

Comune di Mantova

Provincia di Mantova



**STIMA SINTETICA**

inerente l'unità immobiliare situata in Comune di Mantova (MN) - Via Filippo Corridoni, civico n° 22.

Mantova (MN), li 20-12-2024

**IL TECNICO**

  
Geom. Stefano Minetto



## **A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

### **Descrizione urbanistica**

L'immobile oggetto della presente, facente parte di edificio plurifamiliare di natura condominiale ubicato nel Comune di Mantova (MN), con accesso dalla pubblica Via Filippo Corridoni al civico n° 22, é ricompreso nella zona individuata dalla cartografia dello strumento urbanistico vigente (P.G.T.) come z.t.o. "Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione", perimetro "A2 : Suburbio della prima (XIII - XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.), di cui agli artt. D13 e D15 delle n.t.a., come meglio specificato nella documentazione urbanistica che si allega alla presente (**ALLEGATO 003**).

### **Descrizione fisica**

Trattasi di n° 1 unità immobiliare adibita a magazzino ubicata al piano seminterrato del predetto edificio condominiale (con ascensore), avente murature intonacate al civile e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia, pavimentazione in ceramica e battiscopa in legno. Al suo interno sono presenti un piccolo termoconvettore, condutture di scarichi, un lavabo, oltre all'illuminazione costituita da plafoniere a lampada di tipo neon ed una bocca di lupo per l'aerazione/luce interna; si rilevano evidenti efflorescenze saline, macchie di umidità e di remote infiltrazioni d'acqua sul soffitto fronte strada, responsabili del distacco di alcune porzioni di tinteggiatura oltre alla presenza di vistose ragnatele, indice dello stato di abbandono in cui l'immobile versa da tempo. Lo stato di manutenzione e conservazione della porzione immobiliare in oggetto risulta essere mediocre come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo, che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

### **Descrizione catastale**

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Comune di Mantova, Catasto Fabbricati, foglio 36, particella 481, subalterno 301, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 2, consistenza m<sup>2</sup> 67, rendita € 124,57, ubicazione Via Filippo Corridoni n° 22-24-26, piano interrato (S1).

Il tutto attualmente intestato a Fante Silvio nato a Goito (MN) il 05/02/1934, codice fiscale FNT SLV 34B05 E078I, proprietà per 1000/1000 come da documentazione catastale che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

## **B) VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

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

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

### **CONSISTENZA IMMOBILIARE**

#### **Piano seminterrato**

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

Considerato il mediocre stato di manutenzione e conservazione del bene immobile, tenuto conto dell'epoca di costruzione verosimilmente avvenuta prima del 1° settembre 1967, della sua tipologia e destinazione d'uso, dell'ubicazione nel centro storico del Comune di Mantova, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori tecnici e commerciali del luogo, considerate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio che si allegano alla presente (**ALLEGATO 004**), tenuto altresì conto del perdurare delle criticità del mercato immobiliare, al momento attuale si stima in €/m<sup>2</sup> 900,00 il più probabile valore unitario di mercato del bene immobile in oggetto.

La presente valutazione é 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**

m<sup>2</sup> 27,00 x €/m<sup>2</sup> 900,00 = € **24.300,00**

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

Mantova (MN), li 20-12-2024

**IL TECNICO**

  
Geom. Stefano Minetto



**Allegati :**

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



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



N. 533/25 Vol.  
 N. 685 Cron.

L'anno 2025 il giorno 04 del mese di febbraio

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

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  
Maria De Paola

**ALLEGATO 001**

**RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE**



FOTO 001



FOTO 002



FOTO 003



FOTO 004



FOTO 005



FOTO 006



FOTO 007



FOTO 008



FOTO 009



FOTO 010



FOTO 011



FOTO 012



FOTO 013



FOTO 014



FOTO 015



FOTO 016



FOTO 017



FOTO 018

**ALLEGATO 002**

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**



N=5001900

E=1640800

1 Particella: 481

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

Comune: (MN) MANTOVA  
Foglio: 36

16-Dic-2024 11:48:15  
Protocollo pratica T14735/2024

MODULARIO  
F. 17g. rend. 487



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

MOD. **EN** (CEU)

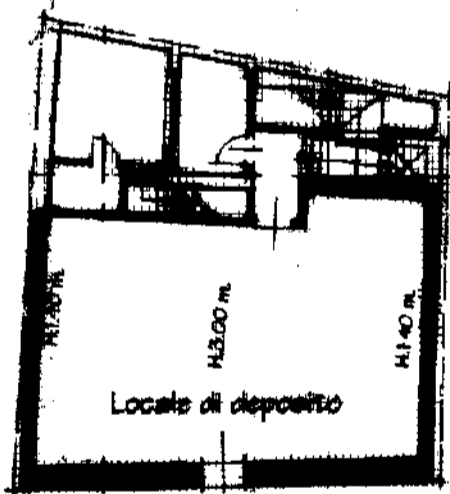
LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....**MANTOVA**..... via **Via F. Corridoni**..... civ. **22-24-26**.

ESTRATTO DI MAPPA  
Foglio 36  
mappale 481  
scala 1:1000



**Piano Scantinato**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 36  
n. 481 sub. 301

Compilata dal **Geometra**  
(Titolo **615** e nome)  
Fante **SILVIO**  
iscritto all'albo de **Geometri**  
della provincia di **Mantova** n. **615**  
data **01/11/2000** Firma **[Signature]**



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

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

#### INTESTATO

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

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>36</b>	<b>481</b>	<b>301</b>			<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>67 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 82 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 124,57</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA FILIPPO CORRIDONI n. 22-24-26 Piano S1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita validati											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E897 - Foglio 36 - Particella 481

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 24/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>36</b>	<b>481</b>	<b>301</b>			<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>67 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 124,57</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2003 Pratica n. 103364 in atti dal 24/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33473.1/2003)	
<b>Indirizzo</b>		VIA FILIPPO CORRIDONI n. 22-24-26 Piano S1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

<b>Annotazioni</b>	-classamento e rendita validati
--------------------	---------------------------------

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune E897 - Foglio 36 - Particella 481

**Situazione dell'unità immobiliare dal 19/06/2000**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>36</b>	<b>481</b>	<b>301</b>			<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>67 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 124,57 L. 241.200</b>	VARIAZIONE del 19/06/2000 Pratica n. 63077 in atti dal 19/06/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2373.1/2000)
<b>Indirizzo</b>		VIA F.CORRIDONI n. 22-24-26 Piano S1										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita validati										

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

**Situazione degli intestati dal 19/06/2000**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FANTE Silvio nato a GOITO (MN) il 05/02/1934	FNTSLV34B05E078I*	(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 19/06/2000 Pratica n. 63077 in atti dal 19/06/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2373.1/2000)	

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

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

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**ALLEGATO 003**

**DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**





Fastweb Store  
Fastweb Mobile  
150GB con 5G

Barber Shop

Via Filippo Corridoni

SCOUT  
Negozio di abbigliamento

HOTEL PEX  
MANTOVA  
3.7 (190)  
Hotel a 4 stelle

Piazza Martiri  
di Belfiore

Rio

Lungoriviera IV Novembre

Loggia delle Peschiere  
di Giulio Romano  
Google

# Piano Governativo Territoriale

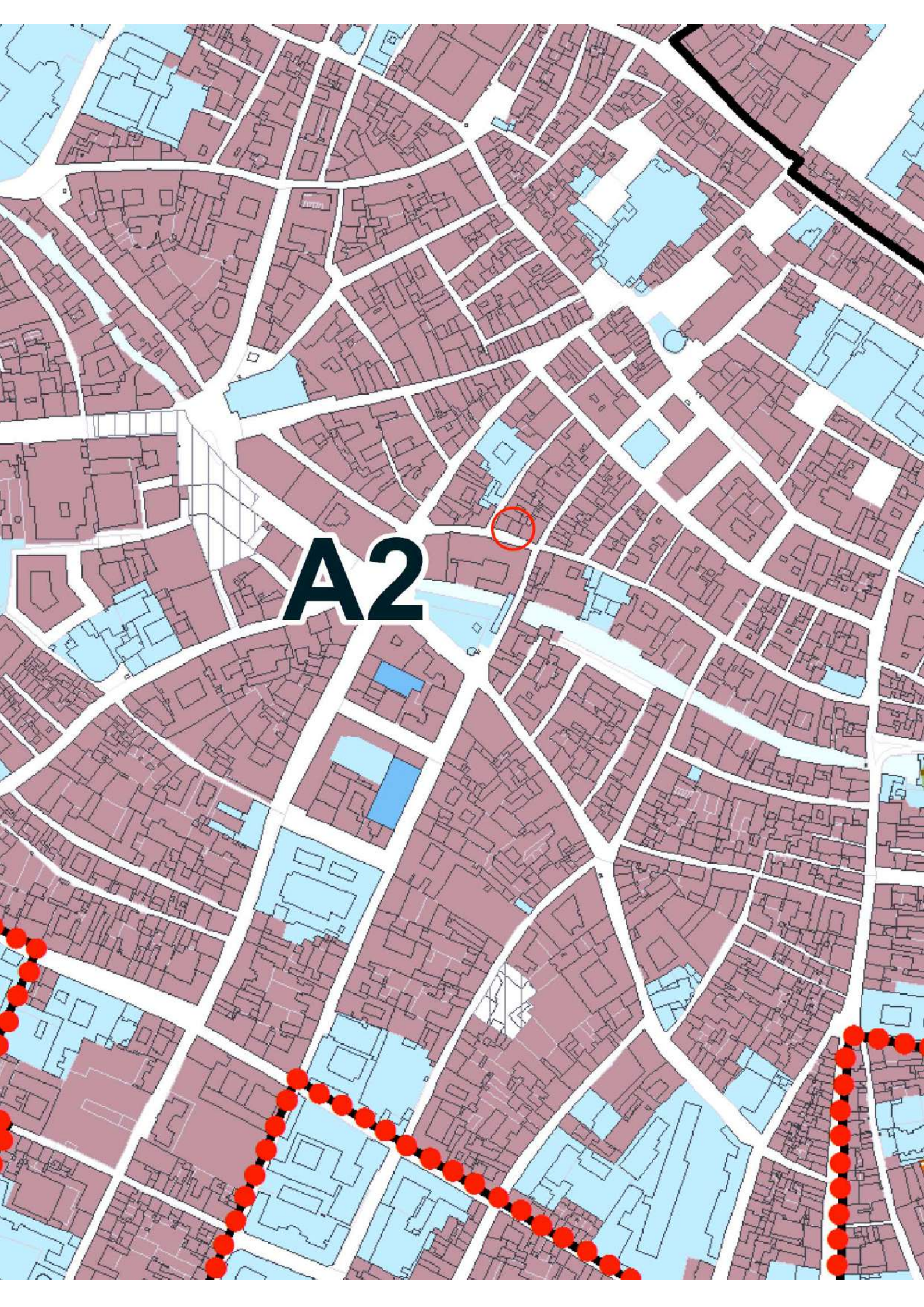


Elaborato approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012

PR


1

## MODALITA' DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO



**A2**

## SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

 Perimetro del tessuto urbano consolidato

*Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità*


 Perimetri dei nuclei di antica formazione

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

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

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

A4 : Borgo Angeli (artt. D13, D17)

 Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione

*Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione*


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


 Aree residenziali (art. D19)

 Aree per attività economiche (art. D20)

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

*Trasformazioni del tessuto consolidato*

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

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

Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :

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

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

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

Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :

 Edifici produttivi da riconvertire (art. D25)

*Porto di Valdarò*

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


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

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

 Conca di navigazione (art. D26)


 Centro intermodale di Valdarò

## TERRITORIO AGRICOLO


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


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


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

 Aree agricole soggette a trasformazione (Artt. D32, 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



Piano delle Regole

PR

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3

Giugno 2023

## Indice

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

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

## PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO

### Titolo I – Nuclei di antica formazione

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

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

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

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

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

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

	Si	No	Altre informazioni
Area tutela Unesco	x		Il ponte di San Giorgio, compreso in ambito A1, non è inserito nel perimetro del nucleo di antica formazione.
Area buffer tutela Unesco		x	
Immobili tutelati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.	x		
Altri immobili meritevoli di tutela	x		
Parco del Mincio	x		In parte - Le sponde dei laghi comprese in ambito A1 sono classificate come zona di riequilibrio e tampone ecologico di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco del Mincio
Grado sensibilità paesistica (D.G.R.L. 8 novembre 2002, n. 7/11045)			5

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

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

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

- 15.2 Caratteristiche delle aree comprese in A2:

	Si	No	Altre informazioni
Area tutela Unesco	x		Parte prevalente - Il ponte dei Mulini, compreso in ambito A2, non è inserito nel perimetro del nucleo di antica formazione.
Area buffer tutela Unesco	x		Parte residuale
Immobili tutelati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i	x		

Altri immobili meritevoli di tutela	x		
Parco del Mincio	x		In parte - Le sponde dei laghi comprese in ambito A2 sono classificate come zona di riequilibrio e tampone ecologico di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco del Mincio
Grado sensibilità paesistica			5

- 15.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in A2 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.
- 15.4 Sono ammessi unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nel limite della ristrutturazione edilizia e per i soli edifici tutelati come beni culturali nel limite della ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale.
- 15.5 Sono consentite opere nel sottosuolo per la realizzazione di interventi impiantistici, cantine o simili, locali accessori alle unità residenziali o autorimesse, fermo restando quanto previsto al successivo comma.
- 15.6 Tali opere non devono determinare il ricorso ad aperture incompatibili con i profili architettonici e tipologici della costruzione e la conservazione di superfetazioni contrastanti con la storia e la composizione consolidata dell'edificio esistente e dell'ambiente circostante. L'eventuale costruzione nel sottosuolo dovrà consentire il recupero formale o il reimpianto di cortili e/o giardini.
- 15.7 Il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65, comma 1 *quater*, L.R. 12/2005 e s.m.i., è ammesso con modifiche delle linee di pendenza e di falda ad esclusione degli immobili tutelati come beni culturali per i quali il recupero dei sottotetti è ammesso senza modificazioni di altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza della falda.

#### Art. D16 - A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco

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

	Si	No	Altre informazioni
Area tutela Unesco		x	
Area buffer tutela Unesco	x		
Immobili tutelati ex D.Lgs. 42/2004	x		
Altri immobili meritevoli di tutela	x		
Parco del Mincio	x		In parte - Le sponde dei laghi comprese in ambito A3 sono classificate come zona di riequilibrio e tampone ecologico di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco del Mincio
Grado sensibilità paesistica			5

- 16.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 – F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in A3 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

**ALLEGATO 004**

**QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO**



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MANTOVA

Comune: MANTOVA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	1950	L	6,5	8,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	2050	2900	L	8,5	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1300	L	5,5	6	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	750	L			
Abitazioni signorili	Ottimo	2500	3700	L			
Abitazioni signorili	NORMALE	1800	2600	L	6,5	9	L
Autorimesse	NORMALE	1900	2800	L	8,4	13,6	L

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

### Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca