

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE® **E.I. n° 39/2017 R.G.E.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA

BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA

(Avv.to Flavio Garrone)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione Dott. Rizzi Erminio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA:
Tecnico Incaricato: Geom. Loretta ROSSI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di PAVIA al n° 3156
C.F. RSSLT69B48G388N - P.IVA N. 01434250187
Con studio a Rivazzano Terme (PV) - Via Malaspina n° 18
Telefono 0383-944554 - Cellulare: 366-2065351
e-mail: geom.loretta@libero.it.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**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'esedra semicircolare che consente l'accesso sia pedonale quanto carroia 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	MAPPALESUBALTERN	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'esda 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 Vigevano

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 graffiata 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 graffiata 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 graffiata 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	MAPPAL	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	MAPPAL	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE

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

	3	768		Unità collabente				INFORMAZIONI 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 Km² 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:

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

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 :

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

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

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

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 SUD	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
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					
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
Totale superficie commerciale piano nobile villa con accessori annessi mq. 365,28					

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): 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.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Pareti perimetrali: 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
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
Materiale rustico: Muratura in mattone pieno intonacata, tanto nelle superfici interne quanto nelle esterne con miscele datate.
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
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Rivestimento superfici interne: 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
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 con porzioni allineate a correre lungo le pareti
Ubicazione rustico: ripostiglio con getto di cemento al grezzo e torretta con guaina catramata.
Condizioni: la torretta nelle attuali superfici non protette dalla copertura ha guaina sommariamente realizzata priva di risvolto lungo le murature perimetrali
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Zoccolini interni : (componente edilizia): Ubicazione residenza: tutti i vani
Materiale: zoccolo in tinta a fasce orizzontale
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Pavimenti esterni: (componente edilizia): Ubicazione: balcone
Materiale: getto di cemento
Condizioni: trattasi di vecchio getto, privo di manutenzione
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Soglie e davanzali: (componente edilizia): Ubicazione residenza: tutte le aperture di finestre e porte finestre
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.
Ubicazione rustico: presenza di davanzale in cemento
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Rampe di scale interne: Scala di accesso alla residenza: a due rampe con struttura in muratura e gradini in granito rosa protetta da superiore balastra in pietra
Scala di accesso alla torretta: a una sola rampa in muratura con gradini in pietra
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Protezioni: Ubicazione: scala di accesso alla residenza: delimitata nella seconda rampa e al disimpegno di arrivo al piano nobile da balastra con colonne barocche
Ubicazione: scala alla torretta. priva di protezione
Balcone: ringhiera in ferro
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

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

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017