



FASCICOLO TECNICO

DENOMINAZIONE IMMOBILE	EX CASELLO IDRAULICO
ENTE PROPRIETARIO	COMUNE DI MANTOVA
COMUNE DI LOCALIZZAZIONE	MANTOVA

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 1.146,00
SUPERFICIE SCOPERTA: MQ 846,00
SUPERFICIE COPERTA MQ 300,00
SUPERFICIE LORDA F.T. (S.U.L.) MQ 658,60
SUPERFICIE LORDA E.T. (S.U.L.): MQ 0,00
VALORE STIMATO € 300.000
FONTE STIMA E ANNO: RELAZIONE DI STIMA DEL COMUNE DI MANTOVA E
RELATIVO PARERE DI CONGRUITA' DELL'AGENZIA DEL
DEMANIO DELLO STATO – ANNO 2020

DATI URBANISTICI E OCCUPAZIONI

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

STATO DI OCCUPAZIONE: PIANO TERRA: IN CONCESSIONE AD ASSOCIAZIONE
PIANO SUPERIORE: 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: DELIBERAZIONI DI CONSIGLIO COMUNALE:
N.56 del 20/12/2019 DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO FINANZIARIO 2020-2022
N.17 del 5/6/2019 DI VARIAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE ANNI 2020-2022 (ALLEGATO N.4 "VARIAZIONI AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI 2020-2022")

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.

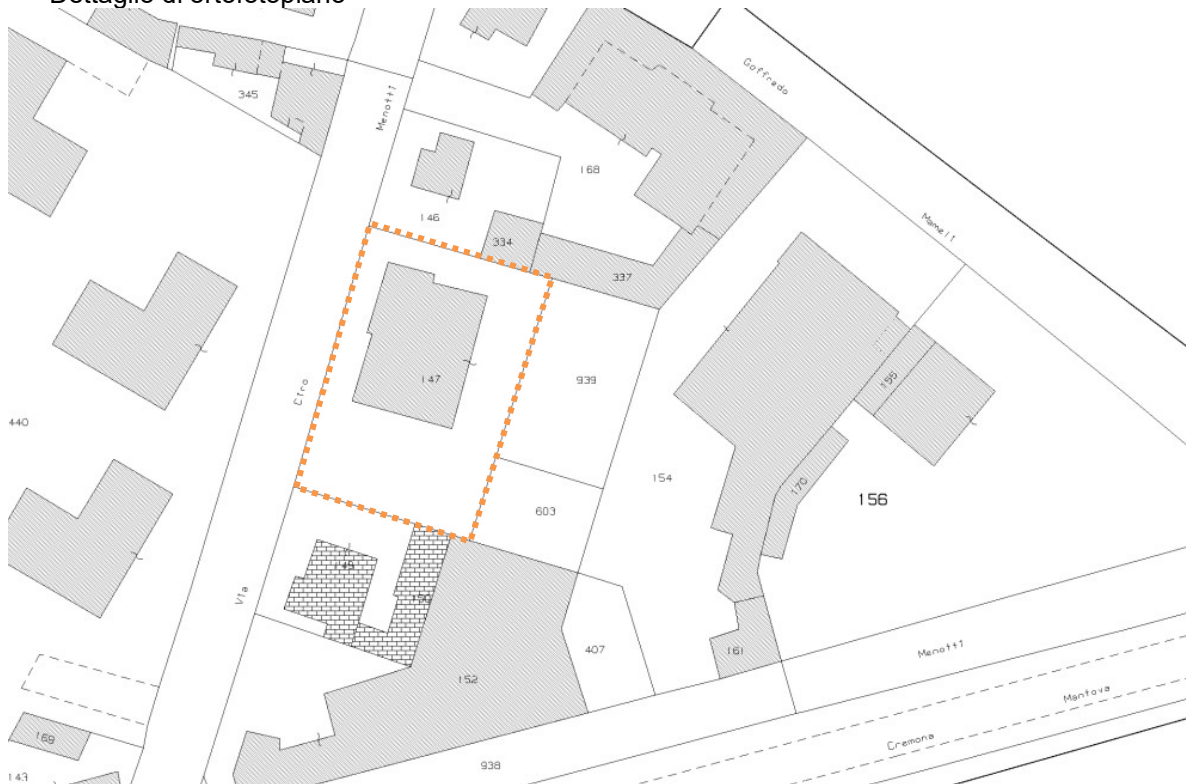
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



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, subalterno 10, (beni comuni non censibili);

Il bene confina ad est con i Mapp.939-603, 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.

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
MANTOVA				32		147		n. 30877		16/07/2019	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
1								SOPPRESSO			
2								SOPPRESSO			
3	via ciro menotti	6	T					ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
4	via ciro menotti	6	T					ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
5	via ciro menotti	8	T					LOCALE DI DEPOSITO			
6	via ciro menotti	6	1					ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
7	via ciro menotti	6	1					ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
8	via ciro menotti	6	2-3					LOCALE DI DEPOSITO			
9								SOPPRESSO			
10	via ciro menotti	6	T-1-2					BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTILE, PORTICO, INGRESSO E VANO SCALA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 147			

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.

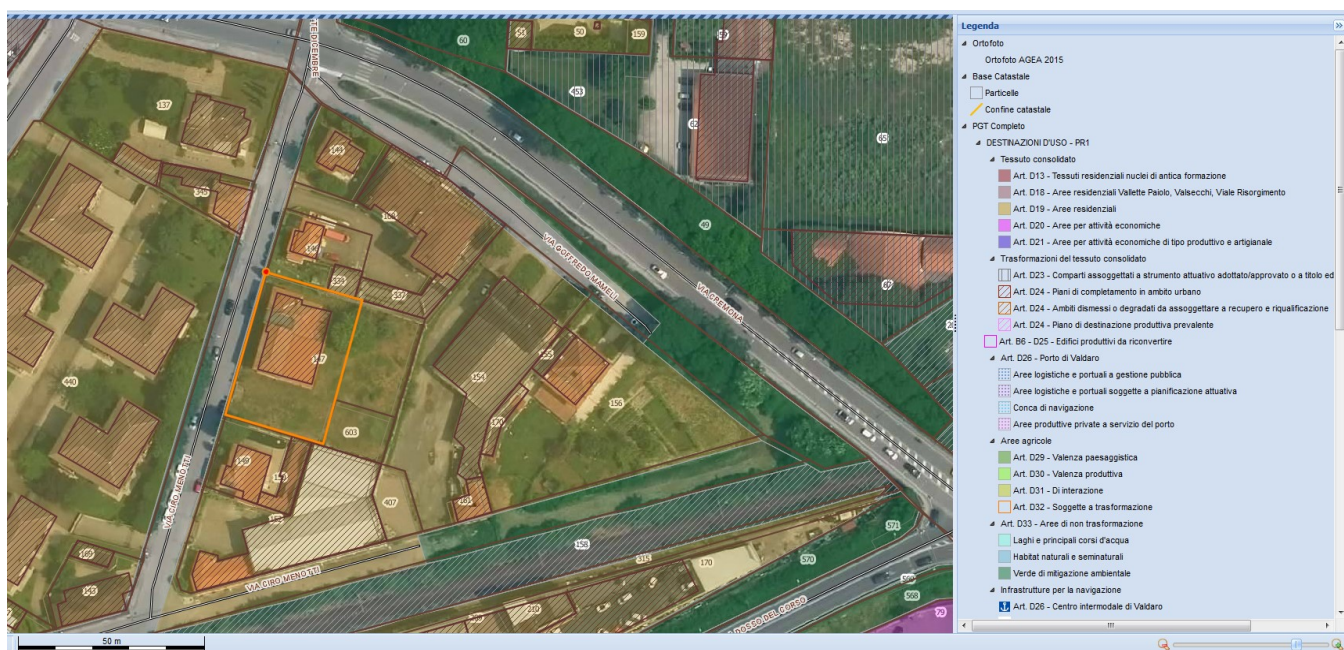


Immagine estratta dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Mantova: in evidenza la base catastale e le destinazioni d'uso



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.)

(art. D13, D14)

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

(art. D13, D15)

A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco

(art. D13, D16)

A4 : Borgo Angeli

(art. 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)

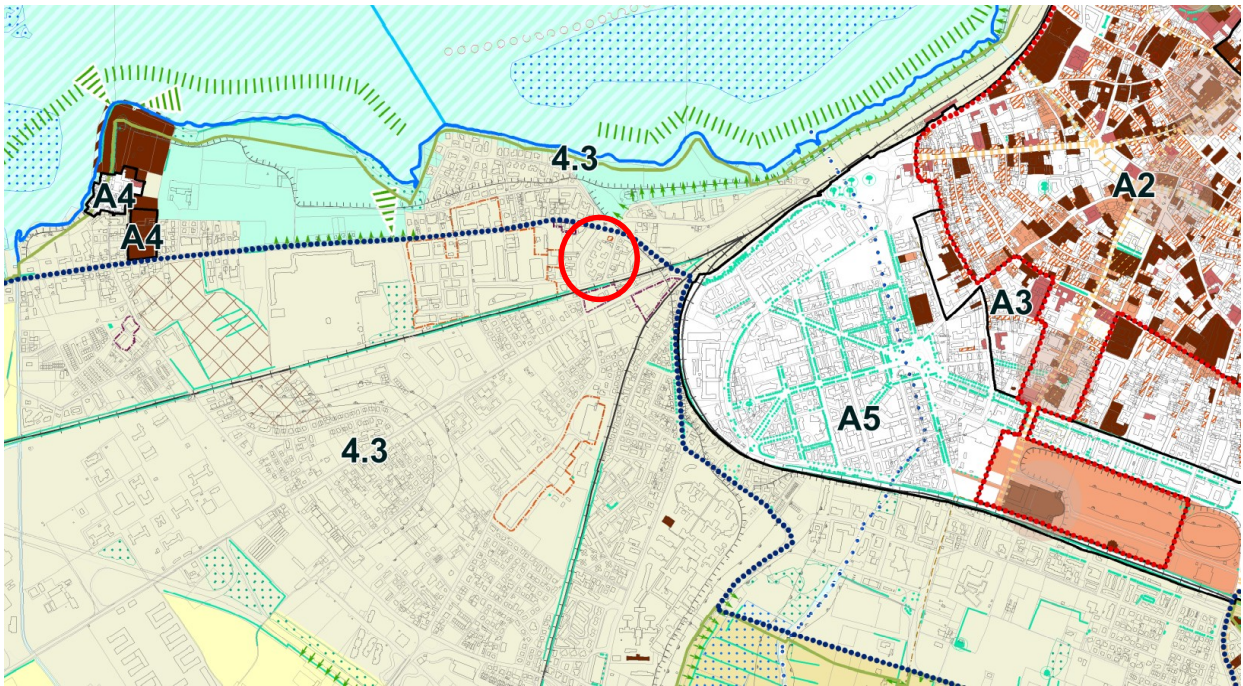
Piano a destinazione produttiva prevalente

(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 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 (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 (cat. catastale A3).
- un vano scala-ingresso comune alle unità a pianta rettangolare e l'area circostante l'edificio costituenti, catastalmente, beni comuni non censibili annesse ai suddetti subalterni.

Attualmente l'edificio è in parte concesso in uso ad una associazione (piano terra), in parte inutilizzato 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 (terrazze).

La recinzione (in muratura su 3 lati e provvisoria sul lato est) 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. 1.146,00 Ente Urbano

Totale area lotto mq. 1.146,00

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)

Totale C/2 mq. 296,50

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 mq. 0,60 A/3 30% di mq 2,00 (balconi, terrazzi, portici)

Totale A/3 mq. 362,10

Mapp. 147/10 mq 50 circa Beni comuni non censibili

Superficie totale del lotto complessiva = mq. 1.146

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

PIANO TERRA

MAPP. 154

MAPP. 407

MAPP. 337

939

603/1

MAPP. 152

MAPP. 334

147/10
(BCNC)

MAPP. 150

147/3

147/5

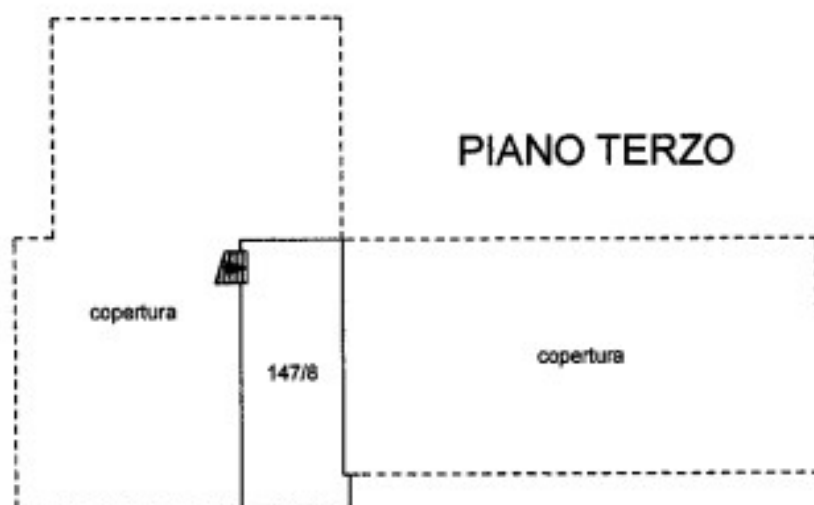
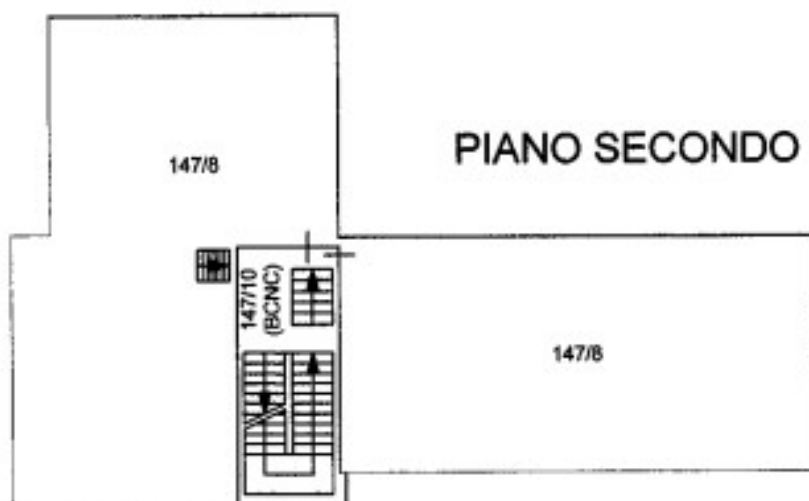
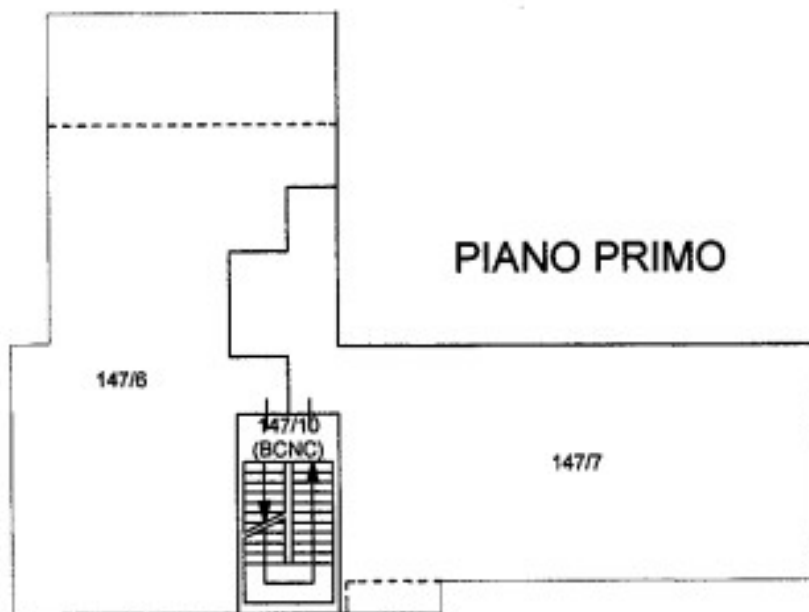
MAPP. 146

147/10
(BCNC)

147/4

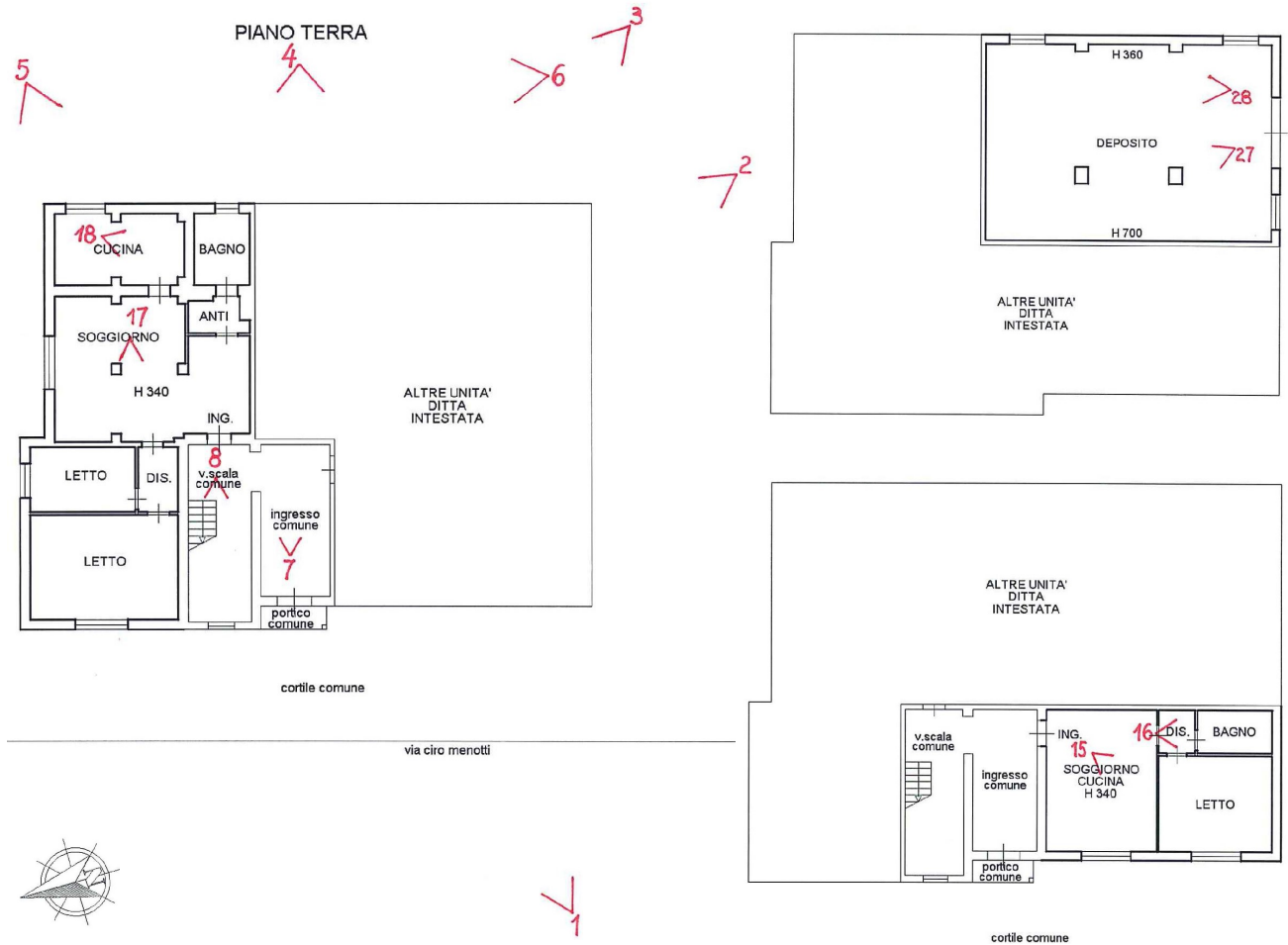
MAPP. 149

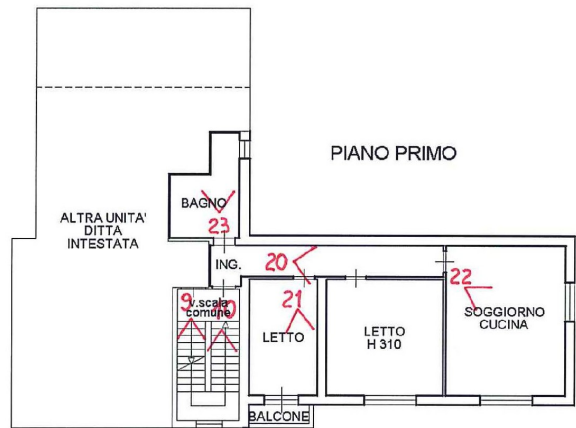
VIA MENOTTI



CONSISTENZA GEOMETRICO-DISTRIBUTIVA

Planimetrie e punti di presa fotografica





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esterno



Corpo scala - terrazzo





Piano terra



Piano primo





23



24

Piano soffitta



25



26

Rustico-deposito



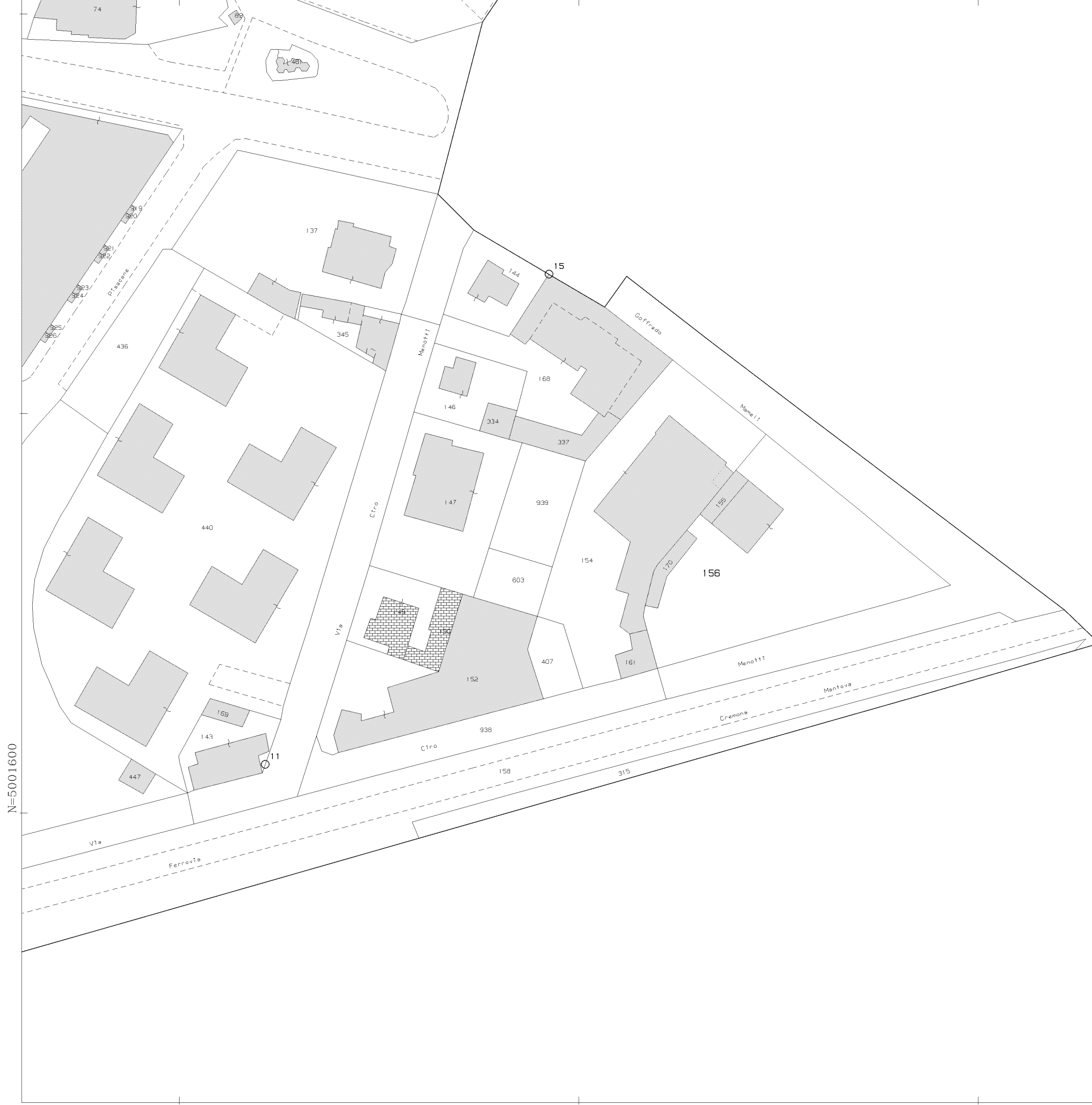
27



28

Allegati:

- Estratto di mappa catastale
- Planimetrie catastali



19-Lug-2019 10:35:21
Prot. n. T68436/2019

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

Comune: MANTOVA
Foglio: 32

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 147

Subalterno: 3

Compilata da:
Sacchi Bruno

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Mantova

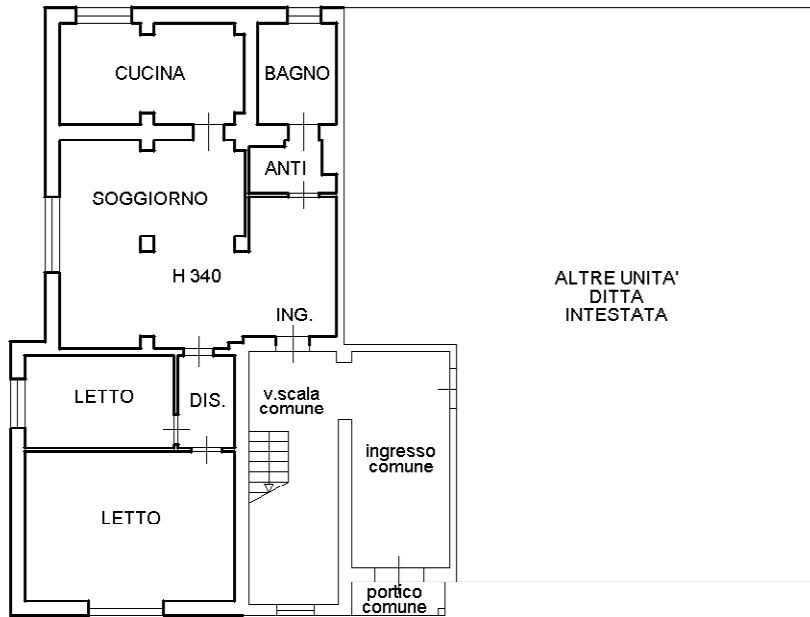
N. 891

Scheda n. 1

Scala 1:200

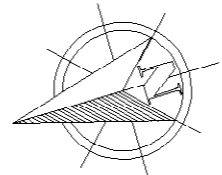
PIANO TERRA

rag. mappali 145-334-337



cortile comune

via ciro menotti



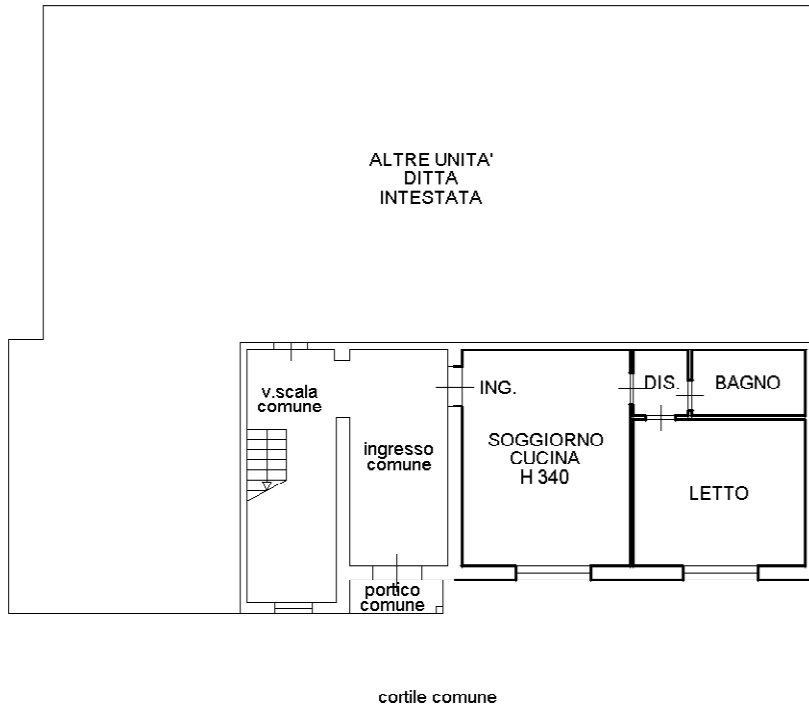
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 32
Particella: 147
Subalterno: 4

Compilata da:
Sacchi Bruno
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Mantova N. 891

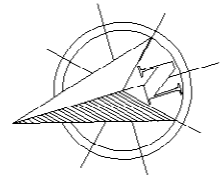
Scheda n. 1 Scala 1:200

rag. mappali 145-334-337

PIANO TERRA



via ciro menotti



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mantova
Via Ciro Menotti

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 147

Subalterno: 5

Compilata da:
Sacchi Bruno

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Mantova

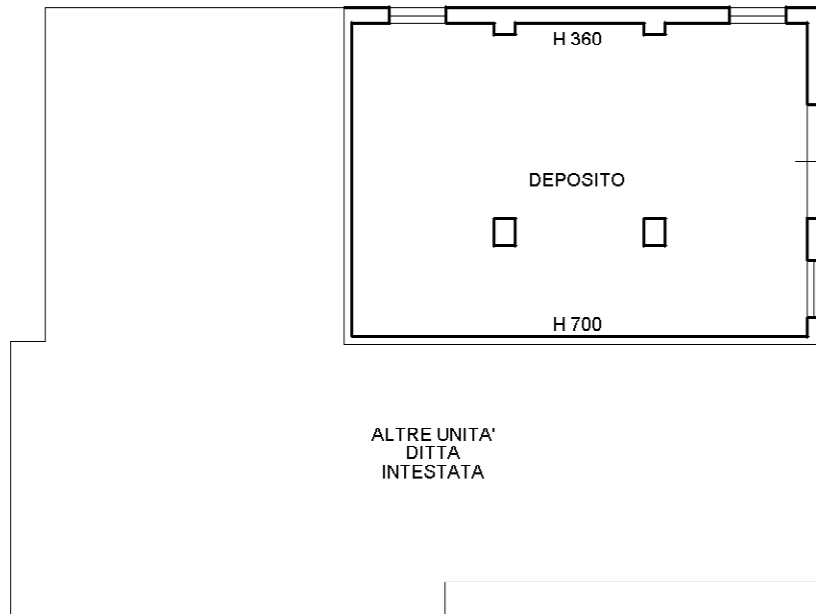
N. 891

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

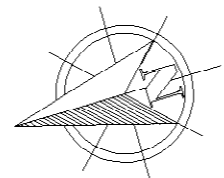
rag. mappali 145-334-337



ALTRE UNITA'
DITTA
INTESTATA

cortile comune

via ciro menotti



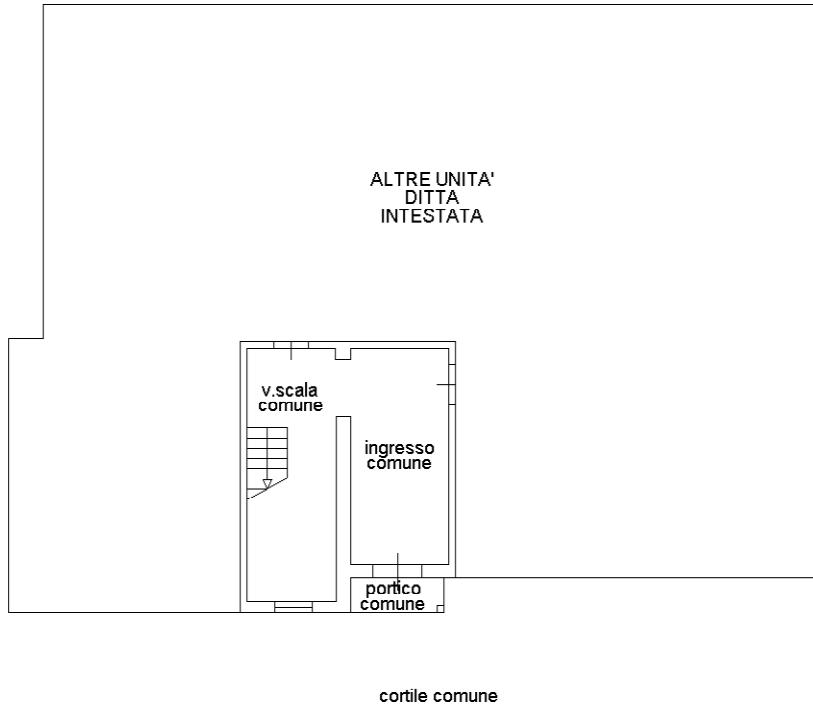
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 32
Particella: 147
Subalterno: 6

Compilata da:
Sacchi Bruno
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Mantova N. 891

Scheda n. 1 Scala 1:200

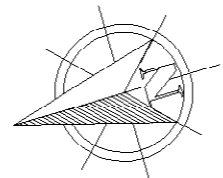
PIANO TERRA

rag. mappali 146-334-337



via ciro menotti

PIANO PRIMO



Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 147

Subalterno: 7

Compilata da:
Sacchi Bruno

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Mantova

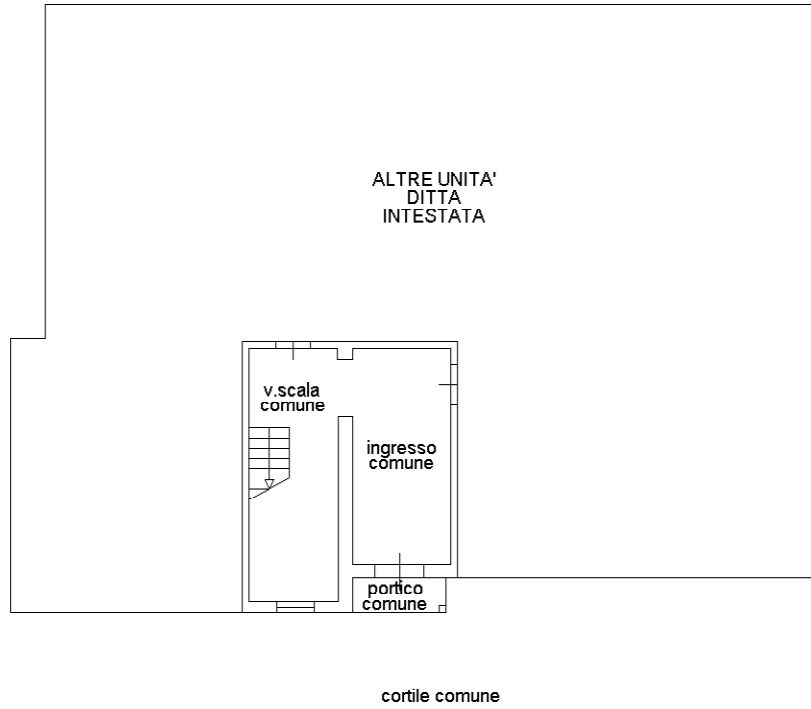
N. 891

Scheda n. 1

Scala 1:200

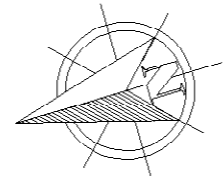
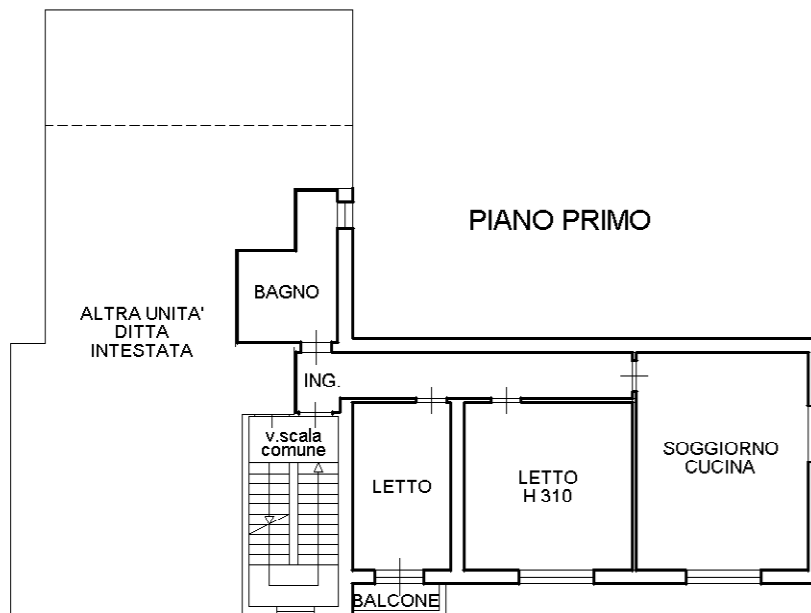
rag. mappali 146-334-337

PIANO TERRA



via ciro menotti

PIANO PRIMO

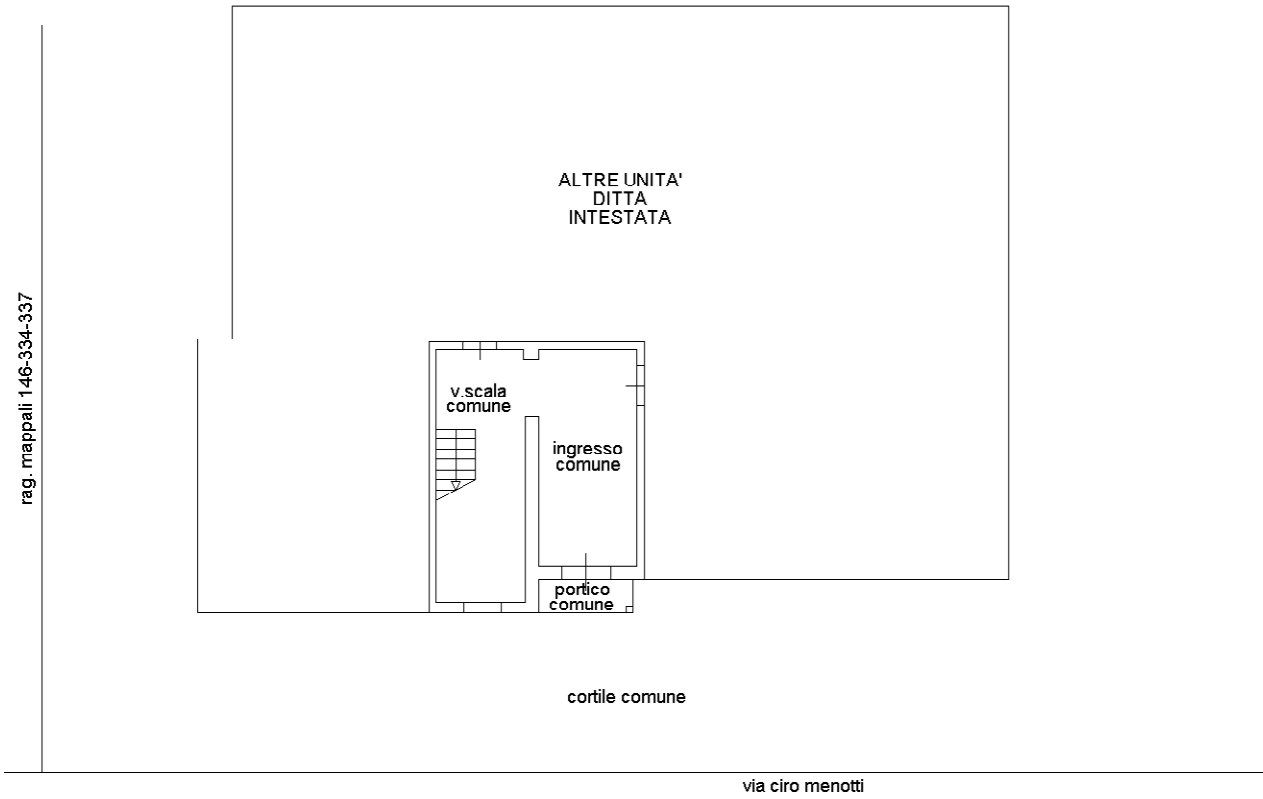


Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 32
 Particella: 147
 Subalterno: 8

Compilata da:
 Sacchi Bruno
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Mantova N. 891

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

PIANO COPERTURA

