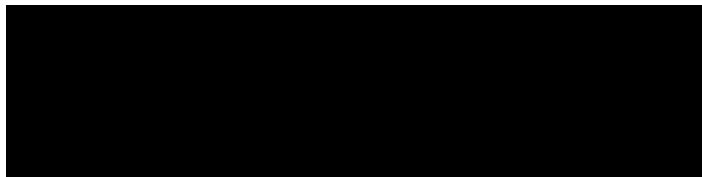

TRIBUNALE DI PAVIA
ex Tribunale di VIGEVANO

CONCORDATO PREVENTIVO n. 12/2012 R.G.



COMMISSARI GIUDIZIALI

D.ssa Barbara VALSECCHI - 27029 Vigevano, Via Naviglio Sforzesco n. 7/11

Avv. Paolo LONGHI - 27029 Vigevano, Via San Pio V n. 5/B

Giudice Delegato D.ssa ANTONELLA C. ATTARDO

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
DELLA SOCIETÀ AMMESSA AL
CONCORDATO PREVENTIVO**

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

Beni in VIGEVANO

Esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari, risultano di proprietà della società **IMPRO.NTA S.R.L. in liquidazione, per la quota intera del diritto di piena proprietà**, i beni immobili siti nel Comune di Vigevano (PV) e così censiti:

N.C.E.U del Comune di Vigevano:

1. **Fg. 70, mapp. 450**, P.T., via Battaglia della Sforzesca n. 325, cat. D/1, RC€ 1.341,40.
2. **Fg. 19, mapp. 3267 sub. 8**, P.T., via Manara Negrone n. 74, in corso di costruzione.
3. **Fg. 19, mapp. 3267 sub. 9**, P.2-S1, via Manara Negrone n. 74, cat. A/2, cl. 3, vani 6, RC€ 929,62.
4. **Fg. 19, mapp. 3267 sub. 10**, P.2-S1, via Manara Negrone n. 74, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, RC€ 852,15.
5. **Fg. 19, mapp. 3267 sub. 25**, P.S1, via Manara Negrone n. 70, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 32, RC€ 109,08.
6. **Fg. 19, mapp. 3267 sub. 26**, P.S1, via Manara Negrone n. 70, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 34, RC€ 115,89.
7. **Fg. 19, mapp. 3267 sub. 27**, P.S1, via Manara Negrone n. 70, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 29, RC€ 98,85.
8. **Fg. 19, mapp. 3267 sub. 28**, P.S1, via Manara Negrone n. 70, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 29, RC€ 98,85.
9. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 11**, P.1-S1, viale Francesco Petrarca n. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 5, RC€ 774,69.
10. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 14**, P.2-S1, viale Francesco Petrarca n. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4, RC€ 227,24.
11. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 23**, P.T., viale Monte Grappa n. 79/7, cat. C/6, cl. 1, cons. mq.

- 13, RC€ 32,23.
12. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 29**, P.T., viale Monte Grappa n. 79/7, cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 13, RC€ 32,23.
13. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 38**, P.T-S1, viale Francesco Petrarca n. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, RC€ 852,15.
14. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 53**, P.S1, viale Monte Grappa n. 79/6, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 16, RC€ 54,54.
15. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 58**, P.S1, viale Monte Grappa n. 79/6, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 15, RC€ 51,13.
16. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 70**, P.S1, viale Monte Grappa n. 79/6, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 15, RC€ 51,13.
17. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 73**, P.S1, viale Monte Grappa n. 79/6, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 16, RC€ 54,54.
18. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 77**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 45, RC€ 153,39.
19. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 79**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 22, RC€ 74,99.
20. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 81**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 15, RC€ 51,13.
21. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 82**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 15, RC€ 51,13.
22. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 83**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 14, RC€ 40,49.
23. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 84**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 14, RC€ 47,72.

24. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 85**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 19, RC€ 47,72.
25. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 88**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 31, RC€ 105,67.
26. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 90**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 36, RC€ 122,71.
27. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 91**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 36, RC€ 122,71.
28. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 92**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 36, RC€ 122,71.
29. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 93**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 18, RC€ 61,36.
30. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 94**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 17, RC€ 57,95.
31. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 95**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 17, RC€ 57,95.
32. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 96**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 17, RC€ 57,95.
33. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 97**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 17, RC€ 57,95.
34. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 98**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 17, RC€ 57,95.
35. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 99**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 17, RC€ 57,95.
36. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 100**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons.

- mq. 17, RC€ 57,95.
37. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 101**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 17, RC€ 57,95.
38. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 102**, P.S2, viale Monte Grappa n. 79/5, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 34, RC€ 115,89.
39. **Fg. 31, mapp. 1027 sub. 6**, P.T-S1, corso Novara n. 26, cat. A/3, cl. 3, vani 5, RC€ 284,05.
40. **Fg. 31, mapp. 1027 sub. 15**, P.T-S1, corso Novara n. 24, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, RC€ 592,63.
41. **Fg. 31, mapp. 1027 sub. 35**, P.S1, corso Novara n. 24B, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 18, RC€ 61,36.
42. **Fg. 31, mapp. 1027 sub. 36**, P.S1, corso Novara n. 24B, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 19, RC€ 64,76.
43. **Fg. 31, mapp. 1027 sub. 42**, P.S1, corso Novara n. 24B, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 16, RC€ 54,54.
44. **Fg. 31, mapp. 1027 sub. 47**, P.T-1-S1, corso Novara n. 24, cat. C/3, cl. 3, cons. mq. 102, RC€ 405,63.
45. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 103**, P.T-S1, viale Francesco Petrarca n. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4, RC€ 227,24.
46. **Fg. 19, mapp. 3270 sub. 105**, P.T-S1, viale Francesco Petrarca n. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 3, RC€ 170,43.
47. **Fg. 51, mapp. 1274**, P.T., via Nicolò Paganini, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq. 19, RC€ 64,76.
48. **Fg. 19, mapp. 3267 sub. 35**, P.1-S1, via Manara Negrone n. 74, in corso di costruzione.
49. **Fg. 19, mapp. 3267 sub. 36**, P.1-S1, via Manara Negrone n. 74, cat. A/10, cl. 2, vani 3,

RC€ 929,62.

50. **Fg. 70, mapp. 515**, P.T., via Battaglia della Sforzesca snc, cat. Area urbana, cl. 2, cons. mq. 1400.
51. **Fg. 51, mapp. 312 sub. 5**, P.T., via Monsignor Caramuel n. 31, cat. C/2, cl. 1, cons. mq. 287, RC€ 978,27.
52. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 6**, P.T., corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.
53. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 7**, P.1, corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.
54. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 8**, P.1, corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.
55. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 9**, P.2, corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.
56. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 10**, P.2, corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.
57. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 11**, P.1, corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.
58. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 12**, P.1, corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.
59. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 13**, P.1, corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.
60. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 14**, P.2, corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.
61. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 15**, P.2, corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.
62. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 16**, P.2, corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.
63. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 17**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.
64. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 18**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 22, RC€ 63,63.
65. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 20**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 15, RC€ 43,38.
66. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 21**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 27, RC€ 78,09.
67. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 22**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 17, RC€ 49,17.

68. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 23**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 29, RC€ 83,87.
69. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 24**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 22, RC€ 63,63.
70. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 25**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 15, RC€ 43,38.
71. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 26**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 15, RC€ 43,38.
72. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 27**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 15, RC€ 43,38.
73. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 28**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 15, RC€ 43,38.
74. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 29**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 15, RC€ 43,38.
75. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 30**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 15, RC€ 43,38.
76. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 31**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 15, RC€ 43,38.
77. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 32**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 15, RC€ 43,38.
78. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 33**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 15, RC€ 43,38.
79. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 34**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 15, RC€ 43,38.
80. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 35**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq.

- 15, RC€ 43,38.
81. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 36**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq.
15, RC€ 43,38.
82. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 37**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq.
15, RC€ 43,38.
83. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 38**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 2, cons. mq.
15, RC€ 43,38.
84. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 39**, P.T., corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 1, cons. mq.
13, RC€ 32,23.
85. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 40**, P.T., corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 1, cons. mq.
13, RC€ 32,23.
86. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 41**, P.T., corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 1, cons. mq.
13, RC€ 32,23.
87. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 42**, P.T., corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 1, cons. mq.
13, RC€ 32,23.
88. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 47**, P.T., corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 1, cons. mq.
23, RC€ 57,02.
89. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 48**, P.T., corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 1, cons. mq.
18, RC€ 44,62.
90. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 49**, P.T., corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 1, cons. mq.
18, RC€ 44,62.
91. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 50**, P.T., corso Palmiro Togliatti snc, cat. C/6, cl. 1, cons. mq.
17, RC€ 42,14.
92. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 51**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.
93. **Fg. 52, mapp. 3282 sub. 52**, P.S1, corso Palmiro Togliatti snc, in corso di costruzione.

Intestazione catastale dei beni:

[redacted] proprietà per 1/1.

Nonché **N.C.T.** del Comune di Vigevano:

94. **Fg. 51, mapp. 1376**, semin. irrig. arb., cl. 3, sup. are 00.40, RD€ 0,58, RA€ 0,35.

95. **Fg. 51, mapp. 1378**, semin. irrig. arb., cl. 3, sup. are 01.80, RD€ 2,62, RA€ 1,58.

96. **Fg. 51, mapp. 1379**, semin. irrig. arb., cl. 3, sup. are 09.12, RD€ 13,28, RA€ 8,01.

Intestazione catastale dei beni:

[redacted] proprietà per 1/1.

Risulta inoltre la seguente area urbana:

Fg. 31, mapp. 1028, P.T., corso Novara n. 24, cat. area urbana, cons. mq. 276.

Intestazione catastale:

[redacted]

– Proprietà per l'area PER 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted]

[redacted]

[redacted]

Erminio.

[Trattasi di area soprastante piano interrato, recintata e destinata a giardino privato dell'adiacente proprietà di terzi, non rilevante ai fini della valutazione].

Risultano inoltre i seguenti beni oggetto di **preliminare di**

compravendita [redacted]. così identificati:

N.C.E.U del Comune di Vigevano:

1. **Fg. 17, mapp. 1303**, P.T.-S1, corso Milano n. 166, cat. A/7, cl. 2, vani 6, RC€ 650,74.

2. **Fg. 17, mapp. 2124**, P.T., corso Milano n. 166, cat. Area urbana, cons. mq. 1479.

N.C.T. del Comune di Vigevano:

3. **Fg. 17, mapp. 69**, semin. irrig. arb., cl. 5, sup. are 06.75, RD€ 7,67, RA€ 5,23.

4. **Fg. 17, mapp. 349**, bosco misto, cl. 1, sup. are 04.27, RD€ 0,66, RA€ 0,13.

5. **Fg. 17, mapp. 352**, semin. irrig. arb., cl. 4, sup. are 02.34, RD€ 1,51, RA€ 1,93.

6. **Fg. 17, mapp. 353**, bosco misto, cl. 1, sup. are 01.33, RD€ 0,21, RA€ 0,04.

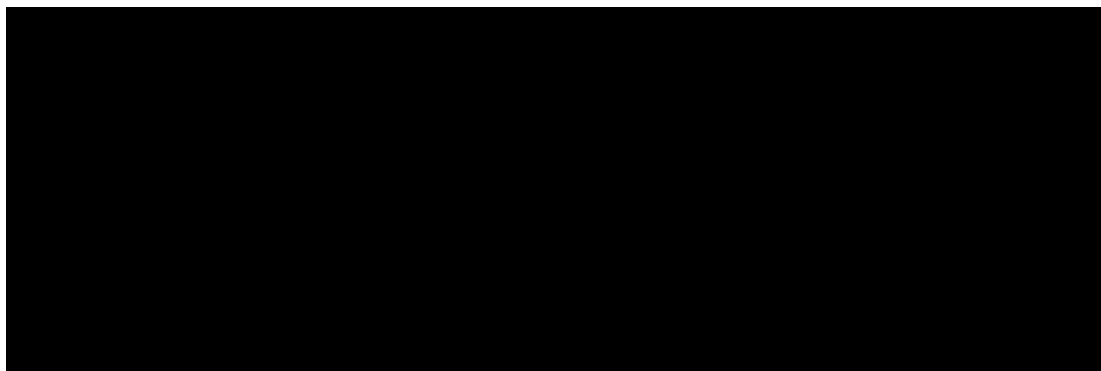
7. **Fg. 17, mapp. 1112**, semin. arbor., cl. 8, sup. are 07.40, RD€ 0,11, RA€ 0,31.

8. **Fg. 17, mapp. 1113**, bosco misto, cl. 1, sup. are 20.41, RD€ 3,16, RA€ 0,63.

9. **Fg. 17, mapp. 1114**, semin. irrig. arb., cl. 4, sup. are 09.86, RD€ 6,37, RA€ 8,15.

10. **Fg. 17, mapp. 1300**, bosco misto, cl. 1, sup. are 06.26, RD€ 0,97, RA€ 0,19.

Intestazione catastale dei beni:



Le unità immobiliari oggetto della presente stima, catastalmente sopra individuate, appartengono a quattro recenti distinti interventi edilizi realizzati dalla società IMPRO.NTA srl a Vigevano tra gli anni 2006 – 2010 oltre a sedimi edificabili nell'ambito del Comune di Vigevano, compreso ampio appezzamento già oggetto di preliminare di compravendita. La proprietà immobiliare complessiva è sinteticamente identificabile nei seguenti LOTTI:

1. Complesso residenziale "Le Farfalle" in Viale Petrarca 1, Vigevano.
2. Palazzina "Manara Negrone" in Via Manara Negrone 74, Vigevano.

3. Residenza "Corteallegra" in Corso Novara 24, Vigevano.
4. Residenza "Arco Bianco" in Corso Togliatti, Vigevano.
5. Terreno edificabile in Vigevano via Giordano.
6. Terreno edificabile con soprastanti fabbricati in Vigevano via Battaglia della Sforzesca (due lotti).
7. Terreno edificabile con soprastanti fabbricati in Vigevano corso Milano 166 (preliminare di compravendita a favore di IMPRO.NTA SRL).

PARAMETRI DI STIMA

Nell'identificazione e relativa valutazione degli immobili in oggetto vengono assunti alcuni parametri fondamentali di riferimento: Superficie Commerciale, metodo di stima e fonti d'informazione.

Superficie commerciale:

Somma della superficie lorda degli immobili, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

Metodo di stima:

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il criterio di valutazione, comunque prudenziale, tiene conto del valore commerciale a mq. di superficie commerciale, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, dello stato di occupazione, nonché dei valori riscontrabili in zona

per immobili analoghi confrontati con i valori forniti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) e con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località in possesso di operatori specializzati del settore o, trattandosi di vendita con caratteristiche analoghe alle vendite concorsuali, con i dati di realizzo effettivo in possesso dell'I.V.G.

Nelle valutazioni si tiene in debito conto che le stesse sono attualizzate in una congiuntura economica sostanzialmente sfavorevole con una richiesta di fabbricati, appartamenti e terreni estremamente limitata.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

Fonti d'informazione:

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio Tecnico di: Vigevano (PV).

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

FORMALITÀ

In considerazione dell'ottica liquidatoria, verificato altresì che le opportune indagini sono già state eseguite dai Commissari Giudiziali, vengono per il momento omesse le indicazioni relative a ipoteche e/o gravami esistenti sugli immobili oggetto di stima. Conformemente a quanto richiesto dai Commissari Giudiziali il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano al fine di verificare eventuali formalità pregiudizievoli sorte a partire dal **01/12/2011** sino all'aggiornamento repertori del **17 gennaio 2014**. Elenco formalità con stampa di tutte le note viene trasmesso ai Commissari Giudiziali. Si resta sin da ora a disposizione per eventuali integrazioni che si

rendessero necessarie.

LOTTO 1 – Immobili nel complesso residenziale "Le Farfalle".

Il complesso residenziale "Le Farfalle" appartiene ad un più vasto Piano Attuativo, edificato con Permesso di Costruire P.T. n. 826/05 e successive varianti, che comprende un parco pubblico, quattro lotti per ville singole e il lotto sul quale è stata realizzata la palazzina chiamata "Manara Negrone", oggetto di valutazione successiva.

Il lotto relativo al complesso Farfalle è individuato al n° 1 dal P.L.C. "Area ex Rondo"; è ubicato in fregio al viale Francesco Petrarca angolo via G. Oberdan, a nord del complesso produttivo dimesso "Manifatture Rondo".

L'area è ben esposta, soleggiata e salubre, la falda freatica è a media profondità e la natura del terreno è incoerente, mista ghiaia e sabbia, e di media portanza secondo le caratteristiche della zona. L'intervento è stato realizzato tra il maggio 2006 e l'aprile 2009.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono: due appartamenti ubicati uno al piano terra della farfalla denominata "B" (verso il parco pubblico) e uno al piano primo della farfalla "A" (verso la via Oberdan), 22 box auto, di cui 6 doppi, ubicati al primo e al secondo livello interrati, due posti auto all'aperto ubicati in fregio al Viale Petrarca all'interno dell'area di pertinenza del condominio.

Alla data del sopralluogo i due appartamenti (sub. 11 e 38) risultavano incompleti in alcune finiture ed impianti, in particolare sono ancora da realizzare pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte interne e completamento impianto elettrico: in fase di valutazione si è provveduto a quantificare i costi relativi per l'esecuzione (fornitura e posa in base al capitolato) delle opere di completamento.

Le autorimesse ai piani interrati e le aree esterne destinate a posto auto sono completamente ultimate ed immediatamente utilizzabili.

Risultano altresì di proprietà della società, e quindi oggetto di valutazione, tre appartamenti ultimati ed altrettanti box promessi in vendita con preliminare sottoscritto. Le unità immobiliari promesse in vendita alla sig.ra Morè e al sig. Barci risultano occupate.

Effettuate le opportune indagini, verificato che gli immobili sono stati edificati con regolari autorizzazioni e regolarmente accatastati, verificato altresì che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle schede catastali, appare equo determinare un valore di mercato, che tenga conto di tutte le considerazioni sopra esposte, di **€ 1.600/mq. di Superficie Commerciale**, con il seguente risultato:

RESIDENCE "LE FARFALLE" - FG. 19 PART. 3270						
appartamenti liberi da ultimare						
Sub.	Cat.	destin./piano	Sup. Comm.	Valore unitario €	opere di completamento €	Valore Totale Euro
11	A/2	appartamento P1+cant.	119,00	1.600,00	a dedurre € 17.500,00	172.900,00
38	A/2	appartamento PT+cant.	152,00	1.600,00	a dedurre € 24.500,00	218.700,00

RESIDENCE "LE FARFALLE" - FG. 19 PART. 3270						
appartamenti e box - oggetto di preliminare						
Sub.	Cat.	destin./piano	Sup. Comm.	Valore unitario €	preliminare con:	Valore Totale Euro
14	A/3	appartamento P2+cant.	84,00	1.600,00	ARTEDIL S.R.L.	134.400,00
53	C/6	box PS1	singolo mq. 16			14.000,00
103	A/3	appartamento PT+cant.	110,00	1.600,00	MORE' GIUSEPPINA	176.000,00
73	C/6	box PS1	singolo mq. 15			14.000,00
105	A/3	appartamento PT+cant.	117,00	1.600,00	BARCI MICHELE	187.200,00
70	C/6	box PS1	singolo mq. 15			14.000,00

RESIDENCE "LE FARFALLE" - FG. 19 PART. 3270				
autorimesse e posti auto liberi				
Sub.	Cat.	destinazione/piano	superfici catastali	Valore a corpo Euro
23	C/6	posto auto	mq. 13	6.000,00
29	C/6	posto auto	mq. 13	6.000,00
58	C/6	box PS1	singolo mq. 15	14.000,00
77	C/6	box PS2	doppio mq. 45	30.000,00
79	C/6	box PS2	doppio mq. 22	16.000,00

81	C/6	box PS2	singolo mq. 15	12.000,00
82	C/6	box PS2	singolo mq. 15	12.000,00
83	C/6	box PS2	singolo mq. 14	12.000,00
84	C/6	box PS2	singolo mq. 14	12.000,00
85	C/6	box PS2	singolo mq. 14	12.000,00
88	C/6	box PS2	doppio mq. 31	24.000,00
90	C/6	box PS2	doppio mq. 36	28.000,00
91	C/6	box PS2	doppio mq. 36	28.000,00
92	C/6	box PS2	doppio mq. 36	28.000,00
93	C/6	box PS2	singolo mq. 18	14.000,00
94	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00
95	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00
96	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00
97	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00
98	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00
99	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00
100	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00
101	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00
102	C/6	box PS2	doppio mq. 36	28.000,00
VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO = € 1.325.200,00				

LOTTO 2 – Immobili nella Palazzina "Manara Negrone".

La palazzina "Manara Negrone" è inserita nel più vasto Piano Attuativo, sopra menzionato per il residence Farfalle, che comprende un parco pubblico, quattro lotti per ville singole e il già descritto complesso "Le Farfalle".

Il lotto relativo, individuato al n° 6 dal P.L.C. "Area ex Rondo"; è ubicato in fregio al Viale Francesco Petrarca angolo via Manara Negrone, a nord del dimesso complesso produttivo "Manifatture Rondo".

L'area è ben esposta, soleggiata e salubre, la falda freatica è a media profondità e la natura del terreno è incoerente, mista ghiaia e sabbia, e di media portanza secondo le caratteristiche della zona. L'intervento è stato realizzato a partire dal maggio 2006.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono: una unità commerciale/terziario a doppia altezza ubicata al piano terreno in angolo tra la via Manara Negrone e il viale Petrarca; una unità residenziale/terziaria al piano primo soprastante l'unità commerciale e due box doppi (in senso longitudinale) al piano interrato.

I due posti auto scoperti (mapp. 3267 sub. 12 e 13) all'interno dell'area di pertinenza del condominio, citati nella precedente perizia di stima effettuata tramite la società, sono stati alienati in data 03/08/2011 (atto n. 28166 rep. notaio Maestroni).

Le due unità sopra descritte si presentano oggi "al grezzo", mancanti cioè di pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte interne e parte dell'impianto elettrico; in particolare l'unità commerciale, per consentire al futuro acquirente una maggiore personalizzazione in termini di suddivisioni interne e di impiantistica, è ultimata nel solo involucro, nella formazione del soppalco e in alcune predisposizioni impiantistiche. In fase di valutazione si è provveduto a quantificare i costi relativi per l'esecuzione (fornitura e posa in base al capitolato) delle opere di completamento.

I box al piano interrato sono ultimati ed immediatamente utilizzabili.

Risultano altresì di proprietà della società, e quindi oggetto di valutazione, tre unità immobiliari, di cui due (con box abbinati) ultimate e utilizzate, promesse in vendita con preliminare sottoscritto dai promittenti acquirenti.

Effettuate le opportune indagini, verificato che gli immobili sono stati edificati con regolari autorizzazioni e regolarmente accatastati (due immobili risultano, correttamente, accatastati come unità "in corso di costruzione"- **cat. F3**), verificato altresì che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle schede catastali e che le dotazioni di capitolato sono leggermente superiori a quelle previste per l'adiacente complesso "Le Farfalle", appare equo determinare un valore di mercato, che tenga conto di tutte le considerazioni sopra esposte, di **€ 1.700/mq. di Superficie Commerciale**, con il seguente risultato:


PALAZZINA "MANARA NEGRONE" - FG. 19 PART. 3267						
unità immobiliari libere da ultimare						
Sub.	Cat.	destin./piano	Sup. Comm.	Valore unitario €	opere di completamento €	Valore Totale Euro
8	F/3	comm./terz. PT+cant.	217,00	1.700,00	a dedurre € 55.000,00	313.900,00
35	F/3	appartamento P1+cant.	126,00	1.700,00	a dedurre € 15.000,00	199.200,00

PALAZZINA "MANARA NEGRONE" - FG. 19 PART. 3267						
appartamenti e box - oggetto di preliminare						
Sub.	Cat.	destin./piano	Sup. Comm.	Valore unitario €	preliminare con:	Valore Totale Euro
9	A/2	appartamento P2+cant.	174,00	1.700,00	ROSSI LUCIA	295.800,00
25	C/6	box PS1	doppio mq. 32			28.000,00
10	A/2	appartamento P2+cant.	156,00	1.700,00	CHIAPPAROLI ALDO	265.200,00
26	C/6	box PS1	doppio mq. 34			29.000,00
36	A/10	ufficio P1+cant.	71,00	1.700,00	GIOIETTO CARLA	120.700,00
occupato da terzi con contratto di locazione						

PALAZZINA "MANARA NEGRONE" - FG. 19 PART. 3267				
autorimesse libere				
Sub.	Cat.	destinazione/piano	superfici catastali	Valore a corpo Euro
27	C/6	box PS1	doppio mq. 29	25.000,00
28	C/6	box PS2	doppio mq. 29	25.000,00
VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO = € 1.301.800,00				

LOTTO 3 – Immobili nella Residenza "Corteallegra" in Corso Novara 24.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima appartengono ad un intervento immobiliare

 partire dall'ottobre 2006, edificato con Permesso di Costruire P.T. n. 926/05 e successive varianti, denominato Residenza "Corteallegra" sito a Vigevano (PV), corso Novara n. 24.

L'area oggetto dell'intervento è ubicata in fregio al corso Novara al n° civico 24, è inserita in una zona urbanistica B, semicentrale nelle adiacenze del centro storico cittadino, in un tessuto chiuso ad alta densità, costituito da edifici prevalentemente residenziali con la

presenza di alcuni fabbricati a destinazione produttiva, perlopiù dismessi.

Il terreno è pianeggiante e posto ad una quota di circa 1.50 m più alta rispetto al piano stradale di Corso Novara.

Le due unità immobiliari oggetto di stima sono a destinazione residenziali/terziarie ubicate al piano terra con relativi box al piano interrato e si presentano oggi in condizioni diverse.

L'unità identificata con la sigla B.T.1 (sub. 15) ubicata al piano terra della palazzina B è "al grezzo", mancante cioè di pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte interne e placche elettriche.

L'unità identificata con la sigla B.T.4 (sub. 47) ubicata al piano terra dell'edificio appartenente al complesso "Mainardi" è in uno stato meno avanzato di lavori: sono presenti gli stacchi dei vari impianti che devono essere totalmente realizzati all'interno dell'unità, devono essere realizzati i massetti i pavimenti, i rivestimenti, le tramezzature interne e le contropareti coibentate perimetrali; del soppalco è stata realizzata unicamente la struttura metallica. Tale unità immobiliare, attualmente porzione di laboratorio e ancora accatastata come C/3-laboratorio, ad ultimazione dei lavori identificherà un pregevole "Loft" residenziale.

I box al piano interrato sono ultimati ed immediatamente utilizzabili.

Risulta catastalmente intestata alla [REDACTED] proprietà superficiaria dell'area urbana al fg. 31 mapp. 1028 di mq. 276 mentre la proprietà per l'area, costituita dal giardino di pertinenza di fabbricato adiacente, è in capo a terzi: in sostanza con tale indicazione [REDACTED] assicurata la possibilità di edificare i box nel sottosuolo ed i contermini di utilizzare in modo esclusivo il giardino adiacente al proprio fabbricato. La citata particella non riveste singolo valore economico.

Effettuate le opportune indagini, verificato che gli immobili sono stati edificati con regolari autorizzazioni e regolarmente accatastati, verificato altresì che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle schede catastali e che le dotazioni di capitolato sono di

buono/ottimo livello, verificata altresì l'ubicazione, in zona pregiata adiacente al centro storico, appare equo determinare un valore di mercato, che tenga conto di tutte le considerazioni sopra esposte, di € 1.800/mq. di Superficie Commerciale, con il seguente risultato:

RESIDENZA "CORTEALLEGRA" - FG. 31 PART. 1027						
unità immobiliari libere da ultimare						
Sub.	Cat.	destin./piano	Sup. Comm.	Valore unitario €	opere di completamento €	Valore Totale Euro
15	A/2	appartamento PT+cant.	108,00	1.800,00	a dedurre € 20.000,00	174.400,00
47	C/3	"loft" PT-1+cant.	161,00	1.800,00	a dedurre € 100.000,00	189.800,00

RESIDENZA "CORTEALLEGRA" - FG. 31 PART. 1027						
appartamento e box - oggetto di preliminare						
Sub.	Cat.	destin./piano	Sup. Comm.	Valore unitario €	preliminare con:	Valore Totale Euro
6	A/3	appartamento P2+cant.	90,00	1.800,00	AUDISIO	162.000,00
35	C/6	box PS1	singolo mq. 18			21.000,00

RESIDENZA "CORTEALLEGRA" - FG. 31 PART. 1027						
autorimesse libere						
Sub.	Cat.	destinazione/piano	superfici catastali		Valore a corpo Euro	
42	C/6	box PS1	singolo mq. 16		18.000,00	
36	C/6	box PS2	singolo mq. 19		21.000,00	
VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO = € 586.200,00						

LOTTO 4 – Residenza "Arco Bianco" in Corso Togliatti.

Il complesso immobiliare "Arco Bianco" è ubicato in zona semiperiferica del territorio comunale di Vigevano, nel tratto terminale di corso Togliatti che converge in corso Giovanni XXIII. L'intervento ha previsto la realizzazione di una palazzina residenziale disposta su tre piani fuori terra per complessivi 11 alloggi e un'unità destinata ad attività commerciale al piano terreno; un piano interrato destinato a cantine e box e area condominiale esterna destinata a parti comuni e posti auto di proprietà.

L'edificio, posto al centro dell'area, ha pianta assimilabile ad un rettangolo con lato maggiore disposto secondo l'asse N-S, collegato ad un settore circolare con fronte a Sud a seguire l'andamento curvilineo della strada. L'accesso ai singoli alloggi avviene da due anditi d'ingresso accessibili dal fronte e utilizzando scale e/o ascensori. Le autorimesse private, sostanzialmente già ultimate, sono ricavate al piano interrato accessibile mediante rampa carrabile a due corsie posta in aderenza al confine Nord e collegata al cancello carraio posto a Est angolo Nord della proprietà.

Attualmente è ultimata e funzionante dal dicembre 2009 la sola unità commerciale ubicata al piano terra, già alienata (con accessori), che ospita un'attività commerciale nel campo dell'arredamento.

Tutto il resto del complesso è "al rustico" sia per le parti esterne sia per le unità interne e, in considerazione del tempo trascorso e dello stato di abbandono del cantiere, tutte le opere già realizzate andranno attentamente verificate.

Le opere esterne da realizzare sono: recinzioni, ingressi e vialetti condominiali, giardino, posti auto all'aperto, pavimentazioni esterne e, relativamente alle opere esterne del fabbricato, sono da completare: i parapetti metallici e le pavimentazioni dei balconi e dei loggiati, tutti i serramenti esterni, le tinteggiature esterne, le finiture dei corpi scala (serramenti, pavimentazioni scale e pianerottoli, intonaci). Si evidenziano estesi distacchi ed esfoliazione negli intonaci esterni. Gli appartamenti attualmente sono al "rustico": devono essere realizzate le tramezzature interne, gli impianti elettrici e di riscaldamento, gli intonaci, i massetti di sottofondo, i pavimenti e i rivestimenti, le porte interne, oltre ai serramenti esterni e le finiture dei balconi, come già evidenziato.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono: sei appartamenti (tre al piano primo e tre al piano secondo) con cantina nella porzione meridionale del corpo di fabbrica (porzione caratterizzata dall'andamento curvilineo verso la rotatoria stradale); una unità deposito

ubicata al piano terra nella porzione nord dell'edificio; 15 box e 3 cantine al piano interrato; otto posti auto esterni.

Risultano altresì di proprietà della società, e quindi oggetto di valutazione, tre appartamenti con cantina e cinque box promessi in vendita con preliminari sottoscritti.

Con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Vigevano il complesso immobiliare denominato "Arco Bianco" risulta inserito nel "Tessuto Aperto a Medio-Bassa Densità", regolamentato dall'**art. 33** delle N.A. del Piano delle Regole.

Con riferimento alla documentazione trasmessa dalla proprietà, il complesso immobiliare è stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire P.E. n. 805/06 rilasciato in data 07/05/2007 relativo alla "realizzazione di palazzina plurifamiliare" in C.so Togliatti.
- D.I.A. - P.E. n. 805/06 Var. protocollata in data 06/05/2008 – Variante alla P.E. 805/06.
- Permesso di Costruire parzialmente a Sanatoria della P.E. n. 805/06 registrato al n. 44456/09 di P.G. in data 28/09/2009 e rilasciato in data 26/08/2010.

I lavori sono iniziati in data 13/09/2007; ad oggi sono state ultimate le u.i. al fg. 52 mapp. 3282 sub. 5 (negozi); sub. 6 (autorimessa in superficie); sub. da 18 a 38 (box P.S1); sub. da 39 a 50 (posti auto in superficie), oggetto di **Certificato di Agibilità Parziale n. 100/09**.

I provvedimenti autorizzativi sono scaduti ed occorrerà ripresentare nuove pratiche edilizie per il completamento delle opere.

Effettuate le opportune indagini e verificato l'attuale stato degli immobili; verificato che, come da computo metrico estimativo, risultano opere a finire per un importo di circa Euro 650.000 (oltre oneri tecnici ed accessori); determinata una superficie commerciale di riferimento, con i criteri sopra esposti, di circa mq. 1.300, compresa quota di comproprietà su enti e parti comuni, il valore complessivo del fabbricato viene stimato a corpo in **Euro 794.600,00**, ripartito nel dettaglio di ogni singola unità immobiliare come segue:

“ARCO BIANCO” foglio 52, mapp. 3282,			CATEGORIA	sup. comm.	STIMA (a corpo)
sub.	n. di riferimento				
8	APP. con cantina	1.1	F/3 – in corso di costruz.	105	63.000
13	APP. con cantina	1.3	F/3 – in corso di costruz.	83	50.000
12	APP. con cantina	1.4	F/3 – in corso di costruz.	103	62.000
11	APP. con cantina	1.5	F/3 – in corso di costruz.	95	57.000
16	APP. con cantina	2.3	F/3 – in corso di costruz.	83	50.000
15	APP. con cantina	2.4	F/3 – in corso di costruz.	103	62.000
14	APP. con cantina	2.5	F/3 – in corso di costruz.	95	57.000
6	BOX/DEPOSITO	T.2	F/3 – in corso di costruz.	93	30.000
38	BOX	1	C/6 – mq. 15.		5.700
37	BOX	2	C/6 – mq. 15.		5.700
36	BOX	3	C/6 – mq. 15.		5.700
34	BOX	5	C/6 – mq. 15.		5.700
33	BOX	6	C/6 – mq. 15.		5.700
32	BOX	7	C/6 – mq. 15.		5.700
31	BOX	8	C/6 – mq. 15.		5.700
30	BOX	9	C/6 – mq. 15.		5.700
29	BOX	10	C/6 – mq. 15.		5.700
28	BOX	11	C/6 – mq. 15.		5.700
27	BOX	12	C/6 – mq. 15.		5.700
26	BOX	13	C/6 – mq. 15.		5.700
25	BOX	14	C/6 – mq. 15.		5.700
24	BOX	15	C/6 – mq. 22.		8.300
22	BOX	17	C/6 – mq. 17.		6.400
42	POSTI AUTO	5	C/6 – mq. 13.		2.000
41	POSTI AUTO	6	C/6 – mq. 13.		2.000
40	POSTI AUTO	7	C/6 – mq. 13.		2.000
39	POSTI AUTO	8	C/6 – mq. 13.		2.000
47	POSTI AUTO	9	C/6 – mq. 23.		2.000
48	POSTI AUTO	10	C/6 – mq. 18.		2.000
49	POSTI AUTO	11	C/6 – mq. 18.		2.000
50	POSTI AUTO	12	C/6 – mq. 17.		2.000
17	CANTINA	13	F/3 – in corso di costruz	48	9.600
51	CANTINA	10	F/3 – in corso di costruz	14	1.800
52	CANTINA	11	F/3 – in corso di costruz	8	1.300
u.i. con preliminare					
7	App. Gusberti Ferrari	1.2	F/3 – in corso di costruz.	117	70.000
10	App. Gusberti Ferrari	2.1	F/3 – in corso di costruz.	105	63.000
9	App. Gusberti	2.2	F/3 – in corso di costruz.	117	70.000
18	Box Gusberti	21	C/6 – mq. 22.		8.400
20	Box Gusberti	19	C/6 – mq. 20.		7.600
21	Box Gusberti Ferrari	18	C/6 – mq. 27.		10.300
23	Box Gusberti Ferrari	16	C/6 – mq. 29.		11.100
35	Box Ferrari Trecate	4	C/6 – mq. 15.		5.700
VALORE COMPLESSIVO “ARCO BIANCO” Euro 794.600,00					

LOTTO 5 – Terreno edificabile in Vigevano via Giordano.

La proprietà immobiliare risulta attualmente censita parte al C.T. di Vigevano al Fg. 51 mappali 1376, 1378, 1379 e parte al NCEU al Fg. 51 mappali 1274, 312 sub. 5 ed è accessibile dalla via Giordano.

Ubicata in zona semiperiferica a sud del centro storico, appena oltre la linea ferroviaria Mortara – Milano, è ubicata in fregio alla via Giordano, strada secondaria ma prossima alle principali infrastrutture pubbliche e private ubicate nella fascia centrale. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato dall'attiguo intervento residenziale da poco ultimato.

L'area, ben esposta, è di forma regolare assimilabile all'accostamento di un trapezio rettangolo con basi circa m 69.30 x 61.30 e altezza m 35,60, avente base minore aderente alla via Giordano, e un rettangolo di lati circa m 53,50 x 100,00 con base maggiore coincidente con quella del trapezio stesso.

La superficie territoriale del lotto è di circa mq. 2.890,00; la quota costante del terreno è situata a circa 105,00 m s.l.m..

L'area, già eseguita la demolizione di preesistenti fabbricati fatiscenti, si presenta interamente libera.

Dati planivolumetrici desunti dalle planimetrie catastali:

- Superficie territoriale (comprensiva di ½ Via Giordano) circa mq. 2.890,00
- Superficie fondiaria totale circa mq. 2.600,00

Confini: nord-ovest area verde di proprietà comunale; nord-est e sud- est proprietà private; sud e ovest Via Giordano;

Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Vigevano l'area risulta inserita nel "Tessuto aperto a medio – bassa densità", regolamentato dall'**art. 33** delle N.A. del Piano delle Regole. Principali parametri di riferimento:

- Indice di Edificabilità Fondiaria EF = 0,50 m²/m²
- Indice di Permeabilità IP = 40%
- altezza massima H = 10,40 m

Con riferimento alla documentazione trasmessa dalla proprietà, si evidenziano le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. - P.E. n. 196/12 presentata in data 07/11/2012 (previa Autorizzazione Paesaggistica del 02/05/2012) per “Demolizione di edifici produttivi esistenti” – inizio lavori in data 10/12/2012.

Non risulta ancora trasmessa documentazione di fine lavori relativa alle opere di demolizione sopra citate e l’aggiornamento catastale.

Successivamente, previa stipula con il Comune di Vigevano in data 15/12/2008 di convenzione edilizia (con cessione di area), è stato ottenuto “Permesso di Costruire” (P.E. n. 258/07 – P.G. n. 09487/07 rilasciato in data 19/12/2007) per la realizzazione di “nuovo complesso residenziale”, con inizio lavori protocollato in data 13/01/2009:

i lavori non sono iniziati e [REDACTED] 10 ha richiesto il **rimborso degli oneri** (urbanizzazione, costo di costruzione e monetizzazione aree standard) già versati, per un totale di **Euro 90.355,10**.

Verificata l’avvenuta demolizione di fabbricati e preliminarmente all’eventuale vendita dell’area, occorrerà procedere all’aggiornamento catastale.

Con riferimento alla potenzialità edificatoria dell’area e ai parametri di stima sopra esposti, confrontati con le reali quotazione di mercato per terreni edificabili liberi da costruzioni con destinazioni analoghe a quella in esame, siti in zona semiperiferiche, appare congruo un valore di **€ 110,00/mq** riferito alla Superficie Fondiaria. Da cui:

Stima area via Giordano: mq. 2.600 x € 110,00/mq. = **Euro 286.000,00**

LOTTO 6 – Terreno edificabile con soprastanti fabbricati in Vigevano via Battaglia della Sforzesca.

Con atto in data 12/09/2006 n. 23859/5309 di rep. notaio Ileana Maestroni, registrato a Vigevano in data 19/09/2006 al n. 3206 serie IT e trascritto a Vigevano in data 20/09/2006 ai n.ri 11709/7058, la società [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà del seguente bene immobile in Comune di Vigevano (PV) regione *Cattabrega*:

Fabbricato già destinato a fornace con annessi accessori di un piano fuori terra ed area di pertinenza esclusiva, il tutto insistente su area distinta in CT al Fg. 70, mapp. 450 (ex mapp. 179/b) di are 37.77 ente urbano e censito al N.C.E.U. come segue:

- Fg. 70, mapp. 450, corso Genova n. 246, PT, cat. D/l, RDE 1.197,84 (poi Euro 1.676,70), in forza di Denuncia di Variazione n. 40523/2006 per variazione particella edilizia, frazionamento, ampliamento e demolizione parziale presentata all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 21 luglio 2006 (Protocollo n. PVO129519).

Confini da nord in senso orario, desunti dalla mappa CT:

- mapp. 24; mapp. 226 e 297; via Battaglia della Sforzesca; mapp. 250 e mapp. 179 (residua proprietà della parte venditrice).

Accesso dalla via Battaglia della Sforzesca.

Con frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Pavia in data 16 ottobre 2012 n. 204574 stesso protocollo l'area al mappale 450 di are 37.77 è stata suddivisa in due lotti e precisamente:

- foglio 70 mappale 450 di are 23.77 (sul quale insiste il fabbricato sopra descritto e parte dell'area di pertinenza);
- foglio 70 mappale 515 di are 14.00 (che descrive la restante parte dell'originaria area di pertinenza del fabbricato stesso);

a seguito di tale frazionamento l'area al mapp. 515 è stata oggetto di Denuncia di Divisione,

Var. Toponomastica registrata all'Agenzia del Territorio in data 19 ottobre 2012 n. 32141 prot. PV 0205874, e risulta pertanto da quella data censita in CF di detto Comune con gli stessi foglio e mappale ed eguale superficie, mentre l'unità al mapp. 450, in forza della stessa Denuncia di variazione sopracitata, risulta oggi censita con gli stessi foglio e mappale ma, ovviamente, con minore consistenza.

Attualmente gli immobili risultano identificati, a seguito delle variazioni citate, al N.C.E.U. del Comune di Vigevano, come segue:

- **Fg. 70, mapp. 450**, P.T., via Battaglia della Sforzesca n. 325, cat. D/1, RC€ 1.341,40.
- **Fg. 70, mapp. 515**, P.T., via Battaglia della Sforzesca snc, cat. Area urbana, cl. 2, cons. mq. 1.400.

Il lotto è ubicato all'estremo confine sud del territorio comunale, in fregio alla Via Battaglia della Sforzesca, da cui avviene l'accesso, nelle immediate vicinanze del corso Genova, primaria arteria di collegamento con i centri limitrofi. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da sporadici insediamenti di tipologia rurale e/o industriale, con apertura verso gli attigui appezzamenti agricoli.

Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Vigevano l'intero lotto risulta inserita nel "Tessuto aperto a bassa densità", regolamentato dall'**art. 33bis** delle N.A. del Piano delle Regole e, con riferimento alle norme del P.T.C. (parco Lombardo della Valle del Ticino), risulta inserito nel Perimetro Zone IC - Zone di iniziativa comunale orientata. Principali parametri di riferimento:

- Indice di Edificabilità Fondiaria EF = 0,30 m²/m²
- Indice di Permeabilità IP = 60%
- altezza massima H = 7,60 m

L'intero lotto ha forma assimilabile ad un quadrilatero di lati circa m 61,00/56,10 x

63,60/65,25, con una superficie complessiva di mq. 3.777 e con l'avvertenza che la "vecchia fornace" (fabbricati rurali fatiscenti da demolire) insiste sul solo mapp. 450.

Si precisa che il **mapp. 515**, area urbana di mq. 1.400, è stato oggetto di preliminare di compravendita in data 23/11/2012 a favore della società "SOLARIS S.R.L.", con sede in Vigevano, C.F. 02477440180. Ai fini delle valutazioni, in considerazione dell'avvenuta stipula del preliminare di compravendita, si considerano due lotti distinti.

A) Area identificata al **Fg. 70 mappale 450**: ben esposta, di forma regolare assimilabile ad un quadrilatero di lati circa m 59,10/56,10 x 41,00/41,25, ha una superficie fondiaria di catastali mq. 2.377,00; la quota costante del terreno è situata a circa 105,00 m. s.l.m.

L'area è attualmente interamente recintata e sulla stessa insistono vetusti fabbricati fatiscenti, destinati alla demolizione, per un volume complessivo di circa mc. 1.650.

B) Area identificata al **Fg. 70 mappale 515** (oggetto di preliminare): ben esposta, di forma regolare assimilabile ad un quadrilatero di lati circa m 61,00/59,10 x 24,00/22,60, ha una superficie fondiaria di catastali mq. 1.400,00; la quota costante del terreno è situata a circa 105,00 m. s.l.m. L'area, libera, è attualmente interamente recintata.

Con riferimento ai parametri di stima sopra esposti confrontati con le reali quotazione di mercato per terreni edificabili con destinazioni ed indici analoghi a quella in esame, siti in zone periferiche, appare congruo un valore di **€ 90,00/mq** riferito alla Superficie Fondiaria per il **mapp. 515** e di **€ 70,00/mq** riferito alla Superficie Fondiaria per il **mapp. 450**, prezzo che tiene conto dei necessari costi di demolizione dei fabbricati. Da cui:

Stima area via Battaglia della Sforzesca:

A) mapp. 450: mq. 2.377 x € 70,00/mq. = **Euro 166.390,00**

B) mapp. 515: mq. 1.400 x € 90,00/mq. = **Euro 126.000,00**

Valore complessivo beni in via Battaglia della Sforzesca: **Euro 292.390,00**

LOTTO 7 – Terreno edificabile con soprastanti fabbricati in Vigevano corso Milano 166 (oggetto di **preliminare di compravendita** a favore di IMPRO.NTA S.R.L.).

Con **preliminare di compravendita** in data 14/12/2012 n. 28564/7769 di rep. notaio Ileana Maestroni, registrato a Vigevano in data 16/02/2012 al n. 748 serie IT e trascritto a Vigevano in data 17/02/2012 ai n.ri 1396/1032, la società XXXXXXXXXX *PROMESSO* di acquistare la piena proprietà dei seguenti beni immobili siti in Vigevano e così identificati:

N.C.E.U del Comune di Vigevano:

1. **Fg. 17, mapp. 1303**, P.T.-S1, corso Milano n. 166, cat. A/7, cl. 2, vani 6, RC€ 650,74.
2. **Fg. 17, mapp. 2124**, P.T., corso Milano n. 166, cat. Area urbana, cons. mq. 1479.

N.C.T. del Comune di Vigevano:

3. **Fg. 17, mapp. 69**, semin. irrig. arb., cl. 5, sup. are 06.75, RD€ 7,67, RA€ 5,23.
4. **Fg. 17, mapp. 349**, bosco misto, cl. 1, sup. are 04.27, RD€ 0,66, RA€ 0,13.
5. **Fg. 17, mapp. 352**, semin. irrig. arb., cl. 4, sup. are 02.34, RD€ 1,51, RA€ 1,93.
6. **Fg. 17, mapp. 353**, bosco misto, cl. 1, sup. are 01.33, RD€ 0,21, RA€ 0,04.
7. **Fg. 17, mapp. 1112**, semin. arbor., cl. 8, sup. are 07.40, RD€ 0,11, RA€ 0,31.
8. **Fg. 17, mapp. 1113**, bosco misto, cl. 1, sup. are 20.41, RD€ 3,16, RA€ 0,63.
9. **Fg. 17, mapp. 1114**, semin. irrig. arb., cl. 4, sup. are 09.86, RD€ 6,37, RA€ 8,15.
10. **Fg. 17, mapp. 1300**, bosco misto, cl. 1, sup. are 06.26, RD€ 0,97, RA€ 0,19.

Trattasi di appezzamento di terreno con soprastante fabbricato ubicato in zona periferica della città, in fregio al Corso Milano 166 distante circa 1 km dal ponte sul Ticino. L'area è di forma irregolare inscrivibile in un rettangolo di lati circa m 70,00 x 100,00 con un'appendice a ovest di circa mq. 1.470,00.

La quota di gran parte dell'area è situata a circa 97,60 m s.l.m., una porzione marginale di

circa 1.500,00 mq si estende direttamente sul terrazzamento primario della valle del Ticino formando un piano inclinato dalla quota 97.60 alla quota 112,20 s.l.m., una “scarpata” con pendenza pari al 47%. Sul terreno insiste un’abitazione (N.C.E.U. Fg.17 mapp. 1303) disposta su due piani fuori terra con pianta rettangolare di lati rispettivamente m 13,00 x 8,00 e superficie coperta pari a mq. 104; il piano seminterrato, destinato a cantina, ha altezza netta interna di cm. 275; il piano rialzato destinato alla residenza ha altezza interna di cm. 2.95; lungo i lati nord e est si snoda una balconata con doppia scala di accesso dal piano cortile. Il terreno di pertinenza della casa è di mq. 1.029,00 come da estratto mappa del 28/10/1996 allegato alla scheda CEU C1461/97 a firma dell’Arch. Domenico Torti.

L’accesso principale all’area avviene da Corso Milano in servitù attiva di passo pedonale e carraio attraverso un ponte posto sul lato di levante del mapp. 348 di prop. di terzi ed indi su strada della larghezza di sei metri sempre sul fondo al mapp. 348. E’ possibile accedere al sedime anche da ovest dalla Strada della Zingara, a patto di realizzare una via di accesso in discesa lungo il terrazzamento.

Dati planivolumetrici (desunti e verificati dagli studi effettuati dalla società):

Superficie fondiaria totale	circa mq.	8.370,00
Superficie fondiaria di pertinenza dell’abitazione	circa mq.	1.029,00
Superficie fondiaria libera da fabbricati	circa mq.	7.341,00
Abitazione:		
piano seminterrato	mq.	104.00
piano rialzato	mq.	104.00
balconi	mq.	28.80

La superficie libera del lotto di pertinenza dell’abitazione è di mq. 1.029,00. Il volume “vuoto x pieno” complessivo si può stimare in circa mc. 620,00. Per il fabbricato di civile abitazione, risalente agli anni ottanta e realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica, è stata presentata in data 23/02/1995 domanda di concessione in sanatoria n. 158 P.T. e n.

11009 P.G., n. 29120 Progressivo.

Attualmente si presenta in precario stato di manutenzione e conservazione e, considerata la destinazione dell'area, privo di valore economico.

Coerenze in corpo in senso orario (rif. mappa C.T.):

strada della Zingara; mappali 351, 68, 67 e 348; terreni su altro foglio di mappa; mappali 66, 766, 812 e 1645.

Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Vigevano (approvato in data 08/02/2010 e successiva Variante approvata con delibera di C.C. n°92 del 22/12/2010 e pubblicato sul BURL n°4 del 26/01/2011) il terreno risulta inserito nel Piano dei Servizi (PS) come area per **Attrezzature Private di Uso Pubblico**.

Più precisamente il “III Titolo - Sistema dei Servizi, del Verde e delle Infrastrutture” delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi l'**art. 15 “Attrezzature Private di Uso Pubblico”** inserisce l'area tra quelle che comprendono attrezzature e strutture di proprietà privata in cui si svolgono attività di servizio pubblico in modo continuativo nel tempo, ma che non possiedono i requisiti di “servizio privato di uso pubblico e di interesse generale” di cui all'art. 9 comma 10 della Legge Regionale 12/05 (10. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita).

In queste aree sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- funzioni residenziali
- funzioni produttive e manifatturiere
- funzioni commerciali con CuM e CuA e Centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa
- artigianato di servizio all'auto
- funzioni terziarie con CuA ad esclusione delle aree con sup. superiore a 30.000 m2

L'attuazione del PGT avviene tramite **intervento diretto**, eventualmente convenzionato, per

le aree con SF superiore a 5.000 mq., sulla base dei seguenti indici e parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria $E_f = 0,50$ mq./mq.
- Altezza massima $H = m$ 10,00
- Indice di permeabilità $I_p = 30\%$
- Parcheggi privati = 1mq./10 mq. Sul se non diversamente prescritto dall'art. 11
- Parcheggi pubblici = 1mq./5 mq. Sul se non diversamente prescritto dall'art. 11
- Dotazione alberi = 1 albero/200 mq. Sf.

Le destinazioni d'uso possibili risultano pertanto:

- Esercizi commerciali a CuB (basso carico urbanistico) con sup. inferiore a mq. 250
- Pubblici esercizi a CuB
- Terziario diffuso
- Artigianato di servizio alla famiglia con CuB
- Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- Attrezzature socio-sanitarie
- Strutture alberghiere
- Strutture agrituristiche
- Centri per l'attività sportiva

- Impianti produttivi agro-alimentari.

Stima area c.so Milano:

Verificate le potenzialità edificatorie del terreno in oggetto con particolare riferimento alle possibili destinazioni d'uso, verificato altresì che l'area è ubicata in zona estremamente periferica ma in fregio alla SS 494, ovvero la principale arteria di collegamento sulla direttrice Milano – Mortara e con un passaggio di auto giornaliero estremamente sostenuto, considerato che, in ragione alle destinazioni permesse ed all'estensione dell'area stessa, il fabbricato residenziale esistente, comunque in precario stato di manutenzione e conservazione, non incide sulla valutazione dell'area, appare congruo un valore medio di € 75,00/mq. riferito alla Superficie Fondiaria. Da cui:

S.F. mq. 8.370 x € 75,00/mq. = **Euro 627.750,00**

RIEPILOGO VALORI COMPENDIO IMMOBILIARE IMPRO.NTA S.R.L.

LOTTO 1	RESIDENZA "LE FARFALLE" fg. 19 mapp. 3270	€ 1.325.200,00
LOTTO 2	PALAZZINA "MANARA NEGRONE" fg. 19 mapp. 3267	€ 1.301.800,00
LOTTO 3	RESIDENZA "CORTEALLEGRA" fg. 31 mapp. 1027	€ 586.200,00
LOTTO 4	RESIDENZA "ARCO BIANCO" fg. 52 mapp. 3282	€ 794.600,00
LOTTO 5	TERRENO EDIFICABILE Via Giordano	€ 286.000,00
LOTTO 6A	TERRENO EDIFICABILE- Lotto A Via Battaglia della Sforzesca	€ 166.390,00
LOTTO 6B	TERRENO EDIFICABILE- Lotto B Via Battaglia della Sforzesca	€ 126.000,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE		€ 4.586.190,00
LOTTO 7	TERRENO EDIFICABILE Corso Milano (<i>solo preliminare</i>)	€ 627.750,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE		€ 5.213.940,00

DECURTAZIONI

Si precisa che le presenti stime sono state redatte con un criterio cautelativo, nell'ottica della natura liquidatoria della procedura concorsuale in corso e, conformemente ai criteri estimativi applicati in sede di procedure di concordato liquidatorio, si ritiene di applicare una riduzione del valore del **12%** per assenza di garanzia per vizi di qualsiasi natura.

Il valore complessivo finale dei beni di proprietà della società IMPRO.NTA SRL e del bene oggetto di preliminare di compravendita a favore della società stessa (terreno di corso Milano), **applicata la riduzione del 12%**, è riportato, per ogni singola unità immobiliare, nelle tabelle che seguono:

LOTTO 1 - Immobili nel complesso residenziale "Le Farfalle".

RESIDENCE "LE FARFALLE" - FG. 19 PART. 3270							
appartamenti liberi da ultimare							
Sub.	Cat.	destin./piano	Sup. Comm.	Valore unitario €	opere di completamento	stima Euro	Valore ridotto Euro
11	A/2	appartamento P1+cant.	119,00	1.600,00	a dedurre € 17.500,00	172.900,00	152.150,00
38	A/2	appartamento PT+cant.	152,00	1.600,00	a dedurre € 24.500,00	218.700,00	192.450,00

appartamenti e box - oggetto di preliminare							
Sub.	Cat.	destin./piano	Sup. Comm.	Valore unitario €	preliminare con:	stima Euro	Valore ridotto Euro
14	A/3	appartamento P2+cant.	84,00	1.600,00	ARTEDIL S.R.L.	134.400,00	118.270,00
53	C/6	box PS1	singolo mq. 16			14.000,00	12.320,00
103	A/3	appartamento PT+cant.	110,00	1.600,00	MORE' GIUSEPPINA	176.000,00	154.880,00
73	C/6	box PS1	singolo mq. 15			14.000,00	12.320,00
105	A/3	appartamento PT+cant.	117,00	1.600,00	BARCI MICHELE	187.200,00	164.730,00
70	C/6	box PS1	singolo mq. 15			14.000,00	12.320,00

autorimesse e posti auto liberi					
Sub.	Cat.	destinazione/piano	superfici catastali	stima Euro	Valore ridotto Euro
23	C/6	posto auto	mq. 13	6.000,00	5.280,00
29	C/6	posto auto	mq. 13	6.000,00	5.280,00
58	C/6	box PS1	singolo mq. 15	14.000,00	12.320,00
77	C/6	box PS2	doppio mq. 45	30.000,00	26.400,00
79	C/6	box PS2	doppio mq. 22	16.000,00	14.080,00

81	C/6	box PS2	singolo mq. 15	12.000,00	10.560,00
82	C/6	box PS2	singolo mq. 15	12.000,00	10.560,00
83	C/6	box PS2	singolo mq. 14	12.000,00	10.560,00
84	C/6	box PS2	singolo mq. 14	12.000,00	10.560,00
85	C/6	box PS2	singolo mq. 14	12.000,00	10.560,00
88	C/6	box PS2	doppio mq. 31	24.000,00	21.120,00
90	C/6	box PS2	doppio mq. 36	28.000,00	24.640,00
91	C/6	box PS2	doppio mq. 36	28.000,00	24.640,00
92	C/6	box PS2	doppio mq. 36	28.000,00	24.640,00
93	C/6	box PS2	singolo mq. 18	14.000,00	12.320,00
94	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00	12.320,00
95	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00	12.320,00
96	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00	12.320,00
97	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00	12.320,00
98	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00	12.320,00
99	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00	12.320,00
100	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00	12.320,00
101	C/6	box PS2	singolo mq. 17	14.000,00	12.320,00
102	C/6	box PS2	doppio mq. 36	28.000,00	24.640,00
VALORE COMPLESSIVO (ridotto del 12%) = € 1.166.160,00					

LOTTO 2 - Immobili nella Palazzina "Manara Negrone".

PALAZZINA "MANARA NEGRONE" - FG. 19 PART. 3267							
unità immobiliari libere da ultimare							
Sub.	Cat.	destin./piano	Sup. Comm.	Valore unitario €	opere di completamento	stima Euro	Valore ridotto Euro
8	F/3	comm./terz. PT+cant.	217,00	1.700,00	a dedurre € 55.000,00	313.900,00	276.230,00
35	F/3	appartamento P1+cant.	126,00	1.700,00	a dedurre € 15.000,00	199.200,00	175.300,00
appartamenti e box - oggetto di preliminare							
Sub.	Cat.	destin./piano	Sup. Comm.	Valore unitario €	preliminare con:	stima Euro	Valore ridotto Euro
9	A/2	appartamento P2+cant.	174,00	1.700,00	ROSSI LUCIA	295.800,00	260.300,00
25	C/6	box PS1	doppio mq. 32			28.000,00	24.640,00
10	A/2	appartamento P2+cant.	156,00	1.700,00	CHIAPPAROLI ALDO	265.200,00	233.380,00
26	C/6	box PS1	doppio mq. 34			29.000,00	25.520,00
36	A/10	ufficio P1+cant.	71,00	1.700,00	GIOIETTO CARLA	120.700,00	106.220,00
occupato da terzi con contratto di locazione							

autorimesse libere					
Sub.	Cat.	destinazione/piano	superfici catastali	stima Euro	Valore ridotto Euro
27	C/6	box PS1	doppio mq. 29	25.000,00	22.000,00
28	C/6	box PS2	doppio mq. 29	25.000,00	22.000,00
VALORE COMPLESSIVO (ridotto del 12%) = € 1.145.590,00					

LOTTO 3 – Immobili nella Residenza "Corteallegra" in Corso Novara 24.

RESIDENZA "CORTEALLEGRA" - FG. 31 PART. 1027							
unità immobiliari libere da ultimare							
Sub.	Cat.	destin./piano	Sup. Comm.	Valore unitario €	opere di completamento	stima Euro	Valore ridotto Euro
15	A/2	appartamento PT+cant.	108,00	1.800,00	a dedurre € 20.000,00	174.400,00	153.470,00
47	C/3	"loft" PT-1+cant.	161,00	1.800,00	a dedurre € 100.000,00	189.800,00	167.020,00

appartamento e box - oggetto di preliminare							
Sub.	Cat.	destin./piano	Sup. Comm.	Valore unitario €	preliminare con:	stima Euro	Valore ridotto Euro
6	A/3	appartamento P2+cant.	90,00	1.800,00	AUDISIO	162.000,00	142.560,00
35	C/6	box PS1	singolo mq. 18			21.000,00	18.480,00

autorimesse libere					
Sub.	Cat.	destinazione/piano	superfici catastali	stima Euro	Valore ridotto Euro
42	C/6	box PS1	singolo mq. 16	18.000,00	15.840,00
36	C/6	box PS2	singolo mq. 19	21.000,00	18.480,00
VALORE COMPLESSIVO (ridotto del 12%) = € 515.850,00					

LOTTO 4 – Residenza "Arco Bianco" in Corso Togliatti.

"ARCO BIANCO" foglio 52, mapp. 3282,			CATEGORIA	stima Euro	Valore ridotto Euro
sub.		n. di riferimento			
8	APP. con cantina	1.1	F/3 – in corso di costruz.	63.000	55.440,00
13	APP. con cantina	1.3	F/3 – in corso di costruz.	50.000	44.000,00
12	APP. con cantina	1.4	F/3 – in corso di costruz.	62.000	54.560,00
11	APP. con cantina	1.5	F/3 – in corso di costruz.	57.000	50.160,00
16	APP. con cantina	2.3	F/3 – in corso di costruz.	50.000	44.000,00
15	APP. con cantina	2.4	F/3 – in corso di costruz.	62.000	54.560,00
14	APP. con cantina	2.5	F/3 – in corso di costruz.	57.000	50.160,00
6	BOX/DEPOSITO	T.2	F/3 – in corso di costruz.	30.000	26.400,00
38	BOX	1	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00
37	BOX	2	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00
36	BOX	3	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00
34	BOX	5	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00

33	BOX	6	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00
32	BOX	7	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00
31	BOX	8	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00
30	BOX	9	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00
29	BOX	10	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00
28	BOX	11	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00
27	BOX	12	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00
26	BOX	13	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00
25	BOX	14	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00
24	BOX	15	C/6 – mq. 22.	8.300	7.300,00
22	BOX	17	C/6 – mq. 17.	6.400	5.630,00
42	POSTI AUTO	5	C/6 – mq. 13.	2.000	1.760,00
41	POSTI AUTO	6	C/6 – mq. 13.	2.000	1.760,00
40	POSTI AUTO	7	C/6 – mq. 13.	2.000	1.760,00
39	POSTI AUTO	8	C/6 – mq. 13.	2.000	1.760,00
47	POSTI AUTO	9	C/6 – mq. 23.	2.000	1.760,00
48	POSTI AUTO	10	C/6 – mq. 18.	2.000	1.760,00
49	POSTI AUTO	11	C/6 – mq. 18.	2.000	1.760,00
50	POSTI AUTO	12	C/6 – mq. 17.	2.000	1.760,00
17	CANTINA	13	F/3 – in corso di costruz	9.600	8.450,00
51	CANTINA	10	F/3 – in corso di costruz	1.800	1.580,00
52	CANTINA	11	F/3 – in corso di costruz	1.300	1.140,00
	u.i. con preliminare				
7	App. Gusberti Ferrari	1.2	F/3 – in corso di costruz.	70.000	61.600,00
10	App. Gusberti Ferrari	2.1	F/3 – in corso di costruz.	63.000	55.440,00
9	App. Gusberti	2.2	F/3 – in corso di costruz.	70.000	61.600,00
18	Box Gusberti	21	C/6 – mq. 22.	8.400	7.390,00
20	Box Gusberti	19	C/6 – mq. 20.	7.600	6.690,00
21	Box Gusberti Ferrari	18	C/6 – mq. 27.	10.300	9.060,00
23	Box Gusberti Ferrari	16	C/6 – mq. 29.	11.100	9.770,00
35	Box Ferrari Trecate	4	C/6 – mq. 15.	5.700	5.020,00
VALORE COMPLESSIVO (ridotto del 12%) = Euro 699.290,00					

LOTTO 5 – Terreno edificabile in Vigevano via Giordano.

Stima area via Giordano: mq. 2.600 x € 110,00/mq. = Euro 286.000,00

Stima area via Giordano (ridotto del 12%) = **Euro 251.680,00**

LOTTO 6 – Terreno edificabile con soprastanti fabbricati in Vigevano via Battaglia della Sforzesca.

Stima area via Battaglia della Sforzesca:

A) *mapp. 450:* mq. 2.377 x € 70,00/mq. = Euro 166.390,00

mapp. 450 (ridotto del 12%) = **Euro 146.420,00**

B) *mapp. 515:* mq. 1.400 x € 90,00/mq. = Euro 126.000,00

mapp. 515 (ridotto del 12%) = **Euro 110.880,00**

Valore complessivo beni in via Battaglia della Sforzesca (ridotto del 12%)= **Euro 257.300,00**

LOTTO 7 – Terreno edificabile con soprastanti fabbricati in Vigevano corso

Stima area c.so Milano: mq. 8.370 x € 75,00/mq. = Euro 627.750,00

ridotto del 12% = **Euro 552.420,00**

RIEPILOGO VALUTAZIONI IMPRO.NTA S.R.L. – RIDOTTO DEL 12%

LOTTO 1	RESIDENZA "FARFALLE" fg. 19 mapp. 3270	€ 1.166.160,00
LOTTO 2	PALAZZINA "MANARA NEGRONE" fg. 19 mapp. 3267	€ 1.145.590,00
LOTTO 3	RESIDENZA "CORTEALLEGRA" fg. 31 mapp. 1027	€ 515.850,00
LOTTO 4	RESIDENZA "ARCO BIANCO" fg. 52 mapp. 3282	€ 699.290,00
LOTTO 5	TERRENO EDIFICABILE Via Giordano	€ 251.680,00
LOTTO 6A	TERRENO EDIFICABILE- Lotto A Via Battaglia della Sforzesca	€ 146.420,00
LOTTO 6B	TERRENO EDIFICABILE- Lotto B Via Battaglia della Sforzesca	€ 110.880,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE		€ 4.035.870,00
LOTTO 7	TERRENO EDIFICABILE Corso Milano (<i>solo preliminare</i>)	€ 552.420,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE		€ 4.588.290,00

Valore del compendio immobiliare, di proprietà [REDACTED]
netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato:
€ 4.035.870,00

Valore del terreno di C.so Milano, (oggetto di preliminare di compravendita a [REDACTED])
netto delle decurtazioni e nello stato di fatto
in cui si trova, arrotondato: **€ 552.400,00**

VENDIBILITÀ DEI BENI

Le attuali condizioni del mercato immobiliare non consentono di ipotizzare che i beni in oggetto, ribadito quanto analizzato e con particolare riferimento all'ubicazione ed alle caratteristiche degli immobili descritti, possano trovare acquirenti in tempi brevi pur ai prezzi come sopra prudenzialmente stimati.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e delle indagini effettuate presso le principali agenzie immobiliari della zona, ritengo che il tempo necessario per il possibile realizzo del valore di stima comporti un'attesa variabile da due a cinque anni, secondo la tipologia d'immobile immesso nel mercato immobiliare; per ipotizzare tempi inferiori occorrerebbe "accontentarsi" di un ricavo del tutto irrisorio rispetto alla reale consistenza ed al valore effettivo dei beni descritti e quantificabile all'incirca nella metà dei valori stimati.

In particolare si può ipotizzare, indipendentemente dalle eventuali proposte già in corso e/o dai preliminari di compravendita già sottoscritti, che:

- Appartamenti nei residence "Farfalle" - "Manara Negrone" - "Corteallegra": pur immessi in un mercato saturo di appartamenti in tutte le zone della città, grazie alle peculiarità dei singoli interventi, all'ubicazione e al contesto, considerato altresì che sono comunque poche unità immobiliari, appare congruo un tempo d'attesa di due/tre anni, con tempi leggermente maggiori per alienare tutte le autorimesse del residence "Le Farfalle".
- Residenza "Arco Bianco": l'intero complesso immobiliare, soprattutto in relazione all'attuale stato di manutenzione e conservazione, è stato stimato e decurtato per essere alienato in blocco in tempi "ragionevoli", nell'ordine di tre/quattro anni, a favore di un interlocutore del settore immobiliare che, incentivato dal prezzo proposto, possa acquisire ed ultimare l'intervento: è evidente che nell'attuale fase congiunturale l'interesse da parte degli operatori locali è estremamente limitato.
- Terreno in via Giordano: è il classico lotto in zona semiperiferica ma urbanizzata e con

buon indice edificatorio, appetito dalle società immobiliari locali, con prezzi unitari di riferimento, sino a qualche anno fa, nell'ordine di 160/180 €/mq.: nell'attuale fase congiunturale la richiesta di simili aree da parte degli operatori locali è praticamente nulla per cui, verificato che non ci sono particolari indicatori di una imminente ripresa del mercato immobiliare, appare congruo un tempo d'attesa di quattro/cinque anni.

- Terreno in via Battaglia della Sforzesca: valgono sostanzialmente le considerazioni relative al terreno di via Giordano con l'ulteriore "aggravante" che il sedime in oggetto è ubicato in zona estremamente periferica e con un indice di edificabilità inferiore per cui, nonostante il prezzo unitario proposto sia modulato sull'ubicazione e l'indice e risulti comunque inferiore rispetto ai prezzi medi precedentemente praticati, appare congruo un tempo d'attesa minimo di quattro/cinque anni.

- Terreno in corso Milano: è un appezzamento di oltre 8.000 mq. in posizione strategica per le destinazioni d'uso concesse dal vigente strumento di piano che inserisce l'area nelle zone per "Attrezzature Private di Uso Pubblico" con la possibilità di realizzare interventi quali, a titolo esemplificativo, attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative; attrezzature socio-sanitarie; strutture alberghiere; strutture agrituristiche; centri per l'attività sportiva. Pur ottimamente ubicato per le destinazioni previste, le effettive possibilità di vendita di tale area, ancorché estremamente limitate, coinvolgerebbero, a parere dello scrivente, operatori e/o partner altamente specializzati e trattative economico-finanziarie specifiche che esulano dall'estimo tradizionale con effetti che, in più o in meno, potrebbero scostarsi dalle valutazioni sopra riportate (sostanzialmente tecniche).

Relativamente alla dimensione del terreno ed il conseguente impegno economico per la realizzazione di una delle strutture sopra citate, è vero che una simile superficie di riferimento riduce drasticamente la "platea di acquirenti", ma è altrettanto vero che un'area simile per estensione, ubicazione e destinazione sia da considerarsi perlomeno "privilegiata"

nel contesto locale e quindi, in un'ottica di proposta almeno interregionale, appetibile seppur ad una limitatissima platea di investitori specializzati. Premesso che la commercializzazione dell'area andrebbe demandata ad operatori specializzati, ritengo congruo, con tutte riserve del caso, un tempo d'attesa di quattro/cinque anni.

Per quanto riguarda i metodi d'indagine in sito si sono compiute esclusivamente attente ed accurate rilevazioni visive; durante il sopralluogo non sono state eseguite particolari prospezioni demolitive o invasive e pertanto si fa espressa riserva per tutto ciò che non è stato possibile rilevare. Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione del Giudice Delegato e dei Commissari Giudiziali per ogni chiarimento.

Vigevano, 10 febbraio 2014

il C.T.U. *Dott. Arch. Roberto Barrese*

