

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**E.I. n° 39/2017 R.G.E.**

PROMOSSA DA

**BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA**

(Avv.to Flavio Garrone)

CONTRO

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Rizzi Erminio**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

RAPPORTO DI STIMA:

*Tecnico Incaricato: Geom. Loretta ROSSI  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di PAVIA al n° 3156  
C.F. RSSLTT69B48G388N – P.IVA N. 01434250187  
Con studio a Rivanzano Terme (PV) – Via Malaspina n° 18  
Telefono 0383-944554 - Cellulare: 366-2065351  
e-mail: geom.loretta@libero.it.*

---

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

**Beni immobili siti in Comune di Arena Po (PV),  
Via Mandelli n° 16  
Lotto 001**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Quota di 1000/1000 di villa gentilizia disposta al piano nobile con scala di accesso al piano terreno e vano sottotetto** sita in Comune di Arena Po (PV) in Via Mandelli n° 16 appartenente:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà alla Sig.ra  
libera di stato

ESECUTATA

Trattasi di locali al piano primo accessibili dallo scalone al piano terreno, completi di vano torretta al sottotetto, ricompresi nella più ampia sagoma della villa gentilizia di epoca seicentesca collocata centralmente nella cittadina di Arena Po. All'immobile si accede dal sedime pertinenziale di uso comune con le altre unità immobiliari in cui è diviso il complesso, destinato in parte a cortile ed aree di manovra e in parte a verde. L'ingresso principale allo stesso avviene da Via Mandelli dove si trova l'essedra semicircolare che consente l'accesso sia pedonale quanto carraio al complesso, e ne delimita lo spazio per il transito dal resto del sedime. La residenza si completa di scalone di ingresso che dal piano terreno, sull'androne passante, raggiunge gli sviluppi al piano primo dove si trova il disimpegno centrale che si apre sul soggiorno, sul pranzo, sulla cucina e sul salone comunicante con lo studio, per proseguire, da un lato verso i servizi completi di bagno con balcone e lavanderia preceduti da un ulteriore disimpegno che a sua volta conduce al ripostiglio e, dall'altra, al disimpegno sulla camera da camera da letto con bagno privato. A completare l'unità interessata insiste il proseguo del disimpegno sulla zona notte e dalla parte opposta il vano torretta posto al di sopra del ripostiglio accessibile da una propria scaletta interna. Fa parte integrante con la residenza al piano, l'ala che prosegue il disimpegno di Nord, catastalmente identificata con una propria unità immobiliare in tutuno alle superfici sottostanti, completa di due vani con doppio bagno e di un ufficio con servizio. L'immobile è piuttosto regolare, occupa la porzione principale del fabbricato con due piccole appendici a Nord e Sud; ha vista sul cortile di ingresso da un lato, sul giardino interno dall'altro e sul cortile interno di Est nel fronte laterale. Ad Ovest si trova in aderenza a immobile di altra proprietà che in origine, rappresentavano un fabbricato unico con l'esistente. Gli interni della residenza al piano nobile, evidenziano tuttora il fasto della costruzione, nata come abitazione di campagna della nobile famiglia Mandelli originaria del piacentino. Nella zona a giorno su alcune pareti ci sono dipinti, i soffitti sono in parte a cassettoni e gli ambienti sono impreziositi da antichi camini in marmo.

Le superfici lorde dei vani, occupano mq. 321,00 per l'abitazione (con esclusione della porzione nell'ala di Nord), mq. 17,00 per il vano scala, mq. 5,50 per il balcone, mq. 41,00 per il ripostiglio e mq. 44,00 per la torretta al piano sottotetto.

Identificato in Catasto Fabbricati: Intestato alla Sig.ra per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

PIANO NOBILE di VILLA GENTILIZIA con scala di accesso al piano terreno e vano sottotetto insistente su sedime comune con le Altre U.I del lotto COMUNE DI ARENA PO									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	3	1076 1077	2 3	A/2	U	14	Mq. 409 Mq. 407 escluso aree scoperte	Euro 903,80	Via Mandelli n° 16 P T-1-2

Scheda in Variazione presentata il 23 settembre 2011 Protocollo n° PV0258798 per frazionamento con cambio di destinazione d'uso

Variazione per inserimento dei dati superficie del 9 novembre 2015

Variazione nel classamento del 11 settembre 2012 Protocollo n° PV 0178948

Variazione per frazionamento con cambio di destinazione d'uso del 23 settembre 2011 Protocollo n° PV0258798

Variazione nel classamento del 4 febbraio 2011 Protocollo n° PV0052554

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*

Coerenze dell'unità immobiliare al piano nobile, da Nord, in senso orario:

Affaccio su terreno ditta Intestata di cui al mappale 574 Foglio 3 Catasto Terreni, Altra U.I. Ditta Intestata Mappale 1076 Subalterno 3, affaccio su area cortilizia esclusiva Ditta Intestata di cui al Mappale 1077 Subalterno 2, accessori di cui all'U.I. Mappale 1077 Subalterno 2 Ditta Intestata, affaccio sulla porzione diruta del Mappale 768 Ditta Intestata, affaccio su area cortilizia comune Ditta Intestata di cui al Mappale 1077 Subalterno 1 B.C.N.C., Mappale 1046 di Altra Ditta;

Coerenze dell'unità immobiliare al piano sottotetto da Nord, in senso orario:

Affaccio su copertura piano nobile sottostante, affaccio su copertura di cui agli accessori Ditta Intestata Mappale 1077 Subalterno 2, affaccio sulla porzione diruta del Mappale 768 Ditta Intestata, affaccio su area cortilizia comune Ditta Intestata di cui al Mappale 1077 Subalterno 1 B.C.N.C.;

Coerenze del vano scala al piano terreno da Nord, in senso orario:

Unità Immobiliare Ditta Intestata di cui al Mappale 1077 Subalterno 2, affaccio su area cortilizia Ditta Intestata di cui al Mappale 1077 Subalterno 2, affaccio su B.C.N.C. Ditta Intestata di cui al Mappale 1077 Subalterno 1 su due fronti.

**A.1 Quota di 1000/1000 di piano terreno di villa gentilizia con sale di esposizione a negozio in genere, portico di ingresso e loggiato laterale, con rustici e area cortilizia esclusiva sita in Comune di Arena Po (PV) in Via Mandelli n° 16 appartenente:**

- per la quota di 1/1 di piena proprietà alla Sig.ra libera di stato

ESECUTATA

Trattasi del piano terreno della villa, nel corpo centrale, accessibile dall'antistante portico a colonne, arricchita dal loggiato sul retro con vista sul giardino interno e di rustici, in parte a due piani, con affaccio tanto sul cortile di ingresso, quanto sul cortile esclusivo laterale interno piuttosto che sulla Via Cremonesi. L'accesso principale resta quello sulla Via Mandelli definito dall'edera semicircolare che delimita il contesto interno dell'area negli sviluppi a transito piuttosto che a verde, l'accesso secondario, soprattutto per buona parte dei rustici, può praticarsi dal cancello carraio esistente sulla Via Cremonesi. Il piano è utilizzato per esposizione con sale che si aprono sul portico di ingresso, e vani al servizio dell'attività artigianale nella parte interna. I rustici contengono un'ampia rimessa, con un vano superiore accessibile dalla scala che si apre sull'androne passante comune, e di successivi tre ambienti, indipendenti l'uno dall'altro, in parte con un piano superiore con accesso dal cortile interno laterale, esclusivo dell'unità. Per uno di essi la proprietà catastale comprende una sola campata della tettoia, nonostante in loco la stessa sia indivisa con il contesto di appartenenza in capo all'esecutato, come indicato anche negli atti di provenienza. A chiudere l'angolo di est si inserisce una tettoia ricavata sul confine di proprietà. Gli ambienti interni sono raggiungibili sia dall'androne passante di uso comune con l'intero lotto, o in modo autonomo tramite i doppi ingressi sul portico. Lo stesso realizzato con colonne di granito, contiene due gradinate indipendenti, che si aprono su due delle tre sale di esposizione e poi continua ad est dando vita all'androne passante sul quale si inserisce lo scalone che conduce al piano nobile della villa da una parte e ai vari corpi rustici dall'altra. Gli interni proseguono, ad Est raggiungendo i due vani adattati alle esigenze lavorative della titolare, con servizio e disimpegni, uno dei quali dotato di un ulteriore indipendente ingresso dall'esclusiva area cortilizia. A chiudere si trova una campata di portico che prosegue indivisa verso Nord, in un'altra unità della stessa Ditta, che comprende gli uffici. Dalla parte opposta, si inserisce il loggiato interno, accessibile dalla residenza percorrendo l'apertura sulla sala centrale o dall'esterno varcando il cancelletto esistente dalla Via Alzaia, che conduce al giardino adiacente al porticato. Una sala è impreziosita da un camino di marmo. Gli ambienti dispongono di aerolluminazione diretta con vista in parte sul cortile di ingresso, in parte sul retro verso il giardino e il loggiato interni, in parte sul cortile laterale esclusivo. Il terreno pertinenziale è un sedime misto a ghiaia e terra con percorsi in rilievo, e presenza di verde, di comodo accesso dall'apertura esclusiva di Via Cremonesi, con caratteristiche carraie, posta in quota con gli ingressi all'unità. E' indiviso con l'uguale, di pertinenza all'ala di Nord/ Nord-Est, delimitato dalle altrui proprietà e dalla strada con imponenti muri, reminescenze della storia passata.

Le superfici lorde dei vani, occupano mq. 130,00 per le sale di esposizione, mq. 55,00 per i vani al servizio dell'attività produttiva, mq. 86,00 per i portici con loggiati, mq. 11,00 per il portico laterale,

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigeveno

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

mq. 40,00 per la rimessa, mq. 261,00 per i restanti locali rustici di cui per mq. 153,00 distribuiti al piano terreno e mq. 193,00 per l'area cortilizia esclusiva.

Identificato in Catasto fabbricati: Intestato alla Sig.ra per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

PIANO TERRENO di VILLA GENTILIZIA con sale di esposizione, portico di ingresso e loggiato laterale, vani di servizio per attività artigianale con rustici e area cortilizia esclusiva COMUNE DI ARENA PO									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	3	1077	2	C/1	3	203 mq	Mq. 275	Euro 2.725,86	Via Mandelli n° 16 P.T

Scheda in Variazione per aggiornamento planimetrico del 25 maggio 2016 Protocollo n° PV0074333

Variazione per inserimento dei dati superficie del 9 novembre 2015

Variazione nel classamento del 11 settembre 2012 Protocollo n° PV 0178948

Variazione per frazionamento con cambio di destinazione d'uso del 23 settembre 2011 Protocollo n° PV0258798 a seguito della quale è stata soppressa l'unità di cui al Mappale 1076 Subalterno 2 graffata all'unità di cui al Mappale 1077

Variazione nel classamento del 4 febbraio 2011 Protocollo n° PV0052554 per l'unità di cui al Mappale 1076 Subalterno 2 graffata al Mappale 1077

Variazione per diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione del 11 febbraio 2010 Protocollo n° PV0026709 per l'unità di cui al Mappale 1076 Subalterno 2 graffata al Mappale 1077

*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*

Coerenze dell'unità da Nord in senso orario:

Mappale 574 di C.T. Ditta Intestata, Mappale 950 Altra Ditta, Altra U.I. Ditta Intestata Mappale 1076 Subalterno 3, Mappale 14 Altra Ditta, Via Cremonesi, Mappale 639, Altra U.I. Ditta Intestata Mappale 768, Area cortilizia comune Ditta Intestata di cui al Mappale 1077 Subalterno 1 B.C.N.C., Mappale 1046 di Altra Ditta.

Coerenze rustici in corpo maggiore piano primo da Nord in senso orario:

Affaccio su area cortilizia comune Ditta Intestata di cui al Mappale 1077 Subalterno 1 B.C.N.C., affaccio su area cortilizia esclusiva di cui all'unità, affaccio su copertura rustico di cui all'unità, affaccio su Mappale 639, affaccio su area diruta di cui al Mappale 768 Ditta Intestata, Affaccio su area cortilizia comune Ditta Intestata di cui al Mappale 1077 Subalterno 1 B.C.N.C.

Coerenze rustici in corpo minore piano primo da Nord in senso orario:

Affaccio su area cortilizia di cui all'unità, Via Cremonesi, affaccio su copertura rustico di cui all'unità, Affaccio su area cortilizia di cui all'unità.

**A. 2 Quota di 1000/1000 di ufficio disposto ai piani terreno e primo con portico ed area cortilizia esclusiva** sito in Comune di Arena Po (PV) in Via Cremonesi n° 3 appartenente:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà alla Sig.ra  
libera di stato

#### ESECUTATA

Trattasi di ala a Nord e Nord-Est del fabbricato completa di due piani fuori terra con portico laterale e area cortilizia esclusiva indivisa con l'adiacente della stessa proprietà sulla quale si inserisce l'ingresso da Via Cremonesi. Gli ambienti al piano terreno non sono collegati con quelli soprastanti in quanto è inesistente la scala interna. Al piano primo i locali proseguono e completano la zona notte della residenza, dalla quale hanno esclusivo accesso, con due camere, doppio bagno, ufficio, disimpegno e servizio; al piano terreno i due ampi uffici con locale C.T. dispongono sia di accesso che dal portico laterale attraverso il sedime pertinenziale e si innesta nell'area cortilizia di compendio all'unità indicata sopra, per poi raggiungere l'ingresso di Via Cremonesi, sia di accesso dall'androne passante percorrendo gli ambienti di lavoro, sia dalle sale medesime sugli ingressi dal portico sul fronte principale. I vani al piano terreno si affacciano da una parte sul loggiato, ricompreso nell'unità attigua, e dall'altra sul cortile esclusivo, previo antistante portico. Al piano primo gli ambienti dispongono di vista sul giardino interno e dalla parte opposta sul cortile laterale con caratteristiche esclusive. Le stesse hanno subito un cambio di destinazione qualche anno fa, trasformando con la dicitura ufficio le esistenti camere. L'area cortilizia esclusiva, indivisa rispetto l'uguale, di pertinenza al piano terreno della villa, è delimitata dalle altrui proprietà con imponenti muri, reminescenze della storia passata.

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

Le superfici lorde dei vani, occupano mq. 103,00 per i locali al piano primo, mq. 89,50 per i vani al piano terreno, mq. 32,00 per il portico e mq. 123,50 per l'area cortilizia con caratteristiche esclusive.

Identificato in Catasto Fabbricati: Intestato alla Sig.ra per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

UFFICI AI PIANI TERRENO E PRIMO con portico ed area cortilizia esclusiva COMUNE DI ARENA PO									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	3	1076	3	A/10	U	7	Mq. 208	Euro 867,65	Via Cremonesi P.T-1

Scheda in Variazione per cambio di destinazione d'uso del 14 settembre 2011 n° Protocollo PV0253221

Variazione per inserimento dei dati superficie del 9 novembre 2015

Variazione toponomastica del 28 novembre 2014 n° Protocollo PV0196154

Variazione nel classamento del 14 settembre 2012 Protocollo n° PV 0182058

Variazione della destinazione del 14 settembre 2011 n° Protocollo PV0253221 con soppressione della unità di cui al mappale

1076 Subalterno 1 e formazione della unità di cui al Subalterno 3

Variazione nel classamento del 4 febbraio 2011 Protocollo n° PV0052554 per il Subalterno 1

Variazione per diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione del 11 febbraio 2010 Protocollo n° PV0026709 per il Subalterno 1

*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*

Coerenze dell' unità negli sviluppi al piano terreno da Nord in senso orario

Mappale 950 Altra Ditta, Mappale 1029 Altra Ditta su due fronti, Mappale 14 Altra Ditta, Altra U.I. Ditta Intestata di cui al Mappale 1077 Subalterno 2 su tre fronti;

Coerenze dell' unità negli sviluppi al piano primo da Nord in senso orario

Mappale 950 Altra Ditta, Mappale 1029 Altra Ditta su due fronti, Mappale 14 Altra Ditta, Altra U.I. Ditta Intestata di cui al Mappale 1076 Subalterno 2 graffato al Mappale 1077 Subalterno 3; affaccio su Mappale 574 di C.T. Ditta Intestata.

**A.3 Quota di 1000/1000 di cantina al piano interrato con soprastante ex tinaia e circostante sedime proveniente da più ampio fabbricato diruto sito in Comune di Arena Po (PV) in Via Mandelli n° 16 appartenente:**

- per la quota di 1/1 di piena proprietà alla Sig.ra libera di stato

#### ESECUTATA

Trattasi di costruzione indipendente posta parallela alla Via Cremonesi, utilizzata quale cantina al piano interrato ed ex tinaia in parte del piano superiore, un tempo di più ampie dimensioni. Appartiene all'unità il sedime proveniente dalla demolizione del fabbricato originale, con le rovine tuttora visibili nel terrazzamento dell'area e in parte, indivise con il cortile di ingresso. La porzione del fabbricato rimasta è in aderenza al confine di est, lungo la Via Cremonesi, dove tra l'altro hanno sfogo le aperture sia dei locali interrati che fuori terra. Al piano terreno l'immobile dispone di doppi accessi posti su entrambi i lati corti; i locali interrati sono raggiungibili dalla scala a cielo aperta ricavata tra la costruzione in oggetto e i rustici accessori. Il fabbricato si inserisce lateralmente al cortile di ingresso; un tempo disponeva di un proprio accesso indipendente, tuttora in uso della proprietà, l'attuale civico 14 di Via Mandelli, rappresentato da un importante cancello in ferro a doppio battente. Catastalmente è una "Unità Collabente" edificata su area urbana afferente. L'insieme è delimitato dalle strade su cui si affaccia con imponenti murature in parte di vecchia data, in parte aggiornate con recenti interventi, che continuano indivise a completare le restanti porzioni di proprietà.

Le superfici lorde dei vani, occupano mq. 87,00 per i locali al piano terreno, mq. 114,00 per i vani al piano interrato e mq. 348,00 per l'area diruta proveniente dalla demolizione.

Identificato in Catasto Fabbricati: Intestato alla Sig.ra per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

CANTINA AL PIANO INTERRATO CON SOPRASTANTE EX TINAIA e sedime esclusivo proveniente da più ampio fabbricato diruto COMUNE DI ARENA PO									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

									<b>INFORMAZIONI</b>
	3	768		Unità collabente					Via Mandelli P.T-S1

Scheda in Costituzione del 22 maggio 1998 per edificazione su area urbana afferente  
 Variazione di identificativo per allineamento mappe del 14 giugno 2006 Protocollo n° PV0104316  
 Redazione di tipo mappale del 4 maggio 1998 in atti dal 14 maggio 1998 con variazione della particella 573, 574, 639 e 651

*Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*

Coerenze dell'unità da Nord in senso orario:

Altra U.I. Ditta Intestata di cui al Mappale 1077 Subalterno 2, Mappale 639 Altra Ditta, Via Cremonesi, Via Mandelli, Area comune Ditta Intestata di cui al Mappale 1077 Subalterno 1 B.C.N.C..

**A.4 Quota di 1000/1000 di terreno a giardino interno alla villa** sito in Comune di Arena Po (PV) appartenente:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà alla Sig.ra libera di stato

ESECUTATA

Trattasi di area a verde, posta sul retro della facciata principale della villa, con presenza di trascurata folta vegetazione, completamente delimitata dalle proprietà attigue con murature varie, reminiscenza di storia passata, alcune anche a delimitazione di antichi percorsi, accessibile direttamente dal passaggio ricavato sulla muratura di Nord lungo la Via Alzaia, oppure dal fabbricato tramite la porta finestra che dalla sala centrale apre sul giardino. E' un sedime pressochè pianeggiante, identificato nel PGT vigente quale TS Tessuto Storico e nuclei frazionali.

Occupi una superficie nominale di mq. 585.

Identificato in Catasto Terreni: Intestato alla Sig.ra per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

CATASTO TERRENI TERRENO A GIARDINO INTERNO VILLA COMUNE DI ARENA PO							
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	Superficie	R.D	R.A.
	3	574	Frutteto	U	mq. 585	Euro 13,29	Euro 7,10

Deriva da istrumento atto pubblico del 10 giugno 1998 in atti dal 23 ottobre 1999

Coerenze dell'unità da Nord in senso orario:

Altra U.I. Ditta Intestata di cui al Mappale 651, Mappale 954 Altra Ditta, Mappale 950 Altra Ditta, Altra U.I. Ditta Intestata di cui al Mappale 1077 Subalterno 2 su due fronti, e Mappale 1046 Altra Ditta.

**A.5 Quota di 1000/1000 di sedime occupato in parte dal transito pedonale pubblico sul Lancone di Arena, in parte a sponda sul canale artificiale** sito in Comune di Arena Po (PV), appartenente:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà alla Sig.ra libera di stato

ESECUTATA

Trattasi di area in parte gravata da servitù di transito pedonale corrispondente alla Via Alzaia, insistente sul percorso della antica Via Francigena, in parte in sponda sul Lancone di Arena, un braccio di acqua artificiale creato a rinforzo dell'argine del Po. Il percorso, pavimentato con ciottoli, è indiviso rispetto le porzioni attigue, che insieme costituiscono il passaggio pedonale ad uso pubblico. La porzione di Nord, che scende verso la riva del bacino è definita dall'attiguo ciottolato con una staccionata in legno, che delimita la parte transitabile dalla zona di rispetto. A Sud insiste il muro che contiene il terreno a giardino di compendio della villa. E' un sedime di passaggio, attraversato tra l'altro da reti pubbliche interrate che convogliano e smaltiscono i reflui.

Insiste nel PGT in TAS Tessuto agricolo di salvaguardia.

Occupi una superficie nominale di mq. 118

Identificato in Catasto Terreni: Intestato alla Sig.ra per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

CATASTO TERRENI							

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
 Custode: IVG Vigevano  
 Perito: Geom. Loretta Rossi  
 Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

TERRENO CON SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE ESTERNO ALLE MURA COMUNE DI ARENA PO													
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	Superficie	R.D	R.A.						
	3	651	Incolto Produttivo	U	mq. 118	Euro 0,03	Euro 0,01						

Deriva da istrumento atto pubblico del 10 giugno 1998 in atti dal 23 ottobre 1999

Coerenze dell'unità da Nord in senso orario:

Fiume Po, Mappale 953 Altra Ditta, Mappale Ditta Intestata di cui alla particella 574 di C.T., Mappale 1183 Altra Ditta.

**Parti comuni** La proprietà si completa delle parti comuni, coperte e scoperte, che rappresentano il Bene Comune Non Censibile alle unità urbane del complesso. Si identifica nel Mappale 1077 Subalterno 1, comprensivo del cortile di ingresso sulla Via Mandelli, di una arcata del portico frontale e dell'androne passante ad esso collegato che consente l'accesso a buona parte delle unità, oltre il collegamento (a livello pedonale), con i rustici di est e i relativi cortili. La superficie della campata di portico occupa mq. 28,00, l'androne passante e il vano ingresso mq. 25,00, l'area cortilizia mq. 551. Il percorso interno è realizzato in battuto misto ghiaia-terreno con vista prospettica man mano ci si addentra nella proprietà, avvicinandosi al palazzo. Ai lati il sedime è a verde con presenza di prato, di piante e di arbusti in genere. La parte carraia si apre frontale sull'essedra di ingresso, rappresentata da una imponente costruzione in muratura, semicircolare caratterizzata da timpano superiore e pennacchi laterali, con nicchie e lesene, contenente l'ampio portone in legno con funzioni di transito pedonale e carraio. La proprietà è definita con muri di recinzione, in parte ripresi nel corso degli anni con interventi di restauro che ne hanno mantenuto gli aspetti originali. All'interno del cortile, sul fronte di Ovest, parte del confine è rappresentato dalla muratura perimetrale del fabbricato di Altrui Ditta a due piani fuori terra, con finestre ai piani. Dal cortile si trova in quota il portico di ingresso, di cui, catastalmente, una campata, è inclusa nelle parti comune, laddove si inseriscono i gradini che conducono all'androne passante. Lo stesso serve a collegare il fabbricato principale con parte dei corpi rustici laterali e le relative aree esclusive. Permette inoltre l'accesso a buona parte delle unità in particolare al piano nobile della casa.

**2) DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di "Villa Mandelli", dimora lombarda d'epoca seicentesca collocata nel centro cittadino di Arena Po. L'insieme, a corpo unico, si completa della villa gentilizia a due piani fuori terra oltre una porzione con sottotetto, preceduta da un ampio portico di ingresso ad aprirsi sull'androne passante laterale, del corpo rustici accessori, in parte a due piani, di una cantina seminterrata con soprastante ex tinaia, in origine di più ampie metrature, e di terreno pertinenziale. Il complesso, nei suoi irregolari sviluppi, abbraccia tre vie, sulle quali sono collocati gli accessi. In particolare tre hanno caratteristiche carraie, due sulla Via Mandelli ai civici 14 e 16 e uno sulla Via Cremonesi al civico 3, uno pedonale si apre sul retro sulla Via Alzaia e uno al civico 1 di Via Cremonesi si addentra nel portico ricompreso nei rustici.

Catastalmente la proprietà è divisa in più unità immobiliari con ambienti comunicanti tra loro e di caratteristiche promiscue. La villa dispone di un piano nobile, accessibile dalla scalinata sull'androne passante, direttamente collegato all'ala di nord dove si trova il completamento della zona notte con accessori ed ufficio, e allo sviluppo di sud dove si trova un ripostiglio con superiore terrazza; di un piano terreno con ampie sale ed accessori con vista, da un lato, sul portico di ingresso, dalla parte opposta sul giardino interno e lateralmente sul cortile di Est, con affaccio sulla Via Cremonesi, previo antistante portico. Il piano si completa della comunicante porzione di Nord dove insistono gli uffici dotati della continuazione del portico di cui sopra, con vista sull'area cortilizia verso Via Cremonesi. La villa è preceduta da un ampio portico, aperto sul cortile di ingresso. Il sedime circostante è in parte utilizzato per il transito, in parte lasciato a verde, in parte occupato dai resti di un fabbricato di servizio. Sul cortile si aprono i rustici, edificati in costruzioni indipendenti, in parte collegati all'androne della dimora, completi di autorimessa con vano soprastante, di successivi tre depositi in affaccio sull'area cortilizia interna ad Est del complesso, posti in parte a delimitare la Via Cremonesi, e di una tettoia indipendente ad angolo. Chiude il corpo rustici la costruzione della cantina interrata con soprastante ex tinaia e ciò che resta della più ampia costruzione originaria, inserita a Sud-Est del complesso, a delimitazione di parte della Via Cremonesi, con accesso dall'area pertinenziale fronte

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

ingrelso. I terreni di Nord, rappresentano il giardino per la porzione all'interno delle mura, e parte della via Alzaia per il tratto esterno, gravato da servitù di passaggio.

L'insieme insiste in zona centrale della cittadina, in area di Tessuto Storico e Nuclei Frazionali per tutto il complesso ad esclusione del terreno sulla Via Alzaia ricompreso in tessuto agricolo di salvaguardia. E' normato dall'Art. 60 del Piano delle Regole, nello specifico il palazzo è in M4 Risanamento Conservativo, dove si prevede, quale finalità dell'intervento edilizio, la salvaguardia del valore storico ambientale, da conseguire attraverso la conservazione della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio. I rustici, unità collabente compresa, sono in M5 ristrutturazione Edilizia, con la quale si prevede il recupero delle parti superstiti dell'impianto strutturale originale e la riorganizzazione del sistema distributivo al fine di ridare razionalità all'intero organismo.

La villa, databile alla fine del '600, nata quale dimora di villeggiatura della famiglia Mandelli, proveniente dal piacentino, originariamente comprendeva più ampi fabbricati con caratteristiche residenziali nelle attuali esposizioni di Ovest ed accessorie nel fronte Est lungo i ritagli che oggi si aprono sulla Piazza della Chiesa. Nei secoli la proprietà è stata frazionata, adattandola alle esigenze degli eredi.

La porzione pervenuta all'esecutata, rappresenta una costruzione completamente indipendente, ristrutturata e restaurata con una serie di interventi edilizi, portati avanti negli anni, a partire dal 1999 appena dopo l'acquisto di una porzione del complesso. Sono poi proseguiti, perfezionando l'acquisto della restante parte, concentrando l'interesse per il corpo principale, sia al piano nobile sia nelle sale al piano terreno. I rustici rimangono tuttora essenziali strutture prive di finiture, in genere.

Le pratiche edilizie agli atti evidenziano conformità alle norme edilizie-urbanistiche e continuità con le catastali.

Non sono emerse particolari mancanze, o mancanze tali da interferire con le valutazioni. Si evidenzia che nel corpo rustici i locali depositi rappresentati graficamente al piano terreno si completano anche di un piano soprastante, e una porzione di portico, identificata al mappale 639, omessa dalla rappresentazione grafica risulta da atto di provenienza di proprietà dell'esecutata.

Le particolari caratteristiche dell'insieme determinano la vendita in un solo lotto.

Il comune di Arena Po si trova nell'Oltrepò Pavese, sulla riva destra del Po, al confine con la provincia di Piacenza. Il territorio si sviluppa su di 22, 49 Km<sup>2</sup> sul quale abitano poco più di 1500 abitanti. La particolare area pianeggiante, arricchita dalla vicinanza con il Po ha favorito da sempre una fiorente economia di tipo agricolo, presente a tutt'oggi sotto forma di aziende specializzate nella produzione di cereali in genere. La cittadina dispone di un patrimonio artistico e culturale a far data dal X secolo. Arena Po è percorsa dalla Provinciale 200 che diventa 75 e poi 144 nel lembo che unisce Stradella ai territori piacentini. E' dotata di stazione ferroviaria linea Voghera-Piacenza. L'autostrada più vicina è la A21 a metà strada con i Caselli di Stradella e di Castel San Giovanni, posti a circa 15 Km. A Milano Linate, a circa 50 Km. si trova il più vicino aeroporto. Il trasporto pubblico cittadino è svolto mediante autolinee che conducono ai centri del pavese da una parte e al piacentino dall'altra. E' discretamente fornita di strutture ed infrastrutture soprattutto negli sviluppi cittadini. Il Comune è dotato di scuola dell'infanzia e di scuola primaria. L'ospedale più vicino si trova a Stradella. Il comune di Arena Po San Zenone al Po, Spessa, Zerbo, Portalbera, Bosnasco, Stradella, Zenevredo, Pieve Porto More, Castel San Giovanni (PC).

### **3) STATO DI POSSESSO**

I sopralluoghi avvenuti in data 3 e 7 luglio con accesso a tutte le parti del complesso, ad eccezione del giardino e del loggiato posti all'interno del fabbricato, oltre che di una parte della cantina ricompresa nell'unità collabente, risultano abitati ed usati dalla Sig.ra e dalla famiglia della stessa. L'esecutata risiede presso il civico 16 di Via Mandelli.

### **4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. Ipoteca:

**Ipoteca volontaria:** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera in data 22 giugno 1998 ai n° 3774/541 in forza di atto di mutuo redatto dal Notaio Gennaro Guarino in Novara il 10 giugno 1998 Repertorio n° 22479, per la somma complessiva di Lire 400.000.000 a garanzia di un capitale di Lire 200.000.000 al tasso del 7,132 per la durata di anni 10 sui mappali urbani 9, 768 e 540 e sui mappali terreni 574 e 651, con precisazione che i terreni sono rimasti invariati, per quanto concerne i fabbricati in parte sono stati variati per allineamento mappe, in parte derivano dalla soppressione e dichiarazione per fusione e frazionamento di quanto in oggetto con le unità acquistate di seguito,

a favore di BANCA POPOLARE DI LUINO E VARESE SPA con sede in Luino C.F. 00277470126 contro per l'intero diritto di piena proprietà;

**Ipoteca volontaria:** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera in data 11 dicembre 2000 ai n° 8909/1371 in forza di atto di mutuo redatto dal Notaio Fabio Pala in Arona il 29 novembre 2000 Repertorio n° 804, per la somma complessiva di Lire 240.000.000 a garanzia di un capitale di Lire 120.000.000 al tasso del 7,098 per la durata di anni 10 sul mappale 12, con precisazione che il fabbricato deriva dalla soppressione e dichiarazione per fusione e frazionamento di quanto in oggetto con le unità acquistate in precedenza,

a favore di BANCA POPOLARE DI LUINO E VARESE SPA con sede in Luino e domicilio ipotecario eletto a Broni (PV) Piazza Vittorio Veneto n° 2, C.F. 00277470126

contro per l'intero diritto di piena proprietà;

**Ipoteca volontaria:** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera in data 27 ottobre 2003 ai n° 8743/1529 in forza di atto di mutuo redatto dal Notaio Maria Luisa Marsala Lupo in Arona il 20 ottobre 2003 Repertorio n° 219713/4915, per la somma complessiva di Euro 200.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 100.000,00 al tasso del 3,929 per la durata di anni 15 sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza,

a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA con sede in Milano C.F. 03910420961,

contro per l'intero diritto di piena proprietà;

#### 4.2.2. Pignoramento:

**Pignoramento:** trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Voghera in data 25 gennaio 2017 ai n° 471/338 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Pavia in data 2 gennaio 2017 n° di Rep. 11091/2017,

a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA con sede a Bergamo C.F. 03034840169, sui beni oggetto dell'esecuzione, difesa dall'Avv. Flavio Garrone con studio in Bergamo Via Masone n° 3 con domicilio presso lo studio dell'Avv. Valentina Astolfi in Pavia Via Griziotti n° 7,

contro per l'intero diritto di piena proprietà.

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

La proprietà, collocata centralmente nella cittadina di Arena Po, insiste in area di Tessuto Storico e Nuclei Frazionali per tutto il complesso, normato dall'Art. 60 del Piano delle Regole, ad esclusione del terreno sulla Via Alzaia ricompreso in tessuto agricolo di salvaguardia.

L'edificio non è individuato quale bene culturale e del paesaggio ai sensi del D.Lgs 42/04.

La superficie iniziale della residenza comprendeva l'intero piano primo e il corpo centrale al piano terreno androne compreso. Negli anni, sono intervenute una serie di pratiche edilizie che ne hanno trasformato in parte gli interni e in parte la destinazione degli stessi con/senza opere edilizie.

Ad oggi l'abitazione si completa del piano nobile, accessibile dallo scalone di ingresso e di un vano sottotetto con indipendente scala interna.

I locali al piano terreno sono stati trasformati in sale, a negozio in genere, con una parte a laboratorio per l'attività artigianale dell'esecutata e una porzione ad ufficio, completa del soprastante piano.

I rustici hanno mantenuto nel tempo la loro consistenza senza alcuna modifica sostanziale.

Gli esterni delle recinzioni sono stati rivisti e aggiornati.

Le pratiche edilizie agli atti rappresentano, per buona parte, lo stato dei luoghi. Nello specifico sono state rilevate alcune incongruenze, per le quali non serve predisporre pratiche in sanatoria in quanto ininfluenti dal punto di vista edilizio. Trattasi dell'ala a Nord del fabbricato, a due piani fuori terra, per la quale agli atti risulta una pratica edilizia con cambio di destinazione d'uso da locali di abitazione in ufficio, con intervento oneroso, seguita da una dichiarazione della proprietà di mancata esecuzione delle opere, e di una successiva comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere complete della relativa variazione catastale, dove risultano i piani collegati direttamente tra loro da una scala interna. In loco i piani non hanno il collegamento riportato, sono privi di vano scala e scala, in particolare, le camere al piano primo completano la residenza con il disimpegno che dalla zona notte

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

dell'unità abitativa, prosegue percorrendo gli ambienti dell'ala. Nella stanza centrale insiste il letto matrimoniale con un proprio vano guardaroba e doppio servizio, la camera precedente è un ambiente utile con un proprio bagno.

Regolarizzazione edilizia- urbanistica:

non necessaria

4.3.2 Conformità Catastale

Le pratiche edilizie hanno dato corso alle catastali per le quali si ripresentano le stesse incongruenze rilevate agli atti del Comune. Così come indicato non è necessario presentare una pratica catastale per le incongruenze non sostanziali. Si riportano alcune incongruenze grafiche di modestissimo valore (mancata rappresentazione di finestra sulla sala al piano terreno e sul vano scala) che non incidono sugli elaborati.

Regolarizzazione catastale:

Non necessaria

Si precisa che a livello grafico nella planimetria di cui al Mappale 1077 Subalterno 2 non si riporta una porzione della campata della tettoia ricompresa nel corpo rustici, ma nell'atto del Notaio Fabio Pala del 29 novembre 2000, si cita testualmente "... il tutto insistente in un unica corte di pertinenza di proprietà esclusiva e distinto in catasto terreni con i mappali 4 di centiare 60, 6 di centiare 70, 539 di are 4.55 e 639 di centiare 24, tutti del foglio 3".

Entrambi i depositi indicati nella scheda di cui al Mappale 1077 Subalterno 2 sono privi della rappresentazione dei vani superiori, che di fatto sono ambienti non collegati ai sottostanti, ma recuperabili a livello edilizio.

**5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Gli immobili pignorati sono completamente indipendenti dai fabbricati circostanti e come tali non hanno porzioni di uso comune o con caratteristiche condominiali. Sugli stessi insistono i diritti e gli obblighi di cui ai titoli di provenienza, oltre che dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Voghera con sentenza costitutiva di diritti reali del 2 gennaio 2006 Rep n° 2/2006 trascritto presso la Conservatoria di Voghera in data 6 dicembre 2006 Rep. n° 11484/7703 relativamente al diritto di usucapione per le servitù di luce e vedute in riferimento a tutte le aperture /finestre sulla proprietà a favore del fabbricato attiguo insistente, attualmente, al Foglio 3 mappale 1046. Lo stesso atto indica che il muro divisorio tra le due proprietà, nella zona posta a confine con il porticato dell'esecutata, può e deve essere mantenuto nello stato di fatto in cui si trova. Questo perchè il fabbricato di altrui ditta, a due piani fuori terra, insistente su parte del confine di Ovest, è con aperture di infissi che si affacciano direttamente sul cortile della Ditta Intestata, così come l'aggetto di gronda da copertura della relativa falda del tetto e il discendente del canale da smaltimento delle acque meteoriche.

Il terreno che chiude a Nord la proprietà dell'esecutata risulta occupato in parte dal percorso ciottolato di pubblico passaggio che si apre dalla piazza della Chiesa sul braccio di acqua rappresentato dal Lancone di Arena, costituendo parte integrante della Via Alzaia. La proprietà di tale porzione resta in capo all'esecutata ma con la servitù praticata.

L'immobile rappresenta la residenza dell'esecutata, che vi risiede insieme al convivente.

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

**6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuale proprietario immobile:**

- per l'intero diritto di piena proprietà in forza di :

atto Notaio Gennaro Guarino in data 10 giugno 1998 Repertorio n° 22478 Raccolta n° 8499 registrato a Novara, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera in data 22 giugno 1998 ai n° 3773/2883,  
da

ciascuno per la quota di ½ di nuda proprietà e

per l'intero diritto di usufrutto

sugli immobili identificati al NCEU al Foglio 3 Mappali 9 e 768 e al CT al Foglio 3 Mappali 540, 574 e 651.

- per l'intero diritto di piena proprietà in forza di :

atto Notaio Fabio Pala in data 29 novembre 2000 Repertorio n° 803 Raccolta n° 81 registrato ad Arona il 11 dicembre 2000 al n° 271 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera in data 11 dicembre 2000 ai n° 8908/6664 da

sull'immobile identificato al NCEU al Foglio 3 Mappale 12.

In precedenza anteriormente al ventennio, la proprietà degli immobili identificati al NCEU al Foglio 3 Mappali 9 e 768 e al CT al Foglio 3 Mappali 540, 574 e 651 appartenevano ai Sig.ri per la quota di ½ di nuda proprietà e alla Sig.ra per l'intero diritto di usufrutto.

In precedenza anteriormente al ventennio, la proprietà identificata al NCEU Foglio 3 Mappale 12 apparteneva al Sig. in forza di:

atto Notaio Franco Tonalini in data 13 maggio 1999 Repertorio n° 56429 Raccolta n° 19989 registrato a Stradella il 31 maggio 1999 al n° 745 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera in data 21 maggio 1999 ai n° 3569/2630 da

Per la Sig.ra la proprietà era pervenuta in forza di successione in morte del Sig. apertasi in data registrata a Stradella (PV) il 13 dicembre 1991 al n° 41 Vol. 220, trascritta a Voghera il 21 gennaio 1992 ai n° 694/635.

#### 7) PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato principale negli sviluppi del piano terreno e primo è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- DIA in data 20 marzo 1999 Protocollo n° 1484, avente per oggetto "Opere Interne", alla quale fa seguito una prima variante, presentata anch'essa con modulistica DIA, in data 26 ottobre 2000 Prot. n° 5292 e una seconda pratica con DIA del 27 novembre 2001, con comunicazione di fine lavori in data 24 marzo 2006 Protocollo n° 1660 e richiesta di certificato di agibilità in data 24 marzo 2006 Protocollo n° 2006 ai sensi dell'art. 24 del DPR 6 giugno 2001 n° 380. Alla richiesta, si allegano, tra gli altri documenti, le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01. L'unità era composta dall'intero piano nobile del fabbricato ad esclusione del vano ripostiglio con soprastante torretta, e del piano terreno con le tre sale ed antistante portico, androne, vano scala, disimpegno e ripostiglio attigui allo scalone nonché di loggiato sul retro.

L'ala di fabbricato sul retro, nelle superfici del piano terreno, nella consistenza iniziale, è stata interessata dalle seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta di Concessione Edilizia del 13 febbraio 1999 Protocollo n° 912 avente per oggetto la "Ristrutturazione per la porzione produttiva -artigianale di servizio", annullata con richiesta della proprietaria, perfezionata con una successiva domanda del 26 ottobre 2000 rilasciata dal responsabile del servizio del Comune di Arena Po in data 22 dicembre 2000 con la Concessione Edilizia n° 12/2000 avente per oggetto il "Cambio di destinazione d'uso da abitazione in laboratorio artigianale" alla quale fa seguito la DIA del 14 febbraio 2004 Protocollo n° 719, relativa ad "Opere Interne che non comportano modifiche alla sagoma dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile". Successivamente, i in data 24 marzo 2006, viene inoltrata la comunicazione di fine lavori e la domanda del certificato di agibilità, redatta ai sensi del DPR 6 giugno 2001 n° 380 art. 24. Alla richiesta, si allegano, tra gli altri documenti, le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01.

Nelle disposizione generali il complesso è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n° 4/2002 rilasciata in data 27 marzo 2002 Protocollo n° 1648 avente per oggetto la "Ristrutturazione di fabbricati" su richiesta inoltrata il 31 gennaio 2002 Protocollo n° 565, alla quale fa seguito la DIA del 13 luglio 2004 Protocollo n° 3234 per "modifiche progettuali e variazioni essenziali alla C.E. n° 4/02 inerenti alla ristrutturazione della recinzione".

L'ala di fabbricato sul retro, loggiato escluso, e buona parte della porzione soprastante al piano primo è stata interessata dalle seguenti pratiche edilizie:

- DIA del 10 dicembre 2009 Protocollo n° 6797 avente per oggetto il cambio di destinazione d'uso con opere murarie interne, previo pagamento degli oneri, seguita dalla dichiarazione della proprietaria che non sono intervenute opere e dalla successiva Comunicazione per

cambio di destinazione d'uso senza opere da abitazione a ufficio del 14 settembre 2011 Protocollo n° 5710.

Buona parte del piano terreno del fabbricato principale è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Comunicazione per cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie del 22 settembre 2011 protocollo n° 5878 da abitazione in negozio.

### Descrizione della residenza al piano nobile di cui al punto A

#### 0) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

**QUOTA di 1000/1000 di villa gentilizia disposta al piano nobile con scala di accesso al piano terreno e vano sottotetto** sita in Comune di Arena Po (PV) in Via Mandelli n° 16 appartenente:

- per l'intero di piena proprietà alla Sig.ra libera di stato

Trattasi di porzione di immobile ricompresa nel più ampio fabbricato di "Villa Mandelli" edificata alla fine del 1600 dalla nobile famiglia piacentina quale casa di villeggiatura.

La residenza è stata ristrutturata con una serie di interventi edilizi che ne hanno mantenuto l'importanza ed esaltato il fasto di un tempo, senza per questo tralasciare gli aspetti di modernità. Il restauro è avvenuto in modo preciso e puntuale, anche sulla base di ricerche storiche, approfondite con cognizione di causa. L'unità è indipendente dalle restanti porzioni del fabbricato, non solo a livello distributivo ma anche impiantistico e di apparecchiature. L'immobile è allacciato alle pubbliche reti di approvvigionamento e/o smaltimento.

Al piano si accede dallo scalone a doppia rampa con gradini in granito rosa e balaustra in pietra che si apre sul disimpegno centrale dove si trovano le disposizioni dei locali caratterizzate da un ampio vano a cucina e due sale comunicanti di cui una con soffitto a cassettoni e pareti con dipinti, sul fronte che si affaccia verso il cortile di ingresso; un ampio soggiorno, comunicante anche con il pranzo verso il giardino interno; la zona notte con doppio disimpegno, una camera da letto con bagno privato sull'area cortilizia laterale, e la parte accessoria con disimpegno, bagno con balcone, lavanderia e ripostiglio con soprastante torretta in parte con vista sul cortile laterale in parte sul principale di ingresso. Nei tre saloni si trovano altrettanti camini in marmo, in stile; le alte finestre dispongono di scuri antichi in legno e le porte sul soggiorno rispecchiano le dimensioni originali. Il piano ha un'altezza di mt. 4,68 all'assito nel salone con soffitto a cassettoni, di mt. 3,80 nella zona giorno con servizi, di mt. 3,10 nella zona notte, di mt. 2,80 nell'appendice del disimpegno verso le successive camere con destinazione ufficio, di mt. 2,40 nel ripostiglio. La torretta ha una porzione coperta con un'altezza minima di mt. 1,64 e una massima di mt. 2,32. La residenza, nelle porzioni abitabili è per l'intero ristrutturata con impianti tecnologici provvisti di dichiarazioni di conformità. La parte accessoria di ripostiglio, sottotetto e balcone è una essenziale struttura rustica, tanto negli interni quanto in parte degli esterni, tralasciata dagli interventi edilizi, priva di finiture e di impianti. La torretta ha una porzione di tetto rimossa. Il pranzo presenta una macchia irregolare tra il soffitto e la muratura verticale dovuta a infiltrazione d'acqua. Il bagno personale della camera da letto denota problemi di condensa, nell'angolo sul vano scala. Il bagno di servizio e la lavanderia hanno vecchi infissi esterni in legno privi di manutenzione. In generale gli infissi della residenza, in particolare le persiane sono trascurate. Tralasciando la parte del rustico rappresentata dal ripostiglio con sottotetto e dal balcone laterale, le finiture all'interno della residenza sono di ottima fattura e posa per i locali utili, e, del tipo tradizionale, per i servizi accessori.

I rustici possono essere recuperati ai fini edilizi con quanto previsto nel PGT vigente alla M5 Ristrutturazione edilizia.

Le superfici lorde dei vani, occupano mq. 321,00 per l'abitazione (con esclusione della porzione nell'ala di Nord inserita a sé stante), mq. 17,00 per il vano scala, mq. 5,50 per il balcone, mq. 41,00 per il ripostiglio e mq. 44,00 per la torretta al piano sottotetto.

**Particolari pregi:** è una dimora di epoca seicentesca, in stile barocco, sapientemente restaurata, indipendente, di ampia metratura, con comodi spazi circostanti, posta nel centro cittadino.

Identificato in Catasto Fabbricati: Intestato alla Sig.ra per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

PIANO NOBILE di VILLA GENTILIZIA con scala di accesso al piano terreno e vano sottotetto							
--	--	--	--	--	--	--	--

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

insistente su sedime comune con le Altre U.I del lotto COMUNE DI ARENA PO									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALES	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	3	1076 1077	2 3	A/2	U	14	Mq. 409 Mq. 407 escluso aree scoperte	Euro 903,80	Via Mandelli n° 16 P T-1-2

VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART. CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA' PIU CHE BUONO
Vano scala PT-1	11,87	1	17,00	EST	PIU CHE BUONO
Disimpegno P.1	22,33	1	26,32	con luce dal vano scala	PIU CHE BUONO
Cucina P.1	23,74	1	29,33	SUD	PIU CHE BUONO
Salone P.1	31,30	1	37,71	SUD	OTTIMO
Studio P.1	29,68	1	37,36	SUD	PIU CHE BUONO
Soggiorno P.1	64,73	1	79,71	NORD	PIU CHE BUONO
Pranzo P.1	24,04	1	31,24	NORD	PIU CHE BUONO
Disimpegno P.1	12,95	1	17,67	OVEST	PIU CHE BUONO
Letto P.1	21,05	1	26,50	EST	PIU CHE BUONO
Bagno P.1	4,07	1	6,28	EST	BUONO
Disimpegno	8,08	1	10,99	cieco	BUONO
Bagno serv P.1	6,60	1	8,84	EST	DISCRETO
Lavanderia P.1	6,98	1	9,05	EST	DISCRETO
Balcone P.1	5,50	50%	2,75	EST	RUSTICO
Ripostiglio P.1	31,56	33%	13,53	SUD/OVEST	RUSTICO
Torretta P2	34,62	25,00%	11	EST	RUSTICO

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>PIANO NOBILE di VILLA GENTILIZIA</b>					
con scala di accesso al piano terreno e vano sottotetto insistente su sedime comune con le Altre U.I del lotto					
<b>COMUNE DI ARENA PO</b>					
Residenza P. Primo	321	1	321	Nord/Est/Sud/Ovest	Piu che buone
Vano scala	17	1	17	Est	Piu che buone
Balcone	5,5	50,00%	2,75	Est	Rustico
Rustico Ripostiglio P. Primo	41	33%	13,53	Sud/Ovest	Rustico
Rustico Torretta P. Secondo	44	25%	11,00	Sud/Ovest/Est	Rustico
<b>Totale superficie commerciale piano nobile villa con accessori annessi mq. 365,28</b>					

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

### **Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne**

Fondazioni (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in mattone pieno Si riferisce limitatamente a corpo unico
Strutture verticali (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in mattone pieno Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Solai (struttura):	Tipologia: laterizio misto a ferro Condizioni: soletta in aggetto del balcone con porzioni mal conservate Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Muratura (struttura):	Tipologia: mattone pieno Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia residenza: soletta a capanna con struttura portante e secondaria in legno e manto in coppi vecchi disposti a doppia fila. Lattonerie in lamiera preverniciata Gronda: in legno a vista sul fronte di ingresso principale, di tipo piana, intonacata sul giardino interno e sull'area cortilizia laterale Condizioni: le lattonerie sono datate Tipologia rustico con torretta: soletta di copertura a doppia falda in parte mancante con visibili parti della struttura in legno e manto in tegole. La torretta in origine doveva essere per buona parte priva di soletta di copertura, come denota la presenza di gronda piana a livello con la soletta di calpestio Condizioni: struttura da completare nella porzione rimossa Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia residenza: porte a battente, unico o doppio, in legno verniciate per i vani principali, del tipo piene, altre con inserti in vetro Tipologia rustico: porta di collegamento con torretta in legno di essenziale fattura e priva di manutenzione Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi esterni porta di ingresso (componente edilizia):	Tipologia residenza: porta di ingresso realizzata in stile, a porta finestra a due battenti in legno tinta legno e vetro Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia residenza: finestre a doppio battente in legno verniciato e vetro singolo ovunque ad eccezione del bagno sulla camera con anta singola, e del serramento sul disimpegno in ferro e vetro realizzato a centina Protezioni interne: buona parte delle sale a giorno hanno ante interne in legno verniciato Protezioni esterne: persiane ad ante in legno verniciato ad eccezione della centina sul disimpegno, delle aperture sul vano scala, sul bagno di pertinenza della camera e in lavanderia Condizioni: le protezioni delle persiane e i serramenti nelle esposizioni esterne sono mal conservate e in genere prive di recente manutenzione Tipologia rustico: finestre in legno e vetro e porta finestra in legno pieno Protezioni esterne: persiana ad anta in legno verniciato solo sull'apertura verso il cortile Condizioni: le protezioni delle persiane e i serramenti nelle esposizioni esterne sono mal conservati e in genere prive di recente manutenzione, così come la porta finestra sul balcone Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Plafoni(componente edilizia):	Materiale residenza: solette rivestite con intonaco civile e superiore tinta, ovunque, ad eccezione del plafone del salone in legno a cassettoni, verniciato con imponente orditura di travi in legno Condizioni: il plafone del bagno personale della camera ha un problema di condensa nell'angolo con il vano scala. Il pranzo presenta una macchia irregolare tra il soffitto e la muratura verticale dovuta a infiltrazione d'acqua verosimilmente sulla canna di esalazione del camino. Materiale rustico: plafone di soletta a vista priva di elementi di finitura Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

Pareti divisorie (interne):	<p>Materiale residenza: laterizio con superiore rivestimento con intonaco e tinta ovunque. Alcuni superfici del salone sono impreziosite da dipinti, così come nel locale a studio, piuttosto che al di sopra delle aperture sulle porte zona a giorno. Tinteggiatura a fasce e riquadri anche sulla parte bassa delle pareti e nel bagno di cortesia. Il bagno personale del letto, la lavanderia e parte della cucina hanno varia piastrellatura lungo le pareti.</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Pareti perimetrali:	<p>Materiale residenza: Muratura in mattone pieno con superiore rivestimento con intonaco al civile e tinta tanto negli sviluppi interni quanti negli esterni. La superficie esterna del piano, sul prospetto principale, è arricchita da una cornice a rilievo</p> <p>Condizioni: la finitura sulle murature esterne nelle esposizioni verso il giardino è essenziale con vecchio intonaco a tratti anche sfiorito, evidenziato anche nel congiungimento con la gronda</p> <p>Materiale rustico: Muratura in mattone pieno intonacata, tanto nelle superfici interne quanto nelle esterne con miscele datate.</p> <p>Condizioni: gli intonaci interni ed esterni relativamente alla porzione di rustico, comprendente anche gli sviluppi sul balcone, hanno superfici mal conservate con parti sfiorite e mancanti. In alcuni tratti si evidenziano infiltrazioni dalla gronda della torretta</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Rivestimento superfici interne:	<p>Ubicazione: internamente nelle pareti del bagno personale del letto il rivestimento è a mosaico del tipo "Bisazza" sino all'altezza di mt. 1,10 e mt. 2,00 nell'angolo della doccia, la parete attrezzata della cucina ha rivestimento con piastrelle in ceramica sino ad una altezza di cm. 1,95 e in parte della lavanderia sino ad una altezza di mt. 2,00 insiste il rivestimento in ceramica</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Pavimenti interni : (componente edilizia):	<p>Ubicazione residenza: tutti i vani</p> <p>Materiale: piastrelle di cotto trattato, di forma quadrata posate in diagonale e con fuga con porzioni allineate a correre lungo le pareti</p> <p>Ubicazione rustico: ripostiglio con getto di cemento al grezzo e torretta con guaina catramata.</p> <p>Condizioni: la torretta nelle attuali superfici non protette dalla copertura ha guaina sommariamente realizzata priva di risvolto lungo le murature perimetrali</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Zoccolini interni : (componente edilizia):	<p>Ubicazione residenza: tutti i vani</p> <p>Materiale: zoccolo in tinta a fasce orizzontale</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Pavimenti esterni: (componente edilizia):	<p>Ubicazione: balcone</p> <p>Materiale: getto di cemento</p> <p>Condizioni: trattasi di vecchio getto, privo di manutenzione</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Soglie e davanzali: (componente edilizia):	<p>Ubicazione residenza: tutte le aperture di finestre e porte finestre</p> <p>Materiale: lastre in marmo negli interni e in pietra all'esterno, ovunque ad esclusione del bagno di servizio della camera da letto privo di davanzale sia interno che esterno, così come l'apertura sulla scala.</p> <p>Ubicazione rustico: presenza di davanzale in cemento</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Rampe di scale interne:	<p>Scala di accesso alla residenza: a due rampe con struttura in muratura e gradini in granito rosa protetta da superiore balaustra in pietra</p> <p>Scala di accesso alla torretta: a una sola rampa in muratura con gradini in pietra</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Protezioni:	<p>Ubicazione: scala di accesso alla residenza: delimitata nella seconda rampa e al disimpegno di arrivo al piano nobile da balaustra con colonne barocche</p> <p>Ubicazione: scala alla torretta. priva di protezione</p> <p>Balcone: ringhiera in ferro</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
 Custode: IVG Vigevano  
 Perito: Geom. Loretta Rossi  
 Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

Antenna (componente edilizia):	Tipologia: antenna con presa TV in tutti i locali utili Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Antifurto (componente edilizia):	Tipologia: non presente Certificazioni: nessuna Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Gas (impianto):	Tipologia: impianto sottotraccia utilizzato per il riscaldamento e per il gas cucina, aggiornato con le manutenzioni avvenute negli anni, realizzato con funzionamento autonomo ai piani completo di caldaia murale posta nel vano lavanderia . L'impianto esclude il ripostiglio e la soprastante torretta Certificazioni: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Elettrico (impianto):	Tipologia: impianto sottotraccia aggiornato con gli interventi avvenuti nel corso degli anni. Presenza di messa a terra e centralina di distribuzione, suddivisa per piani e di termostato. L'impianto esclude il ripostiglio e la soprastante torretta Alimentazione: contatore Enel Certificazioni: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Fognatura (impianto):	Tipologia: rete sottotraccia e interrata con pozzetti e ispezioni presenti all'interno del cortile, indipendenti da piano a piano, a scaricare nella pubblica rete posta a Nord della proprietà Condizioni: non verificabili Presenza di attacco lavatrice nel vano lavanderia Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Telefonico (impianto):	Tipologia: prese telefoniche in tutti i vani utili Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Citofonico (impianto):	Tipologia: impianto sottotraccia aggiornato con gli interventi avvenuti nel corso degli anni. Presenza di n° 2 apparecchi citofonici funzionanti con pulsantiera dal civico 16 di Via Mandelli Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Idrico (impianto):	Tipologia: rete sottotraccia aggiornata con gli interventi avvenuti nel corso degli anni. Alimentazione: rete pubblica comunale Certificazioni: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Sanitario (impianto):	Tipologia: rete sottotraccia, rivista durante gli interventi avvenuti nel corso degli anni. Bagno personale camera da letto: i sanitari del bagno sono in ceramica marca Ideal Standar e si completano di wc, bidet, lavabo e doccia. Le rubinetterie sono cromate Ideal Standar. Bagno di cortesia: i sanitari del bagno sono in ceramica marca Richard Ginori e si completano di wc, bidet e lavabo Le rubinetterie sono cromate. Certificazione: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Termico (impianto):	Tipologia: Termosifoni del tipo a colonna in ghisa Condizioni: non verificabili Certificazioni: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

	rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Isolamento:	Tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a corpo unico
Certificazione energetica:	ape negativa. Non necessaria Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Ascensore (impianto)	Non presente Certificazioni: --- Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Condizionamento (componente edilizia):	Non presente Certificazioni: nessuna Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Particolari pregi:	Presenza di camini in stile nel salone, nello studio e nel soggiorno, realizzati in marmo

### **Descrizione delle sale di esposizione e a laboratorio al piano terreno di cui al punto A1**

**A.1 Quota di 1000/1000 di piano terreno di villa gentilizia con sale di esposizione a negozio in genere, portico di ingresso e loggiato laterale, con rustici e area cortilizia esclusiva sita in Comune di Arena Po (PV) in Via Mandelli n° 16 appartenente:**

- per l'intero di piena proprietà alla Sig.ra libera di stato

#### ESECUTATA

Trattasi di porzione di immobile ricompresa nel più ampio fabbricato di "Villa Mandelli" edificata alla fine del 1600 dalla nobile famiglia piacentina quale casa di villeggiatura.

Le sale precedute da antistante portico a colonne sono state ristrutturate con una serie di interventi edilizi che ne hanno mantenuto l'importanza ed esaltato il fasto di un tempo, senza per questo tralasciare gli aspetti di modernità. Il restauro è avvenuto in modo preciso e puntuale, anche sulla base di ricerche storiche, approfondite con cognizione di causa. L'unità è indipendente dalle restanti porzioni del fabbricato, non solo a livello distributivo ma anche impiantistico e di apparecchiature. L'immobile è allacciato alle pubbliche reti di approvvigionamento e/o smaltimento.

Al piano si accede dal portico delimitato da colonne circolari in granito rosa e pavimento in lastre di pietre dell'epoca, sul quale insistono due indipendenti scale con gradini in granito rosa, variamente lavorati che conducono nelle sale interne. Le stesse hanno vista tanto sul cortile di ingresso, quanto sul retro, dove insistono l'area a giardino e il loggiato laterale con colonne circolari in granito grigio a sostegno delle volte di imposta. Continuando il percorso interno si trovano le restanti due sale utilizzate, nello specifico, per il laboratorio dell'esecutata dotate di affacci in parte sul loggiato interno, in parte su porzione del più ampio portico laterale. In una di queste si trova un ampio forno per la cottura dei manufatti artigianali in ceramica. Completano il piano gli accessori di servizio con bagno e disimpegno. All'esterno insiste un'area cortilizia, prevalentemente a verde con arbusti e piante in genere, dotata di un proprio accesso carraio dalla pubblica strada, posto al civico 3 di Via Cremonesi, sulla quale si inseriscono i rustici, prevalentemente a corpo unico, con un piano terreno principale e, per taluni di essi, con un piano superiore, in parte non collegato al sottostante. Gli stessi dispongono di aperture anche sulla Via Cremonesi, oltre che sul cortile interno piuttosto che sul cortile di ingresso. I percorsi pedonali sono in rilievo rispetto al contesto del verde.

Una sala è impreziosita da un camino in marmo, in stile.

Gli ambienti delle sale presentano la stessa dedizione di particolari impiegata per la residenza, con prodotti di ottima fattura e posa. Gli spazi di lavoro hanno finiture in commercio, del tipo tradizionale. Gli esterni del corpo principale sono curati nel fronte di ingresso, le porzioni sul retro e il loggiato

denotano la mancanza di manutenzione. Gli impianti tecnologici sono provvisti di dichiarazioni di conformità.

La parte accessoria di ripostigli, depositi e tettoie varie è una essenziale struttura rustica, tanto negli interni quanto in buona parte degli esterni, tralasciata dagli interventi edilizi, priva di finiture e di impianti in genere ad eccezione della presenza di posticcio impianto elettrico con canaline esterne, solo per alcuni di questi ambienti.

I rustici possono essere recuperati ai fini edilizi con quanto previsto nel PGT vigente alla M5 Ristrutturazione edilizia.

Il piano terreno della villa ha un'altezza di mt. 3,75 ovunque, ad eccezione del servizio ricavato nel vano scala con altezze adatte. I rustici hanno altezze che variano da mt. 2,40 nella rimessa a mt. 2,60 nel vano superiore, a mt. 2,70 nel locale deposito a mt. 2,67 di altezza media per il locale soprastante, a mt. 3,30 di minima e 4,15 di massima nella tettoia ricavata tra i rustici e l'unità diruta. Il deposito ad angolo ha un piano terreno con altezza pari a mt. 2,55 e un piano superiore con una media di mt. di circa 3,17 mt..

Le superfici del piano denotano umidità per risalita presente un po ovunque nella parte bassa della muratura interna del corpo principale, così come all'esterno e nei rustici. In essi l'assenza di interventi edilizi evidenziano maggiormente lo stato di conservazione.

Le superfici lorde dei vani, occupano mq. 130,00 per le sale di esposizione, mq. 55,00 per i vani al servizio dell'attività produttiva, mq. 86,00 per i portici con loggiati, mq. 11,00 per il portico laterale, mq. 40,00 per la rimessa, mq. 261 per i restanti locali rustici di cui per mq. 153,00 distribuiti al piano terreno e mq. 193,00 per l'area cortilizia esclusiva.

**Particolari pregi:** è un fabbricato di epoca seicentesca, in stile barocco, sapientemente restaurato, indipendente, di ampia metratura, con comodi spazi circostanti, posto nel centro cittadino.

**Identificato in Catasto fabbricati:** Intestato alla Sig.ra per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

PIANO TERRENO di VILLA GENTILIZIA con sale di esposizione, portico di ingresso e loggiato laterale, vani di servizio per attività artigianale con rustici e area cortilizia esclusiva COMUNE DI ARENA PO									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	3	1077	2	C/1	3	203 mq	Mq. 275	Euro 2.725,86	Via Mandelli n° 16 P.T

VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
Sala P.T	35,15	1	47,88	NORD/SUD	PIU CHE BUONO
Ingresso P.T.	22,05	1	32,52	NORD/SUD	PIU CHE BUONO
Sala P.T.	33,10	1	49,60	NORD/SUD	PIU CHE BUONO
Loggiato laterale	17,93	1	19	OVEST	OTTIMA FATTURA ANCHE SE PRIVO DI INTERVENTI OTTIMO
Portico ingresso	58,10	1	67	SUD	
<hr/>					
Sala P.T. lab	19,38	1	25,22	NORD	BUONO
Saletta P.T.	10,15	1	15,82	EST	DISCRETO
Disimpegno P.T.	2,09	1	2,7	cieco	PIU CHE DISCRETO
Ingresso P.T	3,29	1	4,9	EST	PIU CHE DISCRETO
		1	6,36		PIU CHE SUFFICIENTE

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

Bagno P.T	3,39			SUD	
Portico laterale P.T	11,00	50%	5,50	EST	PIU CHE SUFFICIENTE
Rimessa P.T.	30,94	1	40,00	OVEST	RUSTICO
Ingresso P.T.	1,23	1	2,36	NORD	RUSTICO
Vano superiore P.I	31,56	50%	21,31	OVEST	RUSTICO
Deposito P.T.	22,45	1	29,94	NORD	RUSTICO
Vano superiore P.I	22,24	50%	15,72	NORD	RUSTICO
Tettoia P.T	46,53	50%	28,49	NORD/EST	RUSTICO
Deposito P.T.	24,10	1	32,20	EST/OVEST/NORD	RUSTICO
Vano superiore P.I	24,30	50%	16,97	OVEST	RUSTICO
Tettoia P.T	34,70	50%	17,35	OVEST	RUSTICO
Area esclusiva	193,00	8%	15,44	EST	BUONO

#### Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
<b>PIANO TERRENO di VILLA GENTILIZIA</b>					
<b>con sale di esposizione, portico di ingresso e loggiato laterale, vani di servizio per attività artigianale con rustici e area cortilizia esclusiva</b>					
<b>COMUNE DI ARENA PO</b>					
Sale di esposizione P.Terreno	130	1	130	Nord/Sud	Più che Buona
Attività produttiva P. Terreno	55	1	55	Nord/Est	Più che Discreto
Portici con loggiati	86	1	86	Sud/Ovest	Più che Buono/manutenzione assente
Portico laterale	11	50%	5,50	Sud/Est	Più che Sufficiente
Rimessa P.Terreno	40	1	40	Ovest	Rustico
Rustici P. Terreno	153	100%-50%	110,34	Nord/Est	Rustico
Rustici P.Primo	108	50%	54	Nord/Ovest	Rustico
Terreno esclusivo	193	8%	15,44	Est	Buono

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

**Totale superficie commerciale di sale di esposizione con portici, loggiati e terreno esclusivo mq. 231,44**

**Totale superficie commerciale di attività produttiva con portico laterale mq. 60,50**

**Totale superficie rimessa e rustici in genere mq. 204,34**

### **Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne**

Fondazioni (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in mattone pieno Si riferisce limitatamente a corpo unico
Strutture verticali (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in mattone pieno Materiale-tipologia portico e loggiato: colonne circolari in granito con superiore capitello all'impostazione della volta della superiore soletta Materiale-tipologia portico laterale: non verificabile verosimilmente in cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Solai (struttura):	Tipologia sale: laterizio misto a ferro Tipologia loggiato: solaio a volte in mattone pieno Tipologia rustici: laterizio misto a ferro per alcuni ambienti e per altri in legno con piastrelle di cotto Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Travi (struttura):	Tipologia portico laterale: non verificabile, verosimilmente in cemento armato. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Muratura (struttura):	Tipologia: mattone pieno Condizioni: le murature di buona parte dei rustici sono di vecchia fattura con intonaco usato per il confezionamento ammalorato dagli anni Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia sale: soletta a capanna con struttura portante e secondaria in legno e manto in coppi vecchi disposti a doppia fila. Lattonerie in lamiera preverniciata Gronda: in legno a vista sul fronte di ingresso principale, di tipo piana, intonacata sul giardino interno e sull'area cortilizia laterale Condizioni: le lattonerie sono datate Tipologia portico laterale: in laterizio e travetti prefabbricati con superiore getto di caldara e manto in tegole. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata Gronda: piana intonacata Condizioni: le lattonerie sono datate Tipologia rustici: in parte con soletta di copertura a doppia falda con struttura portante e secondaria in legno e manto in coppi disposti a doppia fila, in parte con struttura a falda unica in legno e manto in coppi disposti a doppia fila, in parte con struttura portante in legno e copertura con ondulina. Lattonerie in parte in plastica in parte in lamiera preverniciata Gronda: in legno a vista su buona parte dei rustici Condizioni: le solette di copertura dei rustici e le relative gronde sono di vecchia fattura e denotano la mancanza di interventi manutentivi nel tempo; anche le lattonerie sono per buona parte datate
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: porte a battente in legno verniciato con inserti in vetro. Negli accessori zona laboratorio presenza di solo falso telaio Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi esterni porta di ingresso (componente edilizia):	Tipologia sale: porte di ingresso realizzate in stile, a porta finestra a due battenti in legno verniciato e vetro singolo Tipologia laboratorio: porte di ingresso in legno e vetro a due battenti di forme differenti

Tipologia rustici: portone ingresso rimessa con due ante in ferro scorrevoli all'esterno, porte ingresso rustici, ove presenti in legno, a due battenti. Accessi sulla Via Cremonesi in legno a battente. Buona parte delle aperture al piano primo dei rustici sono prive di serramento

Condizioni: gli infissi dei rustici in genere, di vecchia posa, sono in precario stato di conservazione, con porzioni ammalorate dal tempo.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi esterni (componente edilizia):

Tipologia sale: finestre a doppio battente in legno verniciato e vetro singolo

Tipologia laboratorio: finestra in legno e vetro nella sala sul loggiato interno e nel bagno

Tipologia rustici: finestre in legno e vetro ovunque, ove presenti, ad eccezione della finestra sul deposito in ferro e vetro

Protezioni interne: la sala centrale ha ante interne in legno pieno verniciato al naturale

Protezioni esterne: presenza di inferriate sulle aperture poste sul retro del corpo principale della villa, oltre che sul bagno e sulla rimessa, oltre che sulle aperture delle finestre dei rustici sulla Via Cremonesi

Protezioni esterne: presenza di persiane ad ante in legno verniciato nel locale al di sopra della rimessa e nelle due finestre sulla Via Cremonesi

Condizioni: le protezioni delle persiane e i serramenti nelle esposizioni esterne sono mal conservate e in genere prive di manutenzione

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Plafoni(componente edilizia): Materiale sale in genere: solette rivestite con intonaco civile e superiore tinta, ovunque, con la presenza di imponente trave in legno nella prima sala

Materiale portici: solette rivestite con intonaco e superiore tinta nel portico di ingresso e in quello laterale. Il loggiato è con solo intonaco

Materiale rustico: plafoni di soletta in parte intonacati, in parte con elementi delle solette lasciati a vista

Condizioni loggiato: l'intonaco del loggiato presenta parti sfiorite

Condizioni: i plafoni dei rustici, di vecchia fattura hanno, in parte, porzioni di intonaci rimossi e/o sfioriti. Uno di essi evidenzia macchie dovute verosimilmente ad infiltrazioni provenienti dalla canna fumaria

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Pareti divisorie (interne):

Materiale sale: laterizio con superiore rivestimento con intonaco e tinta ovunque.

Materiale laboratorio: pareti in laterizio intonacate e tinteggiate con presenza nel locale con forno (per cottura lavorazioni artigianali dell'esecatuta) di rivestimento con piastrelle in parte delle superfici: Il bagno è anch'esso in buona parte piastrellato

Materiale rustici: laterizio di mattone pieno, in parte lasciato a vista, in parte rivestito con intonaco

Condizioni: Presenza di umidità di risalita un po' ovunque nelle porzioni basse delle murature tanto nel corpo principale quanto nella parte accessoria, piuttosto che nei rustici. Gli intonaci interni relativamente ai rustici, hanno superfici mal conservate con parti sgretolate e mancanti.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Pareti perimetrali:

Materiale sale in genere: muratura in mattone pieno con superiore rivestimento con intonaco al civile e tinta tanto negli sviluppi interni quanti negli esterni. La superficie esterna del piano, sul prospetto principale, è arricchita da una cornice a rilievo

Materiale rustico: Muratura in mattone pieno, in parte intonacata, in parte lasciata al vivo della muratura, tanto nelle superfici interne quanto nelle esterne con miscele datate.

Condizioni: Presenza di umidità di risalita un po' ovunque nelle porzioni basse delle murature tanto nel corpo principale quanto nella parte accessoria, piuttosto che nei rustici. La finitura sulle murature esterne nelle esposizioni verso il portico laterale, sul giardino e sul loggiato è essenziale con vecchio intonaco, mal conservato, a tratti anche mancante, in modo evidente nella porzione a loggiato dove appaiono i mattoni al vivo della muratura. L'intonaco esterno relativamente alla parte del fabbricato a laboratorio, presenta porzioni con macchie. Gli interni ed esterni relativamente ai rustici, hanno superfici mal conservate con parti sfiorite e mancanti. In alcuni tratti si evidenziano infiltrazioni dalle gronde.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Rivestimento superfici interne:	Ubicazione: internamente su due pareti del laboratorio con forno e nel bagno ricavato nel sottoscala le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica, rispettivamente sino ad una altezza di mt. 1,80 le prime e in media per mt. 1,65 nel servizio Condizioni: alcune piastrelle poste vicino al wc nel bagno sono scheggiate Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Pavimenti interni : (componente edilizia):	Ubicazione residenza: tutti i vani Materiale: piastrelle di cotto trattato, di forma quadrata posate in diagonale e con fuga , in parte con porzioni allineate a correre lungo le pareti Ubicazione rustici: tutti i vani ad eccezione dell'ingresso alla scala sulla rimessa in battuto di terra Materiale: in battuto di cemento ovunque, ad eccezione del deposito ad angolo con piastrelle di graniglia Condizioni: il battuto di cemento nel vano rimessa ha superficie con porzioni sgretolate Si riferisce limitatamente a corpo unico
Zoccolini interni : (componente edilizia):	Ubicazione residenza: tutti i vani onservata Materiale: zoccolo in tinta a fasce orizzontale Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Pavimenti esterni: (componente edilizia):	Ubicazione: porticati e percorso pedonale Materiale: in lastre di pietra antica sul portico di ingresso, in piastrelle di klinker nel portico laterale. Il loggiato ha battuto di terra. Nell'area cortilizia esclusiva insiste una porzione pedonale delimitata con cemento e cordoli laterali prefabbricati Condizioni: alcune piastrelle del portico laterale, risultano sconnesse, soprattutto nei dintorni dei pilastri. Il loggiato è occupato dalla vegetazione spontanea dell'indiviso giardino interno, in stato di trascuratezza Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Soglie e davanzali: (componente edilizia):	Ubicazione sale in genere: aperture di finestre e porte finestre Materiale: lastre in marmo negli interni e in granito per le soglie delle porte finestre delle sale, davanzali esterni in pietra nel corpo principale sull'affaccio del retro. Ubicazione: davanzali esterni rustici nella rimessa e nel vano soprastante, oltre che sulle aperture del deposito sulla Via Cremonesi Materiale rustici: davanzale in cemento Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Rampe di scale interne:	Scala di congiungimento fra la rimessa e il piano superiore in parte in muratura con gradini in legno superiori, in parte coi soli gradini in appoggio alla struttura di contenimento. Condizioni: scala datata in precario stato Si riferisce limitatamente a corpo unico
Antenna (componente edilizia):	Tipologia: antenna con presa TV in tutti i locali utili Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Antifurto (componente edilizia):	Tipologia: non presente Certificazioni: nessuna Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Gas (impianto):	Tipologia: impianto sottotraccia utilizzato per il riscaldamento, aggiornato con le manutenzioni avvenute negli anni, realizzato con funzionamento autonomo ai piani completo di caldaia murale posta nel vano laboratorio. L'impianto interessa le sale con la porzione a laboratorio e gli accessori, rustici esclusi. Certificazioni: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Elettrico (impianto):	Tipologia: impianto sottotraccia aggiornato con gli interventi avvenuti nel corso degli anni. Presenza di messa a terra e centralina di distribuzione, suddivisa per piani e di termostato. L'impianto interessa le sale con la porzione a laboratorio e gli accessori di

	<p>servizio e disimpegno. Solo alcuni rustici sono dotati di impianto realizzato a vista con canaline esterne  Alimentazione: contatore Enel  Certificazioni: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità, per quanto riguarda le porzioni ristrutturare, con esclusione dei rustici  Condizioni: il laboratorio con forno presenta parti dell'impianto da ultimare; per i rustici provvisti di rete elettrica i percorsi sono a vista con canaline esterne collegate alla rete principale  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Fognatura (impianto):	<p>Tipologia: rete sottotraccia e interrata con pozzetti e ispezioni presenti all'interno del cortile, indipendenti da piano a piano, a scaricare nella pubblica rete posta a Nord della proprietà  Condizioni: non verificabili  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Telefonico (impianto):	<p>Tipologia: prese telefoniche in tutti i vani utili  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Citofonico (impianto):	<p>Tipologia: impianto sottotraccia aggiornato con gli interventi avvenuti nel corso degli anni. Presenza di n° 1 apparecchio citofonico funzionanti con pulsantiera dal civico 16 di Via Mandelli  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Idrico (impianto):	<p>Tipologia: rete sottotraccia aggiornata con gli interventi avvenuti nel corso degli anni per il fabbricato principale  Alimentazione: rete pubblica comunale  Certificazioni: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Sanitario (impianto):	<p>Tipologia: rete sottotraccia, rivista durante gli interventi avvenuti nel corso degli anni per il fabbricato principale  Bagno: i sanitari del bagno sono in ceramica e si completano di wc, bidet e lavabo  Le rubinetterie sono cromate.  Certificazione: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Termico (impianto):	<p>Ubicazione: sale e laboratori  Tipologia: Termosifoni del tipo a colonna in ghisa  Condizioni: non verificabili  Certificazioni: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Isolamento:	<p>Tipologia: non presente  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Certificazione energetica:	<p>ape negativa.  Non necessaria  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Ascensore (impianto)	<p>Non presente  Certificazioni: ---  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Condizionamento (componente edilizia):	<p>Non presente  Certificazioni: nessuna</p>

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Particolari pregi:

Presenza di camino di marmo antico nella sala

### Descrizione della porzione ad ufficio di cui al punto A2

**A. 2 Quota di 1000/1000 di ufficio disposto ai piani terreno e primo con portico ed area cortilizia esclusiva** sito in Comune di Arena Po (PV) in Via Cremonesi n° 3 appartenente:

- per l'intero alla Sig.ra  
libera di stato

#### ESECUTATA

Trattasi della porzione a Nord del fabbricato completa di un piano terreno ad uso ufficio e di un piano superiore indicato agli atti del Comune, quale zona ufficio, di fatto contenente il completamento della zona notte della residenza. Non esiste collegamento diretto tra i due piani, al piano terreno si accede anche in modo autonomo dagli ingressi sul porticato, antistante l'area cortilizia esclusiva, al piano superiore il passaggio avviene dal proseguio del disimpegno sulla zona notte della residenza.

L'insieme è stato ristrutturato con una serie di interventi edilizi che ne hanno mantenuto l'importanza ed esaltato il fasto di un tempo per quanto concerne le camere, dove sono stati utilizzati prodotti di ottima fattura e posa in modo più tradizionale per gli ambienti del piano terreno. Gli uffici sono indipendenti dalle restanti porzioni del fabbricato sia a livello impiantistico che di apparecchiature. A livello distributivo sono comunicanti con entrambi i laboratori. Dispongono di un ampio vano ad ufficio e di un successivo ambiente aperto sul medesimo tramezzato per contenere il vano a caldaia, con vista sia sul portico antistante l'area cortilizia di est, sia sul loggiato interno verso il giardino. La stessa esposizione si presenta per gli ambienti al piano primo, con la parte ad Ovest in affaccio diretto sul giardino interno. Si completano di una camera con locale guardaroba, doppio servizio e un vano ad ufficio o camera con un proprio bagno personale. L'area cortilizia esclusiva, indivisa rispetto l'uguale, di pertinenza al piano terreno della villa, è delimitata dalle altrui proprietà. Le superfici lorde dei vani, occupano mq. 103,00 per i locali al piano primo, mq. 89,50 per i vani al piano terreno, mq. 32,00 per il portico e mq. 123,50 per l'area cortilizia con caratteristiche esclusive.

Identificato in Catasto Fabbricati: Intestato alla Sig.ra per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

UFFICI AI PIANI TERRENO E PRIMO con portico ed area cortilizia esclusiva COMUNE DI ARENA PO									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
	3	1076	3	A/10	U	7	Mq. 208	Euro 867,65	Via Cremonesi P.T-1

VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
Ufficio P.T	43,83	1	58,16	EST/OVEST	PIU' CHE DISCRETO
Ufficio P.T.	18,86	1	27,60	EST/OVEST	PIU' CHE DISCRETO
Vano CT P.T	2,16	1	3,74	OVEST	RUSTICO
Portico P.T.	32,00	50%	16,00	EST	PIU CHE SUFFICIENTE
Letto P.1/Ufficio	28,20	1	32,73	OVEST	PIU CHE BUONO
Guardaroba P.1/Ufficio	13,72	1	18,94	EST	PIU CHE BUONO

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

Bagno P.1	11,79	1	16,32		PIU CHE BUONO
Ufficio/Camera P.1	17,86	1	23,79	OVEST	PIU CHE BUONO
				EST	da ultimare in min parte
Disimpegno P.1	1,47	1	2,54		PIU CHE BUONO
Bagno .P1	5,44	1	8,68	cieco	PIU CHE BUONO
				EST	
Area esclusiva	123,50	8%	9,88	EST	BUONO

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne**

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
<b>UFFICI AI PIANI TERRENO E</b>					
<b>PRIMO con portico ed area</b>					
<b>cortilizia esclusiva</b>					
<b>COMUNE DI ARENA PO</b>					
Vani di Abitazione/Ufficio P.Primo	103	1	103	Est/Ovest	Piu che Buono
Uffici P. Terreno	89,5	1	89,5	Est/Ovest	Piu che Discreto
Portico P. Terreno	32,00	50%	16,00	Est	Piu che Sufficiente
Terreno esclusivo	123,50	8%	9,88	Est	Buono

**Totale superficie commerciale di vani di abitazione/ufficio P.Primo con terreno esclusivo mq. 112,88**

**Totale superficie commerciale di vani ad uso ufficio P.T con portico laterale mq. 105,50**

**Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne**

- Fondazioni (struttura): Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in mattone pieno  
Si riferisce limitatamente a corpo unico
- Strutture verticali (struttura): Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in mattone pieno  
Materiale-tipologia portico laterale: non verificabile verosimilmente in cemento armato  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Solai (struttura): Tipologia: laterizio misto a ferro  
Materiale: presenza di putrella a vista nel vano ufficio  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Travi (struttura): Tipologia portico laterale: non verificabile, verosimilmente in cemento armato.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

Muratura (struttura):	<p>Tipologia: mattone pieno  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Copertura (struttura e rivestimento)	<p>Tipologia: soletta a capanna con struttura portante e secondaria in legno e manto in coppi vecchi disposti a doppia fila su un ala della costruzione, nell'altra il manto è in tegole. Lattonerie in lamiera preverniciata  Gronda: in legno a vista sul fronte giardino interno, di tipo piana, intonacata sull'area cortilizia laterale  Condizioni: la gronda sul giardino interno è di vecchi fattura con porzioni di lattonerie mancanti, altre invece lattonerie sono datate  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Infissi interni (componente edilizia):	<p>Tipologia residenza: porte a battente in legno verniciato o al naturale, in parte con inserti in vetro, presenza del solo falso telaio per il vano disimpegno sulla camera/ufficio  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Infissi esterni porta di ingresso (componente edilizia):	<p>Tipologia ufficio: porte finestre a due battenti in legno tinta legno e vetro  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Infissi esterni (componente edilizia):	<p>Tipologia residenza: finestre a doppio battente in legno verniciato e vetro doppio nelle esposizioni di Est, in ferro e vetro singolo nella centina in quelle di Ovest  Tipologia ufficio: finestre in legno e vetro singolo ad eccezione della apertura sull'ufficio a Nord con vetro doppio  Protezioni: presenza di inferriate lungo tutto il piano terreno nelle esposizioni di Ovest  Protezioni esterne: persiane ad ante in legno verniciato lungo il fronte Est al piano primo  Condizioni: le protezioni delle persiane e i serramenti nelle esposizioni esterne sono mal conservate e in genere prive di recente manutenzione  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Plafoni(componente edilizia):	<p>Materiale residenza: soletta piana rivestita con intonaco civile e superiore tinta nel servizio e in parte della camera da letto, soletta con controsoffitto nel vano guardaroba oltre la presenza di un trave in legno, soffitto a cassettoni del tipo moderno nel letto e nel bagno, soletta completamente in legno con elementi pitturati a vecchia tinta, in parte ancora da asportare, nella camera ufficio/letto  Materiale ufficio: plafone in parte rivestito con controsoffitto in cartongesso con relativi riquadri di supporto, in parte con intonaco al civile e superiore tinta  Condizioni: la soletta in legno al piano primo è da ultimare nella asportazione della originale tinta. Il controsoffitto nell'ufficio ha parti da manutentare, così come per il plafone intonacato.  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Pareti divisorie (interne):	<p>Materiale: laterizio con superiore rivestimento con intonaco e tinta ovunque. I bagni hanno varia piastrellatura lungo le pareti. La parete di Nord dell'ufficio è in buona parte piastrellata  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Pareti perimetrali:	<p>Materiale: Muratura in mattone pieno con superiore rivestimento con intonaco al civile e tinta negli sviluppi interni e in parte degli esterni: Il vano caldaia è al rustico. Negli esterni le pareti verso Ovest sono con il solo intonaco.  Condizioni: la finitura sulle murature esterne nelle esposizioni verso il giardino è essenziale con vecchio intonaco a tratti anche sfiorito e in parte mancante con murature al vivo. Le finiture alla pittura dei pilastri a sostegno del porticato sono da rivedere  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>
Rivestimento superfici	<p>Ubicazione: internamente nelle pareti dei bagni il rivestimento è a mosaico del tipo "Bisazza" sino all'altezza di mt. 1,10 e mt. 2,00 nell'angolo della doccia, la parete a Nord dell'ufficio è rivestita sino a mt. 2,00 di altezza con piastrelle in ceramica  Si riferisce limitatamente a: corpo unico</p>

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

interne:

Pavimenti interni : (componente edilizia):	Ubicazione: residenza tutti i vani Materiale residenza: piastrelle di cotto trattato, di forma quadrata posate in diagonale e con fuga con porzioni allineate a correre lungo le pareti Ubicazione ufficio: tutti i vani ad esclusione di parte del locale caldaia in battuto di cemento Materiale: pavimento in piastrelle di ceramica di tipo tradizionale posate con fuga e in diagonale Si riferisce limitatamente a corpo unico
Zoccolini interni : (componente edilizia):	Ubicazione residenza: tutti i vani Materiale: zoccolo in tinta a fasce orizzontale Ubicazione ufficio: assenza di zoccolino Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Pavimenti esterni: (componente edilizia):	Ubicazione: porticato Materiale: in piastrelle di klinker nel portico laterale. Nell'area cortilizia esclusiva insiste una porzione pedonale delimitata con cemento e cordoli laterali prefabbricati Condizioni: alcune piastrelle del portico laterale, risultano sconnesse, soprattutto nei dintorni dei pilastri.
Soglie e davanzali: (componente edilizia):	Si riferisce limitatamente a: corpo unico  Ubicazione residenza: tutte le aperture di finestre Materiale: lastre in marmo negli esterni Ubicazione ufficio: lastre in marmo negli esterni e negli interni, ove presenti, nelle esposizioni di Est Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Antenna (componente edilizia):	Tipologia: antenna con presa TV in tutti i locali utili Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Antifurto (componente edilizia):	Tipologia: non presente Certificazioni: nessuna Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Gas (impianto):	Tipologia: impianto sottotraccia utilizzato per il riscaldamento aggiornato con le manutenzioni avvenute negli anni, realizzato con funzionamento autonomo ai piani completo di caldaia murale posta nell'apposito vano. Certificazioni: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Elettrico (impianto):	Tipologia residenza: impianto sottotraccia aggiornato con gli interventi avvenuti nel corso degli anni. Presenza di messa a terra e centralina di distribuzione, suddivisa per piani e di termostato. Tipologia ufficio: impianto in parte sottotraccia, con derivazioni con canaline a vista sottotraccia aggiornato con gli interventi avvenuti nel corso degli anni. Presenza di messa a terra e centralina di distribuzione, suddivisa per piani e di termostato. Alimentazione: contatore Enel Certificazioni: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Fognatura (impianto):	Tipologia: rete sottotraccia e interrata con pozzetti e ispezioni presenti all'interno del cortile, indipendenti da piano a piano, a scaricare nella pubblica rete posta a Nord della proprietà Condizioni: non verificabili Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Telefonico (impianto):	Tipologia: prese telefoniche in tutti i vani utili Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

Citofonico (impianto):	Tipologia: impianto sottotraccia aggiornato con gli interventi avvenuti nel corso degli anni. Presenza di n° 1 apparecchio citofonico funzionanti con pulsantiera dal civico 16 di Via Mandelli Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Idrico (impianto):	Tipologia: rete sottotraccia aggiornata con gli interventi avvenuti nel corso degli anni. Alimentazione: rete pubblica comunale Certificazioni: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Sanitario (impianto):	Tipologia: rete sottotraccia, rivista durante gli interventi avvenuti nel corso degli anni. Bagni residenza: i sanitari dei bagni personali sono in ceramica marca Ideal Standar e si completano di wc, bidet, lavabo e vasca ad angolo l'uno e wc, bidet, lavandino e doccia l'altro. Le rubinetterie sono cromate Ideal Standar. I sanitari del bagno di pertinenza all'ufficio è con wc, bidet, doccia, e lavandino der tipo Idela Standar. Le rubinetterie sono cromate Ideal Standar. Certificazione: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Termico (impianto):	Tipologia: Termosifoni del tipo a colonna in ghisa Condizioni: non verificabili Certificazioni: allegate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciati dall'Impresa installatrice ai sensi degli art. 113 del DPR 380/01 con la richiesta di certificato di agibilità Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Isolamento:	Tipologia: isolamento posato al di sopra del soffitto a cassettoni della camera da letto Condizioni: non verificabile Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Certificazione energetica:	ape negativa. Non necessaria Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Ascensore (impianto)	Non presente Certificazioni: --- Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Condizionamento (componente edilizia):	Non presente Certificazioni: nessuna Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Particolari pregi:	Presenza di un camino in marmo nel locale ufficio

### **Descrizione dei rustici con sedime diruto di cui al punto A3**

**A.3 Quota di 1000/1000 di cantina al piano interrato con soprastante ex tinaia e circostante sedime proveniente da più ampio fabbricato diruto** sito in Comune di Arena Po (PV) in Via Mandelli n° 16 appartenente:  
- per l'intero alla Sig.ra  
libera di stato

#### ESECUTATA

Trattasi di unità collabente rappresentata dalle parti rimanenti di una più ampia costruzione indipendente, posta sul confine di Est della proprietà, lungo la Via Cremonesi, completa di due cantine

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

a volte al piano seminterrato e di una ex tinaia al piano terreno, insistenti su un'area complessiva di mq. 435, un tempo occupata da costruzioni di servizio con un proprio accesso dall'esterno, rappresentato dall'attuale civico 14 di Via Mandelli. Parti delle murature crollate e/o demolite, messe in sicurezza sono tuttora visibili in loco: all'interno, in aderenza alla muratura della ex tinaia, si innalzano i massicci pilastri sui quali un tempo appoggiava parte della struttura portante della costruzione, oltre ai quali insiste in minima parte una porzione del muro perimetrale. Verso la strada il muro perimetrale della costruzione rimasta ha la funzione anche di muro di recinzione, posto in quota tanto con le coperture dei rustici da un lato quanto con la recinzione ad angolo con la Via Mandelli, dall'altro. Sullo stesso si inseriscono le aperture esistenti tanto al piano terreno quanto al piano cantinato. La costruzione è al rustico, priva della copertura, con la soletta piana mancante, a tratti, di tavelloni. Non sono presenti impianti. Per la stessa non sono intervenute opere di ristrutturazione. Il sedime, un tempo occupato da maggiore fabbricato è a terreno, a verde, indiviso con le aree cortilizie di ingresso.

La costruzione può essere totalmente recuperata, ai fini edilizi, con gli interventi previsti alla voce M5 Ristrutturazione Edilizia, in ambito di Tessuto Storico e Nuclei Frazionali TS.

Le superfici lorde dei vani, occupano mq. 87,00 per i locali al piano terreno, mq. 114,00 per i vani al piano interrato e mq. 348,00 per l'area diruta proveniente dalla demolizione.

Identificato in Catasto Fabbricati: Intestato alla Sig.ra per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

CANTINA AL PIANO INTERRATO CON SOPRASTANTE EX TINAIA e sedime esclusivo proveniente da più ampio fabbricato diruto COMUNE DI ARENA PO									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALESUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI	
	3	768		Unità collabente				Via Mandelli P.T-S1	

VANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART.CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
Cantina P.S1	67,82	25%	21,79	EST	RUSTICO
Cantina P.S1	19,50	25%	6,71	EST	RUSTICO
Ex Tinaia P.T	68,93	*	*	SUD/EST/NORD	RUSTICO
Sedime esclusivo	348,00	*	*	SUD/EST	BUONO
			348,00		

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>CANTINA AL PIANO INTERRATO CON SOPRASTANTE EX TINAIA e sedime esclusivo proveniente da più ampio fabbricato diruto COMUNE DI ARENA PO</b>					
Cantine P.S1	114	25,00%	28,5	Est	Rustico
Ex Tinaia P.T	87			Nord/Est/Sud	Rustico
Sedime	348			Sud/Est	Discreto

**Totale superficie commerciale di cantina mq. 28,50**

**Totale sedime completo della superficie occupata dalla ex tinaia mq. 435**

#### Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne

Fondazioni (struttura): Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in mattone pieno  
 Si riferisce limitatamente a corpo unico  
 Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
 Custode: IVG Vigevano  
 Perito: Geom. Loretta Rossi  
 Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

Strutture verticali (struttura):	Materiale-tipologia: in mattone pieno Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Solai (struttura):	Tipologia: cantine con mattoni a volta, ex tinaia in putrelle e tavelloni a vista Condizioni: la soletta piana è in cattivo stato di conservazione, con porzioni di tavelloni rotti e mancanti, oltre i quali l'assenza della copertura è causa di infiltrazioni d'acqua all'interno della muratura e a soffitto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Muratura (struttura):	Tipologia: mattone pieno Condizioni: le murature di buona parte della costruzione al piano fuori terra denotano l'assenza di interventi manutentivi e le parti mancanti o rotte della soletta causano infiltrazioni sulle murature. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura e rivestimento)	Mancanza di soletta di copertura
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: porta in legno di vecchia fattura tra le due cantine Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi esterni porta di ingresso (componente edilizia):	Tipologia: porta in legno a doppio battente per l'accesso principale e con solo telaio in ferro per il secondario. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: aperture prive di serramento, dotate di ante interne in legno verniciato per gli sviluppi al piano terreno con inferriate di protezione esterne e di sole inferriate per le aperture al piano seminterrato Condizioni: le ante sono prive di manutenzione Si riferisce limitatamente a corpo
Pareti divisorie (interne):	Materiale: muratura in mattoni pieni a vista nel piano cantinato Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Pareti perimetrali:	Tipologia: muratura in mattone pieno a vista nelle esposizioni esterne, con intonaco, in buona parte sgretolato nelle interne Condizioni: le murature esterne hanno mattoni con interstizi di intonaco mancante, intaccate da muffe e verde spontaneo; le porzioni interne al piano terreno hanno l'intonaco quasi completamente distaccato e mancante nella porzione a est mentre in quella a Ovest l'intonaco rimasto è bagnato dalle infiltrazioni a soffitto Si riferisce limitatamente a corpo unico
Pavimenti interni : (componente edilizia):	Materiale: battuto cemento Si riferisce limitatamente a corpo unico
Rampe di scale:	Scala a vista di congiungimento fra il piano terreno e il cantinato realizzata in mattone pieno posato in piano Condizioni: scala di vecchia posao Si riferisce limitatamente a corpo unico
Impianti:	Assenza di impianti

## Descrizione del sedime a verde interno di cui al punto A4

**A.4 Quota di 1000/1000 di terreno a giardino interno alla villa** sito in Comune di Arena Po (PV) appartenente:  
- per l'intero di piena proprietà alla Sig.ra libera di stato

### ESECUTATA

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

Trattasi di terreno in abbandono, posto sul retro della villa, ricoperto di folta vegetazione spontanea, completamente delimitato dalle proprietà circostanti con murature di varia natura, alcune delle quali realizzate in epoche antiche. All'area si accede dall'interno dell'immobile dalla porta finestra sulla sala centrale di ingresso, oppure, dal cancello pedonale che insiste lungo la muratura sulla Via Alzaia. Allo stesso non è stato possibile accedere direttamente, ma dagli interni del fabbricato si è potuto constatare lo stato del luogo. Il cancello è in ferro ad un solo battente con pannello oscurato, inserito nella imponente muratura in mattone pieno con parti intonacate, che rappresentava la perimetrazione di Nord delle pertinenze della villa in origine. Il sedime è attraversato dalle reti interrato che convogliano le acque chiare e le scure dell'intero complesso immobiliare alle pubbliche comunali.

E' un sedime pressochè pianeggiante, identificato nel PGT vigente in area di Tessuto Storico e Nuclei Frazionali, normato dall'Art. 60 del Piano delle Regole.

Occupava una superficie nominale di mq. 585.

Identificato in Catasto Terreni: Intestato alla Sig.ra per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	Superficie	R.D	R.A.
	3	574	Frutteto	U	mq. 585	Euro 13,29	Euro 7,10

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
GIARDINO interno alla villa COMUNE DI ARENA PO					
Terreno	585	2,00%	11,7	Nord	In abbandono
<b>Totale superficie commerciale giardino interno mq. 11,70</b>					

### Descrizione del sedime di uso pubblico di cui al punto A5

**A.5 Quota di 1000/1000 di sedime occupato in parte dal transito pedonale pubblico sul Lancone di Arena, in parte a sponda sul bacino idrico sito in Comune di Arena Po (PV), appartenente:**

- per l'intero di piena proprietà alla Sig.ra libera di stato

#### ESECUTATA

Trattasi di area di proprietà, non usufruibile poichè in parte gravata da servitù di transito pedonale insistente sul percorso della antica Via Francigena, in parte in sponda a vista sul Lancone di Arena. Il percorso, pavimentato con ciottoli di fiume, è indiviso rispetto le porzioni attigue, ed insieme costituiscono il passaggio pedonale ad uso pubblico che costeggia il bacino idrico, con innesto dal Piazzale della Chiesa cittadina. La porzione di Nord, che scende verso la riva del bacino ha versante collinare di protezione dalle acque. Il sedime è interessato inoltre dalle esistenti pubbliche reti interrato che convogliano allo smaltimento i reflui delle acque. Al terreno si può accedere seguendo il definito percorso pubblico di Via Alzaia oppure dall'apertura sul muro di contenimento del giardino interno di proprietà.

Insiste nel PGT in tessuto agricolo di salvaguardia TAS.

Occupava una superficie nominale di mq. 118.

Identificato in Catasto Terreni: Intestato alla Sig.ra per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	Superficie	R.D	R.A.
	3	651	Incolto Produttivo	U	mq. 118	Euro 0,03	Euro 0,01

Considerate le particolari caratteristiche del terreno di uso e servizio pubblico, il mappale non influisce sui valori della perizia.

**Definiscono la proprietà le aree coperte e scoperte di uso comune fra le unità del lotto. Tra queste: il cortile di ingresso, in parte a verde, in parte carrabile, l'androne passante preceduto dalla scala di accesso dal porticato, dal vano ingresso, da una campata del portico sul fronte principale, e tutte le opere di completamento delle recinzioni e degli accessi.**

Il cortile ha una superficie al netto delle costruzioni pari a mq. 551. E' utilizzato sia per il transito sia per il verde da giardino. La parte carrabile si evidenzia dalla circostante in terra per la presenza di

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

ghiaia. Sul confine di Ovest esiste un muro in mattone pieno di antica fattura dell'altezza di mt. 2,90 circa, con soprastante cappello in pietra. Sul confine di Est la delimitazione è rappresentata dalla parte tuttora esistente dell'unità diruta, realizzata anch'essa in mattone pieno a vista, con l'aggiunta di una porzione ristrutturata realizzata sulla Via Cremonesi ad angolo con la Via Mandelli, a proseguire sul fronte di ingresso, ottenuta in blocchetto di laterizio e intonaco. Il fronte principale è di grande impatto, oltre il proseguimento della muratura rifatta nei primi anni 2000, contiene l'edera semicircolare con il settore centrale rientrante, impreziosita da nicchie, lesene, torrette e pilastri. L'intonaco della struttura ha porzioni, sia interne che esterne, ammalorate con tratti sfogliati, dovute alla presenza di umidità. Centralmente nell'edera si inserisce il portone di ingresso in legno a doppia anta con inserito il pedonale. La pulsantiera elettrica è collegata agli interni del fabbricato dove si trovano gli apparecchi citofonici. Sulla Via Mandelli si trova anche il secondo cancello carraio realizzato in ferro a due battenti con apertura manuale. Il terzo cancello carraio è posto sulla Via Cremonesi, lungo la muratura che delimita l'appendice della proprietà. A fianco dello stesso si trovano anche le nicchie contenenti il contatore del gas. L'area sull'edera è pavimentata con ciottolato, l'invito all'ingresso è in lastre di pietra antica. Internamente buona parte dello spazio è a verde con prato, arbusti e piante; i percorsi carrai sono in ghiaia mentre in beola è il percorso pedonale antistante il portico di ingresso. La campata finale dello stesso, realizzato con struttura portante in colonne circolari di granito rosa e pavimento in lastre di pietra dell'epoca, inviata alla scala laterale che conduce all'androne passante. Gli stessi occupano una superficie lorda pari a mq 28, per la campata del portico e mq. 25 per l'androne con ingresso. E' uno spazio coperto, sul quale si affacciano il vano scala per la residenza da un lato, la porta di servizio della rimessa dall'altro e il corpo dei rustici. La scala laterale si completa di gradini e pianerottolo in granito protetti da un lato dalla muratura del locale medesimo e dall'altro verso il portico dalla balaustra in ferro. Gli inviti sono realizzati con murature ad arco. Il vano è finito al civile completo di pavimento in piastrelle di cotto posate in diagonale e fugate e di rivestimento con intonaco sia sulle superfici verticali che orizzontali della muratura. In alcuni tratti parte dell'intonaco è sfiorito per presenza di umidità.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
<b>VARIE</b>					
<b>PARTI COMUNI esclusive del</b>					
<b>Lotto</b>					
<b>COMUNE DI ARENA PO</b>					
Cortile ingresso	551	10,00%	55,1	Sud/Ovest	Piu che buono
Androne passante con ingresso	28	1	28,00	Est/Ovest	Piu che buono
Campata di portico ingresso	25	1	25,00	Sud	Ottimo

**Totale superficie commerciale cortile ingresso mq. 55,10**

**totale superficie commerciale androne passante, ingresso e campata di portico fronte principale mq. 53,00**

## **8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie di riferimento determinata, tenendo in considerazione che il carattere comparativo della stima consiste nella relazione tra caratteristiche e valori noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Nel caso specifico trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore ottenuto comparando:

- i dati riportati dall'Agenzia del Territorio con l'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari,
- i dati della FIMAA Pavia Scenario Immobiliare Pavese relativa all'anno 2016 I semestre
- i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

**Si precisa che nella valutazione, le considerazioni dovute alla particolarità dell'immobile, hanno influito nella determinazione degli importi.**

**Il valore medio di riferimento ottenuto, considerando in particolare non solo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili interessati, ma anche la particolarità degli stessi, è pari ad Euro 1000,00 al mq. per la residenza al piano primo completa anche dell'ala a Nord dove si trovano**

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
Custode: IVG Vigevano  
Perito: Geom. Loretta Rossi  
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

le camere (con destinazione agli atti di ufficio), Euro 1000,00 al mq. per il piano terreno nelle sale di esposizione, nei porticati principali e nelle aree esclusive; Euro 700,00 al mq. per la parte al piano terreno con i laboratori, gli uffici e i portici laterali; Euro 250 al mq. per la rimessa e i rustici in genere ad eccezione della ex tinaia. Per quanto riguarda l'unità collabente, appunto, per la quale è possibile definire un discorso edilizio previsto nella zona TS Tessuto storico e nuclei frazionali, con opere di Ristrutturazione edilizia M5, la valutazione è ottenuta moltiplicando l'intera superficie del mappale per Euro 64,00/mq, quale valore unitario per superfici residenziali decurtato della percentuale dell'importo delle opere necessarie per demolire la struttura esistente al piano terreno.

Il giardino interno alla proprietà si valuta moltiplicando la superficie commerciale ragguagliata per il valore attribuito alla residenza, di Euro 1000/mq così come le parti cortilizie comuni, di cortile, campata di porticato, androne e ingresso.

Il terreno esterno alle mura non viene considerato nella valutazione in quanto rappresenta parte della Via Alzaia, oggetto di pubblico transito pedonale e gravato anche dalla presenza di pubblici servizi.

Al complesso ottenuto si aggiunge l'importo di Euro 160.000,00 dovuto alla presenza di particolari caratteristiche di finitura, quali soffitti a cassettoni, pareti dipinte e antichi camini in marmo.

## 8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Immobili in Pavia e provincia, Rilevazione prezzi OMI.

## 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. PIANO NOBILE di VILLA GENTILIZIA</b> con scala di accesso al piano terreno e vano sottotetto insistente su sedime comune con le Altre U.I dei lotto	<b>365,28</b>	<b>€ 365.280,00</b>	<b>€ 365.280,00</b>
<b>A.1 PIANO TERRENO di VILLA GENTILIZIA</b> con sale di esposizione, portico ingresso, loggiato e sedime esclusivo	<b>231,44</b>	<b>€ 231.400,00</b>	<b>€ 231.440,00</b>
<b>PIANO TERRENO di VILLA GENTILIZIA</b> con sale a laboratorio e portico laterale	<b>60,50</b>	<b>€ 42.350,00</b>	<b>€ 42.350,00</b>
<b>PIANO TERRENO di VILLA GENTILIZIA</b> con rimessa e corpo rustici	<b>204,34</b>	<b>€ 51.085,00</b>	<b>€ 51.085,00</b>
<b>A.2 UFFICI -ABITAZIONE AL PIANO PRIMO</b> con area cortilizia esclusiva	<b>112,88</b>	<b>€ 112.880,00</b>	<b>€ 112.880,00</b>
<b>UFFICI PIANO TERRENO</b> e portico laterale	<b>105,50</b>	<b>€ 73.850,00</b>	<b>€ 73.850,00</b>
<b>A.3 UNITA' COLLABENTE</b> nello sviluppo della parte interrata con cantina interrata	<b>28,50</b>	<b>€ 7.125,00</b>	<b>€ 7.125,00</b>

<b>UNITA' COLLABENTE</b>			
valore sedime con detrazione			
incidenza demolizione ex tinaia			
sviluppi piano terreno			
	435	€ 27.840,00	€ 27.840,00
<b>A.4</b>	<b>GIARDINO INTERNO</b>	11,70	€ 11.700,00
		€ 11.700,00	€ 11.700,00
<b>A.5 TERRENO ESTERNO</b>			
ALLE MURA in fascia			
agricola di salvaguardia			
utilizzato a passaggio pubblico e gravato			
da servitù di servizi			
	----	-----	----
<b>VARIE</b>			
<b>PARTI COMUNI</b>			
<b>ESCLUSIVO DELL'INTERO LOTTO</b>			
con androne , ingresso e			
campata di portico			
	53,00	€ 53.000,00	€ 53.000,00
<b>PARTI COMUNI</b>			
<b>ESCLUSIVO DELL'INTERO LOTTO</b>			
con cortile e delimitazione proprietà			
	55,10	€ 55.100,00	€ 55.100,00
<b>PRESENZA DI</b>			
<b>PARTICOLARI PREGI</b>			
Interni dipinti, soffitto			
a cassettoni, camini d'epoca			
			€ 160.000,00
<b>Totale complessivo</b>			<b>€ 1.191.650,00</b>

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale

<b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</b>	
<b>A.A1.A2.A3. A4.A5 .Parti comuni . Pregi</b>	
<b>Totale-----</b>	<b>€ 1.191.650,00</b>

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria  
**€ 178.747,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**nessuna**

Abbattimento economico per presenza di contratti di affitto opponibili alla procedura/o in tutti quei casi in cui si necessita di un abbattimento del valore proposto per presenza di vincolo

**nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso derivanti dalla necessità di istituite una servitù per il vano tecnico

**nessuno**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

**nessuno**

Spese per smaltimento mobili ed arredi in genere

**nessuno**

#### **8.5. Prezzo base d'asta degli immobili di cui al lotto 001**

Giudice: Dott. Erminio RIZZI  
 Custode: IVG Vigevano  
 Perito: Geom. Loretta Rossi  
 Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano, al netto delle decurtazioni di cui sopra:

€ 1.012.902,50

(unmilione dodicimilanovecentodue euro, 50 centesimi)

Ad evasione dell'incarico ricevuto, salvo errori ed omissioni.

Rivanazzano Terme li, 14 agosto 2017

**Il perito estimatore  
Geom. Loretta Rossi**

**Allegati in copia:**

- Perizia con rilievo fotografico
- Atti di provenienza
- Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Estratto di mappa
- Visure aggiornate
- Schede catastali attuali
- Estratto di PGT e norme tecniche di attuazione
- Documenti edilizi
- Rilievo in pianta dei fabbricati

- **PERIZIA INTEGRALE CON ALLEGATI E IN FORMA PRIVACY PER DELEGATO**