

Comune di Mantova

Provincia di Mantova



STIMA SINTETICA

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



Mantova (MN), li 20-12-2024

IL TECNICO


Geom. Stefano Minetto



A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Descrizione urbanistica

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

Descrizione fisica

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

Descrizione catastale

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Comune di Mantova, Catasto Fabbricati, foglio 51, particella 58, subalterno 302, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 1, consistenza m² 108, rendita € 167,33, ubicazione Viale Gorizia n° 26, piano terra (T).

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

B) VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

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

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

CONSISTENZA IMMOBILIARE

<u>Piano seminterrato</u>	=	m ² 117,85 x 0,33	=	<u>m² 38,89</u>
<u>magazzino</u>			=	<u>m² 38,90</u>
Superficie lorda commerciale arrotondata a				

Considerato il mediocre stato di manutenzione e conservazione del bene immobile, tenuto conto della sua epoca di costruzione risalente verosimilmente agli anni '60, della sua tipologia e destinazione d'uso, dell'ubicazione rispetto al centro storico del Comune di Mantova, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori tecnici e commerciali del luogo, considerate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio che si allegano alla presente (**ALLEGATO 004**), tenuto altresì conto del perdurare delle criticità del mercato immobiliare, al momento attuale si stima in €/m² 600,00 il più probabile valore unitario di mercato del bene immobile in oggetto.

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

Valore attuale di mercato dell'immobile

m² 38,90 x €/m² 600,00 = € **23.340,00**

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

Mantova (MN), li 20-12-2024

IL TECNICO

 ASTALEGALE.NET


Geom. Stefano Minetto



Allegati :

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



TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
Cancelleria della Volontaria Giurisdizione
Verbale di asseveramento di perizia /traduzione
 (art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)



N. 534/25 Vol.
 N. 686 Cron.

L'anno 2025 il giorno 04 del mese di febbraio

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

Cognome e nome Geom. Stefano Minetto

Nato/a a Mantova il 04/05/1972
(Comune, Provincia) (data)

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

Identificato a mezzo carta di identità

Numero di documento 4409671AA

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

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

il quale chiede di asseverare con giuramento l'acclusa traduzione

dalla lingua _____

alla lingua _____

composta da n° _____ pagine.

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

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

Letto, confermato e sottoscritto .

Il Perito, *Stefano Minetto*
 (Firma)



Il cancelliere
 IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
 (Antonella M...)

ALLEGATO 001

RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE





FOTO 001

ASTALEGALE.NET

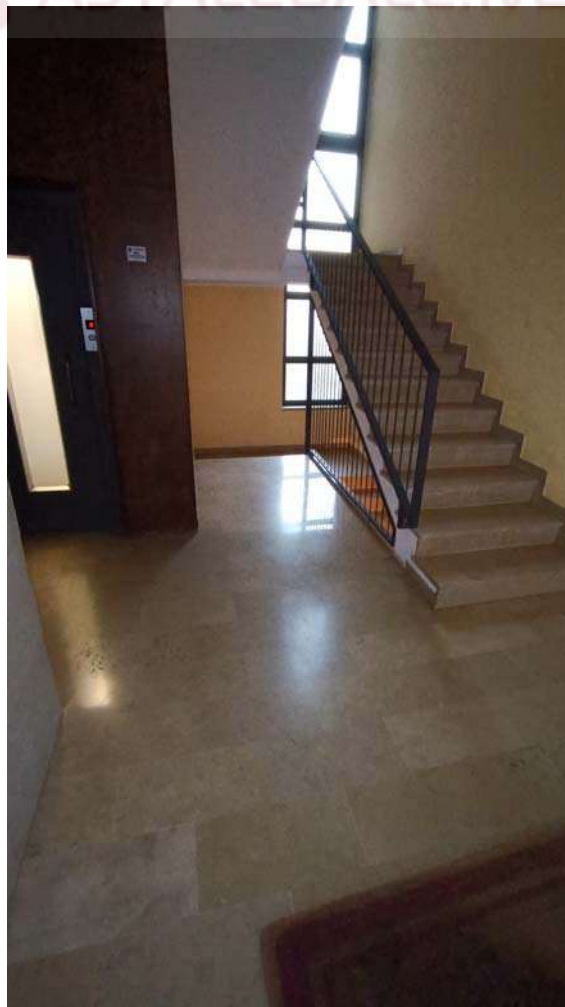


FOTO 002



FOTO 003

ASTALEGALE.NET



FOTO 004

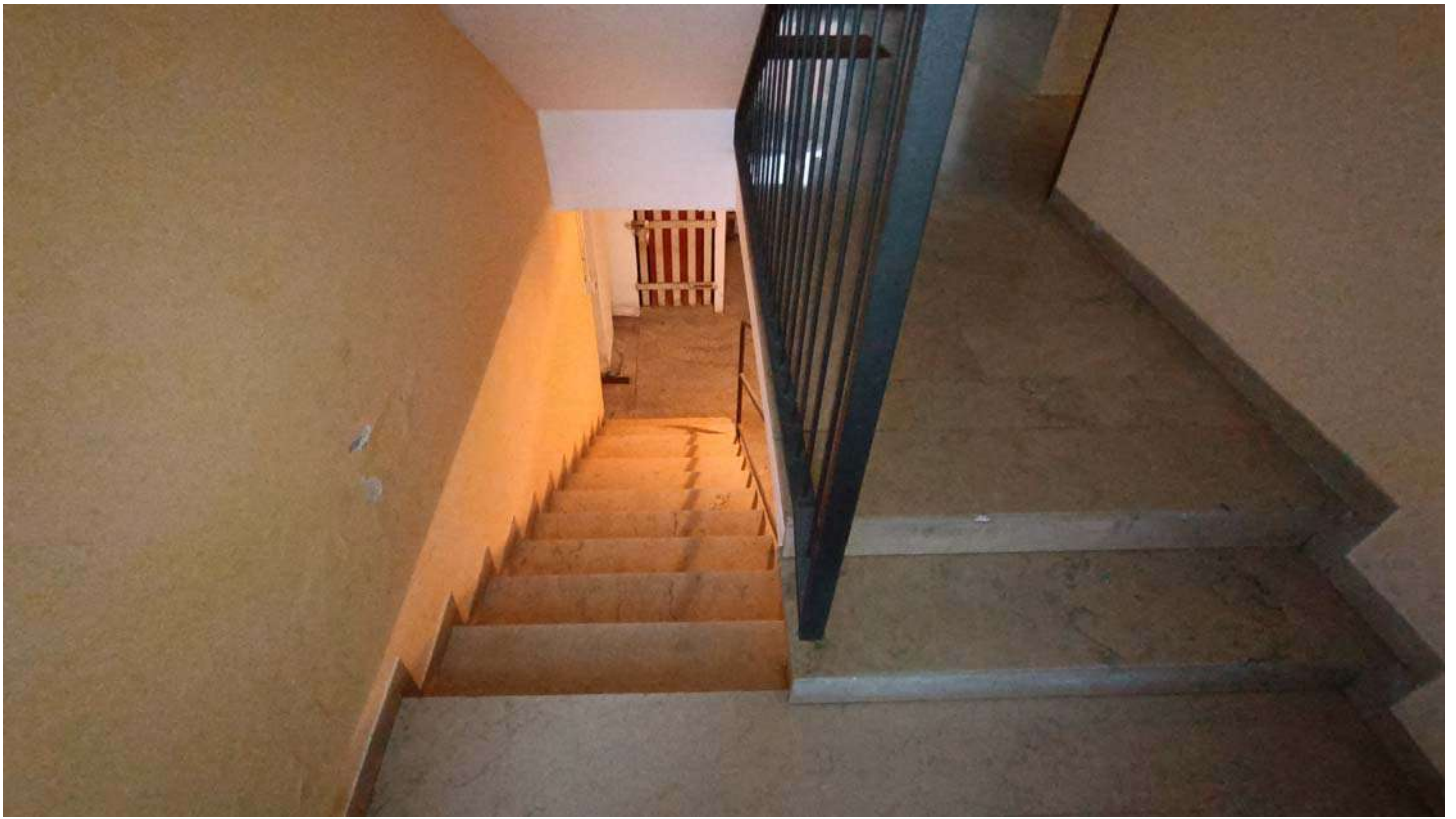


FOTO 005

 ASTALEGALE.NET



FOTO 006



FOTO 007

 ASTALEGALE.NET



FOTO 008



FOTO 009

 ASTALEGALE.NET



FOTO 010



FOTO 011

 ASTALEGALE.NET



FOTO 012



FOTO 013

 ASTALEGALE.NET



FOTO 014



FOTO 015

 ASTALEGALE.NET



FOTO 016



FOTO 017

 ASTALEGALE.NET



FOTO 018



FOTO 019

 ASTALEGALE.NET



FOTO 020



FOTO 021

 ASTALEGALE.NET

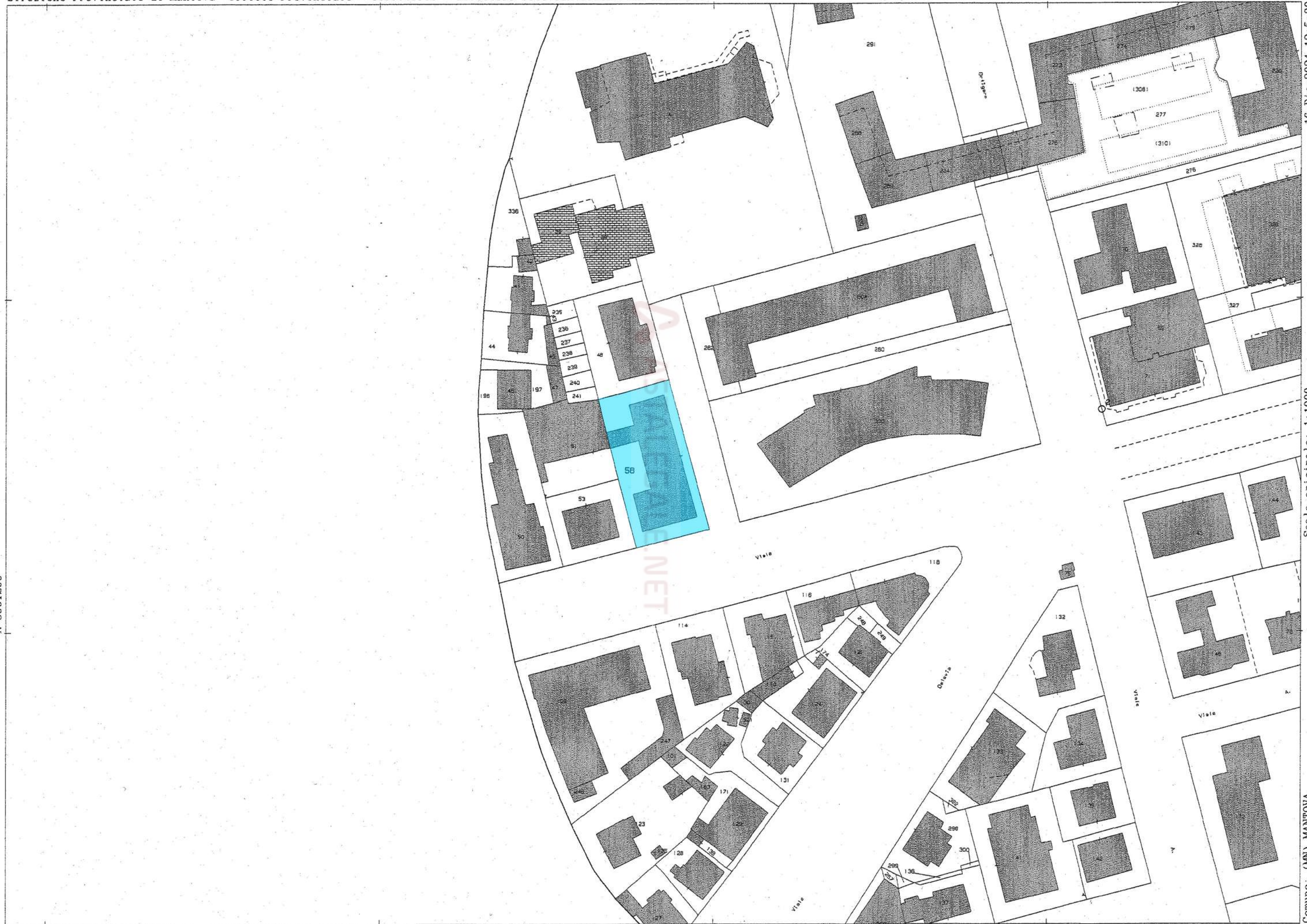


FOTO 022

ALLEGATO 002

 **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

N=5001200



16-Dic-2024 12:5:30
Protocollo pratica T158498/2024

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

Comune: (MN) MANTOVA
Foglio: 51

Astalegate.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

MODULARIO
F. rig. rend. 497



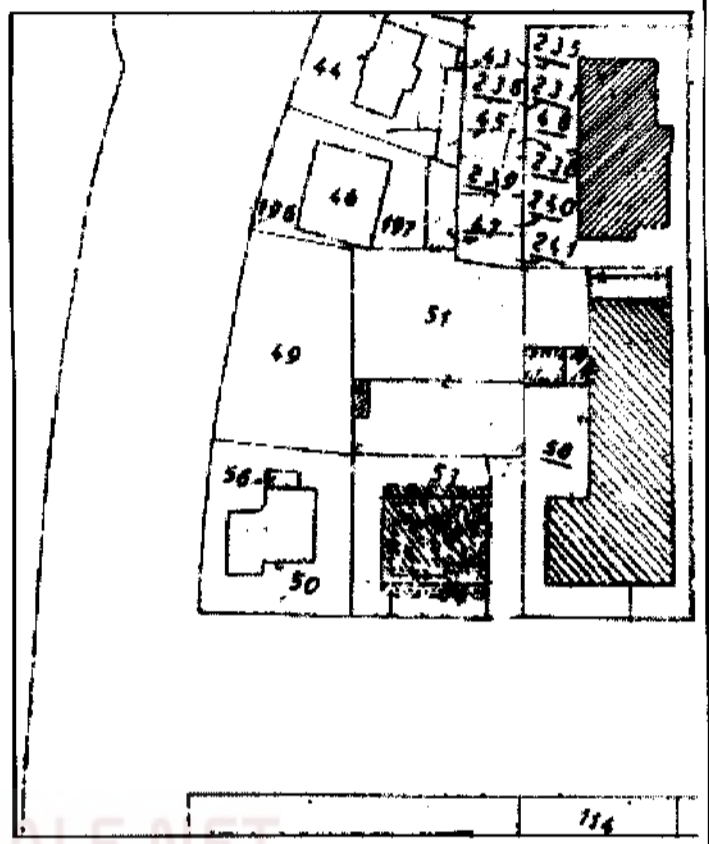
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

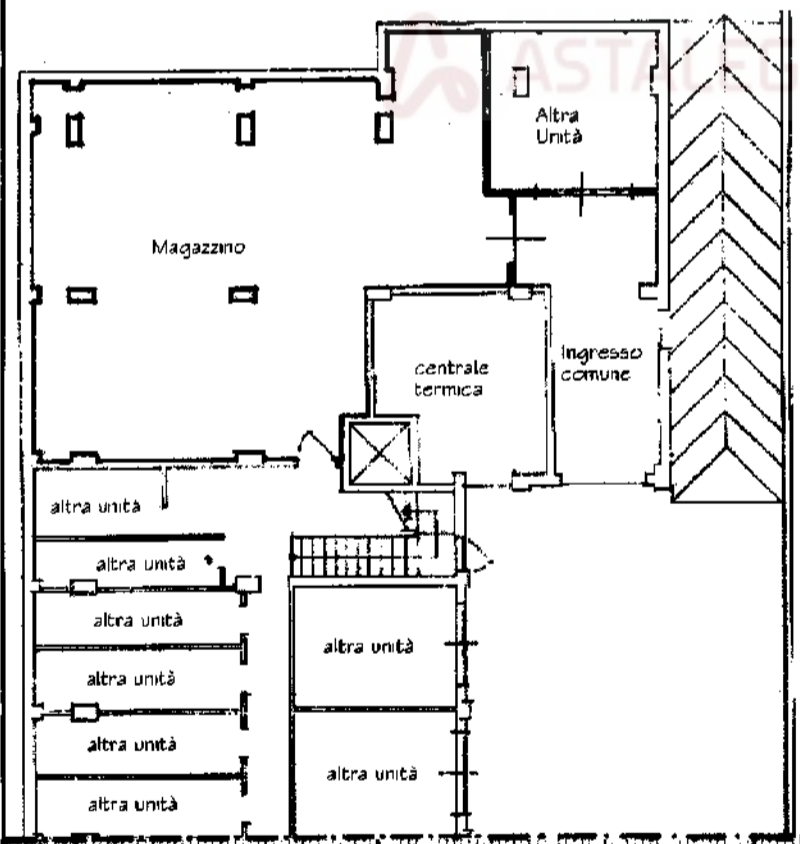
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....MANTOVA..... viale Gonzia..... civ.....26.....

Comune di Mantova
Estratto di Mappa
Foglio 51
Mappale 58
Scala 1:1000



Piano Terra
h.2.20 m.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 51
 n. 58 sub. 302

Compilata dal Geometra
 (Titolo, cognome e nome)
 Fante Silvio

Iscritto all'albo de Geometri
 della provincia di Mantova n. 615
 data 03.07.2001 Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice:E897)
Catasto Fabbricati	Provincia di MANTOVA
	Foglio: 51 Particella: 58 Sub.: 302

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		51	58	302			C/2	1	108 m²	Totale: 119 m²	Euro 167,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIALE GORIZIA n. 26 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E897 - Foglio 51 - Particella 58

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		51	58	302			C/2	1	108 m²		Euro 167,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2002 Pratica n. 106311 in atti dal 04/07/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3524.1/2002)	
Indirizzo		VIALE GORIZIA n. 26 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
--------------------	---

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E897 - Foglio 51 - Particella 58

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		51	58	302			C/2	1	108 m²		Euro 167,33 L. 324.000	VARIAZIONE del 04/07/2001 Pratica n. 115738 in atti dal 04/07/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2283.1/2001)	
Indirizzo		VIALE GORIZIA n. 26 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

Situazione degli intestati dal 08/06/2006

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

Situazione degli intestati dal 04/07/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SILVESTRI Franco nato a SAN MARTINO DALL'ARGINE (MN) il 30/06/1934	SLVFNC34H30I005K*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 07/05/1987
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 04/07/2001 Pratica n. 115738 in atti dal 04/07/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2283.1/2001)	

Situazione degli intestati dal 07/05/1987

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 07/05/1987 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 849 - UR Sede MANTOVA (MN) Registrazione n. 1178 registrato in data 18/05/1987 - VENDITA GIUDIZIARIA Voltura n. 6852.1/1987 - Pratica n. 49992 in atti dal 25/03/2002
--------------------------	--

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

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

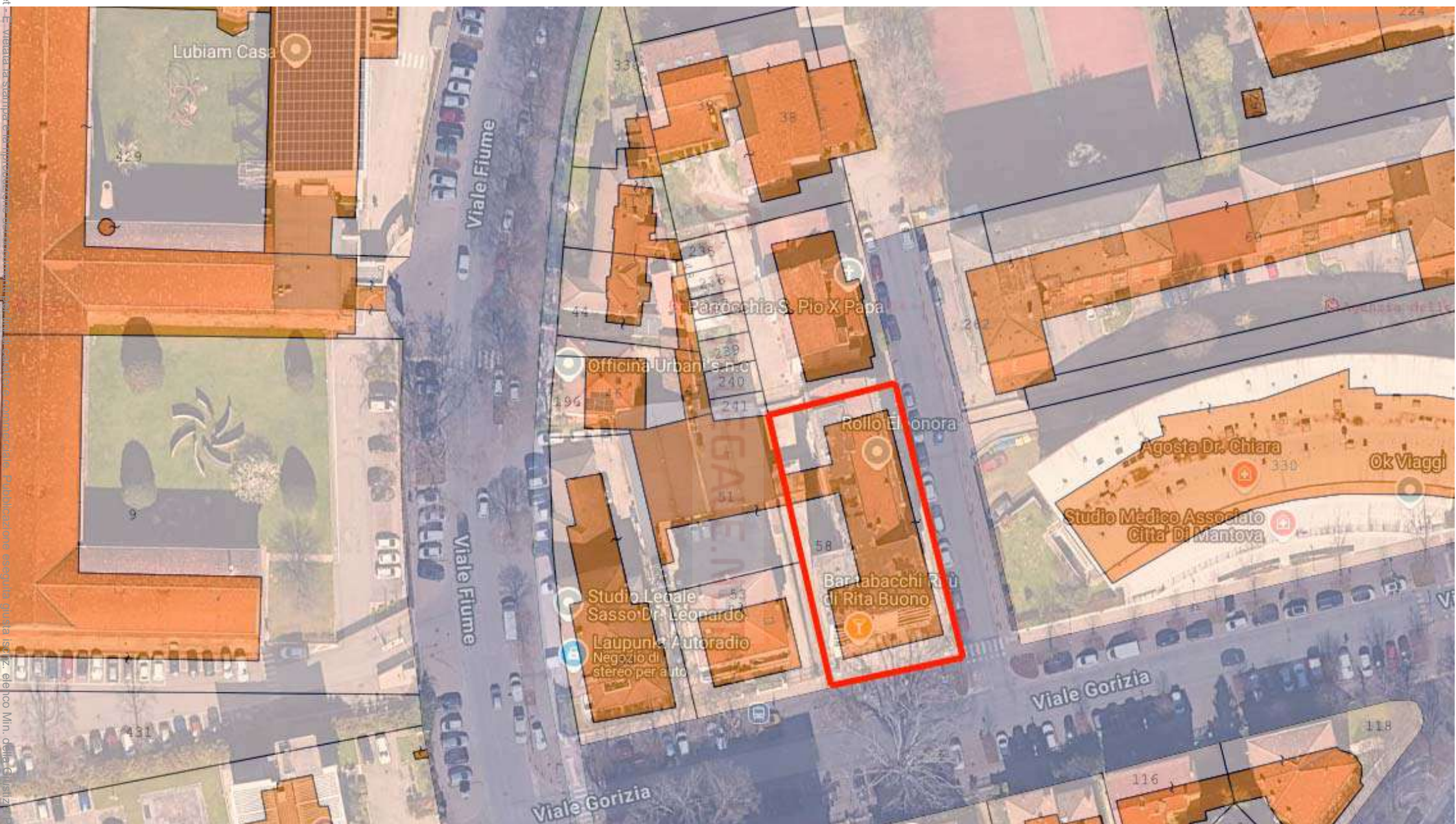
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



ALLEGATO 003
DOCUMENTAZIONE URBANISTICA





Suny Beauty

contemporaneo

autofficina.2S

Chiesa di San Pio X

FARMACIA SAN PIO X SNC

FUBIAM CARE

Allianz Mantova Borghi San Pio X

am Casa

CONAD CITY

Viale Flume

BPER Banca

Viale Don Luigi Sturzo

Viale Ortigara

UniCredit

Ok Viaggi

Viale Gorizia

Viale Gorizia

Viale Gorizia

Viale Oslavia

Viale Angelo Parilla

Bem Banca

Viale Gorizia

Lotus Home

Via Andrea Ferrarini

Google

Ferri Service Ricambi e Assistenza...

Asiatelente.net - Vendita in streaming e alla distribuzione di documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita in formato PDF - 2009

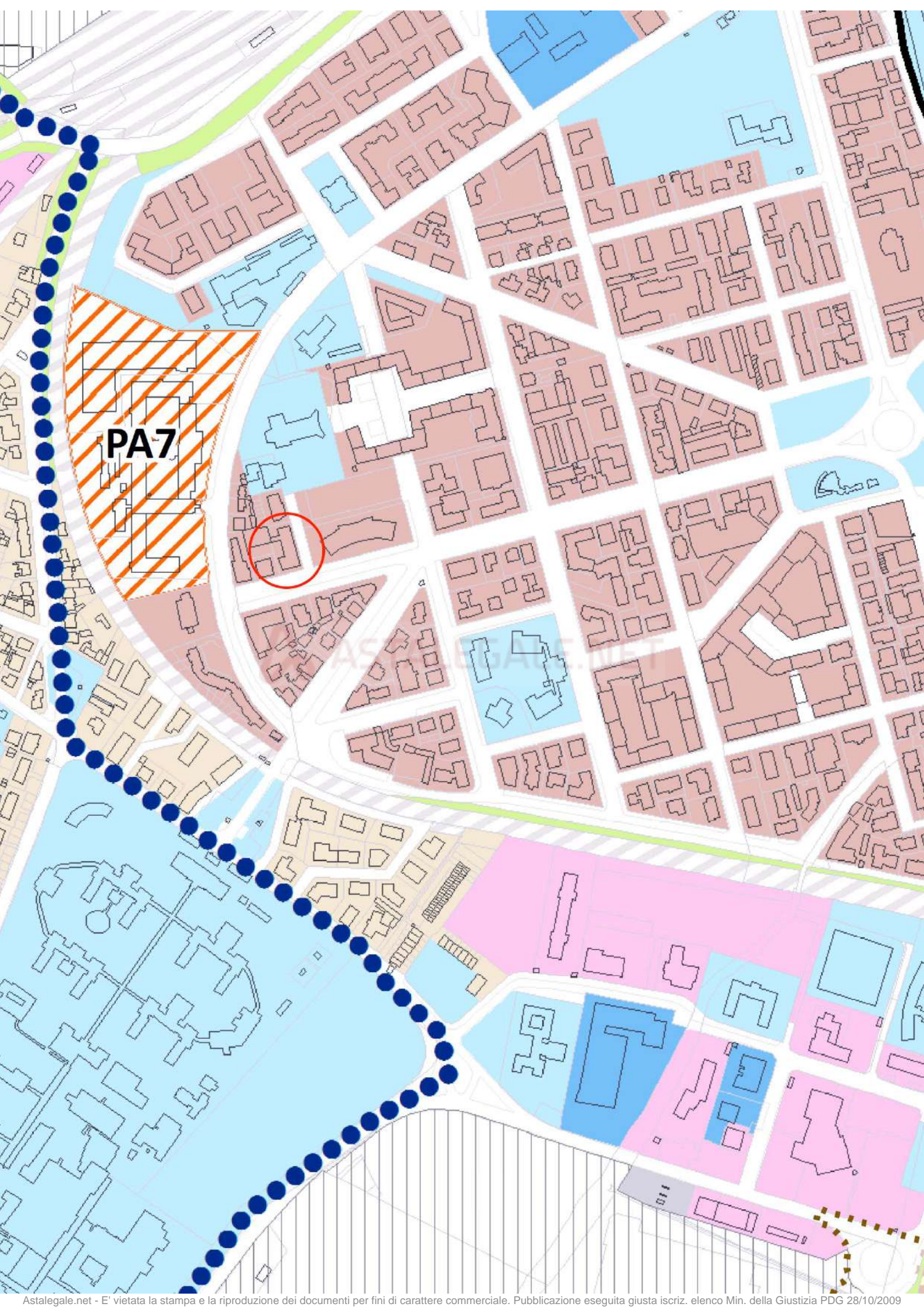
Piano Governativo Territoriale



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

MODALITA' DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO

Scala 1:12.000
novembre 2012




PA7



ASTALEGALE.NET

SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

 Perimetro del tessuto urbano consolidato

Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità


 Perimetri dei nuclei di antica formazione

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

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

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

A4 : Borgo Angeli (artt. D13, D17)

 Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione

Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione


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


 Aree residenziali (art. D19)

 Aree per attività economiche (art. D20)

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

Trasformazioni del tessuto consolidato

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

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

Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :

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

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

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

Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :

 Edifici produttivi da riconvertire (art. D25)

Porto di Valdaro

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


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

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


 Conca di navigazione (art. D26)


 Centro intermodale di Valdaro

TERRITORIO AGRICOLO


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


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


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

 Aree agricole soggette a trasformazione (Artt. D32, B5)

AREE DI NON TRASFORMAZIONE

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

 Habitat naturali e seminaturali (Art. D33)

 Verde di mitigazione ambientale (Art. D33)

 Punti di approdo turistici (Art. D33)

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Aree per la viabilità (Artt. C6, D9)

 Infrastrutture ferroviarie (Art. D34)


 Distributori di carburante (Art. D35)


SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE DIFFUSO

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

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

TUTELE PAESAGGISTICHE SOVRAORDINATE

 Zona di tutela Unesco

 Buffer zone Unesco

Regione Lombardia
Provincia di Mantova
Comune di Mantova

Piano Governato Territorio



 ASTALEGALE.NET

Piano delle Regole

PR

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3

Giugno 2023

Indice

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

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

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

Art. D17 - A4 Borgo Angeli

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

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

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

Titolo II – Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H max: 4 piani fuori terra;

Rc max: 50%;

Ro max: 80%.

Art. D19 - Aree residenziali

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

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

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

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

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

Rc max: 50%;

Ro max: 60%.

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



ALLEGATO 004

QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MANTOVA

Comune: MANTOVA

Fascia/zona: Semicentrale/VALLETTA PAIOLO

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca