

**TRIBUNALE DI VIGEVANO**

**Sezione fallimentare**

**Giudice Delegato:**

**dott.ssa MARIAFRANCESCA ABENAVOLI**

**Procedura fallimentare**

**XXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX & C.**

Sede legale in Vigevano (PV), Via Ceresio 5, in persona dei soci XXXXXXX XXXXXXX,  
XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX.

R.G.N. n° 16/2011

**Curatore:**

**dott. Giovanni Rosaschino**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO**

**IMMOBILIARE**

Tecnico incaricato: ing. Adriano Massimo Pedalà

Via Simone del Pozzo 5 – 27029 Vigevano

338-5844130 – [adriano.massimo@gmail.com](mailto:adriano.massimo@gmail.com)



## Premessa

Essendo il parco immobiliare esaminato piuttosto eterogeneo, è apparso logico raggruppare tra loro le proprietà in quattro lotti diversi, dividendo gli immobili in base al precedente proprietario nonché alla localizzazione geografica.

Gli immobili saranno quindi ordinati come segue:

- Lotto 1: beni immobili di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, siti a Vigevano (PV) in Via Battù n° 53;
- Lotto 2: beni immobili di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, siti a Vigevano (PV) in Viale dei Mille n° 19;
- Lotto 3: beni immobili di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, siti a Borgo San Siro (PV) in Via Roma n° 127;
- Lotto 4: beni immobili di proprietà della società XXXXX XXX di XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX & C., siti a Vigevano (PV) in Via Ceresio n° 5;

## INDICE DEI CONTENUTI

<b>Lotto 1 – Beni immobili in Vigevano di proprietà del sig. XXXXXXXX</b> .....	5
1.1 Identificazione dei beni oggetto della stima.....	5
1.2 Descrizione sommaria.....	5
1.3 Stato di possesso.....	7
1.4 Vincoli ed oneri giuridici.....	7
1.5 Precedenti compravendite.....	8
1.6 Pratiche edilizie.....	9
1.7 Descrizione degli immobili.....	9
1.8 Valutazione complessiva del lotto.....	13
<b>Lotto 2 – Beni immobili in Vigevano di proprietà del sig. XXXXXXXX</b> .....	15
2.1 Identificazione dei beni oggetto della stima.....	15
2.2 Descrizione sommaria.....	15
2.3 Stato di possesso.....	16
2.4 Vincoli ed oneri giuridici.....	16
2.5 Precedenti compravendite.....	17
2.6 Pratiche edilizie.....	18
2.7 Descrizione degli immobili.....	18
2.8 Valutazione complessiva del lotto.....	21
<b>Lotto 3 – Beni immobili in Borgo San Siro di proprietà del sig. XXXXXXXX</b> .....	23
3.1 Identificazione dei beni oggetto della stima.....	23
3.2 Descrizione sommaria.....	23
3.3 Stato di possesso.....	24
3.4 Vincoli ed oneri giuridici.....	24
3.5 Precedenti compravendite.....	25
3.6 Pratiche edilizie.....	26
3.7 Descrizione degli immobili.....	26
3.8 Valutazione complessiva del lotto.....	29
<b>Lotto 4 – Beni immobili in Vigevano di proprietà di XXXXX XXX</b> .....	31
4.1 Identificazione dei beni.....	31

4.2 Descrizione sommaria.....	32
4.3 Stato di possesso.....	33
4.4 Vincoli ed oneri giuridici.....	34
4.5 Precedenti compravendite.....	35
4.6 Pratiche edilizie.....	36
4.7 Descrizione degli immobili.....	36
4.8 Valutazione complessiva del lotto.....	44
<b>Allegati.....</b>	<b>46</b>

**LOTTO 1 - BENI IMMOBILI IN VIGEVANO (PV) DI PROPRIETA' DEL SIG.  
XXXXXXXX XXXXXXXX**

**1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

**a)** Unità immobiliare residenziale in condominio a Vigevano (PV), Via Battù n° 53, censita a Catasto Fabbricati Foglio 21, particella 849, sub. 38, piano secondo e terzo, cat. A/3, classe 2, vani 3, RC € 145,64.

Il bene come censito al Catasto Fabbricati è intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1000/1000.

Coerenze della particella 849: nord particella 1512, est particella 764, sud particella 483 e 749, ovest particella 1512.

Accesso alla proprietà: pedonale e carraio da Via Battù.

**b)** Box-cantina in condominio a Vigevano (PV), Via Battù n° 53, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 849, sub. 33, piano interrato, cat. C/6, classe 2, 32 mq, RC € 92,55.

Il bene come censito al Catasto Fabbricati è intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1000/1000.

Coerenze delle particella: corsello box condominiale ed altri box i cui estremi non sono riportati dalla planimetria catastale.

**1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA**

**a)** Unità immobiliare urbana a destinazione residenziale, sita in una palazzina di Via Battù, a Vigevano (PV). L'unità si sviluppa su due livelli: la zona giorno al secondo piano e la zona notte nel sottotetto abitabile.

L'appartamento risulta così distribuito: al piano secondo, ingresso con zona giorno che si apre su un balcone, cucina abitabile e bagno con antibagno; una scala interna porta al piano terzo (mansardato) e alla zona notte, con camera padronale doppia, camera singola che si apre su un'ampia terrazza esterna, zona studio e bagno.

La superficie lorda è di circa 56 mq per il piano basso e di 67 mq per quello mansardato. I due livelli sono collegati da una scala interna, nonostante vi sia un ingresso dalla zona comune condominiale su entrambi i piani. Le finiture sono di buon livello e lo stato di conservazione di tutti i manufatti è ottimo. La struttura portante è in cemento armato, con murature perimetrali non portanti e orditura del tetto in legno a vista. Gli impianti presenti sono: elettrico sottotraccia, di riscaldamento termoautonomo con caldaia a gas metano, di condizionamento estivo. Il piano secondo dispone di un balcone mentre il piano mansardato si apre su una terrazza.

Caratteristiche di zona: il bene oggetto di stima si trova in una zona residenziale di espansione, sita sulla direttrice Vigevano-Gravellona, nel quartiere "Battù", a ridosso della circonvallazione esterna.

L'intorno è costituito in maggioranza da edifici residenziali o agricoli ad uno o due piani fori terra, con la sporadica presenza di qualche capannone industriale o di altre piccole unità produttive. Forte, tuttavia, rimane la presenza rurale, con cascine, fabbricati rurali e campi coltivati a breve distanza.

Principali collegamenti pubblici: SS 494 Nuova Vigevanese, SS 211 Mortara-Novara, Gravellona, Cassolnovo e Mortara, autostrade A/7 a Gropello Cairoli, A/4 a Galliate, A/26 a Casale Monferrato, tangenziale ovest di Milano a Trezzano S.N..

Il vigente P.G.T. del Comune di Vigevano, approvato con deliberazione del C.C. n° 8 del 08/02/2010, classifica l'area su cui insiste la palazzina come: TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO, art. 34 del Piano delle Regole.

Le zone omogenee di cui all'art. 34 comprendono parti del territorio comunale nelle quali è fatto esplicito divieto di realizzare interventi di tipo:

- RE2: ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagome esistenti;
- RE3: ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma;
- AMP: ampliamento degli edifici all'esterno della sagoma esistente o in altezza, compresa anche la realizzazione di manufatti o di opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse;
- DR: demolizione e ricostruzione degli edifici, con variazione di SUL, sagoma ed area di sedime;
- NE: nuova edificazione di edifici su aree libere.

Appare quindi esplicita la volontà del legislatore di evitare ogni incremento della volumetria edilizia esistente.

Le norme di cui all'art. 34 del Piano delle Regole, unitamente alla superficie del lotto ed alla volumetria già costruita, permette sicuramente di etichettare il lotto come saturo e quindi di escludere ogni possibile ampliamento a norma di legge degli immobili in oggetto, fatto salvo il caso di aggregazione ad altra unità immobiliare attigua e già esistente.

**b)** Box auto doppio - cantina al livello seminterrato del condominio, delle dimensioni di circa 9,4 x 3,5 m, per una superficie totale di circa 33 mq.

Caratteristiche di zona: periferica, residenziale.

### **1.3 STATO DI POSSESSO**

**a)** L'appartamento è attualmente abitato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e dalla sua famiglia.

**b)** Il box è al momento utilizzato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e dalla sua famiglia.

### **1.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Quanto segue è riferito ad entrambi i beni, identificati con la lettera **a)** (appartamento) e **b)** (garage-cantina)

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

1.4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----

1.4.1.2 Convenzioni matrimoniali: -----

1.4.1.3 Atto di asservimento urbanistico: -----

1.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -----

1.4.1.5 Servitù: -----

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

1.4.2.1 Iscrizione del 07/11/2008 (R. Gen. 13499 – R. Par. 2709): ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo del 04/11/2008 a rogito notaio Padova del 04/11/2008 rep. n° 10366/5353 per complessivi €

440.000,00 a garanzia di un capitale di € 220.000,00 a favore di Banca Carige S.p.A. – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede di Genova, cod. fisc. XXXXXXXXXXXX;

1.4.2.2 Iscrizione del 31/07/2009 (R. Gen. 8594 – R. Par. 1671): ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vigevano in data 20/07/2009 n° 995 per complessivi € 91.509,64 a garanzia di un capitale di € 72.310,56 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. – XXXXXXXXXXXX, sede di Desio;

1.4.2.3 Iscrizione del 10/09/2009 (R. Gen. 9521 – R. Par. 1887): ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vigevano in data 21/07/2009 n° 1029 per complessivi € 200.000,00 a garanzia di un capitale di € 115.479,82 a favore di XXXXXXXXXXXX, sede a Vigevano;

1.4.2.4 Trascrizione del 18/02/2010 (R. Gen. 1461 – R. Par. 927): verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Vigevano il 25/11/2009 n° 2848 a favore di XXXXXXXXXXXX, sede a Vigevano;

### **1.4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

1.4.3.1 La planimetria catastale è corretta per quanto riguarda il piano secondo, mentre deve essere modificata per la parte relativa al sottotetto, aggiornando pertanto il numero dei vani e la rendita.

Urbanisticamente, non si segnalano abusi né situazioni da sanare.

Tutto corretto invece sotto entrambi i punti di vista per il box-cantina.

## **1.5 PRECEDENTI COMPRAVENDITE**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di vendita per tracciare la cronistoria ventennale della proprietà, che sono i medesimi per entrambi subalterni **a)** e **b)**:

- Proprietà per intero dal 26/07/2004: XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a Novara il 06/08/1955) con atto del 26/07/2004, trascrizione n° 5197.1/2004 in atti dal 03/08/2004, rep. 112744, notaio Trotta di Vigevano.

- Proprietà per intero dal 23/04/2001 al 26/07/2004: XXXXXXXXXXXX (nato a Vigevano il 13/09/1976) con atto del 25/04/2001, trascrizione n° 3082.1/2001 in atti dal 03/10/2001, rep. 101088, notaio Trotta di Vigevano.
- Proprietà per intero dal 25/05/1996 al 23/04/2001XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto del 25/05/1996, voltura n° 7558.1/1996 in atti dal 18/05/1999, rep. 53487, notaio Battaglia di Vigevano.
- Proprietà per intero dal 16/03/1992 al 25/05/1996: XXXXXXXXXXXX (nata a Ficarra l'11/02/1949).
- Costituzione del 16/03/1992 n. 90.1/1992 in atti dal 16/06/1992.

## **1.6 PRATICHE EDILIZIE**

La palazzina che ospita l'appartamento ed il relativo box-cantina è stata edificata con cessione edilizia del Comune di Vigevano n° 1001 del 1995, "Costruzione di una palazzina e di quattro villette", presentata dall'arch. XXXXXXXXXXXXXXXX. Agli atti, risulta una fine lavori per la palazzina presentata nel 2000 ed un certificato di agibilità *parziale* e riferito alle sole villette concesso nel 2003.

## **1.7 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **a) appartamento**

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in un condominio di Via Battù n° 53, a Vigevano (PV) con n° 4 piani fuori terra. L'appartamento è composto dalla fusione di due unità immobiliari, una al piano secondo ed una al piano terzo, ciascuna delle quali ha mantenuto il suo ingresso originale dalla zona comune della palazzina.

L'appartamento risulta così distribuito: al piano secondo, ingresso con zona giorno che si apre su un balcone, cucina abitabile e bagno con antibagno; una scala interna porta al piano terzo (mansardato) e alla zona notte, con camera padronale doppia, camera singola che si apre su un'ampia terrazza esterna, zona studio e bagno. Tutti i locali, compresi quelli del sottotetto, hanno i corretti rapporti di aerilluminazione, ottenuti nella camera singola, nel bagno zona notte e nella zona studio tramite infissi a tetto di tipo "Velux".

In generale, l'aspetto dell'appartamento appare curato e le finiture, di buon livello, sono tutte in ottimo stato di conservazione e manutenzione: i serramenti esterni (con

zanzariere) sono in legno, a doppio vetro con taglio termico e con gelosie esterne anch'esse in legno; entrambi ed portoncini d'ingresso sono blindati. Le porte interne sono impiallicciate in abete, mentre in tutto l'appartamento (fatta eccezione per i bagni) è posato un pavimento di parquet a listelli. I servizi della zona giorno, completi con doccia e con antibagno, hanno pavimentazione in grès porcellanato e rivestimenti in mosaico, mentre i servizi della zona notte, con vasca, hanno pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica. La pavimentazione della terrazza è in mattonelle di cotto antigelivo da esterno.

Il rivestimento della scala di collegamento interna è in marmo.

La copertura della palazzina, a falde e con struttura portante in legno, è costituita da un manto in tegole portoghesi.

L'impianto di riscaldamento è termoautonomo a radiatori, comandato da un cronotermostato di zona, con la caldaia da 19 kW di potenza termica alloggiata in cucina ed incaricata anche della produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto di condizionamento è a pompa di calore e serve il soggiorno e le camere da letto.

Sono presenti l'impianto videocitofonico, l'impianto elettrico sottotraccia con prese TV in cucina, soggiorno e camere da letto.

La palazzina è dotata di ascensore e di un piccolo giardino comune in corrispondenza dell'accesso pedonale, che si pratica da Via Battù, così come dalla medesima Via si accede al corsello box interrato, su cui si aprono i garages e le cantine di pertinenza. L'accesso è automatizzato.

In generale, l'aspetto dell'appartamento (ma anche della palazzina) è quello di un manufatto edilizio recente, ben realizzato e ben mantenuto. Nella fattispecie, l'unità abitativa presenta un ottimo livello delle finiture, accompagnate da un perfetto stato di manutenzione.

I costi fissi condominiali, secondo quanto è stato possibile appurare, si aggirano mediamente attorno ai 900 – 1000 € l'anno.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Caratteristiche Strutturali dell'appartamento**

Copertura	A falde, con tegole portoghesi
Fondazioni	-----
Scala	Interna con pedate in marmo ed esterna, condominiale
Solai	In laterocemento
Strutture verticali	Pilastri e travi in c.a.

Pareti perimetrali                      Blocchi di laterizio

### **Componenti Edilizie dell'appartamento**

Cancello pedonale	Condominiale, in ferro battuto
Cancello carraio	Condominiale, di accesso ai box, elettrico comandato a distanza
Infissi esterni	Telaio in legno con taglio termico, doppio vetro e gelosie esterne in legno. Zanzariere. Portoncino d'ingresso blindato
Infissi interni	Porte con impiallicciatura in abete chiaro
Manto di copertura	In tegole portoghesi
Pareti esterne	Intonacate a gesso sulla faccia interna
Pavimenti interni	Parquet a listelli, grès porcellanato nei bagni
Pavimenti esterni	Piastrelle antigelive nel balcone della zona giorno e mattonelle di cotto antigelive nella terrazza della zona nord
Recinzione	-----
Rivestimenti servizi	Mosaico nel bagno zona giorno e piastrelle di ceramica nel bagno zona notte

### **Caratteristiche Impianti dell'appartamento**

Ascensore	Presente, condominiale
Elettrico	Sottotraccia, con contatore elettrico da 3kW
Telefonico	Presente
Fognario	Completo
Idrico	Presente, con produzione locale di ACS in caldaia
Termico	Termoautonomo, radiatori ad acqua, caldaia a gas metano da 19 kW in cucina
Condizionamento	Presente, con pompa di calore a servire la zona giorno e le camere

#### **b) box - cantina**

Unità immobiliare urbana con destinazione box doppio e/o cantina, interrata, con accesso dal corsello box condominiale.

Portone ribaltabile in lamiera, murature e soffitto in c.a. a vista, pavimentazione in piastrelle ceramiche.

Impianto elettrico fuori traccia, a vista.

Dimensioni: 9,35 x 3,51; superficie netta: 32,81 mq.

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

#### **Caratteristiche Strutturali del box - cantina**

Copertura	Solaio in lastre predalles a vista
Fondazioni	-----
Scala	-----
Solai	Solaio in lastre predalles a vista
Strutture verticali	Setti in c.a.
Pareti perimetrali	Setti in c.a.

#### **Componenti Edilizie del box - cantina**

Cancello pedonale	-----
Cancello carraio	In lamiera, a ribalta, manuale
Infissi esterni	-----
Infissi interni	-----
Manto di copertura	-----
Pareti esterne	-----
Pavimenti interni	Piastrelle ceramiche
Pavimenti esterni	Piastrelle ceramiche del corsello box
Recinzione	-----
Rivestimenti servizi	-----

#### **Caratteristiche Impianti del box - cantina**

Ascensore	Presente, condominiale
Citofonico	-----
Elettrico	Fuori traccia, illuminazione e presa f.m.
Fognario	-----
Idrico	----
Termico	-----
Condizionamento	-----

## CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

	Dimensioni	Superficie commerciale totale	Condizioni
<b>Appartamento su due livelli</b>	123 mq	123 mq	Ottime
<b>Balcone zona giorno</b>	6,80 mq	2,38 mq	Ottime
<b>Terrazza zona notte</b>	21,30 mq	5,32 mq	Ottime
<b>Box doppio - cantina</b>	32,80 mq	8,20 mq	Ottime
<b>TOTALE</b>	183,90 mq	138,90 mq	

### 1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 1.8.1 Criterio di stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo con riferimento ai valori medi di mercato per immobili usati correnti sulla piazza.

I fattori che hanno influenzato la valutazione del bene sono:

- quelli positivi:
  - la qualità e le ottime condizioni delle finiture;
  - gli impianti tecnici relativamente recenti;
  - la semplicità di un eventuale frazionamento per piani;
- quelli negativi:
  - la posizione periferica della palazzina e la lontananza da alcuni servizi importanti;
  - la necessità di modificare la planimetria catastale e di conseguenza la rendita;
  - la necessità di far redigere l'Attestato di Certificazione Energetica;
  - la fase di recessione del mercato immobiliare cittadino, caratterizzato da una vasta offerta di alloggi invenduti.

#### 1.8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Ufficio Tecnico Comunale di Vigevano

### 1.8.3 Valutazione delle superfici

<b>Bene immobile</b>	<b>Superficie commerciale [mq]</b>	<b>Valore unitario [€/mq]</b>	<b>Valore complessivo [€]</b>
Appartamento	130,70	1450,00	189.515,00
Box - cantina	8,20	800,00	6.560,00
Valore complessivo per la piena proprietà			<b>196.075,00</b>

### 1.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo della quota:	€	196.075,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	"	0,00
Decurtazione del 5% per mancanza di garanzia sui vizi:	"	-9.803,75
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	"	0,00
Decurtazione per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (ACE + oneri catastali):	"	-1.200,00
Decurtazione per spese di rimozione materiali o rifiuti:	"	0,00
Arrotondamento:	"	-71,25

### 1.8.5 Prezzo base d'asta

Valore del Lotto 1	€	<b>185.000,00</b>
--------------------	---	-------------------

**LOTTO 2 - BENI IMMOBILI IN VIGEVANO (PV) DI PROPRIETA' DEL SIG.  
XXXXXXXX XXXXXXXX**

**2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Unità immobiliare residenziale in condominio, con annessa cantina, a Vigevano (PV), Viale dei Mille n° 19, censita a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2902, sub. 36, piani quinto e interrato, cat. A/3, classe 3, vani 4, RC € 227,24.

Il bene, come censito al Catasto Fabbricati, NON risulta intestato al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX ma, per la quota di ½ ciascuno, ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a Vigevano il 09/08/1927) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nata a Vercelli il 23/01/1931).  
Tale errata intestazione è dovuta alla mancata voltura della successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e della mancata trattazione della voltura n° 3047 del 12/03/1996 dell'atto del notaio Trotta del 13/12/1995 n° 77938/18408.

Coerenze della particella 2902: nord Viale dei Mille, est particelle 1014, 1015 e 62, sud Via Luigi Casale, ovest Via Egidio Sacchetti.

Accesso alla proprietà: pedonale da Viale dei Mille, carraio da Via Luigi Casale.

**2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA**

Unità immobiliare urbana a destinazione residenziale, sita al quinto piano di una palazzina di Viale dei Mille, a Vigevano (PV). L'unità si sviluppa su un singolo livello ed è così composta: ingresso con ripostiglio, cucina abitabile, soggiorno, camera matrimoniale e bagno. La superficie lorda è di circa 70 mq. Le finiture sono di livello medio-basso e lo stato di conservazione di tutti i manufatti è sufficiente, eccezion fatta per la cucina, che porta i segni di un principio d'incendio e la cui funzionalità non è stata ripristinata. La struttura portante è in cemento armato, con murature perimetrali non portanti e solai in latero-cemento. Gli impianti presenti sono: elettrico sottotraccia, di riscaldamento condominiale con boiler elettrico per la produzione locale di ACS, di condizionamento estivo a servizio del soggiorno, citofonico (guasto), TV in soggiorno. La zona giorno si affaccia su un balcone della superficie di 3,50 mq.

Inoltre, l'appartamento dispone di una cantina di pertinenza al piano interrato, di 4,50 mq di superficie.

Caratteristiche di zona: il bene oggetto di stima si trova in una zona residenziale semi-centrale, sita sulla direttrice Vigevano-Mortara, a ridosso della circonvallazione interna.

L'intorno è costituito in maggioranza da edifici residenziali a più piani fuori terra, con la massiccia presenza di attività commerciali e servizi.

Principali collegamenti pubblici: SS 494 Nuova Vigevanese, autostrade A/7 a Gropello Cairoli, A/4 a Galliate, A/26 a Casale Monferrato, tangenziale ovest di Milano a Trezzano S.N..

Il vigente P.G.T. del Comune di Vigevano, approvato con deliberazione del C.C. n° 8 del 08/02/2010, classifica l'area su cui insiste la palazzina come: CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTO CHIUSO AD ALTA DENSITA', art. 31 del Piano delle Regole.

Le zone omogenee di cui all'art. 31 comprendono parti del territorio comunale nelle quali è permesso l'ampliamento della SUL esistente con varie tipologie di interventi, quali: RE1, RE2, RE3, RE4, AMP, NC, DC.

Tuttavia, è manifesta la saturazione del lotto ad opera del condominio esistente, pertanto si può escludere ogni possibile ampliamento a norma di legge del bene in oggetto, fatto salvo il caso di aggregazione ad altra unità immobiliare attigua e già esistente.

## **2.3 STATO DI POSSESSO**

L'appartamento è attualmente abitato e nella disponibilità del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

## **2.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

- 2.4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----
- 2.4.1.2 Convenzioni matrimoniali: -----
- 2.4.1.3 Atto di asservimento urbanistico: -----
- 2.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -----
- 2.4.1.5 Servitù: -----

## **2.4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- 2.4.2.1 Iscrizione del 07/11/2008 (R. Gen. 13499 – R. Par. 2709): ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo del 04/11/2008 a rogito notaio Padova del 04/11/2008 rep. n° 10366/5353 per complessivi € 440.000,00 a garanzia di un capitale di € 220.000,00 a favore di Banca Carige S.p.A. – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede di Genova, cod. fisc. XXXXXXXXXXXX;
- 2.4.2.2 Iscrizione del 31/07/2009 (R. Gen. 8594 – R. Par. 1671): ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vigevano in data 20/07/2009 n° 995 per complessivi € 91.509,64 a garanzia di un capitale di € 72.310,56 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX, sede di Desio;
- 2.4.2.3 Iscrizione del 10/09/2009 (R. Gen. 9521 – R. Par. 1887): ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vigevano in data 21/07/2009 n° 1029 per complessivi € 200.000,00 a garanzia di un capitale di € 115.479,82 a favore di XXXXXXXXXXXX, sede a Vigevano;
- 2.4.2.4 Trascrizione del 18/02/2010 (R. Gen. 1461 – R. Par. 927): verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Vigevano il 25/11/2009 n° 2848 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede a Vigevano;

## **2.4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

- 2.4.3.1 La planimetria catastale è corretta e corrisponde allo stato di fatto. Urbanisticamente, non si segnalano abusi né situazioni da sanare. Catastalmente, non è registrato l'ultimo passaggio di proprietà del bene, che risulta ancora intestato ai precedenti proprietari.

## **2.5 PRECEDENTI COMPRAVENDITE**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di vendita per tracciare la cronistoria ventennale della proprietà:

- Proprietà per intero dal 13/12/1995: XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a Borgo San Siro il 01/01/1949) con atto a rogito notaio Trotta del 13/12/1995 rep. n° 77938/18408 trascritto a Vigevano lo 08/01/1996 ai n.ri 184/142 e volturato il 12/03/1996 n° 3047
- A seguito della morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avvenuta il 10/10/1994, con dichiarazione di successione registrata a Vigevano il 03/03/1995 al n° 3 vol. 564 la quota di 3/6 dei beni in oggetto passava a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/6, a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nata a Vigevano il 26/09/1953) per 1/6 e a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (nato a Vigevano il 29/04/1955). – si segnala che non risulta trascritta e volturata la successione di cui sopra.
- Proprietà per ½ ciascuno del diritto di piena proprietà dal 07/03/1978 al 10/10/1994 ai sigg.ri XXXXXXXXXXXX (nato a Vigevano il 09/98/1927) e XXXXXXXXXXXXXXXX (nata a Vercelli il 23/01/1931), con atto a rogito notaio Cazzani del 07/03/1978 rep. n° 53785/6483 trascritto a Vigevano il 03/04/1978 ai n.ri 1975/1691.
- Proprietà per intero fino al 07/03/1978: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Vigevano il 31/01/1928.

## **2.6 PRATICHE EDILIZIE**

La palazzina è stata costruita negli anni '50, quindi antecedentemente al 1967. Non risultano pratiche edilizie sull'appartamento in questione presentate a nome del sig. XXXXXXXX né dei precedenti proprietari.

## **2.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita al quinto piano di un condominio di Viale dei Mille n° 19, a Vigevano (PV). Il condominio risale al secondo dopoguerra ed ha un aspetto piuttosto vetusto, con scale ed ascensore sottodimensionati.

L'appartamento risulta così distribuito: ingresso con ripostiglio, cucina abitabile, soggiorno che si apre su un piccolo balcone, camera matrimoniale e bagno. Tutti i locali hanno i rapporti di aerilluminazione previsti dalla legge.

In generale, l'aspetto dell'appartamento appare poco curato, con finiture semplici e di livello medio-basso a cui non è stata prestata la necessaria manutenzione. La cucina, ad esempio, è resa parzialmente inutilizzabile da un principio di incendio e non è mai stata riparata.

I serramenti esterni hanno telaio in legno senza taglio termico, vetro singolo, tapparelle in PVC e cassonetto in legno non isolato. Il portoncino d'ingresso non è di

tipo blindato. Le porte interne sono in legno impiallicciato, mentre in tutto l'appartamento (fatta eccezione per il bagno) è posato un pavimento in piastrelle di grès porcellanato da 40 x 40 cm.

In cucina è presente un rivestimento ceramico con mattonelle 20 x 20 cm fino all'altezza di 200 cm.

I servizi, completi di wc, bidè, lavabo e box doccia di tipo economico, hanno pavimentazione e rivestimento h 200 in piastrelle di ceramica chiara 20 x 20 cm. La pavimentazione del balcone è in mattonelle antigelive da esterno.

L'impianto di riscaldamento è condominiale, con corpi radianti ad acqua in ghisa quali terminali di emissione. L'acqua calda sanitaria è generata da un boiler elettrico dedicato situato in bagno, della potenza di 1200 W. La cucina è sprovvista di adduzione gas metano anche per i soli scopi alimentari.

Un impianto di condizionamento estivo a pompa di calore serve il solo soggiorno.

Sono presenti l'impianto citofonico (guasto), l'impianto elettrico sottotraccia con presa TV in soggiorno e l'impianto telefonico.

L'accesso pedonale al condominio si pratica da Viale dei Mille, mentre un accesso carraio automatizzato che conduce al corsello box interrato si apre sulla retrostante Via Luigi Casale.

In generale, l'aspetto dell'appartamento (ma anche della palazzina) è quello di un manufatto edilizio vecchio, con impianti e standard datati e al quale manchi una corretta e puntuale manutenzione da anni.

I costi fissi condominiali, comprensivi di spese per il riscaldamento, secondo quanto è stato possibile appurare, si aggirano mediamente attorno ai 250 €/mese nel periodo settembre-aprile, più un eventuale conguaglio nel mese di luglio.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Caratteristiche Strutturali dell'appartamento**

Copertura	-----
Fondazioni	-----
Scala	Condominiale
Solai	In latero-cemento
Strutture verticali	Pilastri e travi in c.a.
Pareti perimetrali	Blocchi di laterizio di tamponamento

### **Componenti Edilizie dell'appartamento**

Cancello pedonale	Accesso condominiale, su Viale dei Mille
-------------------	--

Cancello carraio	Condominiale, di accesso ai box, elettrico comandato a distanza, su Via Luigi Casale
Infissi esterni	Telaio in legno senza taglio termico, vetro singolo e tapparelle esterne in PVC con cassonetto in legno non isolato. Portoncino d'ingresso non blindato
Infissi interni	Porte impiallicciate
Manto di copertura	-----
Pareti esterne	Intonacate a civile. Solo in cucina, rivestimento h 200 cm con mattonelle ceramiche 20 x 20 cm
Pavimenti interni	Ovunque tranne in bagno, mattonelle di grès porcellanato 40 x 40 cm
Pavimenti esterni	Piastrelle antigelive nel balcone della zona giorno
Recinzione	-----
Rivestimenti servizi	Pavimentazione e rivestimento murario h. 200 cm in piastrelle ceramiche 20 x 20 cm

#### **Caratteristiche Impianti dell'appartamento**

Ascensore	Presente, condominiale, vetusto
Citofonico	Presente ma guasto
Elettrico	Presente, sottotraccia, con contatore elettronico da 3 kW. Presa antenna in soggiorno.
Telefonico	Presente
Fognario	Completo
Idrico	Presente, con produzione locale di ACS tramite boiler elettrico dedicato da 1200 W
Termico	Condominiale, radiatori ad acqua. L'appartamento non dispone del gas metano.
Condizionamento	Presente, con pompa di calore a servire il solo soggiorno

## CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

	Dimensioni	Superficie commerciale totale	Condizioni
<b>Appartamento</b>	69,72 mq	69,72 mq	Sufficienti
<b>Balcone</b>	3,45 mq	1,20 mq	Sufficienti
<b>Cantina</b>	4,50 mq	1,57 mq	Sufficienti
<b>TOTALE</b>	77,67 mq	72,49 mq	

## 2.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 2.8.1 Criterio di stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo con riferimento ai valori medi di mercato per immobili usati correnti sulla piazza.

I fattori che hanno influenzato la valutazione del bene sono:

- quelli positivi:
  - la semi-centralità dell'appartamento in oggetto;
  - la relativa vicinanza di una moltitudine di servizi e di esercizi commerciali;
- quelli negativi:
  - la vetustà della palazzina;
  - le finiture di scarsa qualità e la cucina non funzionante;
  - la necessità di volturare la successione in morte di GARBARINI Pietro e di trattare la voltura n° 3047 del 12/03/1996 dell'atto del notaio Trotta del 13/12/1996 n° 77938/18408;
  - la necessità di far redigere l'Attestato di Certificazione Energetica;

### 2.8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Ufficio Tecnico Comunale di Vigevano

Operatori locali del settore immobiliare

### 2.8.3 Valutazione delle superfici

<b>Bene immobile</b>	<b>Superficie commerciale [mq]</b>	<b>Valore unitario [€/mq]</b>	<b>Valore complessivo [€]</b>
Appartamento	72,49	1.250,00	90.612,50
Valore complessivo per la piena proprietà			<b>90.612,50</b>

### 2.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo della quota:	€	90.612,50
Decurtazione per lo stato di possesso:	"	0,00
Decurtazione del 5% per mancanza di garanzia sui vizi:	"	-4.530,62
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	"	0,00
Decurtazione per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (ACE + oneri catastali):	"	-900,00
Decurtazione per spese di rimozione materiali o rifiuti:	"	0,00
Arrotondamento:	"	-81,88

### 2.8.5 Prezzo base d'asta

Valore del Lotto 2	€	<b>85.100,00</b>
--------------------	---	------------------

**LOTTO 3 - BENI IMMOBILI IN BORGO SAN SIRO (PV) DI PROPRIETA'  
DEL SIG. XXXXXXXX XXXXXXXX**

**3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Unità immobiliare residenziale a schiera, con annessa pertinenza, sita a Borgo San Siro (PV), Via Roma n° 127, censita a Catasto Fabbricati Foglio 5, particella 98, piani terra e primo, cat. A/4, classe 1, vani 3, RC € 71,27.

Il bene, come censito al Catasto Fabbricati, risulta intestato al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a Borgo San Siro il 01/01/1949) per la quota di 1000/1000.

Coerenze della particella 98: nord particella 982, est particella 211, sud particella 503, ovest particella 292.

Accesso alla proprietà: sia pedonale che carraio da Via Roma.

**3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA**

Unità immobiliare urbana a destinazione residenziale, costituita da una casa a schiera di testata, libera su tre lati, a Borgo San Siro (PV) e dalle sue pertinenze. L'unità si sviluppa su un unico livello ed è così composta: soggiorno, cucinino non abitabile, camera da letto singola e bagno. La superficie lorda è di circa 40,80 mq. Le finiture sono di livello basso e lo stato di conservazione dei manufatti è in generale pessimo, con gravi problemi agli impianti tecnici che ne compromettono la funzionalità. La struttura portante è in laterizio, con murature perimetrali portanti non isolate, solaio di chiusura in latero-cemento e copertura a falde con struttura lignea. Gli impianti presenti sono: elettrico sottotraccia, di riscaldamento con termoconvettore a metano nel solo soggiorno, boiler elettrico per la produzione locale di ACS, TV in soggiorno.

L'unità dispone di un appezzamento di giardino antistante l'ingresso, della superficie di circa 145 mq, parte dei quali occupati da un volume costruito ed adibito a deposito di materiale, al rustico. Tale volume non è riportato su alcuna planimetria catastale, né sull'estratto di mappa.

Caratteristiche di zona: centrale, residenziale/rurale.

Caratteristiche di zona: il bene oggetto di stima si trova in una zona residenziale centrale, con accesso da Via Roma, la principale arteria della cittadina.

L'intorno è costituito in maggioranza da edifici residenziali e/o agricoli, mono o bipiano, in un contesto tipicamente agricolo o comunque di evidente derivazione rurale.

Principali collegamenti pubblici: SP 206 Vigevano-Pavia, SS 494 Nuova Vigevanese, autostrade A/7 a Gropello Cairoli, A/4 a Galliate, A/26 a Casale Monferrato, tangenziale ovest di Milano a Trezzano S.N..

Il vigente P.G.T. del Comune di Borgo San Siro, classifica l'area su cui insiste l'immobile come AREA CONSOLIDATA RESIDENZIALE, regolata dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Le zone omogenee di cui all'art. 43 comprendono le aree del territorio comunale dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, incluse le aree libere, intercluse e di completamento.

In queste zone, gli indici di fabbricabilità sono:

- Indice fondiario IF=1,50 mc/mq
- Altezza edifici H=8,50 m
- Indice di permeabilità minimo IP=20%

Alla luce di tali limiti, considerando l'esistente e l'estensione del fondo, si può ipotizzare una certa capacità edificatoria residua che, per evidenti vincoli geometrici, può essere espressa solo in un eventuale soprizzo dell'edificio esistente. inoltre, dovrebbe essere anche possibile utilizzare la volumetria esistente nel deposito e traslarla sull'abitazione.

### **3.3 STATO DI POSSESSO**

L'appartamento è attualmente nella disponibilità del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

### **3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

3.4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----

3.4.1.2 Convenzioni matrimoniali: -----

3.4.1.3 Atto di asservimento urbanistico: -----

3.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -----

3.4.1.5 Servitù: -----

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

3.4.2.1 Iscrizione del 31/07/2009 (R. Gen. 8594 – R. Par. 1671): ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vigevano in data 20/07/2009 n° 995 per complessivi € 91.509,64 a garanzia di un capitale di € 72.310,56 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX. – XXXXXXXXXXXXXXXX, sede di Desio;

3.4.2.2 Iscrizione del 10/09/2009 (R. Gen. 9521 – R. Par. 1887): ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vigevano in data 21/07/2009 n° 1029 per complessivi € 200.000,00 a garanzia di un capitale di € 115.479,82 a favore di XXXXXXXXXXXX, sede a Vigevano;

3.4.2.3 Trascrizione del 18/02/2010 (R. Gen. 1461 – R. Par. 927): verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Vigevano il 25/11/2009 n° 2848 a favore di XXXXXXXXXXXX, sede a Vigevano;

### **3.4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

3.4.3.1 La planimetria catastale dell'abitazione è corretta e corrisponde allo stato di fatto. Manca tuttavia la planimetria delle pertinenze, e non riportato il rudere adibito a deposito presente nel cortile.

Urbanisticamente, non si segnalano abusi né situazioni da sanare.

## **3.5 PRECEDENTI COMPRAVENDITE**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di vendita per tracciare la cronistoria ventennale della proprietà:

Proprietà per intero dal 28/10/1989: XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a Borgo San Siro il 01/01/1949) con atto a rogito notaio Sedino rep. n° 33080/6710, trascritto a Vigevano il 16/11/1989 ai n.ri 7690/5500, che la acquistava dal sig. XXXXXXXXXXXX (nato a Borgo San Siro il 26/08/1922).

### **3.6 PRATICHE EDILIZIE**

Come desumibile dalla data di presentazione della planimetria catastale, l'immobile si trova nella sua configurazione attuale da prima del 1967.

In effetti, la trasformazione del precedente fabbricato rurale nell'unità abitativa attuale è stata effettuata con richiesta di licenza edilizia presentata da XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX in data 07/02/1966.

In data 11/02/1966 il Comune di Borgo San Siro rilasciava licenza edilizia n° 1, n° di protocollo 184.

E' stata inoltre regolarmente concessa l'agibilità al fabbricato, con protocollo 845 del 24/06/1966.

### **3.7 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in una delle vie interne distribuite dalla centrale Via Roma, a Borgo San Siro (PV). La tipologia edilizia è quella della casa a schiera, di testata e quindi libera su tre lati. L'abitazione deriva dalla ristrutturazione di un immobile rurale, così come rurale è il contesto in cui si trova.

Oltre all'unità abitativa, fanno parte del lotto anche un giardino di pertinenza della superficie di circa 145 mq, una trentina dei quali occupati da un immobile rustico adibito a magazzino, di cui non vi è traccia nell'estratto di mappa e nella planimetria catastale.

L'abitazione è così composta: ingresso in soggiorno-pranzo, cucinotto non abitabile, camera da letto singola, bagno.

In generale, l'aspetto delle finiture e degli impianti è pessimo, al limite dell'abitabilità: decisamente l'impressione è quella di un'unità abitativa realizzata con standard sorpassati che necessitano di una pesante rivisitazione nel caso li si voglia portare a quelli minimi attuali.

In particolare, i due locali più lontani dalle dotazioni standard minime appaiono essere la cucina ed il bagno, entrambi chiaramente realizzati in un secondo tempo, in economia. La prima dispone di un semplice lavabo con cucina alimentata da una bombola di gas, mentre i servizi igienici dispongono di wc, lavabo e vasca da bagno piccola.

Il portoncino d'ingresso è in legno semplice a doppia anta, mentre i serramenti esterni delle due stanze hanno telaio in legno senza taglio termico, vetro singolo, tapparelle esterne in legno con cassonetto non isolato. Le finestre dispongono di inferriate esterne in ferro battuto. In bagno ed in cucina, invece, i serramenti sono

addirittura metallici di tipo industriale, con vetro singolo, apribili ma posti alla quota di 230 cm. Inoltre, per ragioni di affaccio, i vetri sono opacizzati per impedire la vista sulla proprietà del vicino.

Le porte interne sono in legno con vetrate centrali, la pavimentazione è ovunque in mattonelle di graniglia 30 x 30 cm e la finitura delle murature è ad intonaco civile. Solo in cucina ed in bagno è presente un rivestimento piastrellato fino a 150 cm d'altezza.

Tutti i locali hanno i rapporti di aeroilluminazione previsti dalla legge, e l'altezza netta interna è ovunque di 305 cm.

Gli impianti tecnologici risultano non meno vetusti del resto della casa: si pensi che il solo terminale di riscaldamento presente in tutta l'abitazione è un vecchio termoconvettore alimentato a metano che si trova in soggiorno, mentre tutti gli altri locali sono completamente sprovvisti di elementi scaldanti e ciò, unitamente alla forte umidità risalente dalle murature non isolate e dal pavimento appoggiato direttamente sul terreno, rende l'idea di quanto poco confortevole possa essere l'abitazione in caso di basse temperature esterne. L'ACS è prodotta localmente in bagno da un boiler elettrico della potenza di 1.200 W e da lì derivata sino alla cucina.

L'impianto elettrico è sottotraccia, ed in soggiorno sono presenti anche presa TV e telefono. Il contatore è di tipo elettronico e l'attuale contratto di fornitura è monofase da 3 kW.

L'accesso al lotto, sia pedonale che carroia, si pratica attraverso un cancello metallico a cui si giunge dopo aver percorso una via interna con accesso da Via Roma 127.

Si segnala infine che l'impianto di adduzione dell'acqua potabile a causa delle gelate invernali è stato danneggiato dallo scoppio delle tubature interne all'abitazione, pertanto è al momento inutilizzabile senza un profondo intervento di manutenzione straordinaria.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Caratteristiche Strutturali dell'abitazione**

Copertura	A falde, struttura in legno
Fondazioni	Continue
Scala	-----
Solai	In latero-cemento
Strutture verticali	Muratura portante perimetrale

Pareti perimetrali            In laterizio

### **Componenti Edilizie dell'abitazione**

Cancello pedonale	In ferro
Cancello carraio	In ferro
Infissi esterni	Nel soggiorno e nella camera, telaio in legno senza taglio termico, vetro singolo e tapparelle esterne in legno con cassonetto in legno non isolato ed inferriate esterne in ferro battuto; nel bagno e nella cucina: telaio in ferro di tipo industriale, vetro singolo. Portoncino d'ingresso a doppia anta, non blindato
Infissi interni	Porte impiallicciate, con vetro centrale
Manto di copertura	Tegole portoghesi
Pareti esterne	Intonacate a civile. Solo in cucina ed in bagno, rivestimento h 150 cm con mattonelle di ceramica
Pavimenti interni	Ovunque, mattonelle di graniglia 30 x 30 cm
Pavimenti esterni	-----
Recinzione	-----
Rivestimenti servizi	H 150 cm con piastrelle di ceramica monocoloro

### **Caratteristiche Impianti dell'abitazione**

Ascensore	-----
Citofonico	-----
Elettrico	Presente, sottotraccia, con contatore elettronico da 3 kW. Presa antenna in soggiorno.
Telefonico	Presente in soggiorno
Fognario	Presente
Idrico	Presente, con produzione locale di ACS tramite boiler elettrico dedicato da 1200 W
Termico	Singolo termoconvettore in soggiorno, alimentato a gas metano
Condizionamento	-----

## CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

	Dimensioni	Superficie commerciale totale	Condizioni
<b>Abitazione</b>	40,82 mq	40,82 mq	Pessime
<b>Terreno</b>	110 mq ca.	-----	Sufficienti
<b>Magazzino</b>	30 mq ca.	-----	Rustiche
<b>TOTALE</b>	180,82 mq ca	40,82 mq	

### 3.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 3.8.1 Criterio di stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo con riferimento ai valori medi di mercato per immobili usati correnti sulla piazza.

I fattori che hanno influenzato la valutazione del bene sono:

- quelli positivi:
  - la vicinanza dell'abitazione ai servizi principali offerti dall'abitato;
  - la possibilità di ampliamento del manufatto, a certe condizioni;
- quelli negativi:
  - il pessimo stato di conservazione, ai limiti dell'abitabilità;
  - la necessità di rifare parte degli impianti tecnici;
  - la necessità di far redigere l'Attestato di Certificazione Energetica e di rivedere la planimetria catastale;

#### 3.8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Ufficio Tecnico Comunale di Vigevano

Operatori locali del settore immobiliare

### 3.8.3 Valutazione delle superfici

<b>Bene immobile</b>	<b>Superficie commerciale [mq]</b>	<b>Valore unitario [€/mq]</b>	<b>Valore complessivo [€]</b>
Appartamento	40,82	700,00	28.574,00
Terreno	110 ca.	a corpo	5.000,00
Magazzino	30 ca.	a corpo	3.000,00
Valore complessivo per la piena proprietà			<b>36.574,00</b>

### 3.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo della quota:	€	36.574,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	"	0,00
Decurtazione del 10% per mancanza di garanzia sui vizi:	"	-3.657,40
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	"	0,00
Decurtazione per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (ACE + oneri catastali):	"	-700,00
Decurtazione per le opere minime di manutenzione straordinaria richiesta:	"	-2.000,00
Decurtazione per spese di rimozione materiali o rifiuti:	"	
Arrotondamento:	"	-16,60

### 3.8.5 Prezzo base d'asta

Valore del Lotto 3	€	<b>30.200,00</b>
--------------------	---	------------------

**LOTTO 4 - BENI IMMOBILI IN VIGEVANO (PV) DI PROPRIETA' DI XXXXX  
XXX DI XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX & C.**

**4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Complesso immobiliare sito a Vigevano (PV) in Via Ceresio n° 5, parte a destinazione industriale e parte a destinazione commerciale, all'interno del quale si identificano i seguenti subalterni, in seguito analizzati singolarmente:

- a) Capannone per attività produttive censito a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2927, sub. 1, piano terra ed interrato, cat. D/1, RC €3.090,99;
- b) Uffici attività produttiva censiti a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2927, sub. 2, piano terra, cat. A/3, classe 1, 3 vani, RC € 123,95;
- c) Unità immobiliare residenziale censita a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2927, sub. 3, piano primo, cat. A/3, classe 1, 4 vani, RC € 165,27;
- d) Unità immobiliare residenziale censita a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2927, sub. 4, piano primo, cat. A/3, classe 1, 3 vani, RC € 123,95;
- e) Area urbana censita a Catasto Fabbricati Foglio 52, particella 2402, mq. 168.

Tutti i beni di cui ai capi sopra, come censiti al Catasto Fabbricati, NON risultano intestati alla società XXXXX XXX ma, per la quota di 1000/1000, al sig. XXXXXXXXXXXXX (nato in Cecoslovacchia il 10/02/1952).

Tale errata intestazione è dovuta alla mancata voltura dell'atto notaio Ligori del 07/10/1993 n° 85830.

Coerenze della particella 2927: nord particella 2602, est particelle 2916 e 1181, sud Via Ceresio, ovest particelle 1188 e 1703.

Accesso alla proprietà: pedonale e carraio da Via Ceresio.

## 4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA

Complesso immobiliare sito a Vigevano (PV) in Via Ceresio n° 5, composto da una palazzina bipiano fronte strada e dal retrostante capannone produttivo.

La palazzina ospita al piano rialzato i 5 uffici dell'attività produttiva (127 mq), mentre al primo piano si trova un appartamento della superficie di circa 130 mq.

L'appartamento è così distribuito:

Unità immobiliare urbana a destinazione residenziale, sita in una palazzina di Via Battù, a Vigevano (PV). L'unità si sviluppa su due livelli: la zona giorno al secondo piano e la zona notte nel sottotetto abitabile.

L'appartamento risulta così distribuito: ingresso, cucina abitabile, bagno zona giorno, soggiorno con zona pranzo separata, n° 2 camere da letto, bagno zona notte, ripostiglio. Inoltre, sia la zona giorno che la zona notte hanno un balcone, il primo raggiungibile dalla cucina ed il secondo dal bagno della zona notte. Tutti i locali hanno il corretto rapporto di aeroilluminazione.

In generale, l'aspetto dell'appartamento appare curato, con finiture di buon livello ed un buono stato di manutenzione generale.

Gli impianti presenti e funzionanti sono: riscaldamento accorpato con gli uffici, raffrescamento estivo a split, elettrico sottotraccia, TV, telefono, adduzione acqua potabile, adduzione gas metano per usi alimentari.

Il capannone produttivo, direttamente collegato con gli uffici del piano rialzato, si trova al piano terra, ha una superficie lorda di circa 387 mq, è open space e termoautonomo e dispone di un piano interrato adibito a magazzino di 461 mq, raggiungibile anche tramite una rampa carrabile sita nella corte interna di carico e scarico.

Il capannone dispone di un impianto elettrico fuori traccia con QEG a norma da 35 kW, illuminazione al neon, impianto di aria in pressione, ventilazione meccanica estiva con pale elettriche, impianto di allarme e telefonico.

Sia l'accesso pedonale che quello carraio, motorizzato, si praticano dalla Via Ceresio.

Caratteristiche di zona: il bene oggetto di stima si trova in una zona prevalentemente residenziale, sita sulla direttrice Vigevano-Mortara, a ridosso della circonvallazione esterna.

L'intorno è costituito in maggioranza da edifici residenziali ad uno o due piani fori terra, con la sporadica presenza di qualche capannone industriale o di altre piccole unità produttive.

Principali collegamenti pubblici: SS 494 Nuova Vigevanese, autostrade A/7 a Gropello Cairoli, A/4 a Galliate, A/26 a Casale Monferrato, tangenziale ovest di Milano a Trezzano S.N..

Il vigente P.G.T. del Comune di Vigevano (PV), approvato con deliberazione del C.C. n° 8 del 08/02/2010, classifica l'area su cui insiste la palazzina come: TESSUTO APERTO A MEDIO-BASSA DENSITA', art. 33 del Piano delle Regole.

Le zone omogenee di cui all'art. 33 comprendono parti del territorio comunale nelle quali sono consentiti interventi di tipo:

- RE1: ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, volume e sagoma;
- RE2: ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagome esistenti;
- RE3: ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (all'interno di specifici indici);
- AMP: ampliamento degli edifici all'esterno della sagoma esistente o in altezza, compresa anche la realizzazione di manufatti o di opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse (all'interno di specifici indici);
- DR: demolizione e ricostruzione degli edifici, con variazione di SUL, sagoma ed area di sedime (promossi nel rispetto di parametri determinati);
- NE: nuova edificazione di edifici su aree libere (promossi nel rispetto di parametri determinati).

Alla luce di quanto sopra, essendo il lotto saturo quanto a permeabilità, per il capannone industriale è difficile pensare ad un ampliamento possibile, mentre nel volume che ospita gli uffici e l'appartamento si potrebbe recuperare il piano secondo, al momento sottotetto, con un intervento di tipo AMP.

#### **4.3 STATO DI POSSESSO**

**a) b) e)** Al momento della redazione del presente documento, il capannone, gli uffici ed i macchinari ivi contenuti sono utilizzati dalle seguenti società:

- XXXXXXXXXX, con sede in Vigevano, Via Bruno Buozzi n° 25, CF:XXXXXXXXXXXX, in forza di contratto di locazione immobiliare (canone mensile: 900 € + IVA) avente ad oggetto il fabbricato industriale, il locale cantinato e gli uffici, stipulato in data 01/08/2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano in data 17/10/2010 al n. 1911;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Novara in Via Verbanò n° 112, CF: XXXXXXXXXXXXX, in forza di contratto di locazione immobiliare (canone mensile: 700 € + IVA) avente ad oggetto il fabbricato industriale, il locale cantinato e n° 1 ufficio, stipulato in data 01/08/2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano in data 17/09/2010 al n. 1912;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Novara in Via Verbanò n° 112, CF: XXXXXXXXXXXXX, in forza di contratto di locazione immobiliare (canone mensile: 400 € + IVA) avente ad oggetto macchinari, mobili ed arredi, stipulato in data 09/02/2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano in data 23/02/2011 al n. 616;

•

Si segnala tuttavia che il piano seminterrato risulta ancora abbondantemente ingombro di materiale (vecchi stock, scarti, materiale di risulta, campioni) di proprietà di XXXXX XXX.

**c) d)** L'appartamento è al momento abitato dal sig. XXXXXXX XXXXXXX e dalla sua famiglia, per effetto di contratto registrato presso l'Ufficio del registro di Vigevano in data 24.03.1994 al n. 735.

#### **4.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Quanto segue è riferito al complesso immobiliare nella sua interezza, quindi ai capi **a) b) c) d) e)**

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

- 1.4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----
- 1.4.1.2 Convenzioni matrimoniali: -----
- 1.4.1.3 Atto di asservimento urbanistico: -----
- 1.4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -----
- 1.4.1.5 Servitù: -----

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

- 4.4.2.1 Iscrizione del 30/12/2003 (R. Gen. 14623 – R. Par. 3199): ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo fondiario del 18/12/2003 a rogito notaio Pandolfi rep. n° 16626/3493 per complessivi € 600.000,00 a garanzia di un capitale di € 300.000,00 a favore di

XXXXXXXXXXXXX. – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede di Genova, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- 4.4.2.2 Iscrizione del 07/11/2008 (R. Gen. 13499 – R. Par. 2709): ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo del 04/11/2008 a rogito notaio Padova del 04/11/2008 rep. n° 10366/5353 per complessivi € 440.000,00 a garanzia di un capitale di € 220.000,00 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX. – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede di Genova, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- 4.4.2.3 Iscrizione del 31/07/2009 (R. Gen. 8594 – R. Par. 1671): ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vigevano in data 20/07/2009 n° 995 per complessivi € 91.509,64 a garanzia di un capitale di € 72.310,56 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX. – XXXXXXXXXXXXXXXX, sede di Desio;
- 1.4.2.4 Iscrizione del 10/09/2009 (R. Gen. 9521 – R. Par. 1887): ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vigevano in data 21/07/2009 n° 1029 per complessivi € 200.000,00 a garanzia di un capitale di € 115.479,82 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, sede a Vigevano;
- 4.4.2.5 Trascrizione del 18/02/2010 (R. Gen. 1461 – R. Par. 927): verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Vigevano il 25/11/2009 n° 2848 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, sede a Vigevano;

#### **4.4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

1.4.3.1 A livello catastale, si segnalano le seguenti criticità:

- Tutti i subalterni risultano ancora intestati al precedente proprietario, XXXXXXXXXXXXXXXX, a causa della mancata voltura degli stessi in seguito alla vendita alla nuova proprietà;
- L'estratto di mappa non riporta la sagoma dell'edificio;
- I subalterni 3 e 4 risultano separati mentre nella realtà sono stati fusi in un singolo appartamento;
- La planimetria degli uffici di cui al subalterno 2 è parziale e non contempla tutti vani effettivi;
- Vi sono alcune imprecisioni nella planimetria del capannone di cui al subalterno 1.

Urbanisticamente, invece, non risultano abusi né situazioni da sanare.

#### **4.5 PRECEDENTI COMPRAVENDITE**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di vendita per tracciare la cronistoria ventennale della proprietà, che risulta essere la medesima per tutti subalterni:

- Proprietà per intero dal 07/10/1993: XXXXX XXX DI XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX & C.: con atto notaio Ligori del 07/10/1993 rep. n. 85830 trascritto a Vigevano il 5/11/1993 ai n.ri 7181/5136, acquistava il complesso dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Proprietà per intero dal 08/06/1984 al 07/10/1993: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato in Cecoslovacchia il 10/02/1952) con atto a rogito notaio Badalla del 08/06/1984 rep. n° 50688/264488 trascritto a Vigevano il 06/07/1984 ai n.ri 4715/3706 e successivamente rettificato per i dati anagrafici del venditore il 10/07/1984 ai n.ri 4831/3787 acquistava il complesso dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a Vigevano il 26/05/1906).

Si segnala che l'atto del notaio Ligori rep. n. 85830 del 07/10/1993 non risulta trattato e volturato, pertanto tutti i beni rimangono ancora catastalmente intestati al precedente proprietario, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### **4.6 PRATICHE EDILIZIE**

La costruzione originaria del complesso è antecedente al 1967 (1966).

Nessuna pratica risulta presentata a nome dei precedenti proprietari, nel periodo 1967-1993.

In seguito al 1993, anno di acquisto dell'immobile da parte di XXXXX XXX, nessuna pratica edile risulta presentata sotto tale nominativo né a nome di uno dei soci della società.

#### **4.7 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **a) Capannone industriale e sue pertinenze**

Unità immobiliare a destinazione industriale con accesso pedonale e carraio meccanizzato da Via Ceresio n° 5 a Vigevano (PV), costituita da un capannone

industriale al piano terreno adibito a reparto produzione e da uno scantinato interrato adibito a magazzino.

Il capannone è costituito da due volumi rettangolari affiancati e comunicanti, con soffitto a botte, delle dimensioni di circa 9,00 x 25,00 m e 9,00 x 14,00 m, ed altezza massima al centro di 6,20 m (ai lati, la radice della volta è di 4,05 m), per una superficie totale della zona di produzione di circa 387 mq lordi.

La struttura portante è a pilastri e travi in calcestruzzo armato, ed anche la copertura a botte è realizzata con elementi cementizi. Il manto di copertura è parte in tegole portoghesi e parte in lamiera grecata.

L'accesso alla zona produttiva si pratica dagli uffici al piano rialzato attraverso una scaletta metallica, oppure dalla zona di carico-scarico al piano campagna.

Fatta eccezione per il locale caldaia a norma antincendio, compartimentato con doppia porta REI e per alcuni setti nella zona prossima alla corte interna di carico e scarico, i capannoni sono interamente open-space e non hanno divisioni interne.

In generale, l'aspetto delle finiture è di tipo prettamente industriale e mostra i segni di un utilizzo quotidiano, tuttavia non si sono riscontrati casi di evidenti disfunzionalità che pregiudicassero il normale funzionamento dell'attività al suo interno.

I serramenti sono di tipo industriale, con telaio in acciaio e vetro singolo, tende veneziane interne e griglie metalliche di protezione esterne. Inoltre, i finestroni verticali sono dotati di un sistema meccanico ad azionamento manuale per la loro apertura e chiusura. Vi sono poi n° 4 serramenti costituiti da mattonelle di vetrocemento, che pertanto non possono essere aperti. Nella volta di copertura si aprono alcuni lucernai fissi, in vetro, parte dei quali sono parzialmente oscurati con della vernice di colore verde per limitare l'effetto serra estivo. Le porte che chiudono i servizi igienici sono anch'esse in acciaio.

Il pavimento della zona produzione è in cemento industriale ricoperto da uno strato di gomma incollata la quale, nei punti di maggior sfruttamento e passaggio, è consunta e bucata.

La finitura interna delle murature è a intonaco civile.

L'impianto di riscaldamento, di pertinenza esclusiva del capannone, è costituito da un impianto ad aria supportato da un bruciatore a gasolio sito in centrale termica all'interno del volume riscaldato, per il quale il conduttore denuncia una spesa media di circa 10.000 €/anno di combustibile. Una canalizzazione in alluminio distribuisce l'aria calda uniformemente in tutte le zone del capannone. Non c'è produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico, quasi interamente fuori traccia, fa capo ad un quadro di distribuzione generale di tipo moderno ed a norma di legge, da cui si comandano e

sezionano i vari rami dell'impianto. La potenza installata attualmente è di 35 kW. L'impianto di illuminazione è composto da luci al neon e si registra la presenza di un allarme volumetrico e di n° 6 pale elettriche di ventilazione estiva.

I servizi igienici per gli operai sono separati per i due sessi, quello donne con wc e quello uomini con vaso alla turca; entrambi di dispongono di lavabo con adduzione di acqua fredda e scaricano nella fossa biologica sita nella corte interna di carico-scarico.

Tale corte interna, della superficie di circa 94 mq, con pavimento in battuto di cemento grezzo e presa di adduzione acqua, è coperta da lastre di vetro sorrette da una struttura metallica impostata su una capriata in acciaio. Si segnala che circa 5 mq di tale copertura è costituita da lastre in Eternit che andrebbero bonificate e sostituite.

Sempre dalla zona di carico e scarico, una rampa carrabile conduce al piano interrato, utilizzato come magazzino e deposito prodotti ed attrezzature del soprastante capannone. Internamente, una scala in muratura collega i due ambienti. Tipologicamente, il piano interrato è organizzato a compartimenti, la cui superficie totale lorda è di circa 461 mq e si estende sotto quasi tutto il capannone e sotto gli uffici del piano rialzato, ragion per cui vi è una zona con altezza netta interna di 200 cm ed un'altra con altezza netta di 310 cm. Le finiture sono spartane e tipicamente industriali; il pavimento è in battuto di cemento grezzo e alcune bocche di lupo garantiscono un minimo di ventilazione e ricambio d'aria a i locali, che non sono riscaldati.

Un vano compartimentato contiene il compressore elettrico che mette in pressione il circuito pneumatico utilizzato dai macchinari industriali del piano superiore.

Si segnala che al piano interrato è situata anche la centrale termica con la caldaia a metano che serve il circuito uffici-appartamento.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI DEL CAPANNONE**

### **Caratteristiche Strutturali del capannone**

Copertura	A botte
Fondazioni	Continue
Scala	Interna di collegamento, in muratura
Solai	In c.a.
Strutture verticali	Pilastri e travi in c.a.
Pareti perimetrali	Blocchi di laterizio di tamponamento

### **Componenti Edilizie del capannone**

Cancello pedonale	In ferro battuto
Cancello carraio	In ferro battuto, elettrico
Infissi esterni	Telaio in acciaio, vetro singolo, zanzariere interne e griglie metalliche esterne, con meccanismo manuale di apertura a ribalta
Infissi interni	Porte metalliche
Manto di copertura	In tegole portoghesi e lamiera grecata
Pareti esterne	Intonacate a civile su entrambi le facce
Pavimenti interni	In battuto di cemento, ricoperto da uno strato di gomma solo negli spazi produttivi
Pavimenti esterni	Battuto di cemento grezzo
Recinzione	In ferro battuto
Rivestimenti servizi	-----

### **Caratteristiche Impianti del capannone**

Ascensore	-----
Elettrico	Fuori traccia, con quadro generale a norma e potenza installata di 35 kW; luci al neon; pale elettriche di ventilazione; allarme
Telefonico	-----
Fognario	Con fossa biologica nella corte interna
Idrico	Sola adduzione, senza acqua calda sanitaria
Termico	Caldaia autonoma con bruciatore a gasolio a servizio di impianto ad aria canalizzata
Condizionamento	-----

## CONSISTENZA DEL CAPANNONE

	<b>Dimensioni</b>	<b>Superficie commerciale totale</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Capannone produttivo</b>	387,23 mq	387,23 mq	Normali
<b>Seminterrato uso magazzino</b>	461,09 mq	230,54 mq	Normali
<b>Corte interna carico-scarico</b>	94,00 mq	23,50 mq	Normali
<b>TOTALE</b>	942,32 mq	641,27 mq	

### b) Uffici

Locali amministrativi in cui sono attualmente ubicati gli uffici di pertinenza dell'attività produttiva, che si trovano nella costruzione fronte-strada, dalle caratteristiche prettamente residenziali, e sono adiacenti al capannone industriale.

Detti locali sono al piano rialzato, e vi si accede tramite una scala centrale in comune con l'appartamento al piano primo.

Gli uffici sono 5, di varie metrature, tutti con il corretto rapporto di aeroilluminazione; è inoltre presente un bagno.

In generale, l'aspetto delle finiture e del loro livello di manutenzione è normale e funzionale.

Alcuni uffici hanno esposizione sul capannone produttivo, ed è presente una scala in ferro di collegamento tra i due ambienti.

I serramenti esterni hanno telaio in legno, vetro singolo e tapparelle in pvc con cassetto non isolato; le porte interne sono in legno e vetro centrale.

I pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica 30 x 30 cm, con solo una differenziazione cromatica nel bagno, il quale ha anche il rivestimento ceramico alle pareti h 200 cm.

L'impianto di riscaldamento è in comune con l'appartamento al piano superiore: i terminali di erogazioni sono radiatori ad acqua; la caldaia a metano che li serve è ubicata al piano seminterrato. La produzione di acqua calda sanitaria è locale, tramite boiler elettrico d 1200 W situato in bagno.

Non è presente alcun impianto di condizionamento estivo.

Si segnala che l'utenza dell'acqua potabile è la stessa per tutto il complesso, senza contatori separati per capannone, uffici ed appartamento.

L'impianto elettrico è sottotraccia, e sono inoltre presenti l'impianto telefonico e quello di allarme. L'utenza elettrica degli uffici è la stessa del capannone. Non è presente la presa TV.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI DEGLI UFFICI**

### **Caratteristiche Strutturali degli uffici**

Copertura	-----
Fondazioni	-----
Scala	Interna di distribuzione, a doppia rampa, con pedate rivestite in marmo
Solai	In latero-cemento
Strutture verticali	A pilastri e travi in c.a.
Pareti perimetrali	Tamponamenti in blocchi di laterizio

### **Componenti Edilizie degli uffici**

Cancello pedonale	In ferro battuto
Cancello carraio	In ferro battuto, elettrico
Infissi esterni	Telaio in legno, vetro singolo, tapparelle in pvc e cassonetto non isolato; portoncino d'ingresso in legno, non blindato
Infissi interni	Porte in legno e vetro
Manto di copertura	-----
Pareti esterne	Intonacate a civile
Pavimenti interni	Piastrelle ceramiche 30 x 30 cm
Pavimenti esterni	Battuto di cemento grezzo
Recinzione	In ferro
Rivestimenti servizi	Piastrelle ceramiche h 200 cm

### **Caratteristiche Impianti degli uffici**

Ascensore	-----
Citofonico	Presente e funzionante
Elettrico	Sottotraccia, telefono, no TV, collegato all'utenza del capannone
Fognario	Presente, collegato alla fossa biologica della corte

	interna
Idrico	Adduzione acqua potabile, collegato all'utenza del capannone e dell'appartamento
Termico	A radiatori ad acqua supportati da una caldaia a metano; impianto in comune con quello dell'appartamento al piano superiore
Condizionamento	-----

### CONSISTENZA DEGLI UFFICI

	Dimensioni	Superficie commerciale totale	Condizioni
<b>Uffici</b>	127,80 mq	127,80 mq	Normali
<b>Vano scala condominiale</b>	18,00 mq	4,50 mq	Normali
<b>TOTALE</b>	145,80 mq	132,30 mq	

#### c) + d) Appartamento

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano primo della palazzina fronte strada, in Via Ceresio n° 5, a Vigevano (PV).

Nonostante sia accatastato con due subalterni diversi e nonostante le planimetrie catastali indichino due unità distinte, l'appartamento in oggetto è il risultato della fusione dei due subalterni ed occupa per intero il piano, che si raggiunge tramite la scala condominiale.

L'appartamento, della superficie lorda di 130 mq circa, è così distribuito: ingresso, cucina abitabile, bagno zona giorno, soggiorno con zona pranzo separata, n° 2 camere da letto, bagno zona notte, ripostiglio. Inoltre, sia la zona giorno che la zona notte hanno un balcone, il primo raggiungibile dalla cucina ed il secondo dal bagno della zona notte. Tutti i locali hanno il corretto rapporto di aeroilluminazione.

In generale, l'aspetto dell'appartamento appare curato, con finiture di buon livello ed un buono stato di manutenzione generale.

I serramenti esterni hanno telaio in legno senza taglio termico, vetro singolo, tapparelle in PVC e cassonetto in legno non isolato. E' presente una zanzariera esterna. Il portoncino d'ingresso è in legno non blindato. Le porte interne sono in

legno con vetro centrale, mentre in tutto l'appartamento (fatta eccezione per il soggiorno, la cui pavimentazione è in listelli di parquet posati a spina di pesce) è posato un pavimento in piastrelle di grès porcellanato da 30 x 30 cm.

In cucina è presente un rivestimento ceramico con mattonelle 20 x 20 cm fino all'altezza di 200 cm.

I servizi della zona giorno, completi di wc, bidè, lavabo e vasca con idromassaggio, hanno pavimentazione e rivestimento h 200 in piastrelle di ceramica chiara 20 x 20 cm, e così anche i servizi della zona notte, completi di wc, bidè, lavabo e box doccia. La pavimentazione dei balconi è in mattonelle antigelive da esterno.

L'impianto di riscaldamento, a radiatori, è collegato con gli uffici sottostanti ed è alimentato dalla caldaia a gas metano posta nel piano seminterrato; l'acqua calda sanitaria è prodotta direttamente in caldaia, ad uso esclusivo dell'appartamento.

L'adduzione della acqua potabile è sotto la medesima utenza degli uffici.

L'impianto di riscaldamento è condominiale, con corpi radianti ad acqua in ghisa quali terminali di emissione. L'acqua calda sanitaria è generata da un boiler elettrico dedicato situato in bagno, della potenza di 1200 W. La cucina è sprovvista di adduzione gas metano anche per i soli scopi alimentari.

Un impianto di condizionamento estivo a pompa di calore serve la cucina e la zona giorno, mentre un secondo identico serve la zona notte.

Sono presenti e funzionanti l'impianto citofonico, l'impianto elettrico sottotraccia con presa TV in soggiorno, cucina e camere e l'impianto telefonico. Inoltre, vi è l'adduzione del gas metano per usi domestici. Il contatore elettrico elettronico ha una potenza installata di 3 kW.

L'accesso pedonale e carraio alla palazzina si pratica da Via Ceresio n° 5.

È presente anche un piano secondo, che ha funzione di deposito essendo costituito per intero da un sottotetto non abitabile e privo di ogni finitura ed impianto.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI DELL'APPARTAMENTO**

### **Caratteristiche Strutturali dell'appartamento**

Copertura	Struttura in legno
Fondazioni	Continue
Scala	Interna di distribuzione, a doppia rampa, con pedate rivestite in marmo
Solai	In latero-cemento
Strutture verticali	A pilastri e travi in c.a.
Pareti perimetrali	Tamponamenti in blocchi di laterizio

### Componenti Edilizie dell'appartamento

Cancello pedonale	In ferro battuto
Cancello carraio	In ferro battuto, elettrico
Infissi esterni	Telaio in legno, vetro singolo, tapparelle in pvc e cassonetto non isolato; zanzariere
Infissi interni	Porte in legno e vetro
Manto di copertura	In tegole portoghesi
Pareti esterne	Intonacate a civile
Pavimenti interni	Piastrelle ceramiche 30 x 30 cm; parquet solo in soggiorno e zona pranzo
Pavimenti esterni	Piastrelle da esterno antigelive su entrambi i balconi
Recinzione	In ferro
Rivestimenti servizi	Piastrelle ceramiche h 200 cm

### Caratteristiche Impianti dell'appartamento

Ascensore	-----
Citofonico	Presente e funzionante
Elettrico	Sottotraccia, TV; contatore elettronico da 3 kW
Fognario	Presente, collegato alla fossa biologica della corte interna
Idrico	Adduzione acqua potabile, collegato all'utenza degli uffici
Termico	A radiatori ad acqua supportati da una caldaia a metano; impianto in comune con quello degli uffici al piano inferiore
Condizionamento	A split, separato per zona giorno e notte

### CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO

	Dimensioni	Superficie commerciale totale	Condizioni
Appartamento	130,12 mq	130,12 mq	Buone
Balconi	33,86 mq	11,85 mq	Buone
TOTALE	163,98 mq	141,97 mq	

## **4.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **4.8.1 Criterio di stima**

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo con riferimento ai valori medi di mercato per immobili usati correnti sulla piazza.

I fattori che hanno influenzato la valutazione del bene sono:

- quelli positivi:
  - le condizioni del capannone e degli uffici, normali;
  - le buone condizioni e finiture dell'appartamento;
  - la semplicità di un eventuale frazionamento per piani;
  - la possibilità di ampliare la palazzina di un piano;
- quelli negativi:
  - per il capannone, la posizione periferica e l'impossibilità di essere raggiunto da veicoli di grosso tonnellaggio;
  - per l'appartamento e gli uffici, la lontananza da alcuni servizi importanti;
  - la necessità di modificare la planimetria catastale e di conseguenza la rendita;
  - la necessità di far redigere l'Attestato di Certificazione Energetica per uffici ed appartamento;
  - la fase di recessione del mercato immobiliare residenziale cittadino, caratterizzato da una vasta offerta di alloggi invenduti;
  - la congiuntura economica negativa, specie nel settore calzaturiero.

### **4.8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Ufficio Tecnico Comunale di Vigevano

Operatori locali del settore immobiliare

#### 4.8.3 Valutazione delle superfici

<b>Bene immobile</b>	<b>Superficie commerciale [mq]</b>	<b>Valore unitario [€/mq]</b>	<b>Valore complessivo [€]</b>
Capannone produttivo	641,27	500,00	320.635,00
Uffici	132,30	1.100,00	145.530,00
Appartamento	141,97	1.250,00	177.462,50
	Valore complessivo per la piena proprietà		<b>643.627,50</b>

#### 4.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo della quota	€	643.627,50
Decurtazione per lo stato di possesso:	"	0,00
Decurtazione del 5% per mancanza di garanzia sui vizi	"	-32.181,37
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	"	0,00
Decurtazione per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (ACE + oneri catastali)	"	-3.500,00
Decurtazione per spese di rimozione materiali o rifiuti	"	0,00
Arrotondamento	"	-46,13

#### 4.8.5 Prezzo base d'asta

Valore del Lotto 4	€	<b>607.900,00</b>
--------------------	---	-------------------

Vigevano, 06/08/2012

Il tecnico

Ing. Adriano Massimo Pedalà

## **5 ALLEGATI**

### **5.1 LOTTO 1**

- Visure storiche catasto fabbricati;
- Mappe e planimetrie catastali;
- Stralcio PGT Vigevano con legenda;
- Stralcio norme tecniche PGT Vigevano;
- Quotazioni medie zonali Agenzia del Territorio;
- Documentazione fotografica (n. 12 fotografie);

### **5.2 LOTTO 2**

- Visure storiche catasto fabbricati;
- Mappe e planimetrie catastali;
- Stralcio PGT Vigevano con legenda;
- Stralcio norme tecniche PGT Vigevano;
- Quotazioni medie zonali Agenzia del Territorio;
- Documentazione fotografica (n. 6 fotografie);

### **5.3 LOTTO 3**

- Visure storiche catasto fabbricati;
- Mappe e planimetrie catastali;
- Stralcio PGT Borgo San Siro con legenda;
- Stralcio norme tecniche PGT Borgo San Siro;
- Quotazioni medie zonali Agenzia del Territorio;
- Documentazione fotografica (n. 11 fotografie);

### **5.4 LOTTO 4**

- Visure storiche catasto fabbricati;
- Mappe e planimetrie catastali;
- Stralcio PGT Vigevano con legenda;
- Stralcio norme tecniche PGT Vigevano;
- Quotazioni medie zonali Agenzia del Territorio;
- Documentazione fotografica (n. 31 fotografie);

## 5.1 LOTTO 1

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.14.13  
Visura n.: T101835 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VIGEVANO ( Codice: L872)</b> <b>Provincia di PAVIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 21 Particella: 849 Sub.: 38</b>

### INTESTATO

1	[REDACTED] nato a NOVARA il 06/08/1955	(1) Proprietà per 1/1
---	--	-----------------------

### Unità immobiliare dal 10/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	21	849	38	Cens.	Zona	A/3	2	3 vani	Euro 145,64	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 n. 5593 .1/2004 in atti dal 10/03/2004 (protocollo n. PV0042178) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

**Indirizzo** VIA BATTU' n. 53 piano: 2-3;

**Annotazioni** classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	21	849	38	Cens.	Zona	A/3	2	3 vani	Euro 145,64	DIVISIONE del 10/03/2003 n. 10608 .1/2003 in atti dal 10/03/2003 (protocollo n. 110257) DIVISIONE

**Indirizzo** , VIA BATTU' n. 53 piano: 2-3;

**Annotazioni** classamento proposto (D.M. 701/94)

### Situazione degli intestati dal 26/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	nato a	NOVARA	il	06/08/1955	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 5197 .1/2004 in atti dal 03/08/2004 Repertorio n. : 112744 Rogante: TROTTA ANTONIO Sede: VIGEVANO COMPRAVENDITA					

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.14.13  
Visura n.: T101835 Pag: 2

Segue

### Situazione degli intestati dal 10/03/2003

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	██████████	██████████		(1) Proprietà` per 1/1 fino al 10/03/2003
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 10/03/2003 n. 10608.1/2003 in atti dal 10/03/2003 (protocollo n. 110257) DIVISIONE			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/05/1999

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	1	Sezione Urbana	Foglio 21	Particella 849	Sub 18	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 2	Consistenza 3 vani	Rendita Euro 145,64 L. 282.000	VARIAZIONE del 18/05/1999 n. Z01620.1/1999 in atti dal 18/05/1999 DET -FRZ -VAR P.E.	
Indirizzo		VIA BATTU` n. 53 piano: 2-3-S1;											
Notifica		-		classamento proposto (D.M. 701/94)		Partita		1018552		Mod.58		-	
Annotazioni													

### Situazione degli intestati dal 23/04/2001

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	██████████	██████████		(1) Proprietà` per 1/1 fino al 10/03/2003
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2001 Trascrizione n. 3082.1/2001 in atti dal 03/10/2001 (protocollo n. 241031) Repertorio n. : 101088 Rogante: TROTTA ANTONIO Sede: VIGEVANO COMPRAVENDITA			

### Situazione degli intestati dal 18/05/1999

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	██████████	██████████		(1) Proprietà` fino al 23/04/2001
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 18/05/1999 n. Z01620.1/1999 in atti dal 18/05/1999 DET-FRZ-VAR P.E.			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/06/1996

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	1	Sezione Urbana	Foglio 21	Particella 556	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria D/1	Classe	Consistenza	Rendita L. 9.510.000	VARIAZIONE del 26/06/1996 n. 7558.1/1996 in atti dal 22/06/1998 L. 154/88 INC 3566/96 P/F/98	
Indirizzo		VIA BATTU` n. 53 piano: T;											
Notifica		-		ditta da ver		Partita		16698		Mod.58		-	
Annotazioni													

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.14.13  
Visura n.: T101835 Pag: 3

Fine

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	21	556								COSTITUZIONE del 16/03/1992 n. 90 .1/1992 in atti dal 16/03/1992
Indirizzo		, VIA BATTU' n. 53 piano: T;									
Notifica		-		Partita		16698		Mod.58		-	

### Situazione degli intestati dal 25/05/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in VIGEVANO		(1) Proprietà` fino al 18/05/1999
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/1996 Voltura n. 7558 .1/1996 in atti dal 18/05/1999 Repertorio n. : 53487 Rogante: NOT. BATTAGLIA Sede: VIGEVANO VENDITA PREALLINEAMENTO			

### Situazione degli intestati dal 16/03/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a FICARRA il 11/02/1949		(1) Proprietà` fino al 25/05/1996
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/03/1992 n. 90.1/1992 in atti dal 16/03/1992			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.13.01  
Visura n.: T100499 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VIGEVANO ( Codice: L872)</b> <b>Provincia di PAVIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 21 Particella: 849 Sub.: 33</b>

### INTESTATO

1	nato a NOVARA il 06/08/1955		
---	-----------------------------	--	--

(1) Proprietà per 1/1

### Unità immobiliare dal 07/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	21	849	33	Cens.	Zona	C/6	2	32 m <sup>2</sup>	Euro 92,55	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009 n. 32765 - 1/2009 in atti dal 07/07/2009 (protocollo n. PV0175197) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

**Indirizzo** VIA BATTU' n. 53 piano: S1:

**Annotazioni** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	21	849	33	Cens.	Zona	C/6	2	32 m <sup>2</sup>	Euro 92,55 L. 179.200	VARIAZIONE del 18/05/1999 n. Z01620 - 1/1999 in atti dal 18/05/1999 DET -FRZ -VAR P.E.

**Indirizzo** , VIA BATTU' n. 53 piano: S1:

**Notifica** -

**Annotazioni** classamento proposto (D.M. 701/94)

**Partita** 1018552

**Mod.58** -

### Situazione degli intestati dal 26/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	nato a NOVARA il 06/08/1955				(1) Proprietà per 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 5197 - 1/2004 in atti dal 03/08/2004 Repertorio n. : 112744 Rogante: TROTTA ANTONIO Sede: VIGEVANO COMPRAVENDITA						

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.13.01  
Visura n.: T100499 Pag: 2

Segue

### Situazione degli intestati dal 23/04/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[redacted] nato a VIGEVANO il 13/09/1976		[redacted]		(1) Proprietà` per 1/1 fino al 26/07/2004	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2001 Trascrizione n. 3082.1/2001 in atti dal 03/10/2001 (protocollo n. 241031) Repertorio n. : 101088 Rogante: TROTTA ANTONIO						
Sede: VIGEVANO COMPRAVENDITA						

### Situazione degli intestati dal 18/05/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	IMMOBILIARE EUROCASAS R.L. con sede in VIGEVANO		01661770188		(1) Proprietà` fino al 23/04/2001	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>						
VARIAZIONE del 18/05/1999 n. Z01620.1/1999 in atti dal 18/05/1999 DET-FRZ-VAR P.E.						

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/06/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTIDA					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona		Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	21	556				D/1				L. 9.510.000	VARIAZIONE del 26/06/1996 n. 7558.1/1996 in atti dal 22/06/1998 L.154/88 INC 3566/96 P/F/98
<b>Indirizzo</b>												
VIA BATTU' n. 53 piano: T;												
<b>Notifica</b>												
-												
<b>Annotazioni</b>												
ditta da ver												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita	
1	Urbana	21	556									COSTITUZIONE del 16/03/1992 n. 90.1/1992 in atti dal 16/03/1992
<b>Indirizzo</b>												
VIA BATTU' n. 53 piano: T;												
<b>Notifica</b>												
-												

### Situazione degli intestati dal 25/05/1996

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[redacted] con sede in VIGEVANO		[redacted]		(1) Proprietà` fino al 18/05/1999	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/1996 Voltura n. 7558.1/1996 in atti dal 18/05/1999 Repertorio n. : 53487 Rogante: NOT. BATTAGLIA Sede: VIGEVANO VENDITA PRALLINEAMENTO						

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.13.01  
Visura n.: T100499 Pag: 3

Fine

## Situazione degli intestati dal 16/03/1992

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	data a FIGARRA il 11/02/1949		(1) Proprieta` fino al 25/05/1996
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/03/1992 n. 90.1/1992 in atti dal 16/03/1992			

Rilasciata da: Servizio Telematico

N=900

E=1800

Particella: 849



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. 000110257 del 10/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vigevano

Via Battu'

civ. 53

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 849

Subalterno: 38

Compilata da:

Bianchi Ciro

Iscritto all'albo:

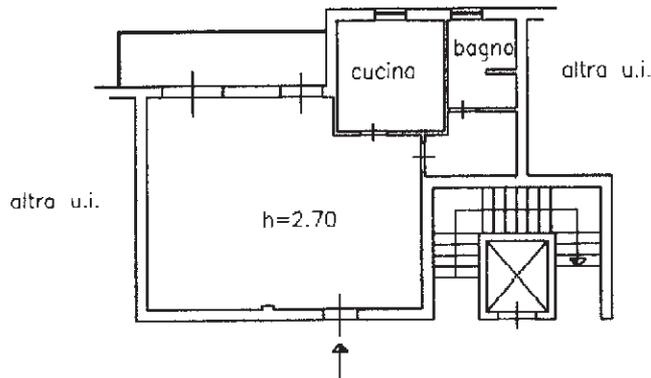
Geometri

Prov. Pavia

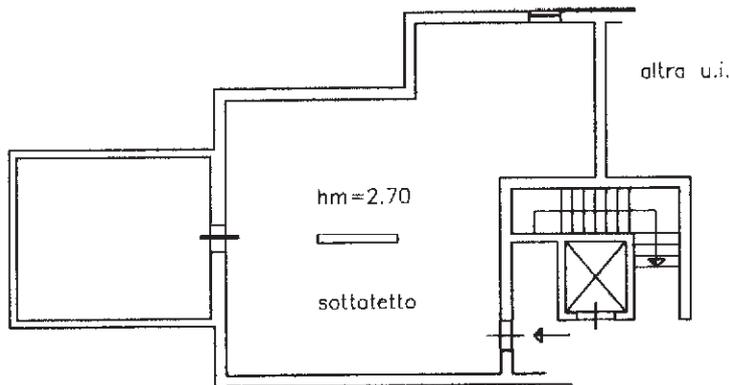
N. 3748

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2012 - Comune di VIGEVANO (L872) - < Foglio: 21 - Particella: 849 - Subalterno: 38 >  
VIA BATTU' n. 53 piano: 2-3;

10 metri

Ultima planimetria in atti

17001-97



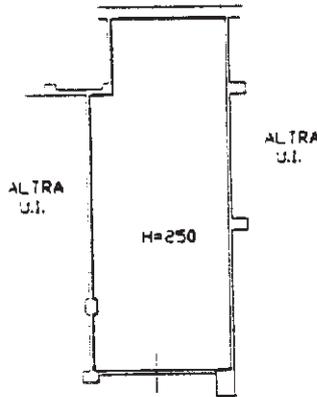
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
200

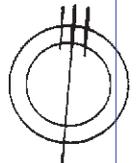
Planimetria di u.i.u. in Comune di VIGEVANO via BATTU' civ. 53

PIANTA PIANO CANTINA



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2012 - Comune di VIGEVANO (L.872) - < Foglio: 21 - Particella: 849 - Subalterno: 33 >  
VIA BATTU' n. 53 piano: S1

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
CESARI GIOVANNI

Ultima planimetria in atti

Iscritto all'albo de GEOMETRI

Identificativi catastali

della provincia di PAVIA

Data presentazione: 18/05/1999 - Data: 06/03/2012 - n. T203479 - Richiedente: SCCNGL58E28G388T

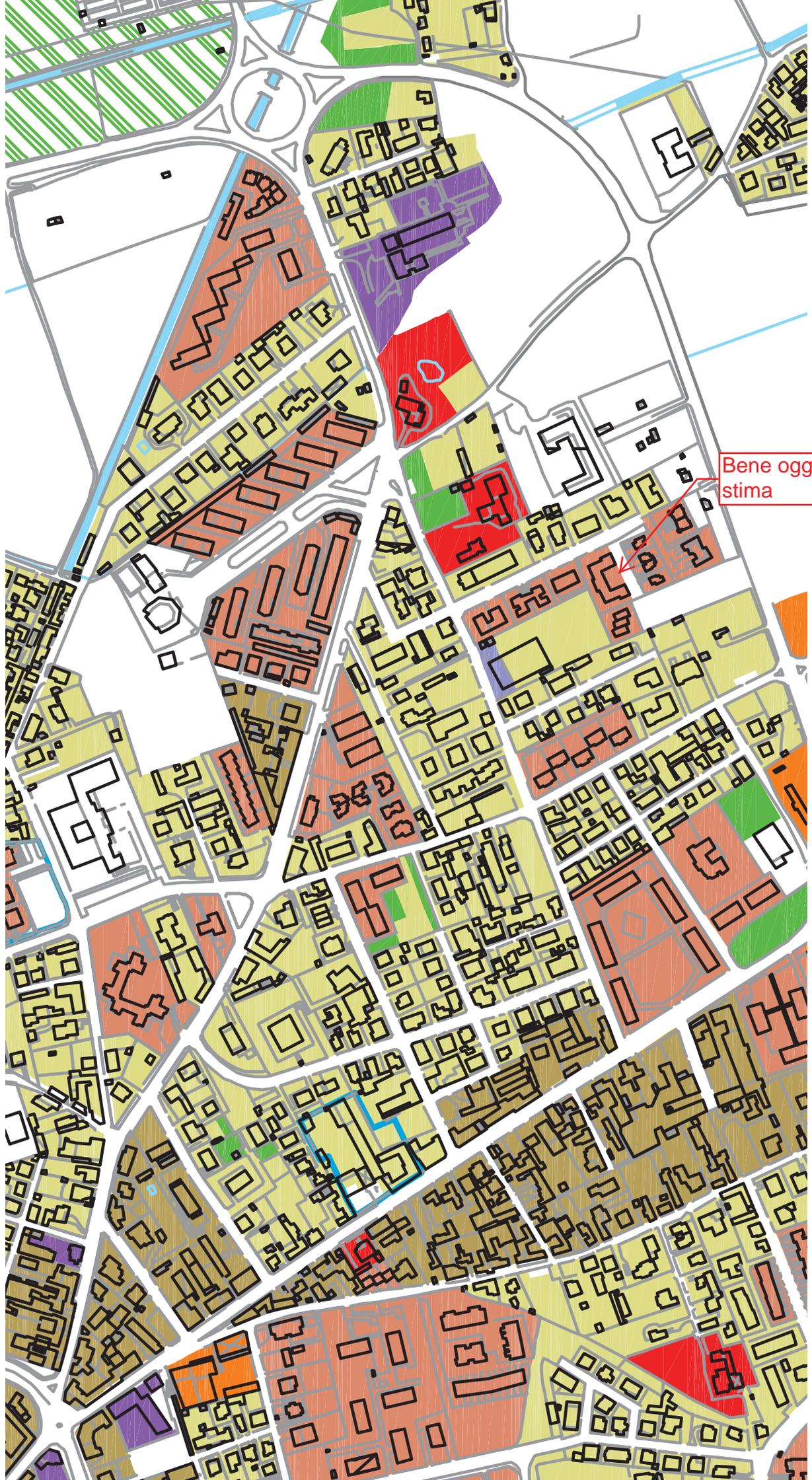
Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesta: A4 (210x297)

Totale so 849 sub. 33

data 05.03.99 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO



Bene oggetto di stima

## **CITTÀ CONSOLIDATA**

[fonte: elaborazione Politecnico]

componenti della città consolidata



### **TESSUTO CHIUSO AD ALTA DENSITÀ**

[art. 31 NA del PdR]



### **TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITÀ**

[art. 32 NA del PdR]



### **TESSUTO APERTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ**

[art. 33 NA del PdR]



### **TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ**

[art. 33bis NA del PdR]



### **TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ**

[art. 33bis.07 NA del PdR]



### **TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ**

[art. 33bis.08 NA del PdR]



### **TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO**

[art. 34 NA del PdR]



### **TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

[art. 35 NA del PdR]



### **TESSUTO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI**

[art. 36 NA del PdR]



### **ZONA SPECIALE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

[art. 36 NA del PdR]



### **ZONE PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA AREA ESTESA**

[art. 61 NA del PdR]



### **ZONE PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA SOVRACOMUNALI**

[art. 62 NA del PdR]

**art. 34 Tessuto a impianto unitario**

34.01 In questo Tessuto non sono consentiti interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP, DR e NE.

34.02 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- "Artigianato di servizio all'auto" (U3/3b)
- *Funzioni terziarie con Cu A*

34.03 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
- la loro altezza massima non può superare i. 3,00 m; qualora le quote dei terreni confinanti siano diverse, con differenza di quota non superiore a m 1,20, l'altezza massima dell'autorimessa sommata alla metà della differenza di quota non può superare i m. 3,00;
- che la loro superficie sia contenuta entro 1 m2 ogni 3 m2 di SUL esistente.

Al di sopra e nella parte sottostante i box non possono essere realizzati manufatti accessori o comunque opere edilizie di alcun tipo.

**art. 35 Tessuto per attività produttive**

35.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

- ▶ Uffici territoriali
- ▶ Comunicazione
- ▶ Norme e decreti

- ▶ Servizi
- ▶ Modulistica
- ▶ Assistenza online

## ▶ Osservatorio del Mercato Immobiliare

### Con un click

- ▶ Provvedimenti del Direttore
- ▶ Avvisi e bandi di gara
- ▶ Organigramma
- ▶ Trova l'ufficio
- ▶ The Agency
- ▶ Selezioni di personale
- ▶ Audizioni parlamentari del Direttore dell'Agenzia

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: **PAVIA**

Comune: **VIGEVANO**

Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA-TRA CIRCONVALLAZIONE INTERNA/ESTERNA-FRAZIONE PICCOLINI**

Codice di zona: **C1**

Microzona catastale n.: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1450	L	4,4	5,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1750	L	4,2	5	L
Box	NORMALE	680	780	L	2,8	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L	4,4	5,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1250	1500	L	5,3	6,2	L

## Mercato Immobiliare

- ▶ Pubblicazioni
- ▶ Banche dati
- ▶ Banche dati a pagamento
- ▶ Manuali e guide
- ▶ Faq



**Fotografia 1.1 - Il condominio visto da Via Battù.**



**Fotografia 1.2 - Vista di parte del soggiorno.**



**Fotografia 1.3 - Parte del bagno della zona giorno, rivestito a mosaico.**



**Fotografia 1.4 - Parte della cucina abitabile.**



**Fotografia 1.5 - L'ingresso al piano secondo e la scala interna di collegamento tra i due livelli, rivestita di marmo.**



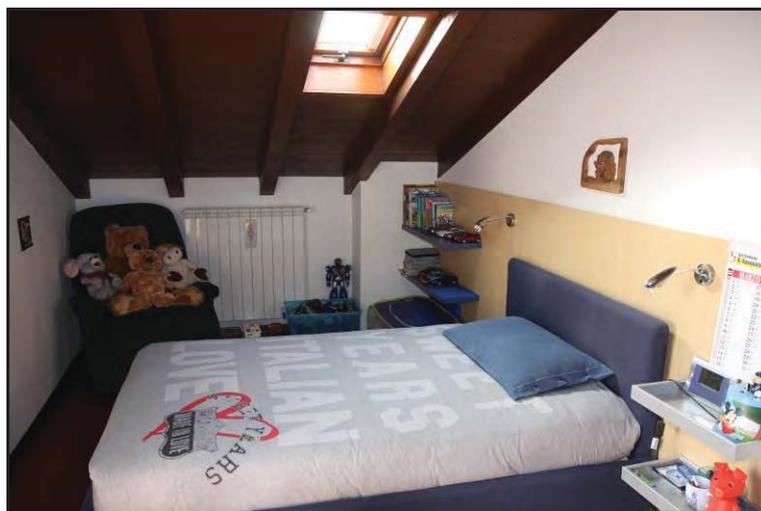
**Fotografia 1.6 - Lo sbarco della scala interna e la zona studio, al piano mansardato.**



**Fotografia 1.7 - Parte della camera da letto padronale.**



**Fotografia 1.8 - Il bagno della zona notte.**



**Fotografia 1.9 - La camera da letto singola.**



**Fotografia 1.10 - La terrazza della zona notte.**



**Fotografia 1.11 - La terrazza della zona notte.**



**Fotografia 1.12 - Un serramento-tipo.**

## 5.2 LOTTO 2

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.41.25  
Visura n.: T131094 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VIGEVANO ( Codice: L872)</b> <b>Provincia di PAVIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 52 Particella: 2902 Sub.: 36</b>

### INTESTATI

1	[REDACTED] nato a VIGEVANO il 09/08/1927	[REDACTED]	(1) Proprietà` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED] nata a VERCELLI il 23/01/1931	[REDACTED]	(1) Proprietà` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

### Unità immobiliare dal 27/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		52	2902	36			A/3	3	4 vani	Euro 227,24	Variatione del 27/04/2005 n. 9459 .36/2005 in atti dal 27/04/2005 (protocollo n. PV0063000) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
Indirizzo										VIALE DEI MILLE n. 19 piano: P5-S1;	
Notifica										-	
						Partita	1000749	Mod.58			

### Situazione degli intestati dal 27/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a VIGEVANO il 09/08/1927	[REDACTED]	(1) Proprietà` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED] nata a VERCELLI il 23/01/1931	[REDACTED]	(1) Proprietà` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA			
del 27/04/2005 n. 9459.36/2005 in atti dal 27/04/2005 (protocollo n. PV0063000) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE			

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.41.25  
Visura n.: T131094 Pag: 2

Segue

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	52	1724	42			A/3	3	4 vani	Euro 227,24 L. 440.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIALE DEI MILLE n. 19 piano: P5-S1:									
Notifica		-			Partita		1000749		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 07/03/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

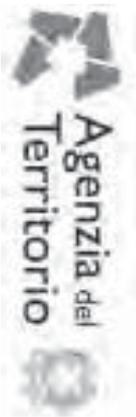
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	52	1724	42			A/3	3	4 vani	L. 1.152	Volture del 07/03/1978 n. 502/1978 in atti dal 27/10/1987
Indirizzo		VIALE DEI MILLE n. 19 piano: P5-S1:									
Notifica		-			Partita		1000749		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	52	1724	42			A/3	3	4 vani	L. 1.152	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIALE DEI MILLE n. 19 piano: 5-S1:									
Notifica		-			Partita		11088		Mod.58		-

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/03/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona		
1								(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al 27/04/2005
2								(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al 27/04/2005
DATI DERIVANTI DA		del 07/03/1978 Voltura n. 502/1978 in atti dal 27/10/1987 Repertorio n. : 53785 Rogante: CAZZANI CARLO Sede: VIGEVANO Registrazione: UR Sede: VIGEVANO n: 464 del 20/03/1978						



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.41.26  
Visura n.: T131094 Pag: 3

Fine

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a VIGEVANO il 31/01/1928		fino al 07/03/1978
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Rilasciata da: Servizio Telematico

N=500

E=900

Particella: 2902



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

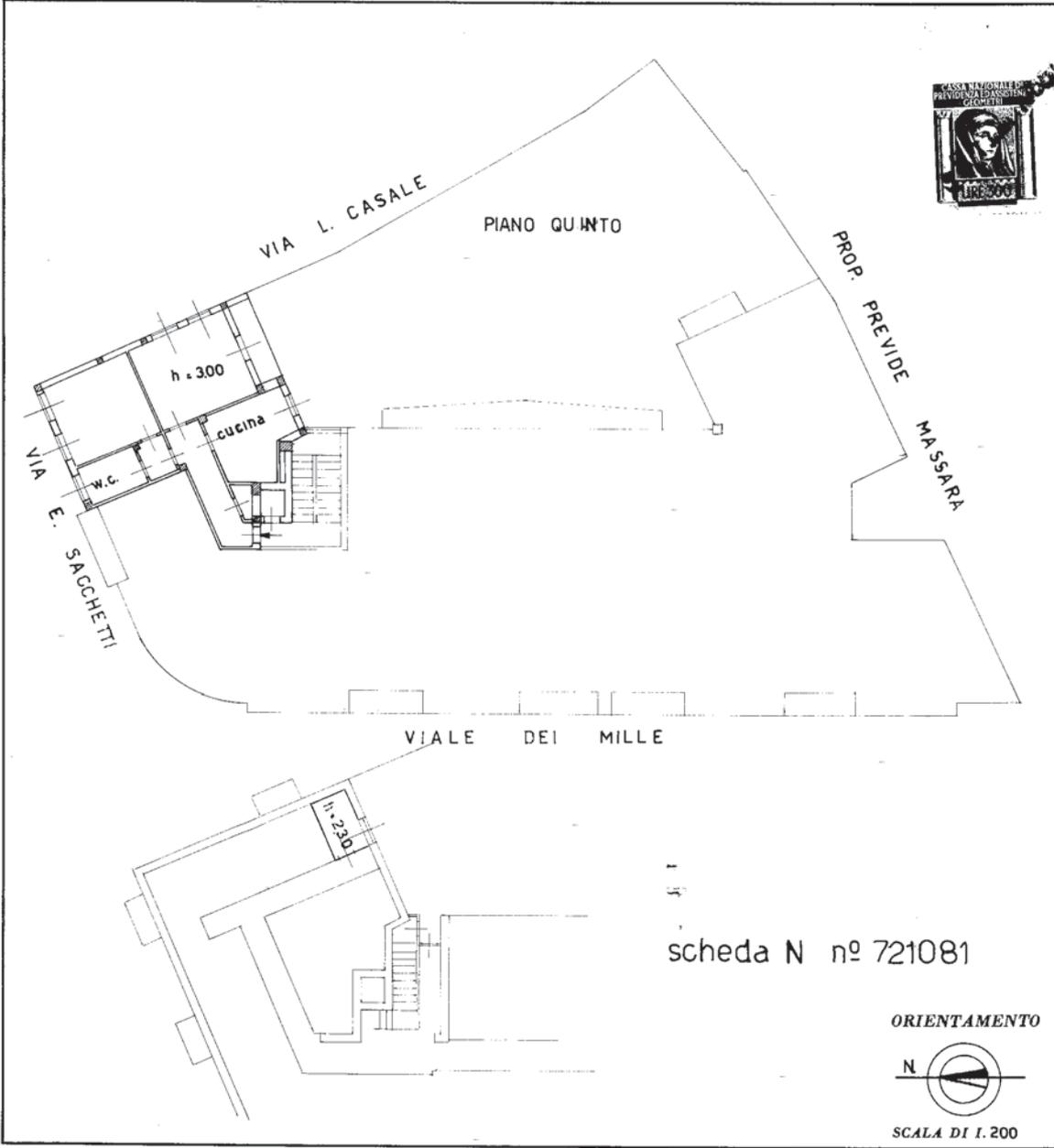
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VIGEVANO Viale dei Mille, 19

Ditta MAIRANO ISIDORO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PAVIA



scheda N n° 721081

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

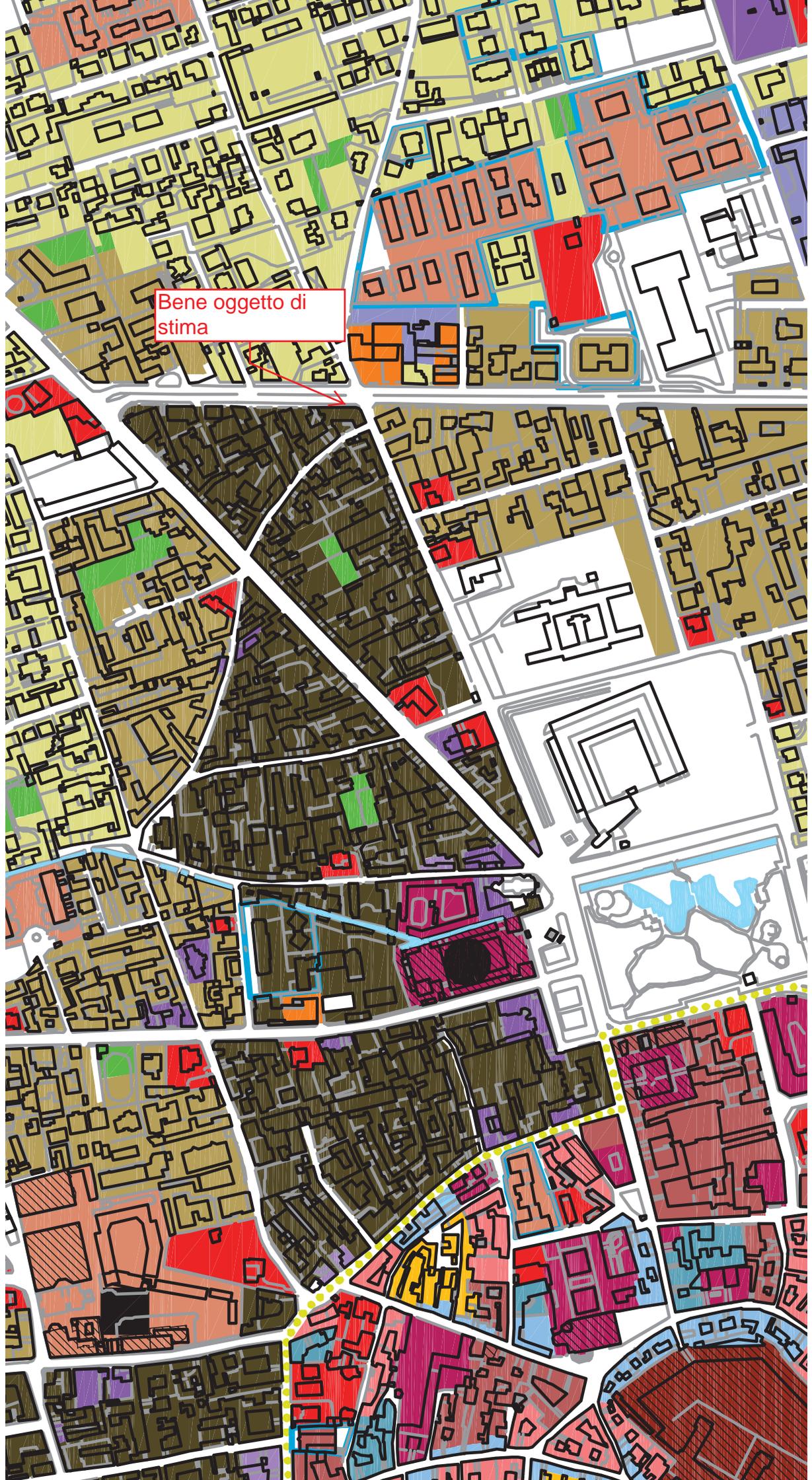
Compilata dal perito edile \_\_\_\_\_  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
**FRANCO BIGLIERI**  
 Iscritto all'Albo dei periti edili \_\_\_\_\_  
 della Provincia di **MILANO**  
 DATA **21-1-1966**  
 Firma: *Franco Biglieri*

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2012 - Comune di VIGEVANO (L.872) - < Foglio: 52 - Particella: 2902 - Subalterno: 36 >  
VIALE DELMILLE n. 19 piano: P5-S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

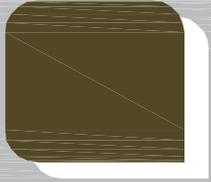


Bene oggetto di stima

# CITTÀ CONSOLIDATA

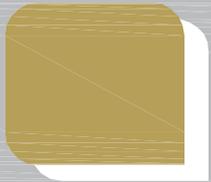
[fonte: elaborazione Politecnico]

componenti della città consolidata



## TESSUTO CHIUSO AD ALTA DENSITÀ

[art. 31 NA del PdR]



## TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITÀ

[art. 32 NA del PdR]



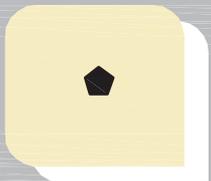
## TESSUTO APERTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ

[art. 33 NA del PdR]



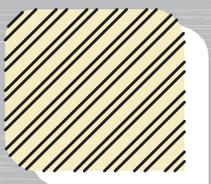
## TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ

[art. 33bis NA del PdR]



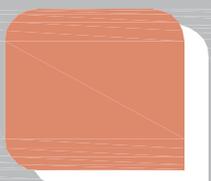
## TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ

[art. 33bis.07 NA del PdR]



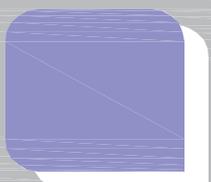
## TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ

[art. 33bis.08 NA del PdR]



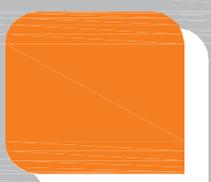
## TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO

[art. 34 NA del PdR]



## TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

[art. 35 NA del PdR]



## TESSUTO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI

[art. 36 NA del PdR]

## **CAPO 2 – Città Consolidata**

### **art. 28 Obiettivi e componenti della Città Consolidata**

28.01 Nella Città Consolidata gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la “manutenzione qualitativa” del patrimonio edilizio esistente, consentendo tutti gli interventi di recupero dello stesso, ma anche quelli di adeguamento e ampliamento, con l’obiettivo di corrispondere agli interessi della popolazione insediata;
- la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

28.02 La Città Consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- **Tessuti**
- **Verde privato**

28.03 Gli obiettivi di cui al precedente 28.01 vengono perseguiti prevalentemente tramite intervento diretto.

### **art. 29 Norme generali per i Tessuti della Città Consolidata**

29.01 Per i Tessuti della Città Consolidata si intendono le parti urbane riconducibili a regole omogenee d’impianto soprattutto per quanto riguarda il rapporto tra edificato e spazi pubblici, realizzate nel secondo dopoguerra, in particolare in attuazione del PRG del 1982 e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi.

29.02 I Tessuti della Città Consolidata individuati sono i seguenti:

- a. **Tessuto chiuso ad alta densità** comprende gli insediamenti più antichi dopo quelli storici, con edifici a schiera o a corte, allineati lungo le strade e gli spazi pubblici, che formano isolati chiusi e la cui destinazione è prevalentemente residenziale, con una presenza, tipica della città, di funzioni produttive, oggi in parte dimesse o sottoutilizzate.
- b. **Tessuto aperto a medio-alta densità** comprende parti di città costruite nella seconda metà del XX secolo; in tale tessuto scompaiono gli isolati chiusi e gli edifici si dispongono liberamente nelle loro aree di pertinenza secondo regole derivate dalla cultura del

movimento moderno; anche in questo caso la funzione prevalente è quella residenziale, mentre si riduce la presenza di attività produttive.

- c. **Tessuto aperto a medio-bassa densità** comprende parti di città a destinazione residenziale, quasi esclusivamente costituite da edifici mono e bifamiliari.
- d. **Tessuto a impianto unitario** comprende parti di città prevalentemente residenziali, realizzate sulla base di un progetto unitario quali Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o Piani di Lottizzazione convenzionata.
- e. **Tessuto per attività produttive** comprende parti di città quasi esclusivamente utilizzate per attività produttive, con edifici a tipologia prevalente a capannone monoplanare.
- f. **Tessuto per attività commerciali** relativo ai grandi contenitori delle attività commerciali caratterizzati da forti discontinuità morfologiche con il contesto.

29.03 In tutti i tessuti della Città Consolidata sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1, RE 4, come definiti nel precedente art. 9; inoltre sono sempre consentiti gli interventi di categoria DR quando interessano edifici industriali o attrezzature tecnologiche dismessi o edifici già adibiti ad attività artigianali, anche se utilizzati con diverse funzioni come i cosiddetti "saloncini", previo intervento di bonifica secondo il requisito aggiuntivo di miglioramento ecologico-ambientale RSA di cui al precedente 11.02.

In ogni caso, anche se la SUL esistente risulta superiore a quella edificabile in base all'indice EF prescritto per ogni tessuto, potrà essere recuperata l'intera SUL esistente o potrà essere utilizzato l'indice di edificabilità fondiaria EF previsto per gli interventi di categoria NE per ogni tessuto.

Negli interventi che interessano edifici industriali dismessi o edifici già adibiti ad attività artigianali, anche se utilizzati con diverse funzioni come i cosiddetti "saloncini" è possibile derogare all'indice di permeabilità IP.

29.04 Gli interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP e NE, come definiti nel precedente art. 9, sono consentiti alle condizioni stabilite nei singoli tessuti di cui al successivo art. 30.

29.05 Nei tessuti della Città Consolidata sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.

- 29.06 Nei tessuti della Città Consolidata sono escluse, salvo le prescrizioni previste all'art. 8.07 e per quelle specificate nella normativa dei singoli tessuti di cui al successivo art. 30, le seguenti destinazioni d'uso, come definite nel "Glossario":
- *Funzioni commerciali* con Cu M e Cu A e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa, ad eccezione del "Tessuto per attività commerciali" nel quale l'esclusione riguarda solo le *funzioni commerciali* con superficie di vendita maggiore di 800 m<sup>2</sup>;
  - *Funzioni produttive e manifatturiere*, ad eccezione del "Tessuto per attività produttive";
  - *Funzioni turistico ricettive*, tranne la funzione "Strutture alberghiere" (U5/1)
  - *Funzioni agricole*.
- 29.07 Nei tessuti della Città Consolidata debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritti dall'articolo 9 del DI 1444/1968, come definite nel "Glossario" con esclusione delle distanze relative alle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo.
- Nei casi di interventi di recupero:
    - distanze tra i fabbricati (DF) e distanze tra i confini (DC) non inferiori a quelle preesistenti. E' possibile derogare a tale distanza in applicazione della normativa relativa alla realizzazione dei cappotti esterni per il risparmio energetico (d.lgs. 115/06 e successive modifiche) nel rispetto comunque delle distanze imposte dal Codice Civile
  - Nei casi di interventi di nuova costruzione (NC):
    - distanze dai confini (DC) = 5,00 m. E' possibile derogare a tale distanza in applicazione della normativa relativa alla realizzazione dei cappotti esterni per il risparmio energetico (d.lgs. 115/06 e successive modifiche) nel rispetto comunque delle distanze imposte dal Codice Civile
    - è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trascriversi nei registri immobiliari;
    - è ammessa la costruzione a confine delle cabine elettriche secondarie e delle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo;

distanze dalle strade (DS) = 5,00 m ad eccezione del “Tessuto chiuso ad alta densità”, del “Tessuto aperto a medio-alta densità” di cui ai successivi artt.31 e 32.

- 29.08 Al fine di incentivare gli interventi di MBE, di cui al precedente art. 11.03, all'interno dei tessuti della Città Consolidata, viene prevista la concessione in via alternativa della riduzione pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria oppure di un incremento di volumetria in misura non superiore al 15% di quella ammessa. Per volumetria ammessa è da intendersi quella virtuale.
- L'individuazione della premialità deve essere richiesta dagli interessati al competente Dirigente nella fase di redazione del progetto. La scelta tra le due premialità di cui sopra verrà fatta dal Dirigente stesso in applicazione dei criteri di cui al capitolo *“Incentivi per il Miglioramento Bio Energetico”* della Relazione al PdR.

**art. 30 Tessuti della Città Consolidata**

- 30.01 La Città Consolidata si compone di sei Tessuti, e delle zone a “Verde privato”.

**art. 31 Tessuto chiuso ad alta densità**

- 31.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:
- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
  - Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
  - Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.
- 31.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP si attuano rispettando le seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel

“Glossario” alla voce “Elementi esclusi dal computo della SUL”, non può essere superiore al 20% della SUL esistente per gli interventi di categoria RE 3 e al 15% della SUL esistente per gli interventi di categoria AMP.

- l'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell'edificio.

31.03 Gli interventi di categoria DR si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria  $EF = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (con EF esistente non superiore a tale indice)

Indice di permeabilità  $IP = 10\%$

Altezza massima  $H =$  altezza preesistente o comunque non superiore a 16,80 m. Per gli isolati prospicienti almeno su un fronte urbano in cui sono presenti edifici con altezza superiore a 16,80 m, l'altezza massima  $H$  consentita è di 19,80 m.

31.04 Gli interventi di categoria NE si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria  $EF = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Indice di permeabilità  $IP = 20\%$

Altezza massima  $H =$  altezza preesistente o comunque non superiore a 16,80 m

$Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ SF}$  potenziando i filari sui confini interni

$Dar = 1 \text{ arbusto}/200 \text{ m}^2 \text{ SF}$

31.05 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- “Artigianato di servizio all'auto” (U3/3b)
- *Funzioni terziarie* con Cu A

## **art. 32 Tessuto aperto a medio-alta densità**

32.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);

**Provincia: PAVIA**

**Comune: VIGEVANO**

**Fascia/zona: Centrale/CIRCONVALLAZIONE INTERNA/F.S.**

**Codice di zona: B1**

**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1250	L	3,4	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	2150	L	4,9	5,9	L
Box	NORMALE	980	1400	L	4,2	5,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	440	540	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	290	340	L			



**Fotografia 2.1 - L'ingresso dell'appartamento. La prima porta sulla destra è quella del ripostiglio, mentre al termine del corridoio ci si immette in soggiorno.**



**Fotografia 2.2 - Una parte del soggiorno.**



**Fotografia 2.3 - La zona opposta del soggiorno. La porta-finestra inquadrata si apre su di un piccolo balcone.**



**Fotografia 2.4 - Uno scorcio della cucina, con evidenti segni dell'incendio che l'ha danneggiata.**



**Fotografia 2.5 - La camera da letto matrimoniale.**



**Fotografia 2.6 - Il bagno, con doccia e boiler elettrico per la produzione di ACS.**

### 5.3 LOTTO 3

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.43.14  
Visura n.: T133237 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di BORGGO SAN SIRO ( Codice: B038) Provincia di PAVIA Foglio: 5 Particella: 98
<b>Catasto Fabbricati</b>	

**INTESTATO**

1	nato a BORGGO SAN SIRO il 01/01/1949		(1) Proprietà per 1/1
---	--------------------------------------	--	-----------------------

**Unità immobiliare dal 16/02/2006**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	5	98				A/4	1	3 vani	Euro 71,27	Variazione del 16/02/2006 n. 5529. 1/2006 in atti dal 16/02/2006 (protocollo n. PV0024662) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
Indirizzo		VIA ROMA n. 127 piano: T-1;									

**Situazione degli intestati dal 16/02/2006**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	Urbana	5	98			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		nato a BORGGO SAN SIRO il 01/01/1949				
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992		del 16/02/2006 n. 5529. 1/2006 in atti dal 16/02/2006 (protocollo n. PV0024662) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO				

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	5	98				A/4	1	3 vani	Euro 71,27 L. 138.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA ROMA n. 127 piano: T-1;									
Notifica		-		Partita		1000191		Mod.58		-	

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.43.15  
Visura n.: T133237 Pag: 2

Segue

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/07/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	5	98				A/4	1	3 vani	L. 378	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/07/1987 n. 61 .1/1988 in atti dal 17/05/1994
Indirizzo - , VIA ROMA n. 127 piano: T-1:											
Notifica - , Partita 1000191 Mod.58 -											

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 10/02/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	5	98				A/4	1	3 vani	L. 378	Volture del 10/02/1986 n. 18/1986 in atti dal 27/10/1987
Indirizzo - , VIA ROMA n. 127 piano: T-1:											
Notifica - , Partita 1000091 Mod.58 -											

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	5	98				A/4	1	2 vani	L. 252	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - , VIA ROMA n. 127 piano: T-1:											
Notifica - , Partita 5 Mod.58 -											

### Situazione degli intestati dal 28/10/1989

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	nato a BORGO SAN SIRO il 01/01/1949						(1) Proprietà per 1/1 fino al 16/02/2006	
DATI DERIVANTI DA								
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/1989 Voltura n. 196.1/1990 in atti dal 26/07/2001 (protocollo n. 197387) Repertorio n.: 33080 Rogante: DOTT. SEDINO Sede: GARLASCO Registrazione: UR Sede: VIGEVANO n. 1703 del 16/11/1989 VENDITA								

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.43.15  
Visura n.: T133237 Pag: 3

Fine

### Situazione degli intestati dal 05/05/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a BORGIO SAN SIRO il 26/08/1922		(1) Proprietà per 1/1 fino al 28/10/1989
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1989 n. 553 .1/1989 in atti dal 27/08/2001 (protocollo n. 212571) Registrazione: UR Sede: VIGEVANO Volume: 523 n: 88 del 09/09/1989 SUCC. [REDACTED]		

### Situazione degli intestati dal 14/07/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a BEREGUARDO il 19/10/1902		(1) Proprietà fino al 05/05/1989
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/07/1987 Voltura n. 61 .1/1988 in atti dal 17/05/1994 Repertorio n. : 21618 Rogante: SEDINO PAOLO Sede: GARLASCO Registrazione: Sede: VIGEVANO n: 377 del 30/07/1987 CESSIONE		

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/02/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a BORGIO SAN SIRO il 26/08/1922		(1) Proprietà per 13/54 fino al 14/07/1987
2	nato a VIGEVANO il 22/07/1923		(1) Proprietà per 8/54 fino al 14/07/1987
3	nato a BEREGUARDO il 19/10/1902		(1) Proprietà per 33/54 fino al 14/07/1987
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	del 10/02/1986 Voltura n. 18/1986 in atti dal 27/10/1987 Rogante: [REDACTED] Sede: BORGIO SAN SIRO Registrazione: UR Sede: VIGEVANO Volume: 8 n: 471 del 02/08/1986		

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/10/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a BORGIO SAN SIRO il 23/06/1928		(1) Proprietà per 2/9 fino al 10/02/1986
2	nato a BORGIO SAN SIRO il 26/08/1922		(1) Proprietà per 2/9 fino al 10/02/1986
3	nata a BEREGUARDO il 19/10/1902		(1) Proprietà per 5/9 fino al 10/02/1986
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	del 18/10/1984 Voltura n. 8/1985 in atti dal 27/10/1987 Rogante: [REDACTED] Sede: BORGIO SAN SIRO Registrazione: UR Sede: VIGEVANO n: 160 del 29/03/1985		

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprietà per 2/3 fino al 18/10/1984
2	[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/3 fino al 18/10/1984
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBAN

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Borgo S. Siro Via Roma

Ditta Asperges Giovanni n. Borgo S. Siro il 24 settembre 1893 e Morgantini Maria n. Bereguardo il 19-1

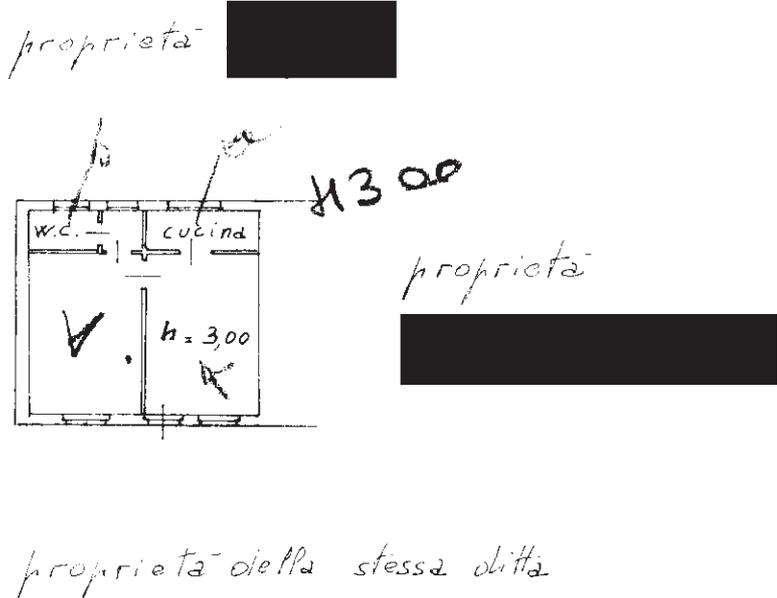
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pavia



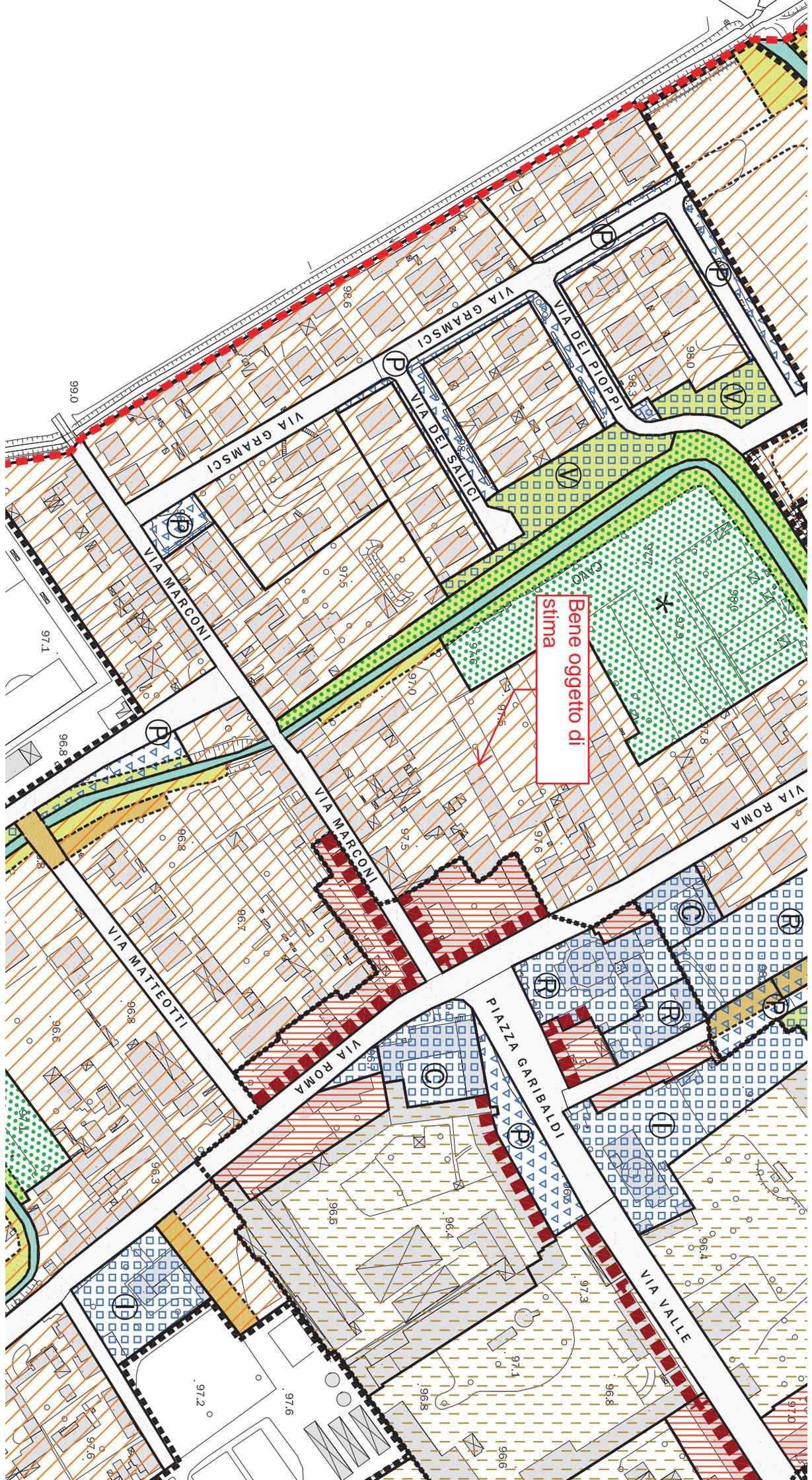
SCHEDA N. 4

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2012 - Comune di BORGIO SAN SIRO (B038) - < Foglio: 5 - Particella: 98 - Subalterno: 0 >  
VIA ROMA n. 127 piano: T-I;

10 metri



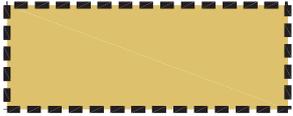
Ultima planimetria in atti



Bene oggetto di stima

---

## AREE DEL PIANO DELLE REGOLE



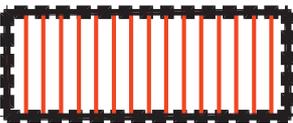
AREE DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA  
ARTICOLO 28 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



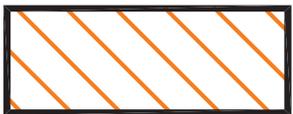
AREE A VERDE  
ARTICOLO 29 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



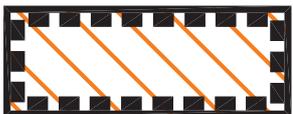
ALLINEAMENTI  
ARTICOLO 42 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE  
ARTICOLO 42 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI  
ARTICOLO 43 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



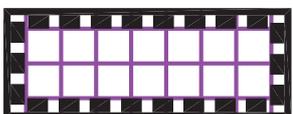
AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI IN ATTO  
ARTICOLO 43 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



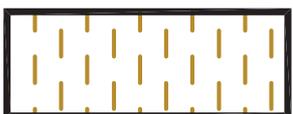
AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE A VERDE  
ARTICOLO 43 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



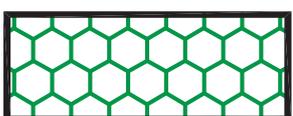
AREE CONSOLIDATE PRODUTTIVE  
ARTICOLO 44 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



AREE CONSOLIDATE PRODUTTIVE IN ATTO  
ARTICOLO 44 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



AREE AGRICOLE EDIFICATE  
ARTICOLO 45 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT



AREE AGRICOLE INEDIFICABILI  
ARTICOLO 46 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT

---

## **ARTICOLO 43 AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI**

### **1. Aree consolidate residenziali**

Le Aree consolidate residenziali comprendono le aree del territorio comunale, all'interno delle Aree di Iniziativa Comunale orientata, dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, incluse le aree libere, intercluse o di completamento.

Esse sono individuate nell'elaborato "DP10 - Tavola delle previsioni del territorio comunale (scala 1:10000)", e inoltre nell'elaborato "PR03a - Tavola delle aree del piano delle regole - Zone IC Centro abitato di Torrazza (scala 1:2000)" e nell'elaborato "PR03b - Tavola delle aree del piano delle regole - Zone IC Centro abitato di Borgo San Siro (scala 1:2000)", con retino a linee oblique.

Le Aree consolidate residenziali comprendono anche le seguenti aree particolari:

- a. aree assoggettate a strumenti urbanistici attuativi in corso di vigenza, per le quali prevalgono le prescrizioni specificate nelle relative convenzioni e nei relativi atti approvativi, delimitate con apposita linea tratteggiata;
- b. aree residenziali a verde, caratterizzate dalla presenza di orti, prati e giardini, identificate con retino puntinato e il segno di asterisco.

**Le Aree consolidate residenziali devono essere realizzate in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica del Parco del Ticino, la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC) e con le prescrizioni del PTCP vigente.**

### **2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree consolidate residenziali sono vietate le destinazioni d'uso, definite nell'ARTICOLO 33, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: destinazioni d'uso residenziali di tipo Ra;
- b. destinazioni d'uso compatibili: destinazioni d'uso commerciali di tipo Ca; destinazioni d'uso terziarie di tipo Ta, Tb, Tc, Td, Te; destinazioni d'uso ricettive di tipo Aa; destinazioni d'uso per servizi di tipo Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff, Fg, Fh, Fj.

Nelle Aree consolidate residenziali sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 27, comma 2.

### **3. Modalità di intervento**

Le Aree consolidate residenziali si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, come previsto nell'ARTICOLO 32, commi 4 e 5, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Nel caso in cui all'interno delle Aree consolidate residenziali siano evidenziate aree pubbliche per viabilità e sosta di cui all'ARTICOLO 28, comma 2, oppure siano necessarie opere di urbanizzazione primaria, le stesse si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire convenzionato, come previsto nell'ARTICOLO 32, comma 3.

#### **4. Indici territoriali**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 1, nelle Aree consolidate residenziali devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo, fermo restando quanto ulteriormente precisato nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6, lettera “a”:

IF = IF esistente oppure 1,50 mc/mq, tranne nelle Aree consolidate residenziali a verde di cui al precedente comma 1, lettera “b”, dove IF = IF esistente oppure 0,15 mc/mq;

- b. indice di permeabilità minimo: IP = 20%, **tranne nel caso delle aree residenziali a verde di cui al precedente comma 1, lettera “b”, dove IP = 80%**

#### **5. Altri parametri**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 1, nelle Aree consolidate residenziali devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'ARTICOLO 10;

- b. altezza dell'edificio massima:

H = H esistente oppure 8,50 m, tranne nelle Aree consolidate residenziali a verde di cui al precedente comma 1, lettera “b”, dove H = H esistente oppure 3,00 m;

- c. aree pubbliche per viabilità e sosta: come prescritto nell'ARTICOLO 28, comma 2; e parcheggi privati: come prescritto nell'ARTICOLO 28, comma 5;

- d. aree a verde: come prescritto dall'ARTICOLO 29, comma 2; e piantumazione: come prescritto nell'ARTICOLO 29, comma 3.

#### **6. Prescrizioni generali**

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 1, all'interno delle Aree consolidate residenziali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a. nel caso in cui l'indice di fabbricabilità esistente sia maggiore dell'indice di fabbricabilità massimo, di cui al precedente comma 4, lettera “a”, è ammesso un ampliamento *una tantum* pari al 15% (quindici per cento) della volumetria esistente, come definita nell'ARTICOLO 6, comma 8, con un massimo di 150mc (centocinquanta metri cubi).

#### **7. Prescrizioni particolari**

All'interno delle Aree consolidate residenziali, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a. nelle Aree consolidate residenziali assoggettate a strumenti urbanistici attuativi in corso di vigenza, come specificate nel precedente comma 1, lettera “a”, prevalgono sempre le prescrizioni specificate nelle relative convenzioni e nei relativi atti approvativi anche se in contrasto con le norme di cui ai precedenti commi.

**Provincia: PAVIA**

**Comune: VIGEVANO**

**Fascia/zona: Centrale/CIRCONVALLAZIONE INTERNA/F.S.**

**Codice di zona: B1**

**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1250	L	3,4	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	2150	L	4,9	5,9	L
Box	NORMALE	980	1400	L	4,2	5,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	440	540	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	290	340	L			



**Fotografia 3.1 - L'accesso al lotto con il cancello metallico.**



**Fotografia 3.2 - Vista delle pertinenze: giardino e rustico non censito.**



**Fotografia 3.3 - Vista frontale dell'abitazione.**



**Fotografia 3.4 - Il soggiorno, con la porta che si apre sul cuocivivande.**



**Fotografia 3.5 - Il soggiorno con l'ingresso ed il termoconvettore, visti dalla cucina.**



**Fotografia 3.6 - La camera da letto vista dal bagno.**



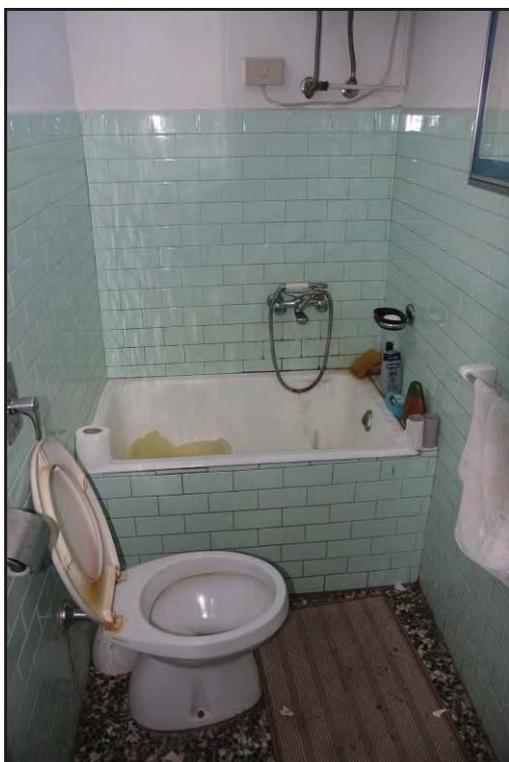
**Fotografia 3.7 - La zona sinistra della cucina, con il tubo l'adduzione dell'acqua calda fuori traccia.**



**Fotografia 3.8 - La zona destra della cucina, con in primo piano il mobile che contiene i fuochi, alimentati da una bombola del gas.**



**Fotografia 3.9 - L'ingresso del bagno. Se esistesse la porta di separazione, potrebbe a tutti gli effetti essere considerato un antibagno.**



**Fotografia 3.10 - Il wc e la piccola vasca del bagno. In alto, si scorge parte del boiler che genera l'ACS. E' manifesto il cattivo stato di conservazione.**



**Fotografia 3.11 - I serramenti della cucina e del bagno, di tipo industriale.**

## 5.4 LOTTO 4

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.02.03  
Visura n.: T89626 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>VIGEVANO</b> ( Codice: <b>L872</b> ) Provincia di <b>PAVIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: <b>52 Particella: 2927 Sub.: 1</b>

### INTESTATO

1	[REDACTED] nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952		(1) Proprietà per 1000/1000
---	---	--	-----------------------------

### Unità immobiliare dal 28/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	52	2927	1			D/1			<b>Euro 3,090,99</b>	Variazione del 28/04/2005 n. 10298 .1/2005 in atti dal 28/04/2005 (protocollo n. PV0064228) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
<b>Indirizzo</b>		VIA CERESIO n. 5 piano: T-1;									
<b>Notifica</b>		-		<b>Partita</b>		1005638		<b>Mod.58</b>		-	

### Situazione degli intestati dal 28/04/2005

N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
del 28/04/2005 n. 10298.1/2005 in atti dal 28/04/2005 (protocollo n. PV0064228) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE				

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	52	1866	1			D/1			<b>Euro 3,090,99</b> <b>L. 5,985,000</b>	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 19/03/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990
<b>Indirizzo</b>		VIA CERESIO n. 5 piano: T-1;									
<b>Notifica</b>		-		<b>Partita</b>		1005638		<b>Mod.58</b>		-	

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.02.03  
Visura n.: T89626 Pag: 2

Fine

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	52	1866	1			D/1			L. 6.300	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA CERESIO n. 5 piano: T-1;									
Notifica		-		Partita		7505		Mod.58		-	

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 28/04/2005
DATI DERIVANTI DA				
del 08/06/1984 Voltura n. 1287/1984 in atti dal 27/10/1987 Repertorio n. : 50688 Rogante: BADALLA PIER CANDI Sede: VIGEVANO Registrazione: UR Sede: VIGEVANO n. 1727 del 25/06/1984				

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a VIGEVANO il 26/05/1906			fino al 08/06/1984
DATI DERIVANTI DA				
Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.08.32  
Visura n.: T96011 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VIGEVANO ( Codice: L872) Provincia di PAVIA Foglio: 52 Particella: 2927 Sub.: 2
<b>Catasto Fabbricati</b>	

## INTESTATO

1	nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952		(1) Proprietà per 1000/1000
---	--------------------------------------	--	-----------------------------

## Unità immobiliare dal 28/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	52	2927	2			A/3	1	3 vani	Euro 123,95	Variazione del 28/04/2005 n. 10299 .2/2005 in atti dal 28/04/2005 (protocollo n. PV0064228) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
<b>Indirizzo</b>		VIA CERESIO n. 5 piano: T;									
<b>Notifica</b>		-		<b>Partita</b>		7505		<b>Mod.58</b>		-	

## Situazione degli intestati dal 28/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952		(1) Proprietà per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b> del 28/04/2005 n. 10299 .2/2005 in atti dal 28/04/2005 (protocollo n. PV0064228) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE				

## Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	52	1866	2			A/3	1	3 vani	Euro 123,95 L. 240.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b>		VIA CERESIO n. 5 piano: T;									
<b>Notifica</b>		-		<b>Partita</b>		7505		<b>Mod.58</b>		-	

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.08.33  
 Visura n.: T96011 Pag: 2

Fine

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	52	1866	2			A/3	1	3 vani	L. 600	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA CERESIO n. 5 piano: T;									
Notifica		-		Partita		7505		Mod.58		-	

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 28/04/2005
DATI DERIVANTI DA				
del 08/06/1984 Voltura n. 1287/1984 in atti dal 27/10/1987 Repertorio n. : 50688 Rogante: BADALLA PIER CANDI Sede: VIGEVANO Registrazione: UR Sede: VIGEVANO n. 1727 del 25/06/1984				

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a VIGEVANO il 26/05/1906			fino al 08/06/1984
DATI DERIVANTI DA				
Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.09.12  
Visura n.: T96704 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>VIGEVANO</b> ( Codice: <b>L872</b> ) Provincia di <b>PAVIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: <b>52 Particella: 2927 Sub.: 3</b>

### INTESTATO

1	[REDACTED] nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952		(1) Proprietà per 1000/1000
---	---	--	-----------------------------

### Unità immobiliare dal 28/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	52	2927	3			A/3	1	4 vani	Euro 165,27	Variazione del 28/04/2005 n. 10300 .3/2005 in atti dal 28/04/2005 (protocollo n. PV0064228) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
Indirizzo											
[REDACTED] VIA CERESIO n. 5 piano: 1;											
Notifica											
[REDACTED] Partita 7505 Mod.58 -											

### Situazione degli intestati dal 28/04/2005

N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 28/04/2005 n. 10300.3/2005 in atti dal 28/04/2005 (protocollo n. PV0064228) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE				

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	52	1866	3			A/3	1	4 vani	Euro 165,27	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFEARIO
Indirizzo											
[REDACTED] VIA CERESIO n. 5 piano: 1;											
Notifica											
[REDACTED] Partita 7505 Mod.58 -											

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.09.12  
Visura n.: T96704 Pag: 2

Fine

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	52	1866	3			A/3	1	4 vani	L. 800	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA CERESIO n. 5 piano: 1:									
Notifica		-		Partita		7505		Mod.58		-	

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 28/04/2005
DATI DERIVANTI DA				
del 08/06/1984 Voltura n. 1287/1984 in atti dal 27/10/1987 Repertorio n. : 50688 Rogante: BADALLA PIER CANDI Sede: VIGEVANO Registrazione: UR Sede: VIGEVANO n. 1727 del 25/06/1984				

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a VIGEVANO il 26/05/1906			fino al 08/06/1984
DATI DERIVANTI DA				
Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.10.08  
 Visura n.: T97588 Pag: 1  
 Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VIGEVANO ( Codice: L872) Provincia di PAVIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 52 Particella: 2927 Sub.: 4

**INTESTATO**

1	[REDACTED] nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
---	---	------------	-----------------------------

**Unità immobiliare dal 28/04/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	52	2927	4	Cens. Zona	Zona	A/3	1	3 vani	Euro 123,95	Variazione del 28/04/2005 n. 10301./4/2005 in atti dal 28/04/2005 (protocollo n. PV0064228) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
Indirizzo											
[REDACTED] VIA CERESIO n. 5 piano: 1;											
Notifica											
[REDACTED] Partita 7505 Mod.58 -											

**Situazione degli intestati dal 28/04/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]	nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA del 28/04/2005 n. 10301./4/2005 in atti dal 28/04/2005 (protocollo n. PV0064228) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE						

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	52	1866	4	Cens. Zona	Zona	A/3	1	3 vani	Euro 123,95 L. 240.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo											
[REDACTED] VIA CERESIO n. 5 piano: 1;											
Notifica											
[REDACTED] Partita 7505 Mod.58 -											

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.10.08  
Visura n.: T97588 Pag: 2

Fine

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		52	1866	4			A/3	1	3 vani	L. 600	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA CERESIO n. 5 piano: 1:									
Notifica		-		Paritta		7505		Mod.58		-	

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 28/04/2005
DATI DERIVANTI DA		del 08/06/1984 Voltura n. 1287/1984 in atti dal 27/10/1987 Repertorio n. : 50688 Rogante: BADALLA PIER CANDI Sede: VIGEVANO Registrazione: UR Sede: VIGEVANO n. 1727 del 25/06/1984		

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		nato a VIGEVANO il 26/05/1906		fino al 08/06/1984
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2012

Data: 06/03/2012 - Ora: 10.11.21  
Visura n.: T98826 Pag: 1

Fine

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VIGEVANO ( Codice: L872)</b> <b>Provincia di PAVIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 52 Particella: 2402</b>

### INTESTATO

1	[REDACTED] nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
---	---	------------	-----------------------------

### Unità immobiliare dal 28/09/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	52	2402				area urbana				
Indirizzo VIA CERESIO:											
Notifica -											
Annotazioni area urbana mq.168											
								Partita	1005638	Mod.58	-

### Situazione degli intestati dal 28/09/1993

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	nato in CECOSLOVACCHIA il 10/02/1952	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 28/09/1993 n. 720.1/1993 in atti dal 04/10/1999 ACCERT. E CLASS. P.F.99				

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

N=-800

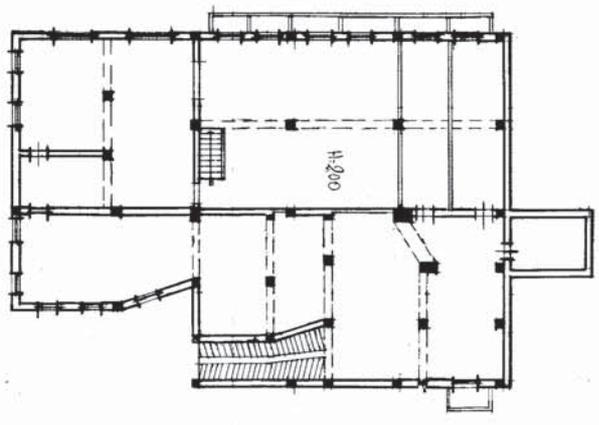
E=-1200



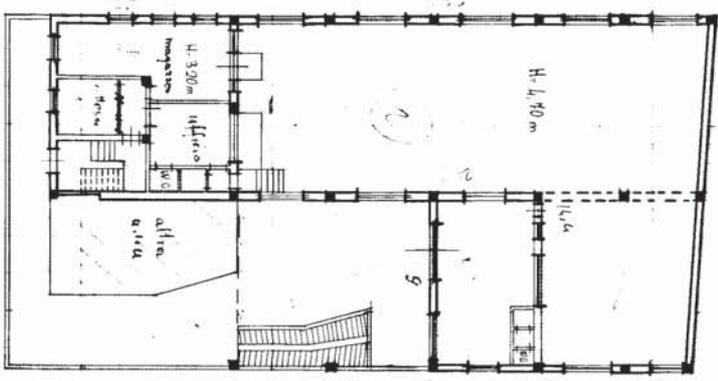
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/01/1967 - Data: 06/03/2012 - n. T187935 - Richiedente: SCCNGL58E28G388T  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(LE ORDINANZE-LIBRO 15 APRILE 1964 N. 481)  
 Via CERESIO, 5  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PAVIA - Scheda Serie E n. 305903



Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Terra

PARTELLA	3045
SEZIONE	13
FOGLIO	52
MAPPALE	1356
SUBALTERNI	1

ORIENTAMENTO  
  
 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DUFFICIO

DATA PROT. N° 14819/64

Completato dal **DR. ING. PIETRO LAZZARINI** (Titolare, unico e legittimo del progetto)  
 Incarico all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di PAVIA  
 DATA 4-1-1967  
 Firma: *Ing. Lazzarini Pietro*

10 metri

... - cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

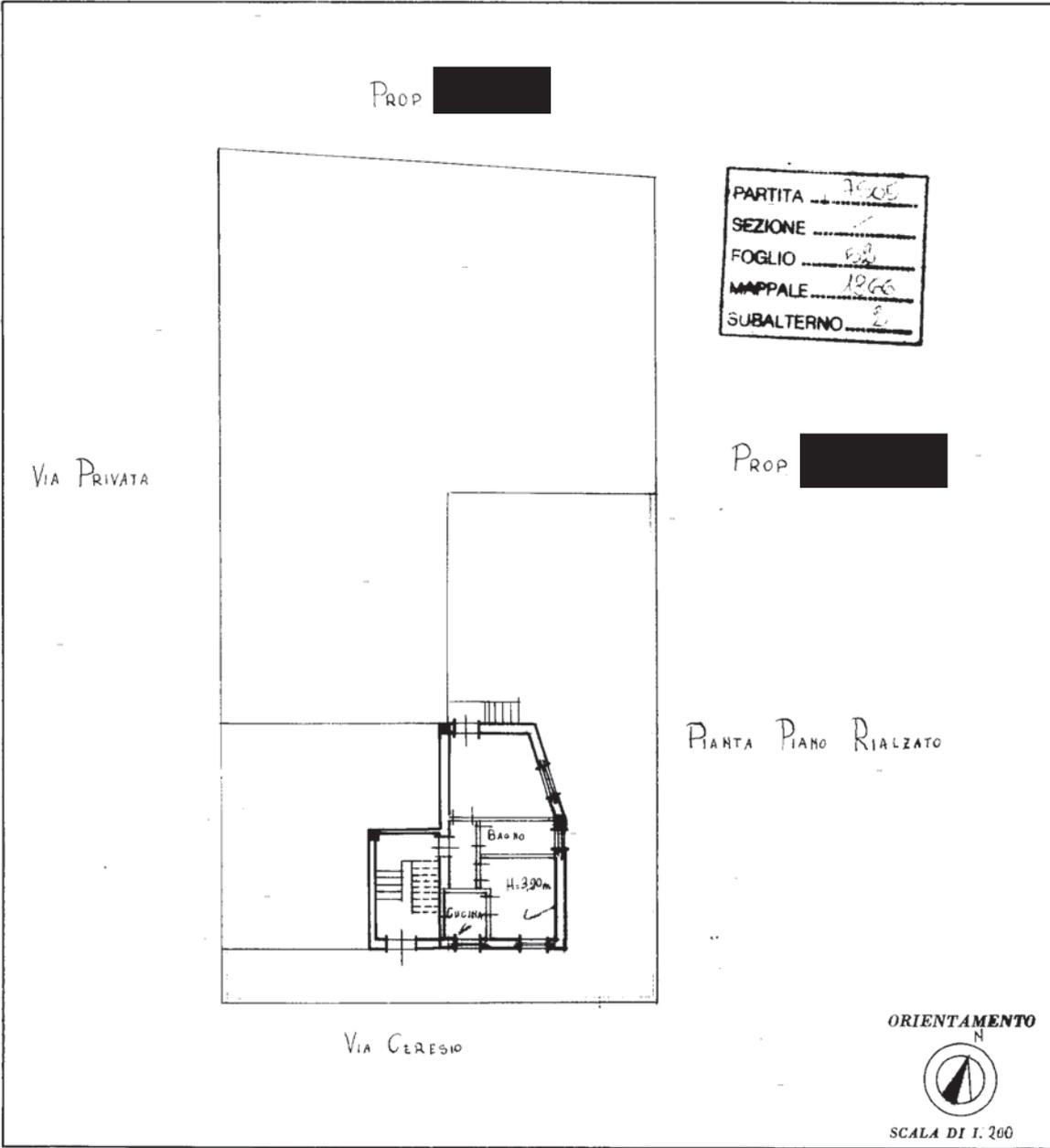
DECRETO LEGGE 11 APRILE 1939, N. 657

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VIGEVANO

Via CERESIO 5

Ditta BRUGGI ALBERTO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PAVIA - SCHEDA N. n° 728598



10 metri

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal DR. ING. PIETRO LAZZARINI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo de GLI INGEGNERI della Provincia di PAVIA  
 DATA 4-1-1967  
 Firma: *[Handwritten Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2012 - Comune di VIGEVANO (L.872) - < Foglio: 52 - Particella: 2927 - Subalterno: 2 >  
VIA CERESIO n. 5 piano: T;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. S. F. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VIGEVANO Via CERESIO 5

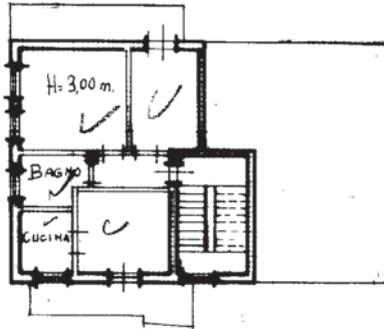
Ditta BRUGGI ALBERTO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PAVIA - SCHEDA N° 128591

PIANTA PIANO PRIMO

DITTA INTESTATA

VIA PRIVATA



PROP. [Redacted]

VIA CERESIO

PARTITA	12506
SEZIONE	1
FOGLIO	52
MAPPALE	1866
SUBALTERNO	3

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

11

Compilata dal DR. ING. PIETRO LAZZARINI (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di PAVIA

DATA 4-1-1967

Firma: Ing. Pietro Lazzarini

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2012 - Comune di VIGEVANO (L.872) - < Foglio: 52 - Particella: 2927 - Subalterno: 3 >  
VIA CERESIO n. 5 piano: 1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VIGEVANO Via CERESIO 5

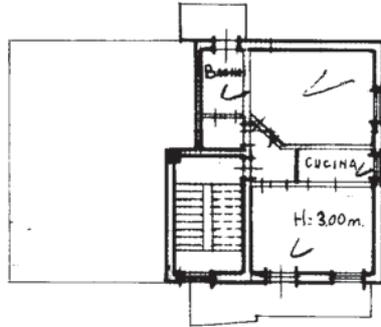
Ditta BRUGGI ALBERTO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PAVIA - SCHEDE N. n° 428596

DITTA INTESATA

PIANTA PIANO PRIMO

VIA PRIVATA



PROP. [Redacted]

VIA CERESIO

PARTITA	7505
SEZIONE	
FOGLIO	52
MAPPALE	1866
SUBALTERNO	4

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal DR. ING. PIETRO LAZZARINI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di PAVIA

DATA 4-1-1967

Firma: *Pietro Lazzarini*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2012 - Comune di VIGEVANO (L.872) - < Foglio: 52 - Particella: 2927 - Subalterno: 4 ->  
VIA CERESIO n. 5 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
Fig. n. 497

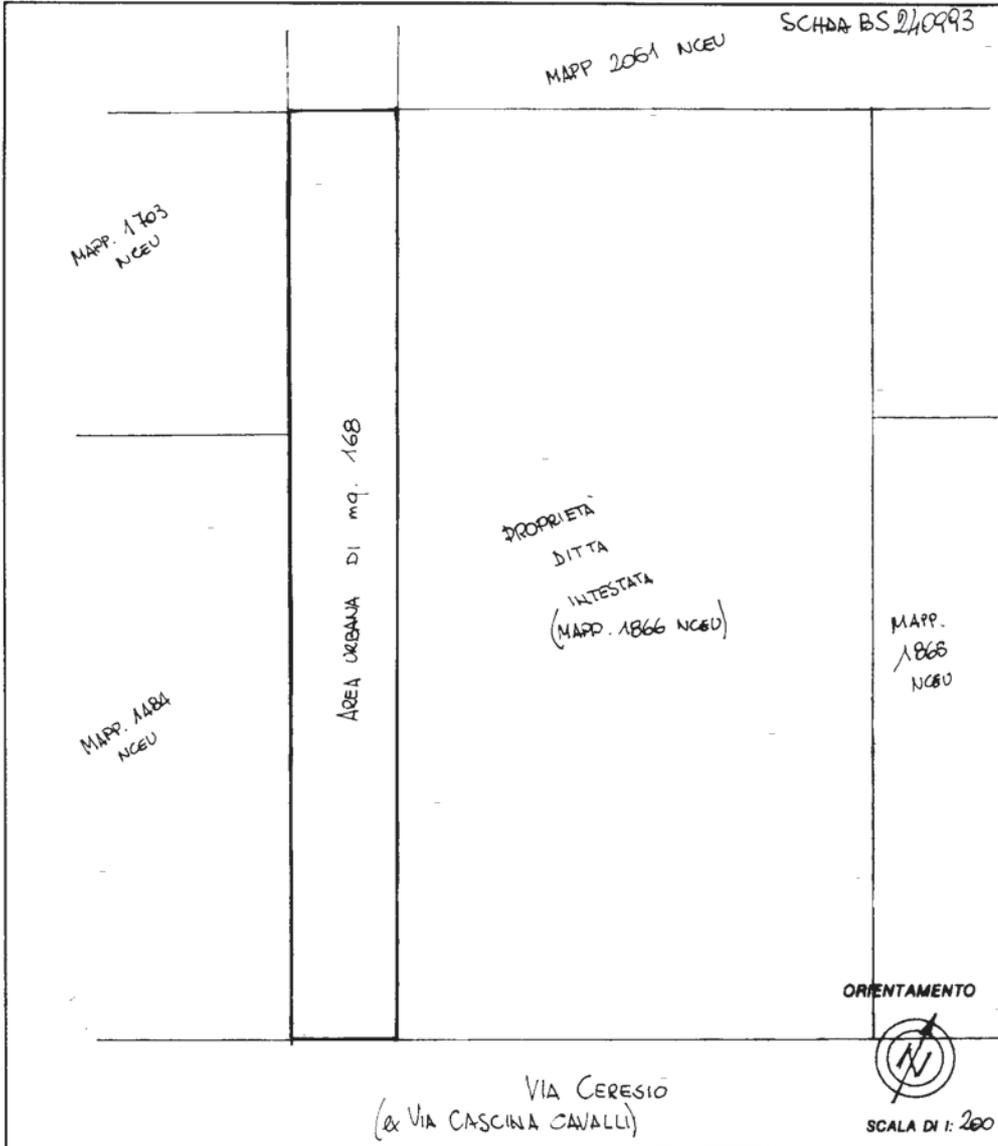


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di VIGEVANO via CERESIO civ. 5

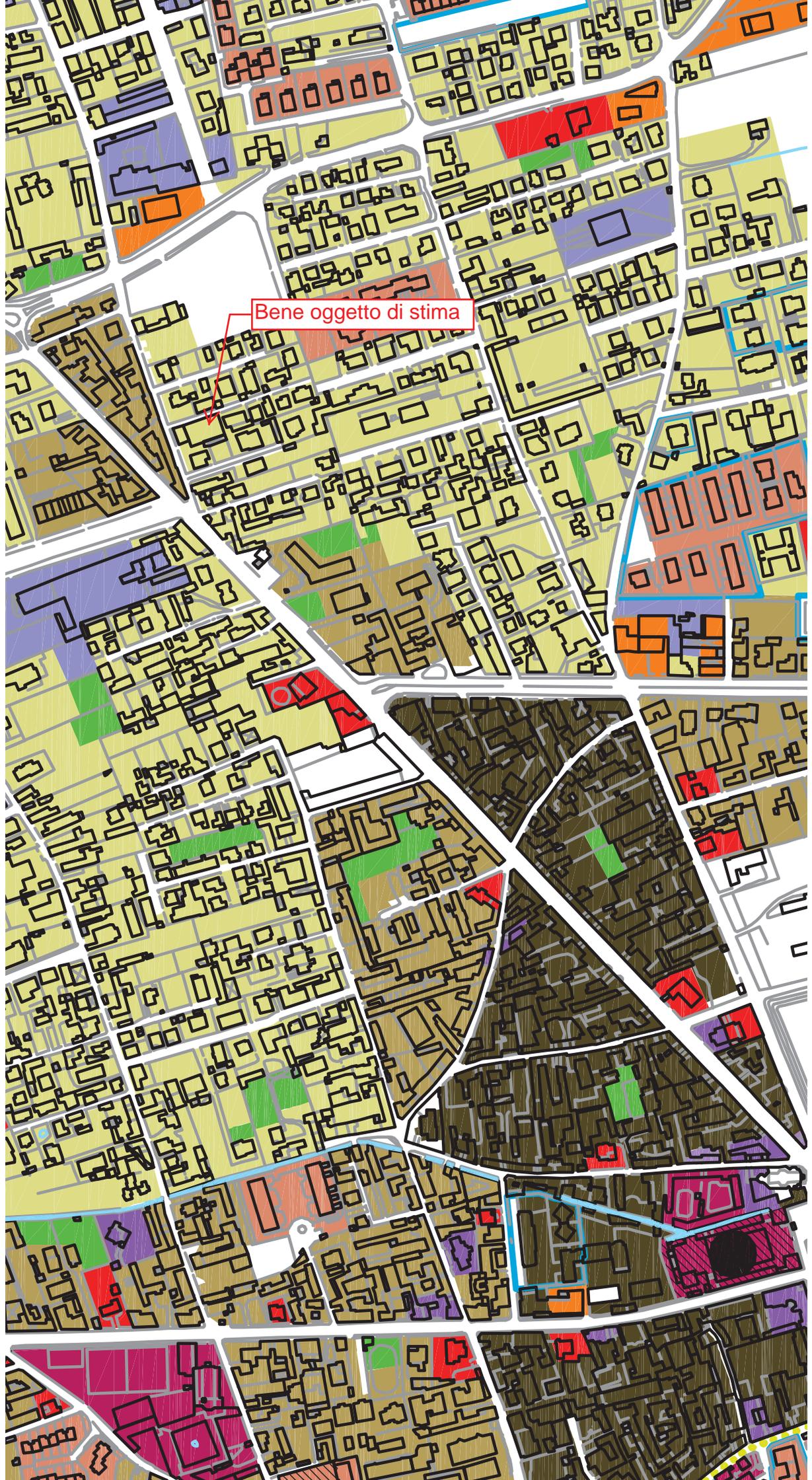


10 metri

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>BARALDO SERGIO</u>	RESERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali: F. <u>52</u> n. <u>2402</u> sub. ....	Isritto all'albo de i <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>PAVIA</u> <u>3015</u> data <u>24.9.93</u> Firma <u>Sergio Baraldo</u>		<u>720/93</u> <u>28 set. 1993</u>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2012 - Comune di VIGEVANO (L.872) - < Foglio: 52 - Particella: 2402 - Subalterno: 0 >  
VIA CERESIO;

Ultima planimetria in atti

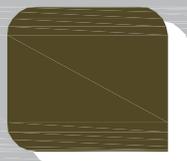


Bene oggetto di stima

## **CITTÀ CONSOLIDATA**

[fonte: elaborazione Politecnico]

componenti della città consolidata



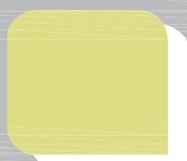
### **TESSUTO CHIUSO AD ALTA DENSITÀ**

[art. 31 NA del PdR]



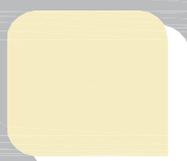
### **TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITÀ**

[art. 32 NA del PdR]



### **TESSUTO APERTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ**

[art. 33 NA del PdR]



### **TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ**

[art. 33bis NA del PdR]



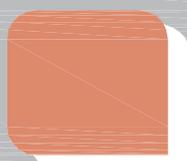
### **TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ**

[art. 33bis.07 NA del PdR]



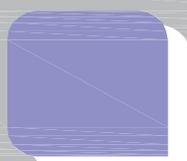
### **TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ**

[art. 33bis.08 NA del PdR]



### **TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO**

[art. 34 NA del PdR]



### **TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

[art. 35 NA del PdR]



### **TESSUTO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI**

[art. 36 NA del PdR]

- 32.06 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:
- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
  - la loro altezza massima non può superare i 3,00 m; qualora le quote dei terreni confinanti siano diverse, con differenza di quota non superiore a m 1,20, l'altezza massima dell'autorimessa sommata alla metà della differenza di quota non può superare i m. 3,00;
  - la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m<sup>2</sup> ogni 2 m<sup>2</sup> di SUL esistente.
- Al di sopra e nella parte sottostante i box non possono essere realizzati manufatti accessori o comunque opere edilizie di alcun tipo.

- 32.07 Nel Tessuto aperto a medio-alta densità contrassegnato da apposita simbologia nella tavola *QR\_01 Assetto della città esistente*, è consentita la localizzazione di nuove attività commerciali alimentari con superficie di vendita non superiore a 800 m<sup>2</sup>, con indici e parametri specificati ai commi del successivo art. 36 delle NA. Tali attività commerciali dovranno rispettare i parametri relativi alla dotazione minima di parcheggi privati (P1) e pubblici (P2) stabiliti per le funzioni commerciali con Cu M.

**art. 33 Tessuto aperto a medio-bassa densità**

- 33.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:
- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
  - Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
  - Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.
- 33.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", non può essere superiore al 25% della SUL esistente.
- L'ampliamento (AMP) per edifici con distanza dalla strada DS inferiore o uguale a 5,00 m può avvenire senza l'arretramento previsto dal tessuto come disposto al precedente 29.07.
- L'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell'edificio.

33.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (con EF esistente non superiore a tale indice)

Indice di permeabilità IP = 40%

Altezza massima H = 10,40 m

Da = 1 albero/200 m<sup>2</sup> SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici

Dar = 1 arbusto/200 m<sup>2</sup> SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici

33.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Indice di permeabilità IP = 40%

altezza massima H = 10,40 m

Da = 1 albero/200 m<sup>2</sup> SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici

Dar = 1 arbusto/200 m<sup>2</sup> SF potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici

33.05 Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06 sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- "Artigianato di servizio all'auto" U3/3b

– *Funzioni terziarie con Cu A*

33.06 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
- la loro altezza massima non può superare i m 3,00; qualora le quote dei terreni confinanti siano diverse, con differenza di quota non superiore a m 1,20, l'altezza massima dell'autorimessa sommata alla metà della differenza di quota non può superare i m. 3,00;
- la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m2 ogni 2 m2 di SUL esistente.

Al di sopra e nella parte sottostante i box non possono essere realizzati manufatti accessori o comunque opere edilizie di alcun tipo.

33.07 Nel Tessuto aperto a medio-bassa densità localizzato nell'area denominata "Capannina" dove è presente l'ex discoteca "Vanità" in Corso Giuseppe Garibaldi, è consentita la realizzazione degli interventi previsti dal presente tessuto nel rispetto degli indici, delle altezze, delle funzioni e di tutti i parametri sopra specificati a fronte di una cessione del 40% delle aree da effettuarsi all'Amministrazione Pubblica, al fine di garantire uno spazio pubblico (prevalentemente a verde) localizzato per la maggior parte su Corso Garibaldi. Il progetto e il disegno dello spazio pubblico dovranno in particolare valorizzare il verde esistente e relazionarsi sia con la limitrofa attrezzatura scolastica che con il Parco Ferruccio Parri.

#### **art. 33bis Tessuto aperto a bassa densità**

33bis.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere

**Provincia: PAVIA**

**Comune: VIGEVANO**

**Fascia/zona: Semicentrale/ZONA-TRA CIRCONVALLAZIONE  
INTERNA/ESTERNA-FRAZIONE PICCOLINI**

**Codice di zona: C1**

**Microzona catastale n.: 2**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Terziaria**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	930	1150	L	4,7	5,9	L
Uffici	Ottimo	1300	1400	L	6,5	7	L
Uffici strutturati	NORMALE	1300	1800	L	5,5	7,6	L
Uffici strutturati	Ottimo	1650	2250	L	7	9,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Provincia: PAVIA**

**Comune: VIGEVANO**

**Fascia/zona: Semicentrale/ZONA-TRA CIRCONVALLAZIONE INTERNA/ESTERNA-FRAZIONE PICCOLINI**

**Codice di zona: C1**

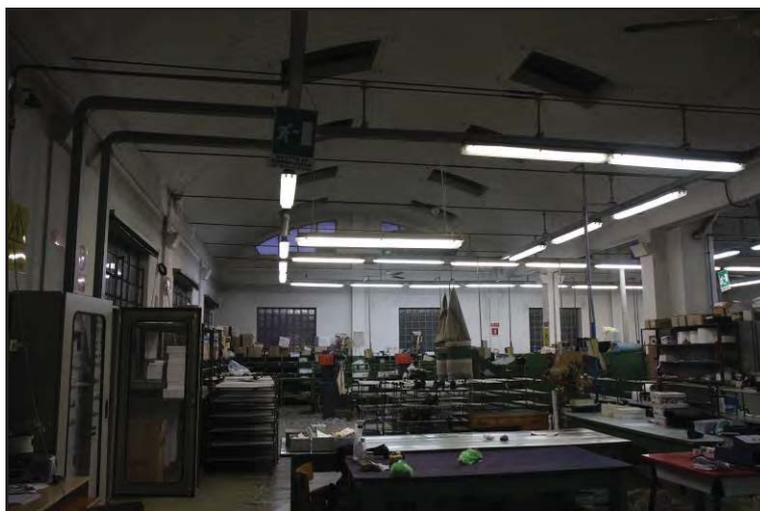
**Microzona catastale n.: 2**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1450	L	4,4	5,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1750	L	4,2	5	L
Box	NORMALE	680	780	L	2,8	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L	4,4	5,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1250	1500	L	5,3	6,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



**Fotografia 4.1 - Vista interna del capannone.**



**Fotografia 4.2 - I serramenti del capannone, di tipo industriale.**



**Fotografia 4.3 - Uno dei lucernai a tetto oscurati e, sotto, una pala elettrica per la ventilazione estiva.**



**Fotografia 4.4 - Una delle prese di luce verticali realizzate con mattonelle di vetrocemento.**



**Fotografia 4.5 - Il Quadro Elettrico Generale da 35 kW di potenza installata.**



**Fotografia 4.6 - Il pavimento in gomma incollata, con evidenziati buchi per l'usura.**



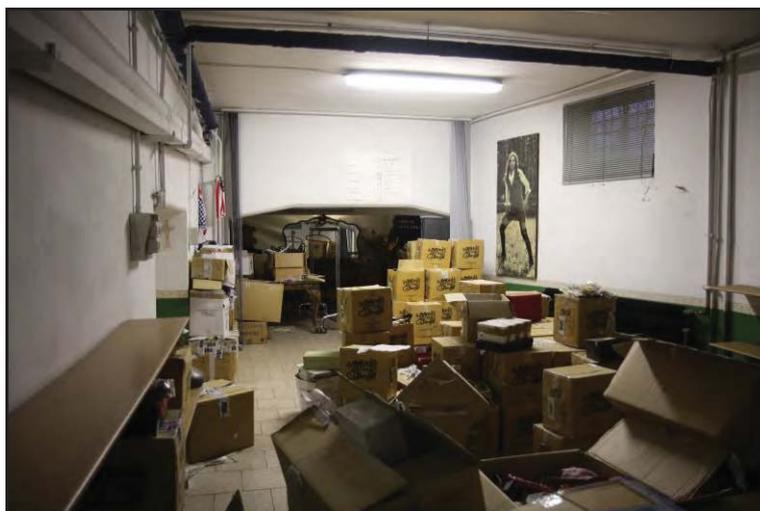
**Fotografia 4.7 - Il canale di distribuzione dell'aria calda.**



**Fotografia 4.8 - Il bruciatore a gasolio della caldaia, in centrale termica.**



**Fotografia 4.9 - La copertura vetrata della corte di carico-scarico, con la parte in Eternit evidenziata in rosso.**



**Fotografia 4.10 - Uno dei locali del seminterrato con altezza 310 cm.**



**Fotografia 4.11 - Uno dei locali del seminterrato con altezza 200 cm.**



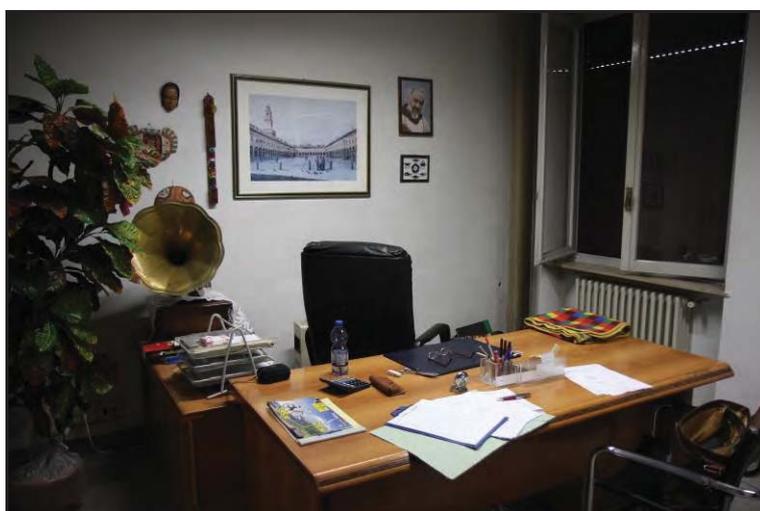
**Fotografia 4.12 - La rampa carrabile che collega la corte interna con gli spazi al piano interrato.**



**Fotografia 4.13 - L'ufficio n° 1.**



**Fotografia 4.14 - L'ufficio n° 2.**



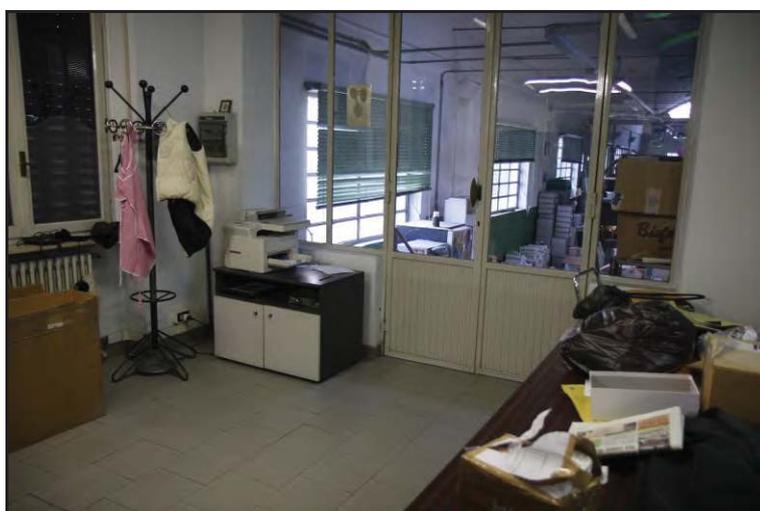
**Fotografia 4.15 - L'ufficio n° 3.**



**Fotografia 4.16 - L'ufficio n° 4.**



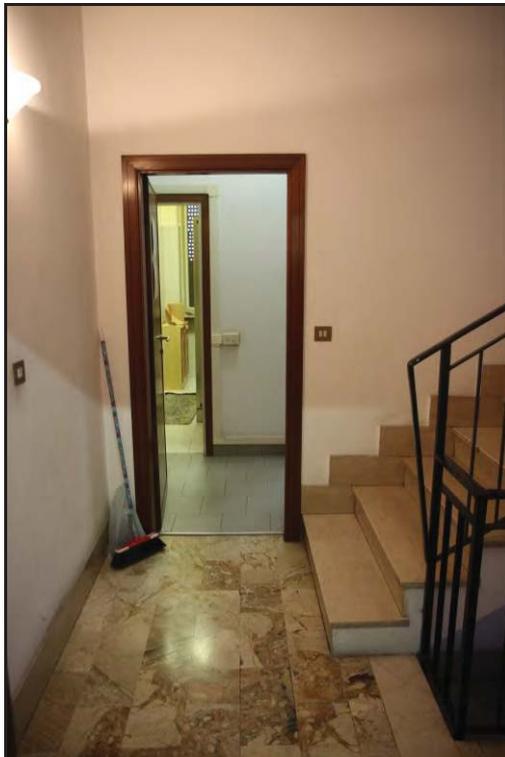
**Fotografia 4.17 - L'ufficio n° 5.**



**Fotografia 4.18 - La parte vetrata che si affaccia direttamente sul capannone. La porta-finestra si apre su una scaletta metallica che collega i due ambienti.**



**Fotografia 4.20 - Scorcio dei servizi igienici, con il box doccia.**



**Fotografia 4.21 - L'ingresso agli uffici e la scala di accesso, in comune con l'appartamento al piano superiore.**



**Fotografia 4.22 - L'ingresso dell'appartamento, con la porta della cucina e del bagno zona giorno.**



**Fotografia 4.23 - La cucina abitabile.**



**Fotografia 4.24 - Il soggiorno.**



**Fotografia 4.25 - La zona pranzo del soggiorno.**



**Fotografia 4.26 - La camera da letto padronale.**



**Fotografia 4.27 - La seconda camera da letto.**



**Fotografia 4.28 - Il bagno della zona giorno.**



**Fotografia 4.29 - Il bagno della zona notte.**



**Fotografia 4.30 - Il balcone della zona giorno, su Via Ceresio.**



**Fotografia 4.31 - Dettaglio dei serramenti esterni.**