovate esigenze tecnologiche.
le aree appositamente individuate per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili, tranne che nelle zone adibite al trasporto di merci pericolose e/o sversabili.

3. Devono essere rispettate tutte le norme speciali del Regolamento di Igiene e dei diversi provvedimenti legislativi e regolamentari che interessino edifici e processi produttivi, con particolare riferimento ai provvedimenti relativi a possibili inquinamenti.
4. Per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria si richiede inoltre che gli stessi siano accompagnati, ove necessario, da misure atte a migliorare l’impatto dell’attività sull’ambiente circostante ed a garantire un miglioramento complessivo dell’ambiente di lavoro.
5. Per le attività che comportano un maggiore disturbo per la popolazione devono essere predisposte misure di mitigazione; per eventuali trasformazioni dei complessi industriali esistenti devono essere adottate le migliori tecnologie disponibili, di concerto con le autorità ambientali competenti, finalizzate a limitare il disturbo nel vicinato.

9.5 Nuova edificazione

1. Nei nuovi interventi ammessi, al fine di garantire il miglior inserimento degli stessi nel contesto ambientale esistente, sui confini dei lotti edificabili fronteggianti spazi pubblici, aree non edificabili, o ambiti a destinazione non produttiva, devono essere realizzate idonee opere di mitigazione ambientale quali siepi a tetto, o filari di essenze arboree autoctone di alto fusto.
2. Sono ammessi interventi di nuova edificazione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere superficie massima di 2.000 m^2 e siano servite da opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto dei seguenti indici:

Uf max: 0,70 m^2/ m^2
Rc max: 60%
H massima:
m 7,50 per edifici destinati ad abitazione

m 12,00 per edifici di carattere produttivo; altezze superiori sono consentite solo per comprovate esigenze tecnologiche specifiche legate al ciclo produttivo o all'attività produttiva

3 Fatto salvo quanto disciplinato per i singoli comparti attuativi, per realizzare interventi di nuova edificazione in aree aventi superfici fondiarie maggiori di 2.000 m^2 è richiesto il titolo edilizio convenzionato nel rispetto degli stessi parametri urbanistici.

Art.10 Ambiti prevalentemente terziari (commerciali – direzionali – ricettivi)

10.1 Definizione

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate ed i singoli insediamenti (ivi comprese le aree di pertinenza), che, secondo quanto indicato negli appositi elaborati grafici, sono destinati alle attività commerciali (di vicinato e di media superficie, compresi gli impianti della grande distribuzione) ed alle attività ricettive turistico-alberghiere.
2. Rientrano in tali ambiti, anche se non individuate negli appositi elaborati grafici, le aree in cui la destinazione commerciale e/o direzionale risulti, alla data di adozione del PGT, superiore al 50% della Slp già edificata sul lotto pertinenziale.

10.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate alla razionalizzazione e al completamento degli immobili esistenti con l'obiettivo di:

- migliorare la dotazione infrastrutturale in termini di viabilità, parcheggi e illuminazione pubblica;
- razionalizzare e potenziare l'offerta commerciale, ricettiva, turistico -alberghiera.

10.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali per tali ambiti sono di tipo terziario –direzionale (Td) e terziario – commerciale (Tc) con esclusione di nuove grandi superfici di vendita (GSV) oltre a quelle già insediate.
2. L'eventuale inserimento di medie superfici di vendita (MSV) alimentari e non alimentari è consentito unicamente all'interno degli ambiti individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole con apposito simbolo; esso è comunque subordinato all'approvazione di apposita pianificazione attuativa ed è consentito, prioritariamente come recupero di fabbricati esistenti, ed in via residuale tramite inserimento di nuovi impianti commerciali, solo in comparti attuativi operanti, in cui deve essere dimostrata, tramite apposito studio, la congruità delle infrastrutture viabili e dei parcheggi esistenti a servizio della nuova struttura. Nell'ambito del piano attuativo devono essere previste e realizzate prima dell'apertura della struttura opere di mitigazione ambientale sotto il profilo acustico e paesaggistico.
3. Sono vietate le destinazioni unicamente "R" residenziali, "A" agricole, "P" produttive.
4. Sono ammesse destinazioni residenziali a diretto servizio dell'insediamento terziario (es. alloggio del custode o del titolare) nella misura massima di 150 m^2 di Slp.
5. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di Slp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

10.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti che non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato sono ammessi, con titolo edilizio semplice, interventi di manutenzione e ristrutturazione senza incrementi della superficie lorda di pavimento.
2. Per interventi di ampliamento degli insediamenti esistenti, conformi con le destinazioni d'uso ammesse, e in generale per tutti gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica è richiesto il titolo edilizio convenzionato.

12 .5 Nuova edificazione

1. La nuova edificazione è subordinata alla predisposizione di piani attuativi, completi di idonea convenzione, che devono essere predisposti secondo quanto indicato al precedente TITOLO I, CAPO III.
2. Nei piani attuativi devono essere rispettati i seguenti parametri, salve diverse disposizioni indicate nelle singole schede allegate alla presente normativa.

If max: 1,50 m^3/m^2
Rc: 40%
H max: 10,00 pari a tre piani abitabili
Rp: 50%
E' ammessa la monetizzazione di una quota delle aree standard, con esclusione dei parcheggi.

CAPO IV – ZONE AGRICOLE

Art.13 Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva

13.1 Definizione

1. Gli ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, così come recepiti dal PTCP vigente, comprendono gli ambiti del territorio comunale prevalentemente destinati all'attività agricola in quanto particolarmente idonei per tradizione, vocazione e specializzazione allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.
2. Non rientra nell'ambito di applicazione delle presenti norme la disciplina delle attività colturali e di allevamento e delle trasformazioni del territorio da queste derivanti.
3. Sono comprese in questi ambiti le aree individuate dal PTCP come Rete Verde Provinciale (RVP) di terzo livello, così come riportata nella Tavola DP01, con funzione di area di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli; per gli interventi ricadenti all'interno dei corridoi ecologici di terzo livello si applicano le norme di cui all'art.34.3 degli Indirizzi Normativi del PTCP.

13.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e delle relative attrezzature esistenti, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti e all'eventuale insediamento di nuove unità produttive, con i seguenti obiettivi:
   - salvaguardia dell'equilibrio ecologico/ambientale del territorio
   - valorizzazione dell'attività agricola
   - recupero del patrimonio edilizio esistente
   - contenimento dei fenomeni di espansione urbana incontrollata
   - incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola.
2. Le trasformazioni urbanistiche del territorio sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio funzionale allo svolgimento di tali attività; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico -ambientali del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia di piantate, siepi, filari e canali irrigui e di altri elementi caratteristici del paesaggio agrario.
3. L'edificazione deve essere finalizzata al supporto della produzione agricola e deve essere organizzata in modo da utilizzare, per quanto possibile, il patrimonio edilizio esistente.

13.3 Destinazioni d'uso

1. La vocazione funzionale prevalente è la produzione agricola **(A)** e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere finalizzati allo svolgimento di tale attività.

- impianto e gestione di biomasse arboree di idonee caratteristiche a compensazione della sottrazione di suolo naturale/agricolo conseguente alla edificazione;
- adozione di tipologie edilizie e di tecnologie costruttive orientate ai principi della bioarchitettura.

- siano inoltre progettati e realizzati tutti gli opportuni accorgimenti per la protezione della nuova destinazione non connessa agli usi agricoli rispetto ai potenziali fattori inquinanti (odore, polvere, rumore) generati dal normale svolgimento della attività agricola sul territorio circostante.

7. Sono fatte salve le previsioni degli articoli 23 e 151 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in ordine all'approvazione dei progetti ed al rilascio delle autorizzazioni di carattere paesistico-ambientale.
8. Devono inoltre essere garantite le opere di recupero del paesaggio di cui al successivo art. 27.
9. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è subordinata alla:
   a) realizzazione di opere di compensazione ecologica preventiva, come definiti al precedente TITOLO I; art.14, per una superficie pari a:
      a. 0,50 mq/mq per ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva
      b. 1,00 mq/mq per ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione paesaggistica
      c. 1,50 mq/mq per ambiti agricoli di interazione
   b) mitigazione vegetale su tutto il perimetro del campo per garantirne il completo mascheramento.

Art.14 Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica

14.1 Definizione

1. Gli ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, così come recepiti dal PTCP vigente, comprendono gli ambiti del territorio comunale prevalentemente destinati all'attività agricola caratterizzati dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico culturale e fisico naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
2. Non rientra nell'ambito di applicazione delle presenti norme la disciplina delle attività colturali e di allevamento e delle trasformazioni del territorio da queste derivanti, che peraltro devono essere orientate alla salvaguardia e valorizzazione degli elementi rilevanti di naturalità.
3. Sono comprese in questi ambiti le aree individuate dal PTCP come Rete Verde Provinciale (RVP) di primo e secondo livello, così come riportata nella Tavola DP01, con funzione di area di protezione dei valori ambientali; per gli interventi ricadenti all'interno dei corridoi ecologici di primo e secondo livello si applicano le norme di cui agli art.34.1 e 34.2 degli Indirizzi Normativi del PTCP.

14.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e delle relative attrezzature esistenti, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti con attenta verifica di eventuali interventi innovativi di trasformazione del territorio, con i seguenti obiettivi:

- salvaguardia e sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili;
- conservazione o ricostruzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità;
- salvaguardia o ricostruzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- promozione della multifunzionalità dell'impresa agricola volta in particolare alla salvaguardia dell'equilibrio ecologico e ambientale;
- recupero del patrimonio edilizio diffuso;

- incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola;
- verifiche di effettive necessità di eventuali espansioni dell'edificato esistente.

14.3 Destinazioni d'uso

1. La vocazione funzionale prevalente è agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere finalizzati allo svolgimento di tale attività.
2. Si considerano funzionalmente connessi o di servizio alla conduzione agricola i fabbricati aventi le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenza per i/il proprietari/o e per i dipendenti;
   - magazzini, depositi, stalle, ricoveri attrezzi, silos, ecc.;
3. Negli edifici rurali esistenti si possono svolgere attività agrituristiche esercitate dagli imprenditori agricoli come stabilito dalle disposizioni legislative vigenti. Possono essere utilizzati per attività agrituristica i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, nonché edifici o parte di essi non più necessari per la conduzione del fondo.
4. E' infine sempre ammessa la destinazione degli immobili e delle aree di pertinenza a funzioni di servizio al territorio e di uso o interesse pubblico.
5. E' consentito l'inserimento di impianti di equitazione purché non vengano alterate le caratteristiche del paesaggio.
6. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di Slp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.
7. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è subordinata alla realizzazione di:
   a) interventi di compensazione ecologica preventiva, di cui al precedente TITOLO I, art.14, da calcolare nella misura di 1,00 m^2/ m^2 con l'inserimento di un albero di alto fusto di essenze autoctone ogni 80 mq di della superficie destinata al nuovo impianto.
   b) mitigazione vegetale su tutto il perimetro del campo per garantirne il completo mascheramento.

14.4 Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente

1. Ai fini della individuazione degli interventi ammissibili, si fa riferimento alla seguente classificazione basata sulla utilizzazione attuale e sul valore storico- artistico -ambientale dei singoli fabbricati e/o complessi:
   - edificazione rurale funzionale e funzionante
   - edificazione estranea all'ambito rurale
   - edifici o complessi dimessi

14.5 Edificazione rurale funzionale e funzionante

14.5.1 Definizione

1. Si considerano funzionalmente connessi, o "di servizio" alla conduzione agricola i fabbricati ed i manufatti aventi le destinazioni d'uso di cui all'art. precedente.

14.5.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti che risultino documentatamente funzionali allo svolgimento della conduzione agricola sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni con possibilità di ampliamento fino a un massimo del 10% della Slp, ad eccezione degli edifici destinati all'allevamento, conformemente a quanto disciplinato dalla vigente normativa in materia.
2. Ogni intervento ammesso deve comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni di eventuali

costruzioni a corte, il centro aziendale l'aia e ai rapporti tra l'edificato e gli ambiti agricoli circostanti.

3. Negli interventi edilizi vanno conservate le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:

- coperture a falde in coppi di laterizio tradizionali, canali di gronda e pluviali in rame o in lamiera preverniciata;
- intonaco civile tinteggiato con colori della gamma delle terre;
- inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
- infissi e scuri esterni in legno, di disegno tradizionale, da verniciare.

4. Interventi di demolizione, siano essi richiesti singolarmente o nell'ambito di interventi di ristrutturazione più generali, sono ammessi unicamente per comprovati motivi di sicurezza legati alla statica dell'edificio, fatta eccezione per capannoni e/o stalle realizzate in elementi prefabbricati realizzati indicativamente dopo il 1960 per i quali la demolizione è sempre ammessa.

14.5.3 Nuova edificazione

1. La nuova edificazione è ammessa solo per comprovate esigenze aziendali e nel rispetto di particolari attenzioni per il corretto inserimento nell'ambiente intermini di

- localizzazione
- dimensioni planivolumetriche
- materiali e tecnologie da adottare

2. Devono in ogni caso essere rispettate le prescrizioni riportate al precedente punto 13.5.3

14.6 Edificazione estranea all'attività agricola

14.6.1 Definizione

Indipendentemente dallo stato d'uso vengono considerati estranei all'attività agricola (pur se in termini non esaustivi):

- la residenza non collegata alla conduzione di fondi agricoli
- l'artigianato, il commercio, le attività terziarie
- le attività produttive
- in generale tutti gli edifici che non presentano caratteristiche architettoniche riconducibili alla tradizione del paesaggio

sia ove utilizzino edifici o complessi realizzati all'origine senza alcun legame funzionale con l'attività agricola , sia ove utilizzino edifici o complessi originariamente realizzati con legami funzionali con l'attività agricola, ma successivamente trasformati in modo irreversibile per utilizzi diversi dall'attività agricola stessa.

14.6.2 Interventi ammessi

Questo tipo di edificazione si considera in contrasto con l'ambito agricolo in cui è insediata in quanto presenta caratteri di estraneità rispetto al territorio e pertanto deve essere considerata ad esaurimento senza possibilità di ampliamenti, ristrutturazioni, o comunque di interventi eccedenti le manutenzioni.

2. E' ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali fino a un massimo del 20% della Slp a condizione di una pari riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale dell'intero immobile ampliato.

3. E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione, nel rispetto degli indici di zona, per destinazioni esclusivamente di tipo agricolo.

14.6.3 Nuova edificazione

Per questo tipo di costruzioni non sono ammessi interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione con sostituzione.

14.7 Complessi edilizi dismessi

14.7.1 Definizione

1. Si considerano tali gli edifici o complessi di edifici che presentano caratteristiche tipologiche, insediative e architettoniche riconducibili alla tradizione del paesaggio agrario mantovano quali loghini o corti agricole, originariamente realizzati a servizio dell'attività agricola ma non più funzionali a tale attività; rientrano in questa tipologia i fabbricati e/o i complessi appositamente individuati negli elaborati grafici di PGT o che alla richiesta di titolo edilizio abilitativo, risultino documentatamente privi di utilizzazione agricola da almeno cinque anni.
2. Rientrano in questa categoria:
   - gli edifici o complessi che non risultino utilizzati da proprietari e/o affittuari conduttori del terreno cui il fabbricato stesso viene dichiarato asservito (o da familiari conviventi a loro carico);
   - non siano utilizzati come abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola;
   - il terreno asservito al fabbricato abbia superficie inferiore a 1 ettaro;
   - il proprietario non deve conseguire un volume di affari da attività agricole superiore alla metà del suo reddito complessivo;
   - nel caso di più unità immobiliari esistenti sul terreno le caratteristiche sopra indicate devono essere soddisfatte per ciascuna di esse.

14.7.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. La finalità prioritaria delle trasformazioni deve essere il recupero del patrimonio esistente, purché orientato alla tutela e valorizzazione del territorio; in tale finalità non rientra pertanto il recupero dei fabbricati che non presentano caratteristiche storico tradizionali e della edificazione estranea all'attività agricola di cui al precedente punto 14.6
2. E' ammesso l'inserimento di destinazioni "R" residenziali, anche non connesse con la conduzione agricola dei fondi, tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente originariamente utilizzato per scopi abitativi e per i manufatti originariamente utilizzati come edifici accessori (fienili, barchesse o stalle), qualora le tipologie edilizie esistenti risultino compatibili con tale cambio di destinazione d'uso e abbiano le caratteristiche di abitabilità previste dalla vigente normativa igienico- edilizia; in entrambi i casi devono essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene.
3. Gli edifici esistenti possono essere altresì recuperati anche per destinazioni "P" produttive e "T" terziarie non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola, fino a un massimo di 250 m^2 di Slp, purché queste risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi e dei fabbricati e con il sistema di accessibilità.
4. Al fine di incentivare il recupero conservativo degli edifici dismessi è consentito realizzare un incremento massimo del 20% della Slp esistente fermo restando il rispetto dell'impianto planivolumetrico e architettonico dei complessi edificati oggetto di intervento.
5. Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono eccezionalmente ammessi solo in caso di estrema fatiscenza e/o dissesto statico. La fedele ricostruzione implica il rigoroso mantenimento della planivolumetria, dell'organizzazione funzionale interna, dei materiali e delle tecnologie originarie. In questo caso non è ammesso alcun incremento della Slp.
6. Sono fatte salve le previsioni degli articoli 23 e 151 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in ordine all'approvazione dei progetti ed al rilascio delle autorizzazioni di carattere paesistico-ambientale.
7. Devono inoltre essere garantiti gli interventi di compensazione ecologica preventiva e le opere di recupero del paesaggio di cui al successivo art. 27.

14.7.3 Nuova edificazione

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Art.15 Aree agricole di interazione

15.1 Definizione

Si definiscono zone agricole di rispetto del sistema insediativo gli ambiti posti ai margini dell'abitato e destinati alla formazione di fasce di rispetto del sistema insediativo (concentrato e diffuso) esistente.

15.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia vengono limitate ai soli interventi sugli edifici esistenti, in modo da evitare ulteriori compromissioni del territorio, e da creare una zona filtro tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'attività agricola e per l'allevamento del bestiame.
2. La superficie delle aree incluse in queste zone può essere computata ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione, connessi con l'attività agricola, da realizzare sui fondi contigui (anche se di diversa proprietà) o sui fondi della stessa proprietà anche se non contigui, tramite vincolo trascritto.
3. In queste aree possono essere concentrate le misure di mitigazione e compensazione ecologica preventiva previste per le aree urbanizzate.
4. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è subordinata alla realizzazione di:
   c) interventi di compensazione ecologica preventiva, di cui al precedente TITOLO I, art.14, da calcolare nella misura di 1,50 m^2/ m^2 con l'inserimento di un albero di alto fusto di essenze autoctone ogni 80 mq di della superficie destinata al nuovo impianto.
   d) mitigazione vegetale su tutto il perimetro del campo per garantirne il completo mascheramento.

15.3 Destinazioni d'uso

La vocazione funzionale prevalente è agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere comunque finalizzati allo svolgimento di tale attività.

15.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione con permesso di costruire:
   - manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per le zone agricole, negli edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola: ad eccezione degli edifici destinati all'allevamento, per i quali sono consentiti unicamente interventi di manutenzione;
   - manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola;
2. Le costruzioni dismesse, non più funzionali all'attività agricola, per le quali, alla data della richiesta di intervento edilizio, possa essere provata la condizione di dismissione, possono essere recuperate alla sola destinazione residenziale con interventi di tipo restituivo che non comportino incrementi della edificazione esistente.
3. Per realizzare interventi su edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola è necessario provvedere contestualmente alla mitigazione paesaggistica di eventuali altri edifici della stessa proprietà che risultino in contrasto col paesaggio storico rurale (es. capannoni prefabbricati) e localizzati nello stesso nucleo cortivo, anche se non interessati direttamente all'intervento. Le misure di mitigazione applicabili sono (in alternativa fra loro):
   - tinteggiatura con colori della gamma delle terre,
   - copertura vegetale radente delle pareti esterne (con specie rampicanti),
   - impianto nei pressi dell'edificio di una o più delle seguenti strutture vegetali: esemplari arborei isolati (facendo attenzione alle distanze necessarie), filari di vite su pali, alberi da frutta in filare, filari di vite maritata con alberi (piantate), siepi arboreo-arbustive di specie autoctone. Il materiale vivaistico da utilizzare per le specie arboree deve avere dimensione minima di 14-16 cm di circonferenza. Viene valutata positivamente la

sostituzione di specie esotiche o alloctone (es. abeti, pini, tuje, ailanti) con piante di specie autoctone.

4. Tale intervento di mitigazione deve essere oggetto di progettazione esecutiva di dettaglio e, alla richiesta di agibilità, deve essere data evidenza, tramite fotografie, degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.

5. In nessun caso sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione con spostamento di volumi o di demolizione e ricostruzione.

6. Per l'inserimento di nuove destinazioni residenziali, anche tramite trasformazione di fabbricati esistenti, devono comunque essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene. L'insediamento di attività e/o destinazioni d'uso diverse dalla residenza è subordinata a pianificazione attuativa.

7. E' ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali fino a un massimo del 20% della Slp a condizione di una pari riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale dell'intero immobile ampliato.

8. Per comprovati motivi di sicurezza statica, sono altresì ammessi interventi di sola demolizione di fabbricati esistenti.

15.5 Nuova edificazione

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Art.16 Attività produttive e commerciali connesse con l'agricoltura

16.1 Definizione

Vengono individuati come tali gli ambiti caratterizzati dalla presenza di allevamenti intensivi esistenti e da caseifici.

16.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni sugli immobili esistenti e sulle aree di pertinenza devono essere finalizzate al miglioramento e riqualificazione ambientale dei cicli di trasformazione del latte e degli allevamenti, nel pieno rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti.

16.3Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso comprendono allevamenti zootecnici di tipo aziendale e interaziendale; allevamenti zootecnici di tipo intensivo; impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici; servizi tecnici ed amministrativi connessi con le attività principali.

2. Sono ammesse destinazioni residenziali a diretto servizio dell'insediamento agricolo/produttivo (alloggio del custode e/o del titolare dell'azienda) per un numero massimo di 2 alloggi e una Slp complessiva di 300 m^2.

3. E' altresì ammesso l'inserimento di spacci aziendali, per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, fino a un massimo di 150 di superficie di vendita.

4. Non sono ammesse destinazioni che non risultino connesse con l'agricoltura.

16.4Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sugli edifici esistenti, come indicati al precedente punto 16.3 comma 1, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con possibilità di ampliamento nel rispetto dei seguenti indici:

Uf max: 0,60 m^2 / m^2

Rc: 60%

H max: 12,00 m, con possibili eccezioni per volumi tecnici e impianti tecnologici o per comprovate esigenze tecniche di produzione e conservazione.

2. Sono ammessi ampliamenti degli allevamenti zootecnici, nel rispetto dei predetti indici e delle distanze stabilite dal Regolamento locale di Igiene.

Regione Lombardia | Provincia di Mantova

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO COORDINATO DI 6 COMUNI DELL'OLTREPO

PIEVE DI CORIANO
QUINGENTOLE
QUISTELLO
SAN BENEDETTO PO
SAN GIACOMO DELLE SEGNATE
VILLA POMA

COMUNE DI QUISTELLO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PG01b

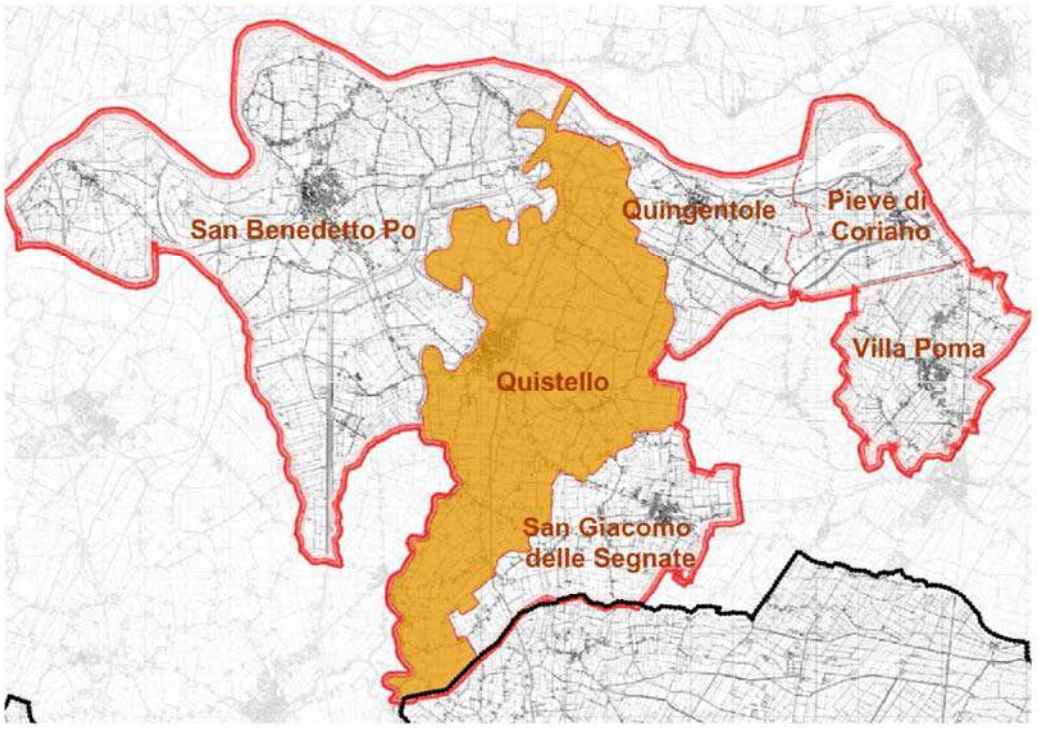
TAVOLA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI

SCALA 1:10.000

08-040 PGT 6 COMUNI

DICEMBRE 2010

QUISTELLO_PG01b CONTROD



Adozione con delibera C.C. n.: 47 Data: 29/07/2010
Pubblicazione: 18/08/2010

Approvazione con delibera C.C. n: 1 Data: 11/01/2011
Pubblicazione B.U.R.L.: Data:

IL PROGETTISTA:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

IL SINDACO:

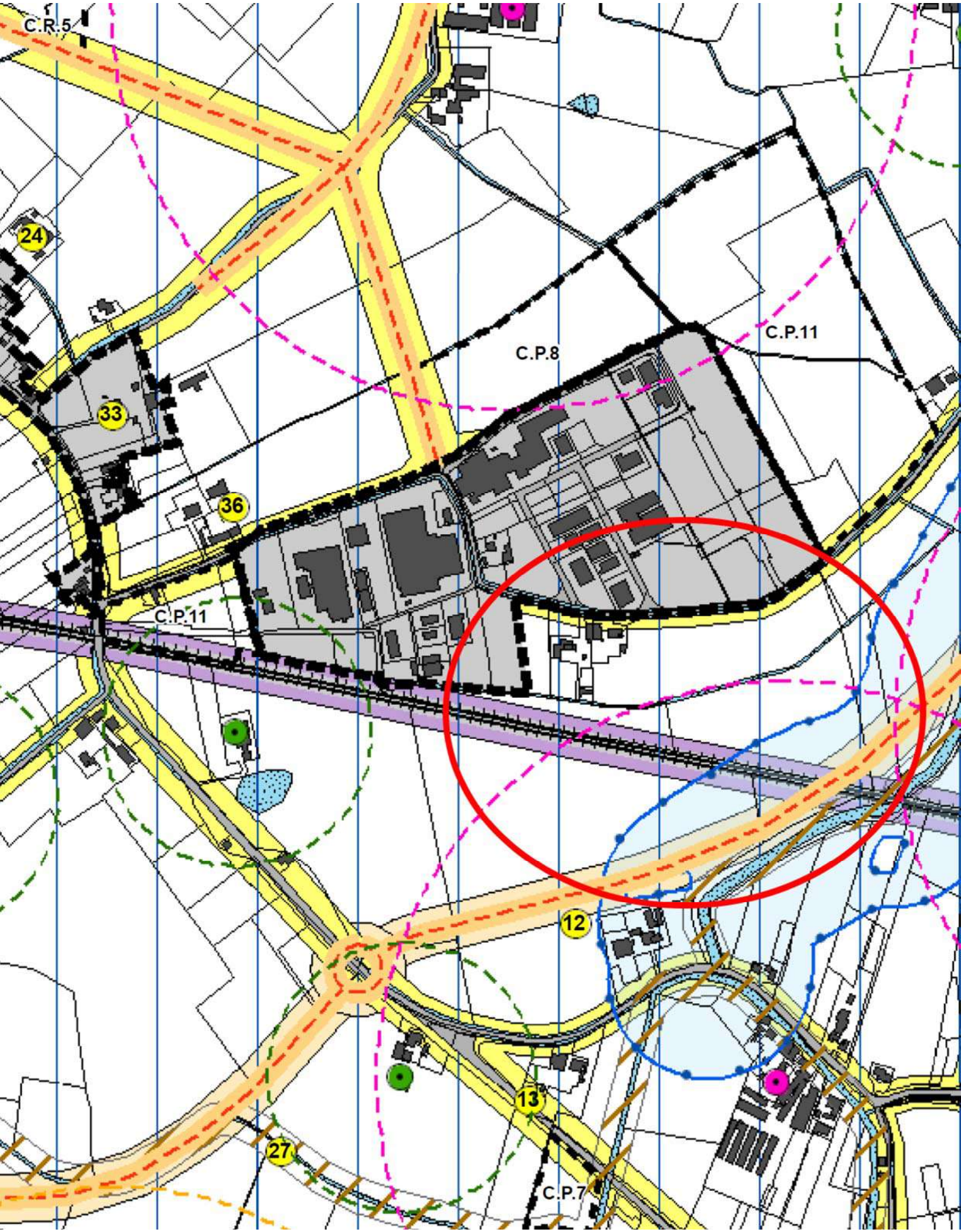
VENETOPROGETTI

COPRAT Soc. Coop.
Società Cooperativa di Progettazione e Ricerca Architettonica e Territoriale

F O A
Federico Oliva Associati
federico oliva
paolo galuzzi
piergiorgio vitillo

COORDINATORE DI PROGETTO: ARCH. FRANCESCO CAPRINI

URBANISTICA: ARCH. FRANCESCO CAPRINI, ARCH. DANIELA GABUTTI, ARCH. SAMANTHA OLOCOTINO, ARCH. PATRIZIA PENITENTI


C.R.5
24
C.P.8
C.P.11
33
36
C.P.11
12
13
27
C.P.7

Legenda

INDICAZIONI GENERALI

Limiti amministrativi

Confine comunale

Confine regionale

Corpi d'acqua

Viabilità di progetto

Strade di progetto

Strade in corso di costruzione

Ferrovie esistenti

Area soggetta a vincolo archeologico (Perimetro di centro storico)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato

Ambiti di trasformazione

VINCOLI AMBIENTALI E MONUMENTALI

Vincoli paesistici

Zona di Protezione Speciale (ZPS)

PLIS esistenti

PLIS proposti

Fasce di protezione di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004 art. 142.1 lettera c)

Rete Ecologica Regionale (RER)

Elementi di primo livello

Elementi di secondo livello

Beni culturali

Immobili vincolati (D.Lgs 42/2004)

Siti di interesse archeologico (d.lGS. 42/2004 Art.142.1 lettera c)

Piano di Assetto Idrogeologico (Fasce di inondabilità)

Fascia A- di deflusso della piena

Fascia B- di esondazione

Fascia C- di inondazione per piena catastrofica

VINCOLI DA INFRASTRUTTURE E ATTIVITA' ANTROPICHE

Fascia di rispetto assoluta del pozzo pubblico

Fascia di rispetto del pozzo pubblico (200 m)

VINCOLI DA INFRASTRUTTURE E ATTIVITA' ANTROPICHE

Fascia di rispetto del depuratore (100 m)

Fascia di rispetto cimiteriale

Fasce di rispetto delle strade esistenti

Fasce di rispetto delle strade di progetto

Fascia di rispetto ferroviario

Elettrodotti

ALTRE ATTIVITA' SOGGETTE A RISPETTO

Allevamenti attivi

Avicoli

Bovidi

Suidi

Fasce di rispetto degli allevamenti

Bovidi 200 m.

Avicoli (galline ovaiole) 600 m.

Avicoli diversi 300 m.

Suidi 600 m.



Regione Lombardia — Provincia di Mantova

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO COORDINATO DI 6 COMUNI DELL'OLTREPO

PIEVE DI CORIANO
QUINGENTOLE
QUISTELLO
SAN BENEDETTO PO
SAN GIACOMO DELLE SEGNATE
VILLA POMA

COMUNE DI QUISTELLO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

G01S

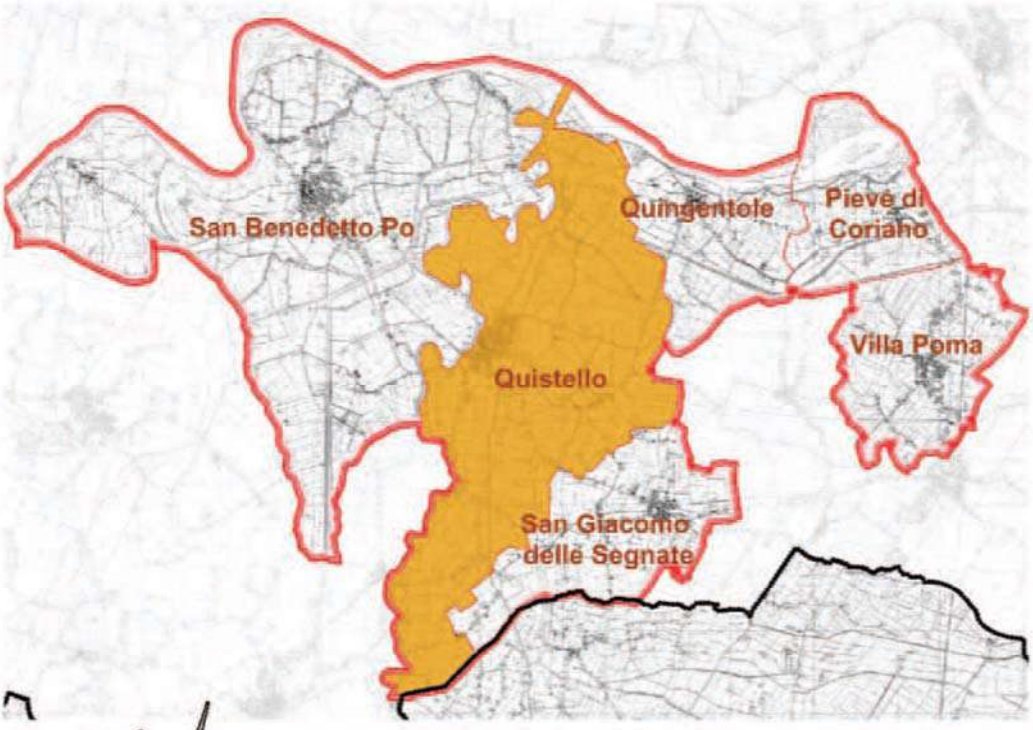
ELABORATI PRESCRITTIVI DELLO STUDIO GEOLOGICO
GEOLOGIA
QUISTELLO SUD

SCALA 1:10.000

08-040 PGT 6 COMUNI

15 LUGLIO 2010

quistello-G1S



Adozione con delibera C.C. n: ---------- Data: ----------
Pubblicazione: ----------

Approvazione con delibera C.C. n: ---------- Data: ----------
Pubblicazione B.U.R.L.: -------- n.---------- Data: ----------

IL PROGETTISTA:

ORDINE DEI GEOLOGI della LOMBARDIA
ANDREA SANFELICI
geologo specialista
Albo n. 1369 AP
sezione A

GEAS
DOTT. GEOL. ANDREA SANFELICI
DOTT. GEOL. MARCO ROGNA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

IL SINDACO:

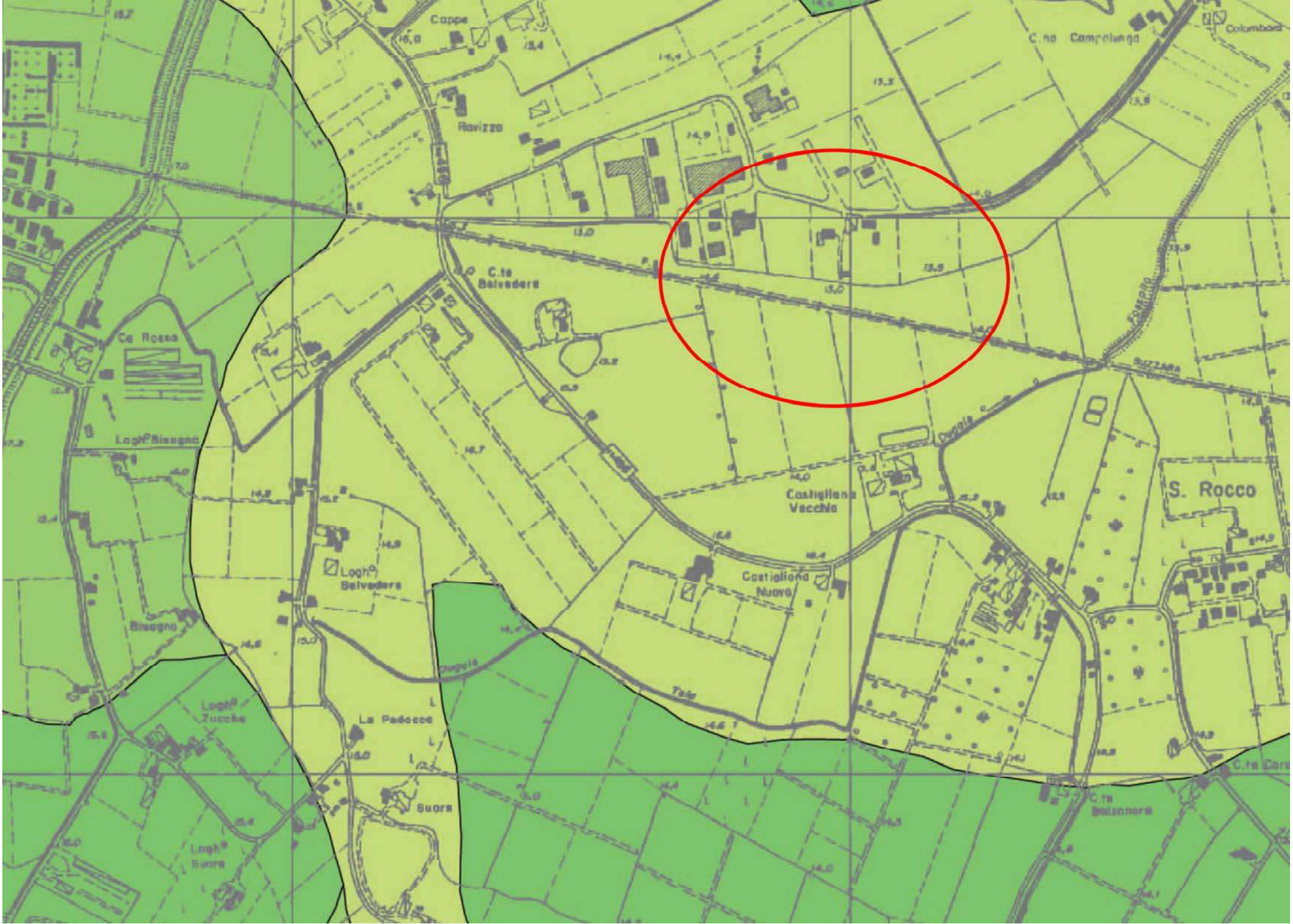
VENETOPROGETTI

COPRAT Soc. Coop.
Società Cooperativa di Progettazione e Ricerca Architettonica e Territoriale

F O A
Federico Oliva Associati
federico oliva
paolo galuzzi
piergiorgio vitillo

COORDINATORE DI PROGETTO: ARCH. FRANCESCO CAPRINI

URBANISTICA: ARCH. FRANCESCO CAPRINI, ARCH. DANIELA GABUTTI, ARCH. SAMANTHA OLOCOTINO, ARCH. PATRIZIA PENITENTI


Cappe
Ravizza
C.na Campolungo
Colombara
C.te Belvedere
Ca' Rossa
Logh.i Bisogno
Castiglione Vecchio
S. Rocco
Logh.i Belvedere
Castiglione Nuovo
Bisogno
Logh.i Tucche
La Pedocca
Suora
Logh.i Suora
C.te Belvedere

LEGENDA

Confine comunale



Depositi di alveo attivo:
sabbie grossolane e medie, talora intercalate da ghiaietto con stratificazione piano parallela o a festoni



Depositi di barra fluviale:
sabbie prevalenti intervallate da livelli di spessore centimetrico di limo sabbioso



Depositi di lanca fluviale attiva:
sabbie prevalenti intervallate da livelli sempre sabbiosi contenenti abbondante sostanza organica



Depositi di barra fluviale e paleoalveo indistinti:
Sabbie in facies di canale attivo e barra fluviale, chiuse verso l'alto da una successione fining-upward (in sequenza sabbie, limi ed argille) che può essere: in caso di abbandono brusco e precoce del corso d'acqua la successione è prevalentemente limo sabbiosa e limo argillosa, mentre nel caso di abbandono graduale la successione di riempimento è sabbiosa e limo sabbiosa.



Depositi di dosso fluviale o argine naturale
Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla



Depositi di ventaglio si rotta
Sabbie medie nella zona prossimale (vicino al taglio nell'argine naturale) che degradano a limi ed argille in quella distale



Depositi di piana inondabile
Predominano limi e argille di decantazione con rare intercalazioni sabbiose in strati generalmente centimetric; localmente si rinvengono anche livelli torbosi

ALLEGATO 004

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

COMUNE DI QUISTELLO
protocollo
U
Protocollo N.0016416/2025 del 24/12/2025

COMUNE DI QUISTELLO
Provincia di Mantova
Piazza Matteotti, 1
46026 QUISTELLO (MN)
Tel.: 0376/627234 Fax: 0376/619884

Imposta di bollo per la domanda: 01250491285466 del 02/12/2025
Imposta di bollo per l'autorizzazione: 01250491285455 del 02/12/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

VISTA la richiesta della Sig.ra Paola Cuzzocrea, di certificazione urbanistica pratica n. CZZPLA64P53E897Z-03122025-1550, ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, art. 30, e s.m.i., dell'area sita nel territorio di questo Comune e contraddistinta in Catasto come sotto specificato;

VISTE le disposizioni del vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 1 del 11.1.2011 e della successiva variante n° 1, in atti, e la Delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 23/03/2023 di approvazione di procedimento di correzione errori materiali e di rettifica atti del piano di Governo del territorio (P.G.T.).

ATTESTA

che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA:

Foglio 35 Mappale 17 ricade in area:
- Aree agricole di interazione (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 15)
  VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
- Fascia C di inondazione per piena catastrofica

Foglio 35 Mappale 196 ricade in area:
- Aree agricole di interazione (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 15)
  VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
- Fascia C di inondazione per piena catastrofica
- Fascia di rispetto stradale e corsi d'acqua

Foglio 35 Mappale 197 ricade in area:
- Aree agricole di interazione (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 15)
  VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
- Fascia C di inondazione per piena catastrofica
- Fascia di rispetto stradale e corsi d'acqua

Foglio 35 Mappale 198 ricade in area:
- Aree agricole di interazione (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 15)
  VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

COMUNE DI QUISTELLO
Provincia di Mantova
Piazza Matteotti, 1
46026 QUISTELLO (MN)
Tel.: 0376/627234 Fax: 0376/619884

- Fascia C di inondazione per piena catastrofica

Foglio 35 Mappale 199 ricade in area:
- Aree agricole di interazione (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 15)
  VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
- Fascia C di inondazione per piena catastrofica

Foglio 35 Mappale 200 ricade in area:
- Aree agricole di interazione (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 15)
  VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
- Fascia C di inondazione per piena catastrofica
- Presenza di corpi d'acqua

Foglio 35 Mappale 13 ricade in area:
- Aree agricole di interazione (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 15)
  VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
- Fascia C di inondazione per piena catastrofica
- Fascia di rispetto stradale e corsi d'acqua

Foglio 35 Mappale 19 ricade in area:
- Aree agricole di interazione (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 15)
  VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
- Fascia C di inondazione per piena catastrofica

Foglio 35 Mappale 115 ricade in area **(mq circa 13.232)**:
- Aree agricole di interazione circa 38% (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 15)
- Ambiti prevalentemente produttivi circa 62% (Titolo IV – Capo II – Tessuto Urbano Consolidato – Art. 9)
  VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
- Fascia C di inondazione per piena catastrofica
- Fascia di rispetto stradale e corsi d'acqua

Foglio 35 Mappale 12 ricade in area:
- Aree agricole di interazione (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 15)
  VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
- Fascia C di inondazione per piena catastrofica
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto allevamento bovini

Foglio 35 Mappale 14 ricade in area:
- Aree agricole di interazione (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 15)
  VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
- Fascia C di inondazione per piena catastrofica

COMUNE DI QUISTELLO
Provincia di Mantova
Piazza Matteotti, 1
46026 QUISTELLO (MN)
Tel.: 0376/627234 Fax: 0376/619884

- Fascia di rispetto stradale e corsi d'acqua

Foglio 35 Mappale 94 ricade in area **(mq circa 15.686)**:
- Aree agricole di interazione circa 36% (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 15)
- Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica circa 64% (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
  VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
- Fascia C di inondazione per piena catastrofica
- Fascia di rispetto ferroviaria

Foglio 35 Mappale 106 ricade in area:
- Aree agricole di interazione (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 15)
  VINCOLI E FASCE DI RISPETTO
- Fascia C di inondazione per piena catastrofica
- Fascia di rispetto ferroviaria

Quistello, lì 24/12/2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
Dott. Laurati Armando

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.L.gs 82/2005 s.m.i. e norme collegate,

il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

ALLEGATO 005

QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MANTOVA

Comune: QUISTELLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

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	400	550	L	2	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	400	L	1,5	2,5	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

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MANTOVA

Comune: QUISTELLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	200	300	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

ALLEGATO 006

VALORI AGRICOLI MEDI UNITARI (V.A.M.)

PUBBLICATI NEL MESE DI GENNAIO DEL 2025

DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI – PROVINCIA DI MANTOVA

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di MANTOVA

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2024, **VALEVOLI PER L'ANNO 2025**

(Ai sensi dell'art. 41 del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e s.m.i. e della L.R. Lombardia 04.03.2009 n. 3)

Tipi di coltura	*Reg. agr. n° 1*	*Reg. agr. n° 2*	*Reg. agr. n° 3 **			*Reg. agr. n° 4*	*Reg. agr. n° 5*	*Reg. agr. n° 6*	*Reg. agr. n° 7*
			sottoregione A	*sottoregione B*	*sottoregione C*				
	Euro/m2	*Euro/m2*	*Euro/m2*	*Euro/m2*	*Euro/m2*	*Euro/m2*	*Euro/m2*	*Euro/m2*	*Euro/m2*
seminativo	4,20	4,00	3,70	3,15	2,80	3,55	3,90	4,00	2,80
seminativo irriguo	6,00	5,70	5,30	4,50	4,00	5,10	5,60	5,70	4,00
risaia			6,10	5,15	4,60				
prato stabile	6,90	6,55	6,10	5,15	4,60	5,85	6,45		
orto irriguo	6,00	5,70	5,30	4,50	4,00	5,10	5,60	5,70	4,00
frutteto	7,50	7,20	6,80	6,00	5,50	6,60	7,10	7,20	5,50
frutteto zona I.G.P.			8,15	7,20	6,60	7,90	8,50	8,65	6,60
vigneto	7,50	7,20	6,80	6,00	5,50	6,60	7,10	7,20	5,50
vigneto zona D.O.C.	9,00					7,90		8,65	6,60
vivaio *	6,00	5,70	5,30	4,50	4,00	5,10	5,60	5,70	4,00
canneto	0,75	0,90	1,65	1,65	1,65	0,80	1,85		
incolto produttivo	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	1,05	0,70
bosco alto fusto		2,55	3,80	3,80	3,80		3,80		
bosco ceduo	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	2,15	1,95	1,60
bosco misto	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,45	2,05	
pioppeto *	4,20	4,00	3,70	3,15	2,80	3,55	3,90	4,00	2,80
pioppeto di golena aperta *		2,15	2,25	2,25	2,25	2,25	2,65	2,55	1,85
coltivazioni biologiche	se certificate + 5% rispetto alla corrispondente coltura convenzionale								

* il soprassuolo viene stimato a parte

R.A. n. 1: Castiglione delle Stiviere - Cavriana - Monzambano - Ponti sul Mincio - Solferino - Volta Mantovana

R.A. n. 2: Acquanegra sul Chiese - Asola - Canneto sull'Oglio - Casalmoro - Casaloldo - Casalromano - Castel Goffredo - Ceresara - Goito - Guidizzolo - Mariana Mantovana - Medole - Redondesco - Piubega

R.A. n. 3 sottoregione A: Marmirolo - Porto Mantovano - Roverbella - San Giorgio Bigarello (sez. S. Giorgio di Mn)

R.A. n. 3 sottoregione B: San Giorgio Bigarello (sez. Bigarello) - Castelbelforte - Castel D'Ario - Roncoferraro

R.A. n. 3 sottoregione C: Ostiglia - Serravalle a Po - Sustinente - Villimpenta

R.A. n. 4: Bozzolo - Commessaggio - Dosolo - Gazzuolo - Marcaria - Pomponesco - Rivarolo Mantovano - Sabbioneta - S. Martino dall'Argine - Viadana

R.A. n. 5: Bagnolo S.Vito - Borgo Virgilio - Castellucchio - Curtatone - Gazoldo degli Ippoliti - Mantova - Rodigo

R.A. n. 6: Gonzaga - Moglia - Motteggiana - Pegognaga - S.Benedetto Po - Suzzara

R.A. n. 7: Borgocarbonara - Sermide e Felonica - Magnacavallo - Borgo Mantovano - Poggio Rusco - Quingentole - Quistello - S.Giacomo Segnate - S.Giovanni del Dosso - Schivenoglia

***** La regione agraria n. 3 è stata suddivisa in tre sottoregioni (art. 6 del Regolamento Provinciale della Commissione Espropri, approvato con D.C.P. n. 48 del 26.11.2010

Il Presidente

Mantova, lì 24 gennaio 2025

dott. Nicola Balboni