



COMUNE DI VIGEVANO - (PV)

PERIZIA DI STIMA

(ai sensi dell'art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000)



OGGETTO: PERIZIA DI STIMA RELATIVA AGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA AZIENDA SITUATA IN VIA MONTEBELLO N. 70 A VIGEVANO (PV).

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	N. 28/2025
SENT.	N. 74 del 11.04.2025
AZIENDA	[REDACTED]
GIUDICE DELEGATO	[REDACTED]
CURATORE	[REDACTED]
CONSULENTE TECNICO	Ing. Carlo Maria Zucchi
DATA	23/01/2026



Io sottoscritto,

Carlo Maria Zucchi, [REDACTED]
[REDACTED]

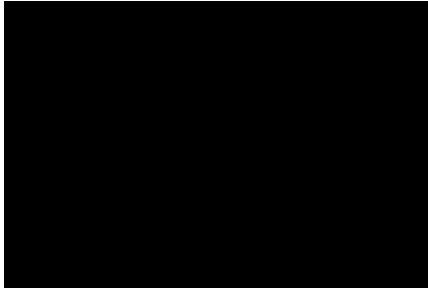
IN QUALITÀ DI

consulente tecnico incaricato dal Giudice Delegato [REDACTED], nell'ambito della
procedura di liquidazione giudiziale n. 28/2025, sentenza n. 74 del 11/04/2025,

DICHIARO

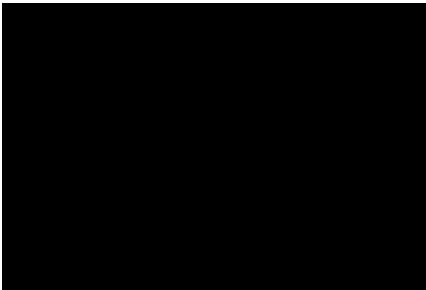
di essere consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di
dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi.

[REDACTED]



INDICE DELLA RELAZIONE

- 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**
 - 2. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA, CATASTALE E ISPEZIONI IPOTECARIE**
 - 2.1 Inquadramento urbanistico
 - 2.2 Verifica Conformità edilizia
 - 2.3 Conformità catastale
 - 2.4 Ispezioni ipotecarie e risultanze pregiudizievoli
 - 3. SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**
 - a. Descrizione generale
 - 3.1 Stato conservativo del blocco uffici
 - a. Caratteristiche esterne
 - b. Caratteristiche interne (distribuzione e funzioni)
 - c. Sintesi
 - 3.2 Stato conservativo del capannone industriale
 - a. Caratteristiche esterne
 - b. Caratteristiche interne (distribuzione e funzioni)
 - c. Sintesi
 - 3.3 Verifica integrativa sulla copertura
 - 3.4 Interventi possibili per la gestione dell'amianto
 - 4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO**
 - 4.1 Definizione
 - 4.2 Criterio di stima adottato
 - 4.3 Metodo sintetico comparativo diretto
 - 4.4 Valutazione della fascia di terreno pertinenziale
 - 4.5 Adeguamenti e correzioni della stima
-



1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Individuazione della proprietà catastale:



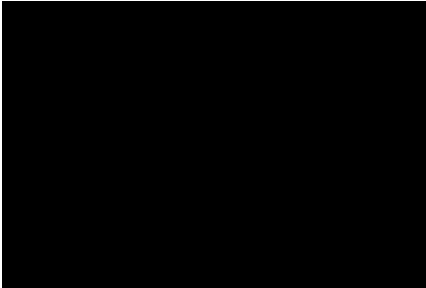
Identificazione catastale dei beni:

- NCEU Sezione Urbana F, Foglio 36, Particella 3587, Zona cens. 002,
Categoria D 01
Rendita 12.431,12 Euro;
- NCT Foglio 36 Particella 2682, classe 03 seminativo 354 mq,
Reddito dominicale 1.83 Euro, Reddito agrario 3.11 Euro;

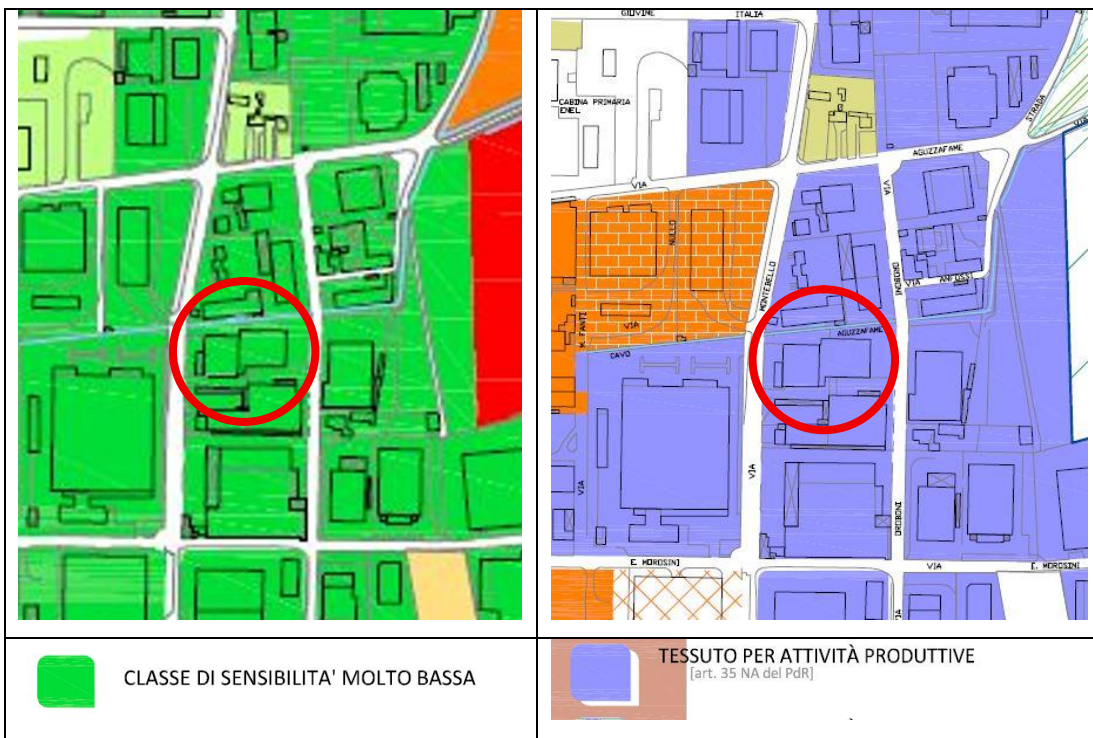
Comproprietari: Nessuno

Stato di possesso: libero





2. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA, CATASTALE E ISPEZIONI IPOTECARIE

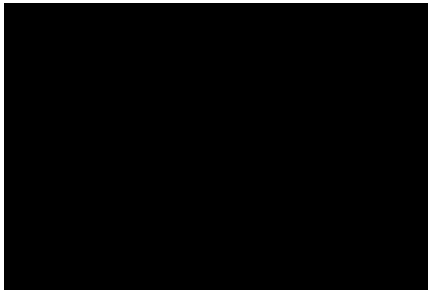


2.1 Inquadramento urbanistico

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Vigevano, l'immobile:

1. Ricade all'interno della "Città consolidata" ed è classificato come **te ssuto per attività produttive** (art. 35 delle N.A. del PdR)
2. Appartiene a una **classe di sensibilità paesistica molto bassa**
3. Non ricade in aree soggette a vincoli paesaggistici o fasce di rispetto





2.2 Verifica Conformità edilizia

In data 27 Agosto 2025 è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune del Vigevano al fine di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto.

Dall'esame della documentazione acquisita risultano i seguenti titoli abilitativi edilizi riferiti all'immobile:

- a) Protocollo Tecnico (PT) 610/79 Concessione Edilizia rilasciata il 27/11/1981 e Variante di P.G. n.23970/84 rilasciata il 04/03/1985;
- b) Protocollo Tecnico (PT) 1339/86 "Ampliamento di fabbricato industriale" intestata ad Elettromeccanica EL.VI. Srl;
- c) Protocollo Tecnico (PT) 83/93 del 16/06/1993 "Ampliamento di fabbricato industriale" intestata ad Elettromeccanica EL.VI. Srl;
- d) Protocollo Tecnico (PT) 1412/94 del 25/11/1994 "Ampliamento di fabbricato industriale" intestata ad Elettromeccanica EL.VI. Srl;
- e) Protocollo Tecnico (PT) 128/98 del 13/05/1998 "Ampliamento di fabbricato industriale" intestata ad Elettromeccanica EL.VI. Srl;
- f) Protocollo Tecnico (PT) 6326/01 del 28/02/2001 "Certificato di abitabilità" intestata ad Elettromeccanica EL.VI. Srl.

Con riferimento alla pratica prot. n. 128/98 del 13 maggio 1998, l'edificio presenta diverse difformità rispetto alla planimetria depositata. In particolare, si rileva la traslazione di un pilastro rispetto alla posizione indicata, in corrispondenza della parete sud, dove risulta altresì mancante una porta di dimensioni 86 × 215 cm. Ulteriori difformità si riscontrano nell'assenza delle pareti perimetrali che delimitano la zona indicata nella suddetta pratica come "autorimessa veicoli aziendali". All'esterno del capannone, infine, è stata riscontrata la presenza di una pensilina non riportata nella planimetria allegata alla medesima pratica.





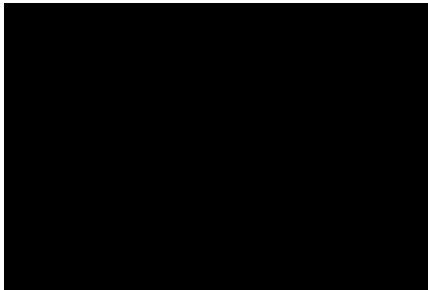
2.3 Conformità catastale

La planimetria catastale dell'immobile, censito al N.C.E.U. – foglio 36, particella 3587, sezione F – presenta delle **difformità** rispetto allo stato dei luoghi rilevate in occasione del sopralluogo effettuato in data 17 luglio 2025. Tali difformità sono coerenti con quelle rilevate nella planimetria relativa alla pratica prot. n. 128/98 del 13 maggio 1998 e risultano dunque:

- Realizzazione di nuovi ambienti interni mediante pannellature all'interno dell'officina e in corrispondenza del vano scala degli uffici, con conseguente suddivisione interna difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria.
- Presenza di un pilastro traslato rispetto alla posizione indicata, in corrispondenza della parete sud.
- Mancanza di una porta (dimensioni 86 × 215 cm) sulla parete sud.
- Assenza delle pareti perimetrali relative alla zona indicata come "rimessa veicoli aziendali".
- Presenza di una pensilina esterna non riportata nell'ultima planimetria depositata.

Di seguito si riportano il calcolo delle superfici e il rilievo grafico eseguito in occasione del sopralluogo effettuato presso l'immobile, nel quale sono evidenziati sia i nuovi elementi costruttivi inseriti, sia quelli mancanti rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nella planimetria depositata nel 1998.





2.4 Ispezioni ipotecarie e risultanze pregiudizievoli

Al fine di ricostruire il quadro giuridico-ipotecario dell'immobile alla data della presente valutazione, e di verificare l'eventuale presenza di gravami reali, vincoli o diritti di terzi opponibili ai sensi di legge, sono state eseguite ispezioni ipotecarie presso i competenti registri immobiliari. Tali verifiche sono state finalizzate ad accertare la sussistenza di formalità, trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli incidenti sul diritto di proprietà e, più in generale, sulla libera disponibilità e commerciabilità del bene.

Dall'esame delle note ipotecarie acquisite emergono le formalità di seguito indicate, complete degli estremi identificativi dei soggetti interessati, della natura giuridica degli atti, nonché delle relative date e numeri di registro generale e particolare. Le risultanze così ottenute sono state tenute in debita considerazione nell'analisi estimativa, in quanto rilevanti ai fini della determinazione del valore di mercato.

Le presenti risultanze fotografano la situazione giuridica dell'immobile alla data dell'ispezione, fatti salvi eventuali atti non ancora trascritti o successivamente intervenuti.


NOTE DI ISCRIZIONE

Iscrizione di ipoteca giudiziale del 07/10/2015


derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pavia in data 12/08/2015, Repertorio n. 523/2015.

Iscritta a **Vigevano** in data **07/10/2015**

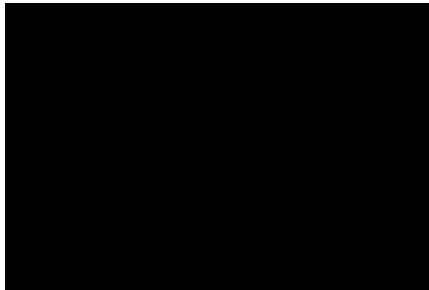
- Registro Generale n. **7270**
- Registro Particolare n. **941**

a favore 100/100 

contro

100/100 





Importo ipoteca: € 45.000,00, di cui € 42.357,05 di capitale, oltre interessi e spese.

Grava sui beni siti in Comune di Vigevano (PV):


- Catasto Fabbricati, Foglio 36, Particella 3587, categoria D/1, via Montebello n. 70, piani S1-T;
- Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 2682, superficie are 3.54.

Annotazioni successive:

Cancellazione totale iscritta in data **22/10/2015**, Registro Generale n. **7689**, Registro Particolare n. **1367**.

Alla data dell'ispezione l'ipoteca risulta estinta e non più gravante sugli immobili.

Iscrizione di ipoteca volontaria del 23/10/2015

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio , Repertorio n. 16553/11300 del 23/10/2015, in Vigevano (PV).

Iscritta a Vigevano in data 23/10/2015

- **Registro Generale n. 7753**
- **Registro Particolare n. 1024**

a favore 1/1 

contro

1/1 

Importo ipoteca: € 637.500,00, di cui € 375.000,00 di capitale, € 187.500,00 per interessi ed € 75.000,00 per spese.

Durata del vincolo: 15 anni, con rimborso mediante 180 rate mensili (scadenza finale 31/10/2030).

Mutuo soggetto a D.P.R. 29/09/1973 n. 601.

TAEG indicato in atto: 3,26%.

Grava sui beni siti in Comune di Vigevano (PV):

- Catasto Fabbricati, Foglio 36, Particella 3587, categoria D/1, via Montebello n. 70, piani S1-T;
- Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 2682, superficie are 3.54.

Alla data dell'ispezione l'ipoteca risulta formalmente vigente, non risultando annotazioni di cancellazione o restrizione.





NOTE DI TRASCRIZIONE

Trascrizione di atto di compravendita del 23/10/2015

atto tra vivi a rogito Notaio [REDACTED], Repertorio n. 16552/11299 del 23/10/2015, in Vigevano (PV), con voltura catastale automatica.

Trascritta a Vigevano in data 23/10/2015

- Registro Generale n. **7751**
- Registro Particolare n. **5353**

A favore (acquirente) 1/1 [REDACTED]

Contro

(venditore) 1/1 [REDACTED]

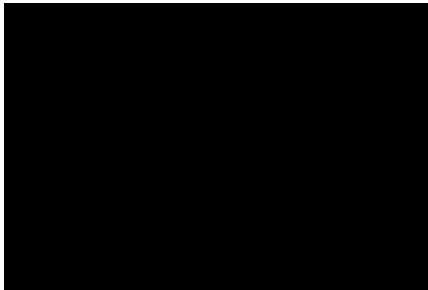
Oggetto del trasferimento: beni siti in Comune di Vigevano (PV):

- Catasto Fabbricati, Foglio 36, Particella 3587, categoria D/1, via Montebello n. 70, piani S1-T;
- Catasto Terreni, Foglio 36, Particella 2682, superficie are 3.54.

Nel titolo sono richiamate planimetrie catastali allegate e precedenti atti unilaterali d'obbligo edilizio rogati dal Notaio Antonio Trotta negli anni 1984, 1995 e 1998, regolarmente trascritti.

Il trasferimento risulta regolarmente trascritto ed efficace, fatti salvi atti successivi non trascritti.





Calcolo delle Superfici:

Destinazione d' uso	SLP (sup.lorda mq)
Uffici PT	108,5
Uffici P-1	108,4
Capannone	2304,7
TOTALE	2521,6

3. SOPRALLUOGHI E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato in data 17 Luglio 2025 ho potuto constatare che l'immobile oggetto di stima, il cui stato di possesso risulta libero, è costituito da un fabbricato articolato su due livelli fuori terra, comprendenti un piano parzialmente seminterrato e un piano rialzato. L'accesso avviene da quest'ultimo livello, dove sono ubicati gli uffici tecnici. In continuità con il corpo dell'edificio si sviluppa il capannone industriale destinato alle attività produttive.

Antistante l'ingresso si trova una fascia di terreno di proprietà, con una **superficie di circa 354 m²**, adibita a marciapiede e ricompresa nell'area pertinenziale dell'immobile.

a. Descrizione generale

Immobile costituito da:

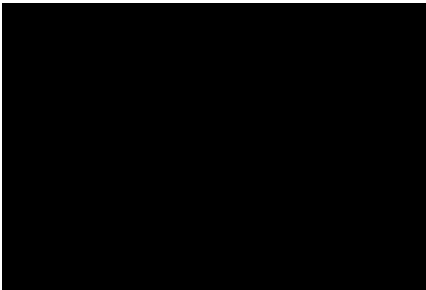
- **Blocco uffici** su due livelli fuori terra, di cui piano parzialmente seminterrato e piano rialzato
- **Capannone industriale** in continuità con il corpo uffici, destinato alle attività produttive

Accesso: dal piano rialzato, ove sono ubicati gli uffici tecnici

Certificazioni di conformità degli impianti: nessuna

Certificazioni di idoneità statica: nessuna





3.1 Stato conservativo del blocco uffici

a. Caratteristiche esterne

La porzione dell'immobile destinata agli uffici si presenta, a un primo esame visivo, in buono stato di conservazione generale, sia sotto il profilo strutturale che per quanto riguarda la gran parte le finiture esterne.

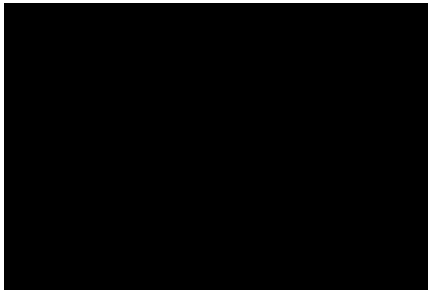
La struttura portante del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato e non mostra segni evidenti di degrado o criticità dal punto di vista statico. Gli intonaci esterni si presentano abbastanza uniformi e ben mantenuti su entrambi i livelli mentre i pannelli in lamiera grecata di alluminio che rivestono una porzione della facciata principale, presentano uno stato di deterioramento a causa della continua esposizione all'azione degli agenti atmosferici.

Gli infissi esterni sono in PVC: al piano rialzato sono dotati di vetrocamera (doppio vetro), assicurando un buon isolamento termico e acustico; al piano seminterrato, invece, sono presenti infissi con vetro singolo, adeguati comunque alla funzione dei locali.

b. Caratteristiche interne (distribuzione e funzioni)

Dal punto di vista funzionale il piano rialzato accoglie gli uffici direzionali e amministrativi, una sala riunioni e un servizio igienico. Dal disimpegno d'ingresso si accede, tramite una scala interna, sia al capannone di produzione adiacente sia al piano seminterrato, che si trova a una quota di -0,87 m rispetto al piano di accesso. Il piano seminterrato è suddiviso funzionalmente in due aree principali. La prima, in prossimità della scala interna, comprende lo spogliatoio per il personale, un locale servizi dotato di docce e il vano tecnico che ospita la centrale termica al servizio dell'intero edificio. La seconda area è destinata a ufficio tecnico, utilizzato per le attività operative di supporto alla produzione.





c. Sintesi

Struttura portante: in calcestruzzo armato

Infissi esterni:

- **piano rialzato:** infissi in PVC con vetrocamera (doppio vetro)
- **piano seminterrato:** infissi in PVC con vetro singolo

Tamponamenti/finiture esterne:

- intonaci esterni abbastanza uniformi e ben mantenuti su entrambi i livelli
- pannelli in lamiera grecata di alluminio, che rivestono la facciata principale, presentano uno stato di deterioramento dovuto a esposizione agli agenti atmosferici

Stato Conservativo Generale: **BUONO**, sia strutturale sia per la maggior parte delle finiture esterne.

3.2 Stato conservativo del capannone industriale

a. Caratteristiche esterne

Il capannone industriale annesso al blocco uffici presenta una struttura portante di tipo prefabbricato, realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo armato precompresso, disposti con un interasse medio pari a 9,50 m. Le dimensioni dei pilastri sono comprese tra 50 × 40 cm e 30 × 50 cm.

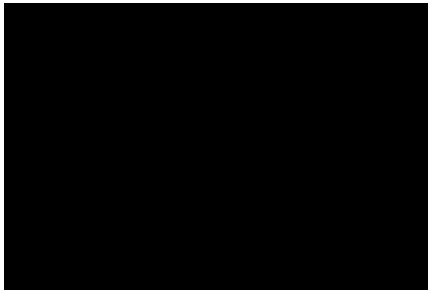
I tamponamenti perimetrali sono costituiti da pannelli prefabbricati in calcestruzzo, con spessore medio pari a circa 12 cm, che garantiscono buone prestazioni in termini di isolamento termoacustico, rapidità di posa e durabilità, in linea con le esigenze funzionali degli edifici a destinazione produttiva.

L'involucro edilizio è completato da serramenti in alluminio con vetro singolo, protetti da inferriate metalliche, al fine di garantire un adeguato livello di sicurezza passiva.

La copertura è realizzata con elementi prefabbricati in calcestruzzo ed è articolata mediante:

- un'**orditura principale** costituita da travi a "Y" in calcestruzzo armato precompresso;





- un'orditura secondaria in travi in calcestruzzo armato precompresso.;
- pannelli prefabbricati di completamento.

Sono presenti aperture zenitali in copertura (lucernari), che favoriscono l'apporto di luce naturale e contribuiscono a ridurre il fabbisogno di illuminazione artificiale durante le ore diurne.

b. Caratteristiche interne (organizzazione funzionale)

In prossimità del vano scala interno, che collega il piano terra al piano rialzato, parte della superficie originariamente destinata alla produzione è stata compartimentata mediante l'installazione di pannellature amovibili. Questo intervento ha consentito la realizzazione:

- di un locale adibito a magazzino, in diretto collegamento con lo spazio distributivo adiacente alla scala;
- di un ulteriore ambiente distributivo chiuso, con funzione di filtro, che consente l'accesso a un ufficio tecnico.

L'edificio è orientato verso ovest e si sviluppa all'interno di un'area pertinenziale ad uso esclusivo, parzialmente sistemata a cortile. L'accesso principale avviene da via Montebello n. 70, mediante una rampa e scala di collegamento esterna.

c. Sintesi

Struttura portante: in calcestruzzo armato

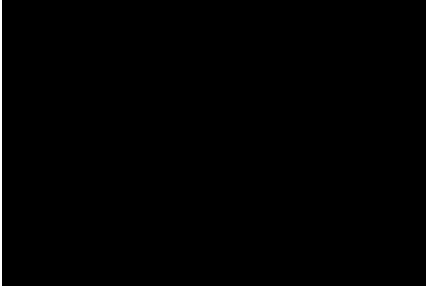
Infissi esterni:

- **piano rialzato:** infissi in PVC con vetrocamera (doppio vetro)
- **piano seminterrato:** infissi in PVC con vetro singolo

Tamponamenti/finiture esterne:

- intonaci esterni abbastanza uniformi e ben mantenuti su entrambi i livelli

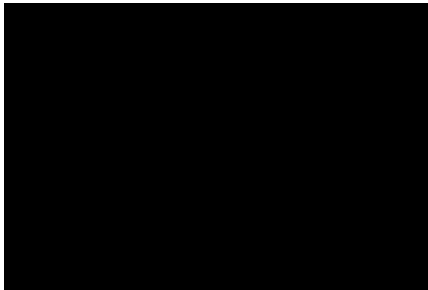




- pannelli in lamiera grecata di alluminio, che rivestono la facciata principale, presentano uno stato di deterioramento dovuto a esposizione agli agenti atmosferici

Stato Conservativo Generale: BUONO, sia strutturale sia per la maggior parte delle finiture esterne ed interne





3.3 Verifica integrativa sulla copertura

In data 5 settembre 2025 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo tecnico, durante il quale sono state eseguite riprese aeree con drone, finalizzate a un'analisi più approfondita della copertura dell'intero complesso. Le immagini acquisite hanno consentito di rilevare la presenza di lastre ondulate in cemento e fibre di amianto nella sezione originaria del capannone industriale, per una superficie complessiva stimata pari a circa 1.106 mq.

Tale presenza non è stata rilevata nella porzione di fabbricato oggetto dell'ampliamento del 1993, per la quale è stata parimenti eseguita un'analisi presso laboratorio autorizzato.

Presenza di amianto - capannone: PRESENTE (superficie 1106 m²)

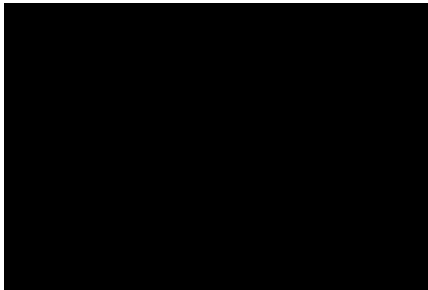
Presenza di amianto - blocco uffici: NON PRESENTE;

3.4 Interventi possibili per la gestione dell'amianto

Per la bonifica delle lastre in cemento-amianto si considerano due principali metodologie di intervento:

1. Rimozione e sostituzione integrale: prevede la completa rimozione delle lastre contenenti amianto, inclusi smaltimento in discariche autorizzate, fornitura e posa di materiali nuovi, manodopera specializzata, misure di sicurezza specifiche e certificazioni obbligatorie secondo la normativa vigente. Questa soluzione, sebbene più onerosa, elimina definitivamente la presenza di amianto, riducendo i rischi sanitari e le responsabilità future. Il costo stimato si attesta tra 50 e 70 €/mq, con un totale compreso tra €55.300 e €77.420.
2. Incapsulamento: consiste nell'applicazione di un rivestimento protettivo direttamente sulle lastre esistenti, finalizzato a sigillare le fibre di amianto impedendone il rilascio nell'ambiente. È un intervento meno invasivo e più economico, con costi stimati tra €25 e €35 al metro quadro, pari a un totale tra €27.650 e €38.710. Tuttavia, questa soluzione richiede manutenzioni periodiche per garantirne l'efficacia e non elimina completamente il materiale pericoloso.





4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

4.1 Definizione

Il valore di mercato rappresenta l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, in una libera contrattazione tra un venditore e un acquirente indipendenti, consapevoli, non condizionati e dotati di pari potere contrattuale, a seguito di un'adeguata attività di promozione sul mercato. Tale definizione, assunta come riferimento nel presente elaborato, è conforme agli *International Valuation Standards (IVS)*, al *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, alla *Circolare 263/2006 della Banca d'Italia* e al *Regolamento (UE) 575/2013 (CRR)*. Il valore stimato si riferisce a una data specifica, non include le spese di transazione (es. notarili, fiscali, di trascrizione) e prescinde da condizioni particolari o influenze esterne, come finanziamenti agevolati o accordi speciali tra le parti. Esso si basa esclusivamente su parametri di mercato ordinari, in condizioni di normalità contrattuale.

Dati generali sull'andamento del mercato immobiliare non residenziale – Il trimestre 2024

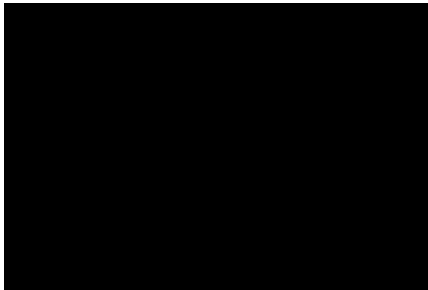
Nel secondo trimestre del 2024 si conferma la tendenza positiva del mercato immobiliare non residenziale, con una crescita complessiva del +2,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il dato riflette un aumento generalizzato delle compravendite, con andamenti differenziati per settore:

- Settore produttivo: +9,9%, la crescita più marcata tra le categorie analizzate.
- Negozi e laboratori: +5,5%, con incremento registrato in tutte le aree geografiche.
- Settore terziario-commerciale complessivo: +3,4%, trainato anche da depositi e autorimesse (+3,2%).
- Settore agricolo: +3,5%.
- Categoria "Altro": unica in flessione (-1,1%).

Il comparto dei capannoni produttivi registra una decisa crescita del +9,9%, con 4.245 unità scambiate a livello nazionale.

- Le aree più attive sono il Nord Est (+17,9%), il Sud (+13,1%) e il Nord Ovest (+8,3%).





- Nelle principali province industriali, si segnalano incrementi rilevanti a Roma (+45,9%), Bergamo (+32%) e Padova (+30,6%), mentre sono in calo gli scambi a Milano (-10,1%), Torino (-17,1%) e Brescia (-8,7%).

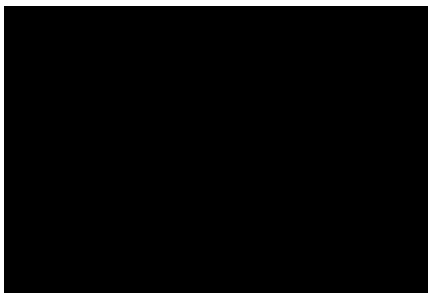
4.2 Criterio di stima adottato

Nell'analisi svolta, sono stati presi in considerazione molteplici fattori: l'ubicazione territoriale, le caratteristiche costruttive, la tipologia del compendio, il grado di vetustà, le finiture interne ed esterne, lo stato manutentivo, le condizioni igienico-sanitarie e la dotazione impiantistica. Tali elementi sono stati valutati in base allo stato di fatto e di diritto riscontrato durante il sopralluogo.

Per la determinazione del valore, si è fatto ricorso al **procedimento sintetico comparativo diretto**, che risulta ad oggi il metodo più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato degli immobili, stimati come oggetto di futura trattazione per vendita. È stata condotta un'**indagine di mercato mirata**, mediante comparazione con compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti nel Comune di Vigevano e nel contesto urbano in cui è ubicato il bene in oggetto, al fine di individuare un congruo prezzo di realizzo nell'ambito della procedura liquidatoria. In ogni valutazione, oltre alle variabili relative alla vetustà, alla posizione e all'importanza della via di ubicazione, è stato dato rilievo ai riferimenti tipologici, costruttivi e funzionali che possono incidere in modo significativo sul valore di mercato dell'immobile.

L'indagine si è basata su dati reali e attuali del mercato immobiliare, tenendo conto anche del contesto macroeconomico generale e degli elementi di instabilità derivanti dalle condizioni post-pandemiche legate all'emergenza COVID-19.





4.3 Metodo Sintetico Comparativo Diretto

Ai fini della presente stima, l'analisi effettuata è stata articolata a partire dalle **quotazioni ufficiali fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate, riferite all'ambito territoriale in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico, l'edificio è situato in una zona OMI classificata con codice **D1 – Periferica/Oltre la Circonvallazione Esterna**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: VIGEVANO

Fascia/zona: Periferica/OLTRE%20LA%20CIRCONVALLAZIONE%20ESTERNA

Codice zona: D1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

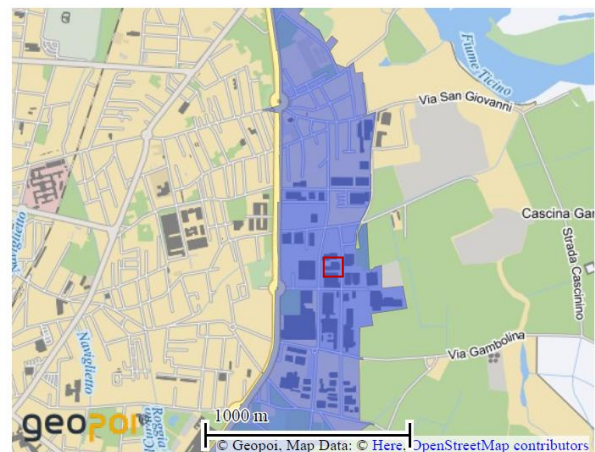
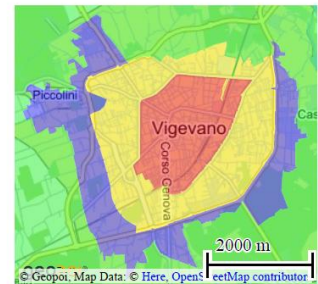
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	395	495	L	3,8	4,1	L
Capannoni industriali	Normale	250	350	L	2,5	2,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Per tale zona, sono stati raccolti i dati relativi agli immobili con destinazione d'uso produttiva, al fine di individuare il valore medio di mercato di riferimento in un'ottica prudentiale e coerente con l'attuale scenario economico.





Di seguito si riportano i dati delle banche dati delle quotazioni immobiliari riferiti ai semestri 2023 e 2024:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: VIGEVANO

Fascia/zona: Periferica/OLTRE LA CIRCONVALLAZIONE ESTERNA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	390	490	L	3,8	4,1	L
Capannoni industriali	NORMALE	245	345	L	2,5	2,8	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: VIGEVANO

Fascia/zona: Periferica/OLTRE LA CIRCONVALLAZIONE ESTERNA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	395	495	L	3,8	4,1	L
Capannoni industriali	NORMALE	250	350	L	2,5	2,8	L





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: VIGEVANO

Fascia/zona: Periferica/OLTRE LA CIRCONVALLAZIONE ESTERNA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	390	490	L	3,8	4,1	L
Capannoni industriali	NORMALE	245	345	L	2,5	2,8	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: VIGEVANO

Fascia/zona: Periferica/OLTRE LA CIRCONVALLAZIONE ESTERNA

Codice di zona: D1

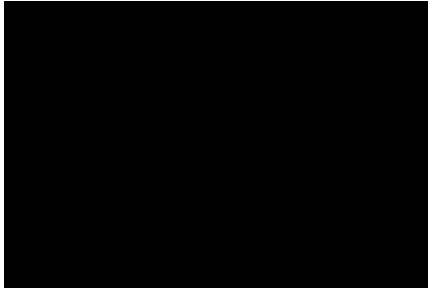
Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	390	490	L	3,8	4,1	L
Capannoni industriali	NORMALE	245	345	L	2,5	2,8	L

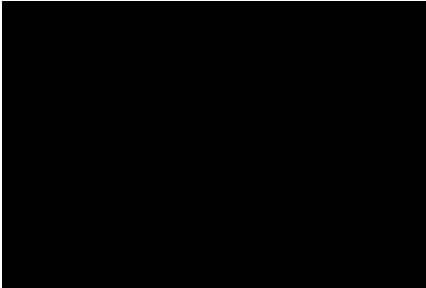




Nella sottostante tabella sono riassunti i dati delle sopracitate quotazioni immobiliare dai quali è possibile calcolare un **valore di mercato medio**: Sono presi in considerazione i dati relativi ai capannoni industriali con stato conservativo "NORMALE".


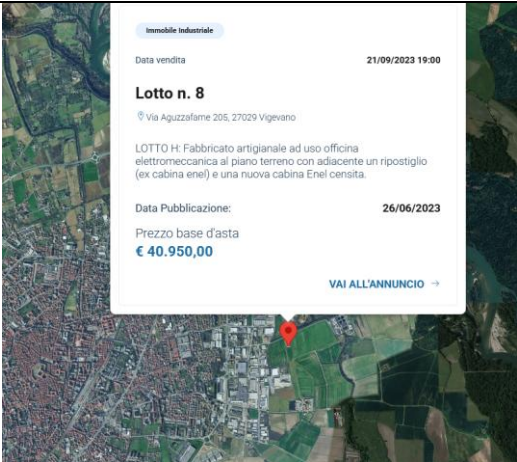
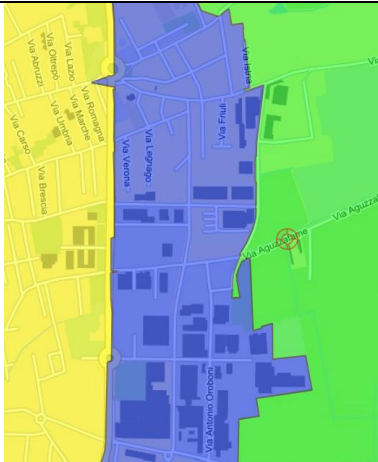
Anno - semestre	Valore di Mercato (€/m ²)		Valore di mercato medio (€/m ²)
	Minimo	Massimo	
2023 - Semestre 1	245	345	295
2023 - Semestre 2	245	345	295
2024 - Semestre 1	245	345	295
2024 - Semestre 2	250	350	300
Vm = 295.25 (€/m²)			

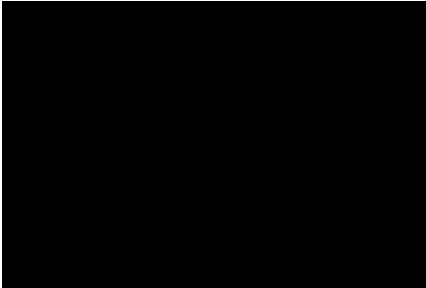




In parallelo, è stata condotta un'analisi di mercato relativa alle aste giudiziarie del 2023, con l'obiettivo di rilevare valori riferiti a immobili posti in vendita coattiva, caratterizzati da un'elevata prossimità geografica e tipologica rispetto all'unità oggetto di stima. Tale approccio consente di disporre di un ulteriore parametro utile alla verifica della congruità dei valori di mercato rilevati nel circuito ordinario. In particolare, sono stati selezionati tre beni immobiliari aventi destinazione industriale/artigianale e localizzati in zone OMI analoghe o contigue, di cui sono stati rilevati superfici, consistenze e valori d'asta.

Dal portale degli annunci delle vendite pubbliche sono state reperite le seguenti informazioni:

IMMOBILE A	
<p>Tipologia: Fabbricati costruiti per esigenze industriali</p> <p>Indirizzo di ubicazione: Via Aguzzafame n. 205;</p> <p>Codice Di Zona OMI: R1/Extraurbana/zona agricola pianeggiante (R.A. N.5) -Intero territorio comunale</p> <p>Sup.comm.: 127.60 mq</p> <p>Valore dell'immobile: 40.950 €</p> <p>N.B. Il <i>valore dell'immobile</i> è stato determinato sulla base dei dati contenuti nella perizia di stima reperita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.</p>	
	



IMMOBILE B

Tipologia: Fabbricati costruiti per esigenze industriali

Indirizzo di ubicazione: Via Perugino 48;

Codice Di Zona OMI: C1/Semicentrale/zona tra
circonvallazione interna/esterna-frazione piccolini;

Sup.comm.: 3225 mq

Valore dell'immobile: 318.678,940 €

N.B. Il *valore dell'immobile* è stato determinato sulla base dei dati contenuti nella perizia di stima reperita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.



Immobile Industriale

Data vendita: 20/09/2023 15:00

Lotto unico

Via Perugino 48/50, 27029 Vigevano

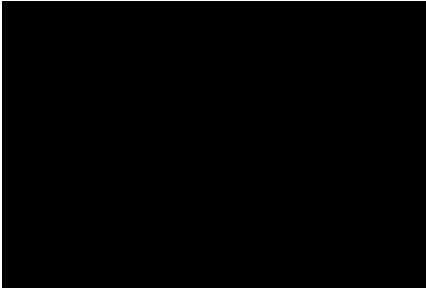
Compendio immobiliare (fabbricati a destinazione produttivo con sedime esclusivo) composto da un unico fabbricato, costituito da tre blocchi comunicanti con struttura prefabbricat...

Data Pubblicazione: 29/06/2023

Prezzo base d'asta
€ 240.000,00

[VAI ALL'ANNUNCIO →](#)





IMMOBILE C

Tipologia: Fabbricati costruiti per esigenze industriali

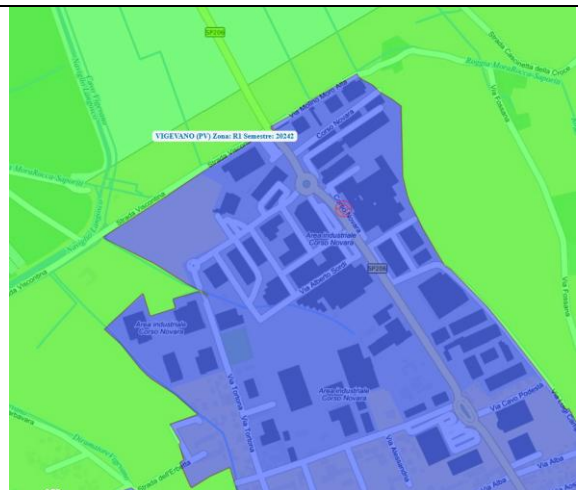
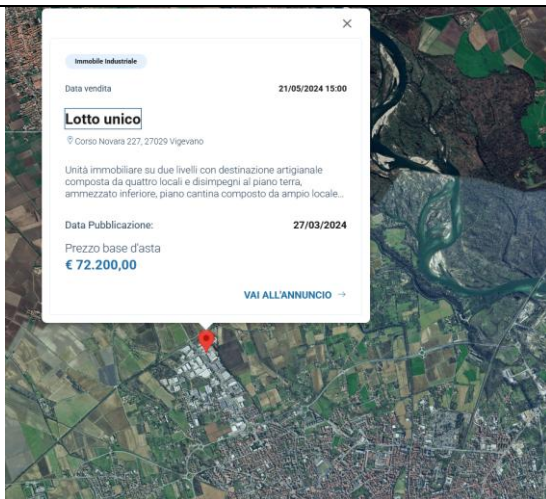
Indirizzo di ubicazione: Corso Novara 227.;

Codice Di Zona OMI: D1/Periferica/oltre la
circonvallazione esterna;

Sup.comm.: 224 mq

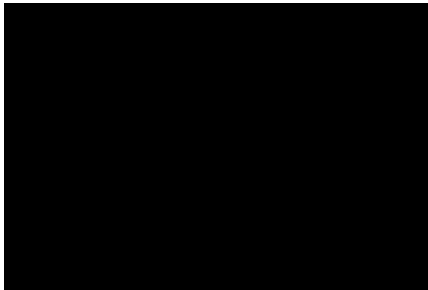
Valore dell'immobile: 72.200 €

N.B. Il *valore dell'immobile* è stato determinato sulla base dei dati contenuti nella perizia di stima reperita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.



Per aggiornare i prezzi d'asta rispetto all'anno corrente, è necessario considerare l'inflazione e le variazioni del mercato immobiliare. In questo caso è stato applicato l'indice di rivalutazione monetaria ISTAT che, per i mesi che vanno da gennaio e giugno, dall'anno 2023 all'anno 2025 risulta essere pari a **1.025**.





Immobile di riferimento	Valore dell'immobile (€)	Sup. lorda (m ²)	Valore medio (€/m ²)
IMMOBILE A	40.950	127,6	320,9
IMMOBILE B	318.678,94	3225	98,8
IMMOBILE C	72.200	224	322,3
Vm = 247.33 (€/m ²)			

Che, considerando la rivalutazione monetaria, diventa:

$Vm = 247.33 * 1.025 = 253.51 \text{ (€/m}^2\text{)}$

Infine, è stata eseguita un'analisi delle offerte presenti sul mercato libero, con particolare riferimento a immobili attualmente in vendita nel Comune di Vigevano, in posizioni limitrofe o assimilabili per contesto urbanistico. L'indagine si è concentrata su unità aventi caratteristiche costruttive simili, destinazione d'uso coerente, superficie comparabile e stato manutentivo paragonabile. I dati sono stati reperiti mediante consultazione dei principali portali immobiliari (es. Immobiliare.it, Idealista.com), selezionando capannoni ubicati in aree periferiche del comune o in prossimità del bene oggetto di stima. Anche in questo caso, sono stati rilevati i prezzi di offerta, le superfici lorde e gli elementi descrittivi, così da ricavare valori unitari medi e ponderare opportunamente la valutazione complessiva.

Si riportano tre costruzioni a scopo comparativo:

1. Capannone in Corso Novara 231

- Superficie: circa 1 166 m²
- Prezzo: € 429.000 (368 €/m²)
- Dettagli: struttura prefabbricata, tettoia esterna, ideale come capannone industriale operativo

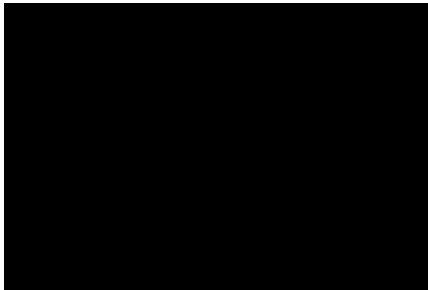
2. Capannone in Viale Indipendenza

- Superficie: 750 m²
- Prezzo: € 250.000 (circa 333 €/m²)
- Dettagli: capannone ad uso artigianale

3. Capannone in Corso Strada Nuova s.n.c.

- Superficie: 2.210 m²





- Prezzo: € 782.000 (circa 354 €/m²)
- Dettagli: capannone industriale su due livelli, struttura prefabbricata in cemento armato, da ultimare, con ampio piazzale recintato.

Risulta dunque che il valore medio (€/m²) relativo al libero mercato è pari a:

Vm = 351.6 (€/m²)

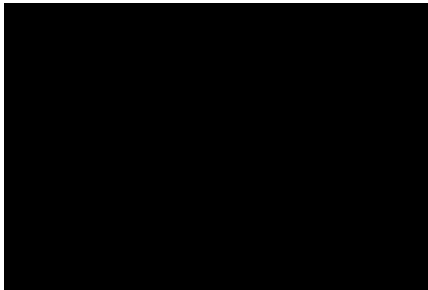
Tutti i dati rilevati – provenienti da fonti ufficiali, mercato giudiziale e libero – sono stati successivamente confrontati, analizzati e riportati in una **tabella riepilogativa dei valori medi calcolati** sulla base delle superfici lorde e i prezzi unitari al metro quadrato. Da tale elaborazione è stato possibile desumere un valore medio comparativo, utilizzato quale base per la determinazione del più probabile **valore di mercato** del bene oggetto di perizia.

TIPOLOGIA RICERCHE EFFETTUATE	VALORI DI MERCATO (€/m ²)
<u>O.M.I. (Agenzia Entrate)</u>	295,25
<u>ANALISI DI MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE</u>	253.51
<u>AGENZIE IMMOBILIARI (ricerca di mercato)</u>	351,60
VALORE MEDIO DI MERCATO (€/m²)	300,12

Ne consegue che, rispetto al bene oggetto della presente stima, il più probabile valore di mercato del bene risulta:

UNITÀ IMMOBILIARE	SUP.LORDA (MQ)	VALORE DI MERCATO STIMATO (€/m ²)	VALORE DI MERCATO DEL BENE (€)
EDIFICIO VIA MONTEBELLO n. 70	2521,65	300.12	756.797,60





4.4 Valutazione della fascia di terreno pertinenziale

All'interno del compendio immobiliare oggetto di stima è presente anche la fascia di terreno dalla superficie catastale pari a 354 m², posta frontalmente all'edificio e destinata a marciapiede e spazio di accesso carrabile e pedonale. L'area, seppur accatastata come seminativo – classe 03, presenta un'effettiva destinazione pertinenziale urbana, essendo integralmente urbanizzata e funzionalmente connessa al fabbricato industriale.

Ai fini della presente valutazione, sono stati considerati due approcci estimativi:

Valore agricolo (VAM):

Secondo i dati disponibili per la provincia di Pavia (anno 2022), il valore agricolo medio per seminativi semplici risulta pari a €33.000/ha, ovvero €3,30/m². Applicando tale parametro:

$$354 \text{ m}^2 \times \text{€}3,30/\text{m}^2 = \text{€}1.168,20$$

Tale valore rappresenta un riferimento minimo di mercato, utile solo a inquadrare la fascia catastale di appartenenza, ma non adeguato a rappresentare la reale funzione economica dell'area.

Valore funzionale:

Considerata la funzione concreta dell'area – ovvero l'accesso e il servizio diretto al fabbricato industriale – la stima è stata effettuata secondo il criterio funzionale, ampiamente riconosciuto nella prassi estimativa per superfici accessorie o pertinenziali. Come riferimento è stato utilizzato il valore comparativo medio di mercato, pari a **€300/m²**, relativo a immobili industriali ubicati nella stessa zona (OMI D1 – Vigevano). Applicando un coefficiente riduttivo del **75%**, coerente con l'uso pertinenziale non edificato e la minore incidenza funzionale rispetto all'immobile principale, si ottiene:

$$\text{€}300/\text{m}^2 \times 75\% = \text{€}75/\text{m}^2$$

Tale metodologia si conforma ai criteri tecnico-estimativi adottati a livello nazionale e alle indicazioni delle Linee Guida ABI (2018), che prevedono l'utilizzo di coefficienti riduttivi proporzionali per la valorizzazione di superfici pertinenziali, in funzione della loro reale utilità commerciale e funzionale.



Il valore agricolo, pur fornendo un utile parametro di riferimento minimo (€1.168,20), risulta ampiamente sottostimato e inadeguato a rappresentare il reale valore commerciale della fascia di terreno, considerata la sua destinazione urbanizzata e pertinenziale. Pertanto, alla luce della sua funzione effettiva di accesso carrabile e pedonale connesso al fabbricato industriale, si ritiene più coerente e rappresentativo attribuire al terreno un valore di mercato basato sul criterio funzionale, pari a

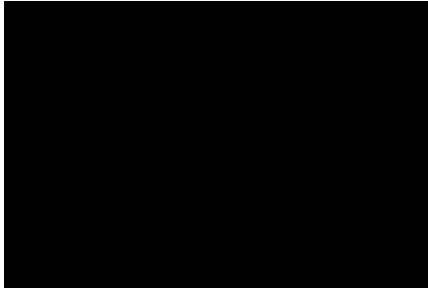
$$354 \text{ m}^2 \times \text{€}75/\text{m}^2 = \text{€}26.550$$

Tale valore riflette una stima prudenziale, coerente con le migliori pratiche tecniche e le linee guida di riferimento, adeguata a rappresentare l'incidenza economica reale dell'area sul complesso immobiliare.

4.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima del **5%** come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Risoluzione oneri del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	37.839,88€
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.	5.000,00€
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Detrazioni dovute alla presenza di amianto	38.710,00€
Detrazioni eventuale sgombero materiali	Nessuno
Totale adeguamenti e correzioni della stima	713.087,60 €



Al valore complessivo della stima, come sopra definito, si aggiunge il valore attribuito alla fascia di terreno pertinenziale di 354 m², stimato in €26.550, come dettagliato nella sezione dedicata alla valutazione funzionale del terreno.

Pertanto, il nuovo valore complessivo aggiornato del bene oggetto di stima è pari a **€739.637,60**.

All'attualità, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, così come oggi si trova nello stato di fatto e di diritto, ammonta dunque a **€739.638,00** in cifra tonda, al netto delle detrazioni dovute alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché delle somme per l'esecuzione di alcuni interventi tecnici migliorativi a carattere straordinario.

Pavia, 23/01/2026

Ing. Carlo Maria Zucchi

ALLEGATI

- Visura storica
- Estratto di mappa
- Schede catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Relazione fotografica



Spett.le

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
PROCEDURE CONCURSUALI
Liquidazione Giudiziale N.28/2025
27100 Pavia (PV)

Tromello, 19/11/2025

Oggetto: Analisi svolte tramite microscopia a scansione elettronica accoppiata a spettroscopia a dispersione di energia dei raggi X - RdP n° 25LA15556, 25LA15557, 25LA15558

Con riferimento ai Rapporti di Prova di cui in oggetto, si dichiara che l'analisi è stata eseguita come segue:

Un'aliquota di ciascun campione è stata prelevata e sottoposta a muffolatura a 550°C per 8 ore; questo trattamento serve per eliminare qualsiasi componente organico come leganti o fibre di cellulosa, isolando le fibre minerali (amianto) e quelle artificiali (FAV).

Terminato il trattamento di muffolatura, le aliquote sono state sottoposte a macinazione controllata per ridurre le dimensioni delle particelle ai 100 µm. All'incirca 10mg della polvere residua di ciascun campione è stata dispersa in 100 ml di soluzione tensioattivo, fatta sonicare per 5 minuti e filtrata su membrana in policarbonato con porosità 0.8 µm. Una porzione di questi filtri è stata posta su stub e metallizzata rivestendo con un sottile strato di materiale conduttore (oro) per renderlo idoneo all'analisi SEM.

I campioni sono stati analizzati al SEM con ingrandimenti fino a 10.000x per osservare la morfologia ed effettuare analisi EDX. Le analisi sono state svolte secondo il metodo D.M. 06/09/1994 All.1 Met.B.

In conclusione, l'analisi sui tre campioni ha evidenziato:

- presenza di amianto Crisotilo nel campione n°25LA15556 (lastra in Eternit);
- presenza di amianto Crisotilo nel campione n° 25LA15557 (lastra in Eternit);
- assenza di amianto nel campione n°25LA15558 (lastra in fibrocemento ecologico).

Emesso
Ufficio Tecnico

Approvato
Direttore Laboratorio

Firmato digitalmente ex D.Lgs.82/2005
