



**FASCICOLO TECNICO
LOTTO 2**

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 € 360.000
FONTE STIMA E ANNO: RELAZIONE DI STIMA DEL COMUNE DI MANTOVA E
RELATIVO PARERE DI CONGRUITA' DELL'AGENZIA DEL
DEMANIO DELLO STATO - 2016 E AGGIORNAMENTO 2018

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: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO
COMUNALE N.83 DEL 20/12/2018
DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO
FINANZIARIO 2019-2021
ALL.3_DUP 2019-2021

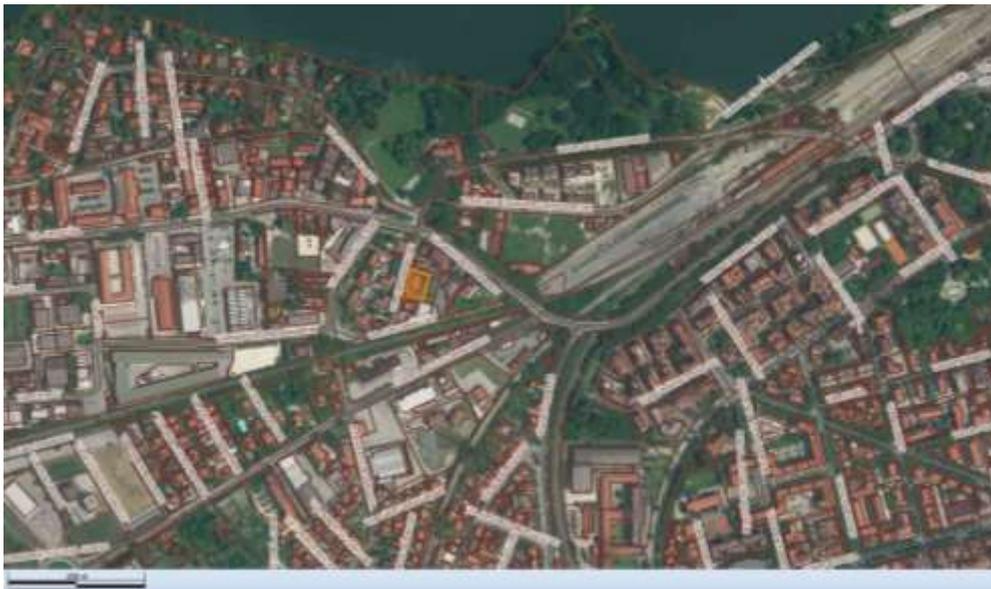
ACCESSIBILITÀ TERRITORIALE E INFRASTRUTTURALE

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.	Plimi	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	



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)

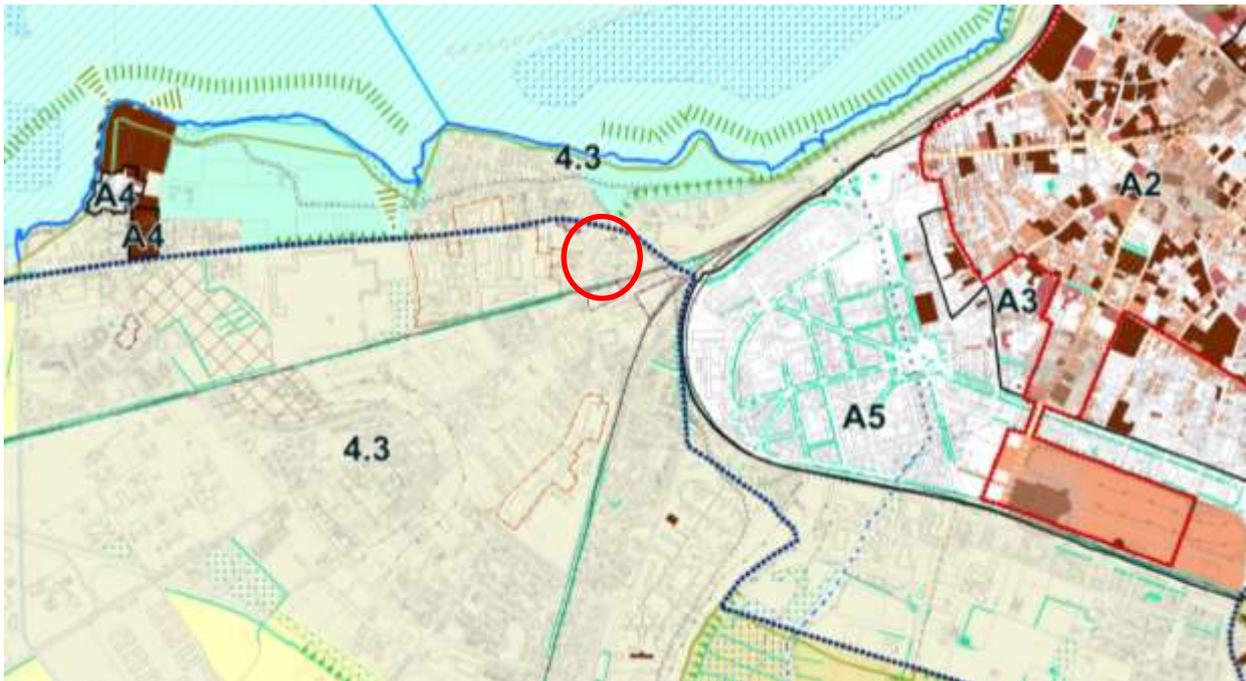
▨ Piano a destinazione produttiva prevalente

(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 (tarrazze).

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

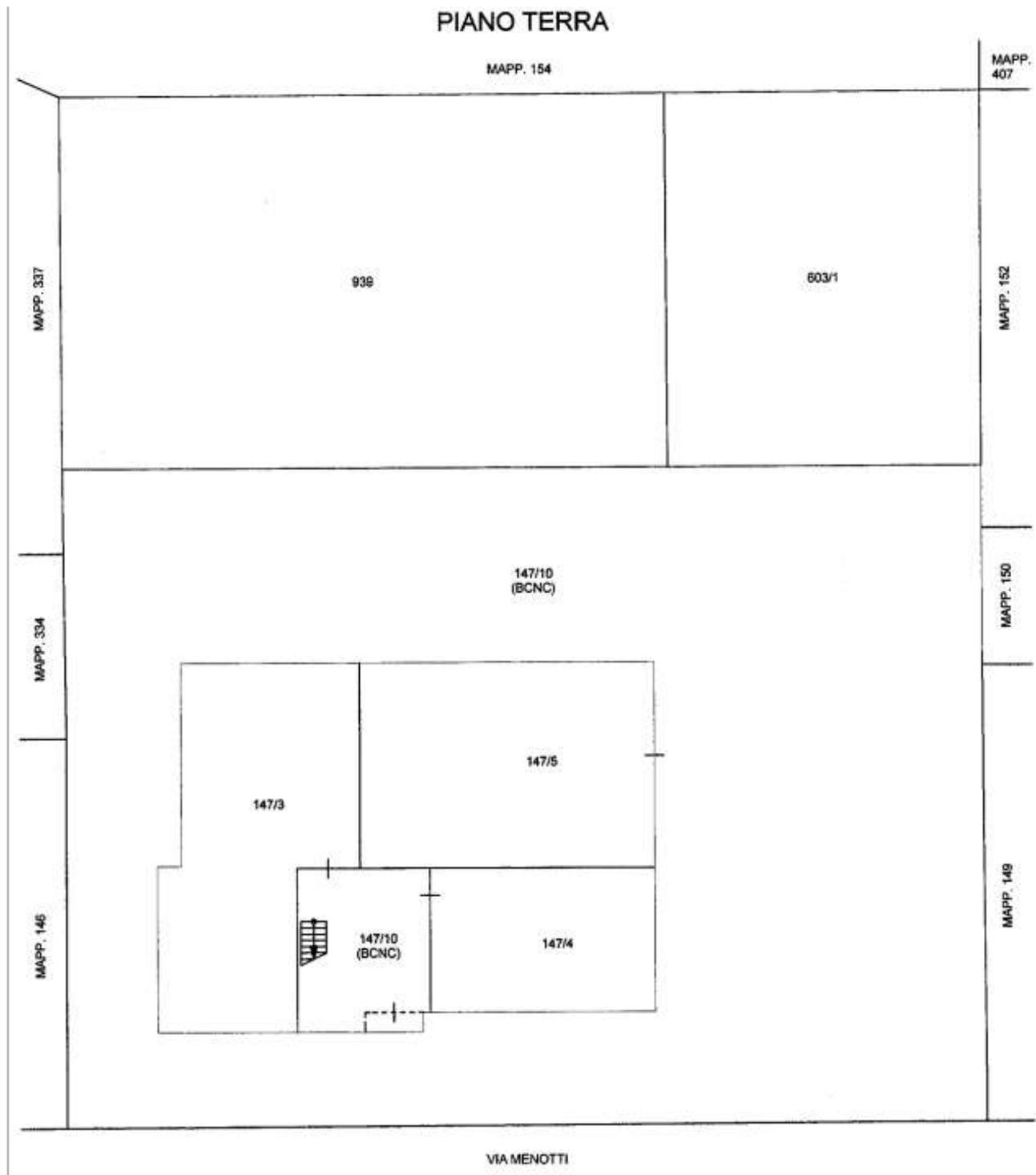
Mapp. 147/10 mq 50 circa Beni comuni non censibili

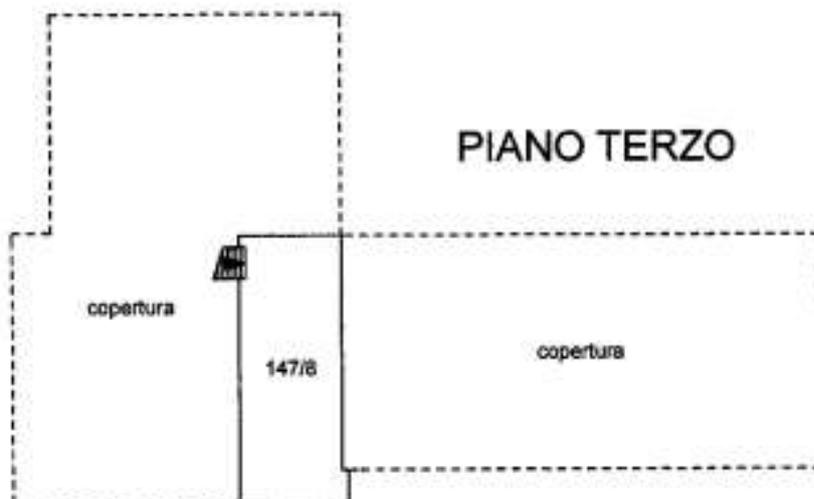
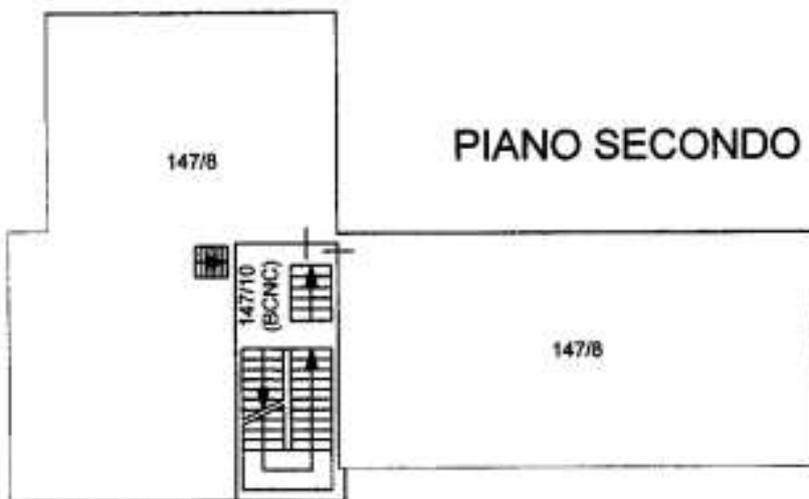
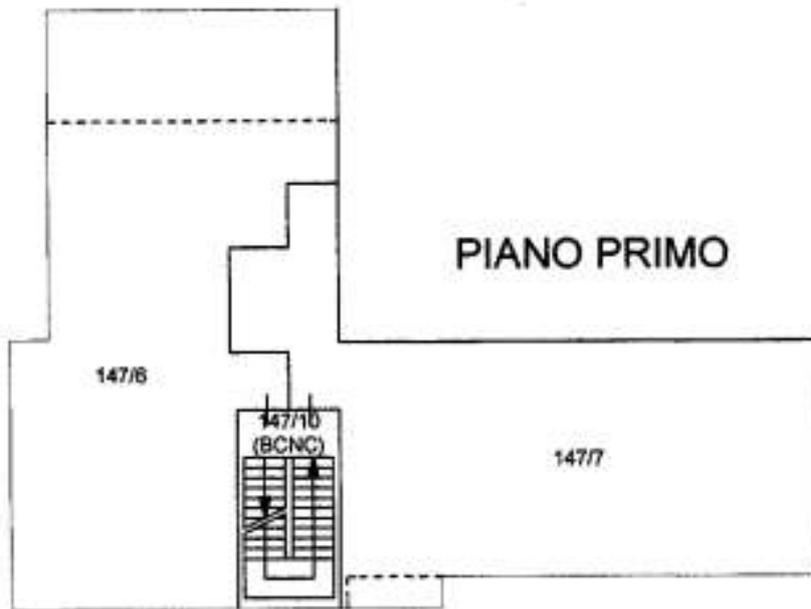
Superficie totale del lotto complessiva = mq. 1.146

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





CONSISTENZA GEOMETRICO-DISTRIBUTIVA

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