

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 adattate. 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	MAPPA	PALE	SUBALTERN	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
Portico ingresso	58,10	1	67	SUD	OTTIMO
<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		
Portico laterale P.T	11,00	50%	5,50

SUD	
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

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
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					
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 caldana 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

Giudice: Dott. Erminio RIZZI
Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

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'esecutata) 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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE

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

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

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 ristrutturate, 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

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

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 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

Sanitario (impianto):

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

Termico (impianto):

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

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

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

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 proseguo 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 indipendente 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
Ufficio/Camera P.1	17,86	1	23,79
Disimpegno P.1	1,47	1	2,54
Bagno .P1	5,44	1	8,68
Area esclusiva	123,50	8%	9,88

OVEST

EST

cieco

EST

EST

PIU CHE BUONO

PIU CHE BUONO
da ultimare in min parte

PIU CHE BUONO

PIU CHE BUONO

BUONO

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
UFFICI AI PIANI TERRENO E PRIMO con portico ed area cortilizia esclusiva					
COMUNE DI ARENA PO					
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):

Tipologia: mattone pieno
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Copertura (struttura e rivestimento)

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
Gronde: 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

Infissi interni (componente edilizia):

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

Infissi esterni porta di ingresso (componente edilizia):

Tipologia ufficio: porte finestre 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 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

Plafoni(componente edilizia):

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

Pareti divisorie (interne):

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

Pareti perimetrali:

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

Rivestimento superfici

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

Giudice: Dott. Erminio RIZZI
Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

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.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Soglie e davanzali:
(componente edilizia):

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	MAPPALES	SUBALTERNO	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
CANTINA AL PIANO INTERRATO CON SOPRASTANTE EX TINAIA e sedime esclusivo proveniente da più ampio fabbricato diruto COMUNE DI ARENA PO					
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
Totale superficie commerciale giardino interno mq. 11,70					

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'esedra 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'esedra 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'esedra 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.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
VARIE					
PARTI COMUNI esclusive del Lotto					
COMUNE DI ARENA PO					
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

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

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 39/2017

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

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

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima
A.A1.A2.A3. A4.A5 .Parti comuni . Pregi

Totale----- € 1.191.650,00

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 istituire 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**