



**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**

*Stefano Minetto*  
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 [REDACTED] a Goito (MN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] 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**

Piano seminterrato  
magazzino

$$= \text{m}^2 \quad 117,85 \times 0,33$$

**Superficie lorda commerciale arrotondata a**

$$= \frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} \quad \frac{38,89}{38,90}$$

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 €/m<sup>2</sup> 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**

m<sup>2</sup> 38,90 x €/m<sup>2</sup> 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**

*Stefano Minetto*  
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 2025il giorno 04del mese di febbraio

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

Cognome e nome

Geom. Stefano Minetto

Nato/a a

Mantovail 04/05/1972

(Comune, Provincia)

(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

4409671AA

Rilasciato il

10/06/2015dal 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,

(Firma)



Il cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
(Antonella M...)

Regione Lombardia  
Provincia di Mantova

Comune di Mantova

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# Piano Governo Territorio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano delle Regole

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PR

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3

Giugno 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**PIANO DELLE REGOLE****Art. 10, legge regione Lombardia n. 12/2005****PARTE I – NORME DI CARATTERE GENERALE ..... 6****Titolo I – Contenuti e principi generali ..... 6**

|           |                                                                 |   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|---|
| Art. D1 - | Contenuti e obiettivi del Piano delle Regole .....              | 6 |
| Art. D2 - | Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati..... | 7 |
| Art. D3 - | Articolazione del territorio .....                              | 7 |
| Art. D4 - | Disposizioni generali per la tutela e l'uso dei suoli.....      | 8 |

**Titolo II - Qualità degli interventi..... 8**

|           |                                                                                 |    |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. D5 - | Requisiti di qualità e sostenibilità per gli interventi edilizi .....           | 8  |
| Art. D6 - | Requisiti di qualità e sostenibilità per la pianificazione attuativa .....      | 9  |
| Art. D7 - | Progettazione e realizzazione delle mitigazioni e compensazioni ambientali..... | 10 |
| Art. D8 - | Disposizioni sulle distanze delle costruzioni.....                              | 11 |

**Titolo III – Rispetti.....11**

|            |                                                                           |    |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. D9 -  | Fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia .....                  | 11 |
| Art. D10 - | Fasce di protezione per impianti tecnologici e infrastrutture a rete..... | 12 |
| Art. D11 - | Fasce di rispetto cimiteriale.....                                        | 12 |
| Art. D12 - | Area protezione osservatorio Gorgo .....                                  | 12 |

**PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO .....14****Titolo I – Nuclei di antica formazione.....14**

|            |                                                                                 |    |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. D13 - | Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione .....                   | 14 |
| Art. D14 - | A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.) .....                | 15 |
| Art. D15 - | A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) ..... | 15 |
| Art. D16 - | A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco .....               | 16 |
| Art. D17 - | A4 Borgo Angeli .....                                                           | 17 |

**Titolo II – Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione.....17**

|              |                                                                                    |    |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. D18 -   | Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi..... | 17 |
| Art. D19 -   | Aree residenziali .....                                                            | 18 |
| Art. D20 -   | Aree per attività economiche .....                                                 | 19 |
| Art. 20bis - | Aree per attività economiche prevalentemente commerciali .....                     | 19 |
| Art. D21 -   | Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale.....                 | 20 |

**Titolo III – Trasformazioni del tessuto urbano consolidato.....20**

|            |                                                                                              |    |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. D22 - | Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa .....             | 20 |
| Art. D23 - | Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati ..... | 20 |
| Art. D24 - | Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa .....                                    | 20 |
| Art. D25 - | Edifici produttivi da riconvertire.....                                                      | 21 |
| Art. D26 - | Aree per attrezzature portuali di Valdaro .....                                              | 21 |

**Titolo IV – Territorio agricolo.....23**

|            |                                                                                     |    |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. D27 - | Disposizioni generali per il territorio agricolo .....                              | 23 |
| Art. D28 - | Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi sul territorio agricolo ..... | 24 |
| Art. D29 - | Aree agricole di valenza paesaggistica .....                                        | 25 |
| Art. D30 - | Aree agricole di valenza produttiva.....                                            | 25 |

16.4 Sono ammessi unicamente interventi sugli edifici esistenti sino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

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:

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

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

## TITOLO II – Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H max: 4 piani fuori terra;

Rc max: 50%;

Ro max: 80%.

**Art. D19 - Aree residenziali**

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

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

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

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

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

Rc max: 50%;

Ro max: 60%.

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



#### **ALLEGATO 004**

#### **QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO**





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 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