



**FASCICOLO TECNICO  
LOTTO 2**

<b>DENOMINAZIONE IMMOBILE</b>	<b>EX CASELLO IDRAULICO</b>
<b>ENTE PROPRIETARIO</b>	<b>COMUNE DI MANTOVA</b>
<b>COMUNE DI LOCALIZZAZIONE</b>	<b>MANTOVA</b>

## **ANAGRAFICA DEL BENE**

DENOMINAZIONE IMMOBILE: EX CASELLO IDRAULICO  
INDIRIZZO: VIA C.MENOTTI, 6-8  
COMUNE: MANTOVA  
CODICE CATASTALE E897  
REGIONE: LOMBARDIA  
COORDINATE IMMOBILE Latitudine 45° 09' 17" NORD  
Longitudine 10° 46' 13" EST  
ENTE PROPRIETARIO: COMUNE DI MANTOVA

## **DATI TECNICI**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: EDIFICIO CIELO-TERRA  
STATO DI CONSERVAZIONE: MEDIOCRE  
SUPERFICIE FONDIARIA MQ 1.790,00  
SUPERFICIE SCOPERTA: MQ 1.490,00  
SUPERFICIE COPERTA MQ 300,00  
SUPERFICIE LORDA F.T. (S.U.L.) MQ 658,60,00  
SUPERFICIE LORDA E.T. (S.U.L.): MQ 0,00  
VALORE STIMATO € 460.000  
FONTE STIMA E ANNO: RELAZIONE DI STIMA DEL COMUNE DI MANTOVA E  
RELATIVO PARERE DI CONGRUITA' DELL'AGENZIA DEL  
DEMANIO DELLO STATO - 2016

## **DATI URBANISTICI E OCCUPAZIONI**

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE  
PREVALENTE DA P.R.G.: RESIDENZIALE

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO - INUTILIZZATO

## **TUTELA, VINCOLI E ALIENABILITÀ**

ACCERTAMENTO DI INTERESSE CULTURALE DA PARTE DEL MIBACT: ACQUISITO - P.G. 24836/2014  
DECLARATORIA DI VINCOLO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO: NON NECESSARIA  
AUTORIZZAZIONE DEL MIBACT ALL'ALIENAZIONE: NON NECESSARIA  
DELIBERA DI INSERIMENTO NEL PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE O DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.55 DEL 27/10/2016

## **ACCESSIBILITÀ TERRITORIALE E INFRASTRUTTURALE**

Ambito di periferia situato nella parte del quartiere di Belfiore posta a sud di Via cremona (ex SS.10). Buona accessibilità in termini di servizi pubblici e trasporto pubblico. Connessione pedonale al Parco della memoria (giardini pubblici di Belfiore e piste ciclopedonali delle aree verdi spondali dx Laghi).

## **DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO**

L'immobile è ubicato in ambito edificato consolidato - posto a sud-est della città - costituito da tessuto misto residenziale-produttivo. Presenza di infrastrutture stradali e ferroviarie di accesso alla città con flussi di traffico importanti. Stazione ferroviaria e stazione autobus distano 1 km, casello autostradale a 5 km.

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Estratto di ortofotopiano dal S.I.T. del Comune di Mantova



Dettaglio di ortofotopiano



Dettaglio di estratto di mappa catastale

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le aree e gli immobili che costituiscono il bene da concedere con finalità di valorizzazione, sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mantova:

- foglio 32, mappale 147, subalterni 3-4-6-7, cat. A/3 (abitazioni di tipo economico),
- foglio 32, mappale 147, subalterni 5-8, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito),
- foglio 32, mappale 147, subalterni 9, (beni comuni non censibili);

ed al Catasto Terreni:

- foglio 32, mappale 603.

Il bene confina ad est con il Mapp.154, a sud con i Mappali 149-150-152, ad ovest con la pubblica via (Via C. Menotti), a nord con i mappali 146-334-337.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

- Aree residenziali, ai sensi dell'art. D19 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.
- Classe di sensibilità paesaggistica alta ai sensi degli artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.3

La destinazione principale 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.

L'edificio in questione non è stato valutato di interesse culturale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., come notificato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia in data 19/06/2014 con la nota prot. 6772 (prot. comunale 24863 del 25/06/2014), allegata al presente fascicolo.



Immagine estratta dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Mantova: in evidenza la base catastale e le destinazioni d'uso



Estratto di *Tavola PR1 - Modalità di intervento per destinazione d'uso* del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente.

Si riporta di seguito l'estratto di Legenda della tavola PR1

## 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)

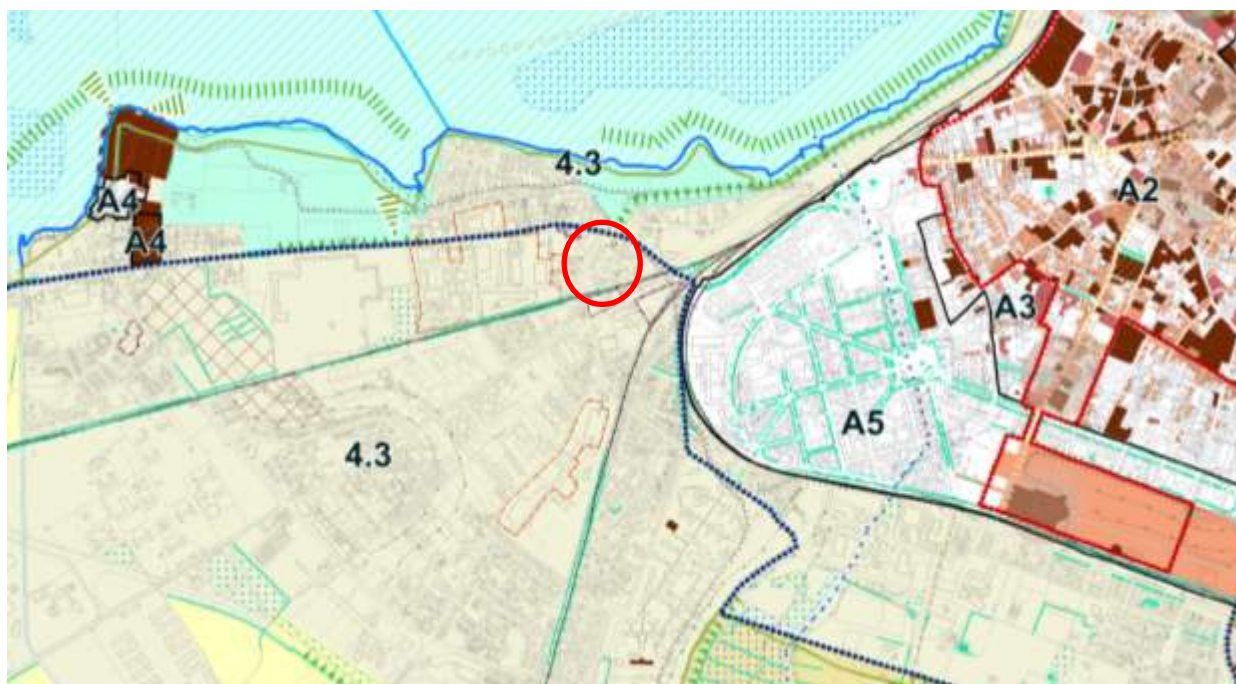
▨ Piano a destinazione produttiva prevalente

(art. D24 e all. 4 PR)

Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :

▭ Edifici produttivi da riconvertire

(art. D25)




Estratto di *Tavola PR2 - Modalità di intervento per sensibilità paesaggistica* del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente.

Si riporta di seguito l'estratto di Legenda della tavola PR2

## CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

*Ambiti della città storica: sensibilità paesaggistica molto alta*

	A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	A2 : Suburbi della prima e della seconda cerchia	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	A3 : ambiti di continuità con l'area Unesco	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	A4 : Borgo Angeli	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	A5 : Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)

*Ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta*

	5.1 : Sistema verde del Mincio e del laghi	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	5.2 : Ambiti agricoli interni al Parco del Mincio	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	5.3: Ambiti di interazione visuale con la città storica	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)

*Ambiti a sensibilità paesaggistica alta*

	4.1: Trincerone e Valle del Paiolo	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	4.2: Ambiti agricoli di continuità	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	4.3: Ambiti consolidati di sud-ovest della città con destinazioni e tipologie miste	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)

## CARATTERISTICHE DEL BENE

### Descrizione del bene

L'immobile in oggetto, identificato catastalmente al Fg.32 Mapp.147-603 è costituito da un fabbricato residenziale e dal lotto di terreno di pertinenza.

Il bene risulta costituito da un edificio che si eleva su 3 livelli (due abitabili più un piano soffitta) a pianta regolare e da un terreno circondato da recinzione in muratura. Il fabbricato presenta muri portanti in muratura di mattoni pieni (intonacati) e copertura a falde inclinate ad eccezione di una terrazza praticabile posta a copertura del sedime del vano scala.

L'edificio utilizzato fino a metà dello scorso decennio si compone (Mapp.147) si compone di 6 subalterni corrispondenti a differenti tipologie edilizie. Nella fattispecie si identificano:

- 2 ampie zone rappresentate come magazzini/locali di deposito (cat. catastale C2) aventi altezze abitabili - una posta al piano terra con accesso carrabile, l'altra al piano soffitta corrispondente al sottotetto dell'intero edificio;
- 4 unità abitative abitative (cat. catastale A3). Il Map. 603 è un area complementare e di fatto costituente parte integrante di quella di cui al Map.147;
- un vano scala-ingresso comune alle unità a pianta rettangolare.

Attualmente l'edificio è stato di abbandono e parzialmente inagibile per carenze impiantistiche, presentando tuttavia uno stato di conservazione soddisfacente. Si rileva la presenza di umidità nei soffitti di uno dei vani abitativi e nell'intradosso del solaio del corpo scala, entrambi derivanti da infiltrazioni provenienti dalle porzioni di tetto piane (terrazza e terrazzino sopra corpo scala);

La recinzione in muratura richiede alcuni consolidamenti puntuali, mentre l'area verde circostante versa in discrete condizioni e viene sottoposta a regolare sfalcio erba e manutenzione.

### Consistenze catastali:

#### Foglio 32 - Comune di Mantova

Mapp. 147	mq. 1.570,00	Ente Urbano
Mapp. 603	mq. 220,00	Ente Urbano
<b>Totale area lotti</b>	<b>mq. 1.790,00</b>	

Mapp. 147/5	mq. 112,00	C/2	
Mapp. 147/8	mq. 173,00	C/2	
Mapp. 147/8	mq. 11,50	C/2	50% di mq 21,00 (balconi, terrazzi, portici)
<b>Totale C/2</b>	<b>mq. 296,50</b>		

Mapp. 147/3	mq. 114,00	A/3
Mapp. 147/4	mq. 61,00	A/3

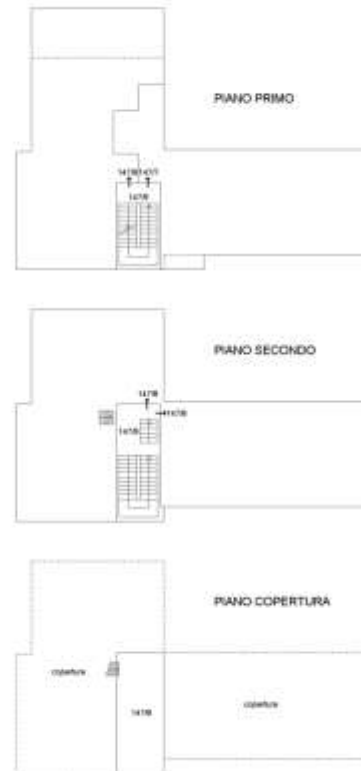
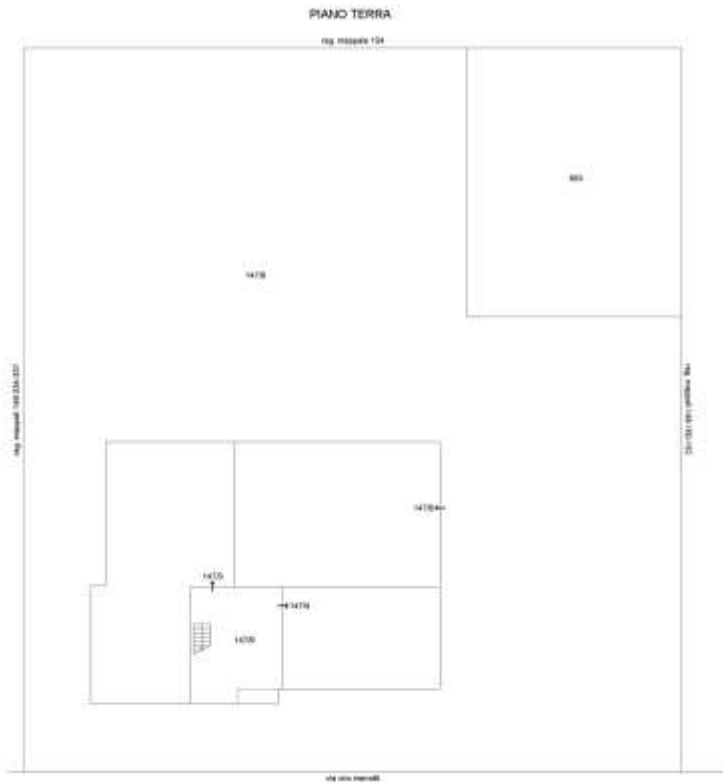
Mapp. 147/6	mq.	84,00	A/3	
Mapp. 147/6	mq	7,50	A/3	30% di mq 25,00 (balconi, terrazzi, portici)
Mapp. 147/7	mq.	95,00	A/3	
Mapp. 147/7	<u>mq</u>	<u>0,60</u>	A/3	30% di mq 2,00 (balconi, terrazzi, portici)
<b>Totale A/3</b>	<b>mq.</b>	<b>362,10</b>		

Mapp. 147/9                      mq                      Beni comuni non censibili 50mq

Superficie totale del lotto complessiva = mq. 1.790

Superficie complessiva lorda del fabbricato = 362,10 (vani principali e accessori) + 296,50 (magazzini e locali di deposito) = mq. 658,60

Superficie coperta = mq. 300,00

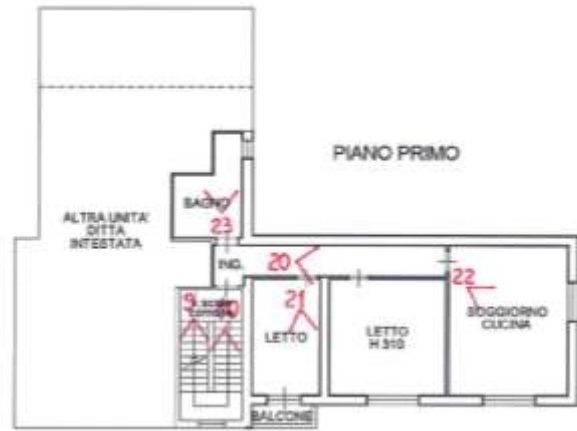




# CONSISTENZA GEOMETRICA

## Planimetrie e punti di presa fotografica





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esterno



Corpo scala - terrazzo





10



11



12



13



14

Piano terra



15



16



17



18

Piano primo





23



24

Piano soffitta



25



26

Rustico -deposito



27



28

Allegati:

- Estratto di mappa catastale
- Visura catastale
- Planimetrie catastali
- Dichiarazione di mancato interesse culturale