

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**Sezione Liquidazioni Giudiziali**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**n°1 anno 2025**

**Giudice Delegato** [REDACTED]

**CURATORE**  
**Dott.ssa BARBARA VALSECCHI**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1 Di 2**

Comune di VIDIGULFO (PV)  
Via Madonnina n. 34

**CAPANNONE INDUSTRIALE CON ACCESSORI E PERTINENZE**  
**N.C.E.U. Sez. A Fg. 2 mapp. 439**

Tecnico Incaricato: *Dott. Arch. Roberto Barrese*

---

## Beni in VIDIGULFO (PV)

### LOTTO 1 di 2

\*\*\*\*\*

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**CAPANNONE INDUSTRIALE CON ACCESSORI E PERTINENZE (QUOTA DI 1000/1000 prop. [REDACTED] sito in Vidigulfo (PV), via Madonnina n. 34 (catastale via Madonnina n. 16).**

La proprietà, entrostante lotto di catastali mq. 3.268, è costituita da un articolato capannone produttivo con servizi e accessori al piano terra, porzione di magazzino al piano primo, palazzina uffici su due livelli oltre seminterrato.

Il capannone, libero su tre lati e con la parete ovest in comunione con il fabbricato attiguo, si sviluppa su una superficie coperta di circa mq. 1.822 e con area esterna destinata a cortile di circa mq. 1.446.

Il tutto riportato al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Vidigulfo** come segue:

- **Sez. A Fg. 2 mapp. 439**, P.2., via Madonnina n. 16, cat. D/7, RC€ 12.201,30.

Confini in corpo da nord in senso orario (rif. mappa catastale):

- Via Madonnina mapp. 441; mapp. 443 e mapp. 442; Via Melegnano; mapp. 456.

Intestazione dei beni:

L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Pavia IDENTIFICA l'attuale proprietà:

- [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà.

Storia Catastale:

La particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vidigulfo (PV) alla **Sezione A Foglio 2 mapp. 439** è stata oggetto di Variazione per ampliamento del 10/01/2008 Pratica n.

PV0007645 in atti dal 10/01/2008 (n. 317.1/2008). Detta particella è stata precedentemente oggetto di variazione modificativa identificativo del 07/09/2007 Pratica n. PV0357204 in atti dal 07/09/2007 (n. 32483.1/2007) con la quale è stata soppressa la particella al **Sezione A Foglio 2 mapp. 104**. Detta particella è stata costituita il 20/07/1993 in atti dal 20/07/1993 per ripristino di partita erroneamente omessa in fase di impianto meccanografico (n. 50188.1/1993).

## **2. STATO DI POSSESSO**

Al momento dell'ultimo sopralluogo in data **10/03/2026** il fabbricato in oggetto risulta nella piena disponibilità del fallimento e non risultano contratti di affitto in corso o scritture opponibili alla presente procedura.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Ultima verifica ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano\_2 in data **30 settembre 2025** con i Repertori aggiornati al **30/09/2025**.

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

*3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*

*3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.*

*3.1.3. Convenzioni urbanistiche: nessuna.*

*3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

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

*3.2.1 Iscrizioni (ultraventennali di cui non risulta cancellazione):*

- **ipoteca volontaria** iscritta a Milano\_2 in data 14/01/1987 ai n.ri 5491/847, per Lire 260.000.000 (capitale Lire 130.000.000 – durata anni 15 con ultima scadenza in data 16 dicembre 1994), a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in forza di **atto di mutuo** del 23/12/1986 n. 89629/1026 di rep. notaio [REDACTED]

██████████ di Pavia, a carico di ██████████

██████████ L'ipoteca grava sulla particella di terreno all'epoca identificata a Catasto Terreni del Comune di Vidigulfo al foglio 2 n. 80/B (definitivo 110) di mq. 957 e sul capannone artigianale identificato al N.C.E.U. del Comune di Vidigulfo al foglio 2 n. 104 insistente su terreni al foglio 2 mappale 96 di are 08.85 e mappale 99 di are 14.74 fatta avvertenza che a seguito della denuncia di cambiamento presentata all'U.T.E. il 30.11.1985 prot. 72546 detti mappali si sono fusi dando origine al mappale 96 foglio 2 di are 23.59.

- **ipoteca volontaria** iscritta a Milano\_2 il 15/03/1989 ai n.ri 23249/4207, per Lire 240.000.000 (capitale Lire 120.000.000 – durata anni 15 con ultima scadenza in data 16 febbraio 1997), a favore di ██████████

██████████ in forza di **atto di mutuo** del 28/02/1989 n. 129246/1451 di rep. notaio

██████████ di Pavia, a carico di ██████████

██████████ L'ipoteca grava sulla particella di terreno all'epoca identificata a Catasto Terreni del Comune di Vidigulfo al foglio 2 n. 80/B (definitivo 110) di mq. 957 e sul capannone artigianale identificato al N.C.E.U. del Comune di Vidigulfo al foglio 2 n. 104 insistente su terreni al foglio 2 mappale 96 di are 08.85 e mappale 99 di are 14.74 fatta avvertenza che a seguito della denuncia di cambiamento presentata all'U.T.E. il 30.11.1985 prot. 72546 detti mappali si sono fusi dando origine al mappale 96 foglio 2 di are 23.59.

3.2.2 *Trascrizioni:* nessuna.

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

*Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:*

le spese fisse annue di gestione e manutenzione sono da ritenersi ordinarie e coerenti con la

tipologia dell'immobile, rapportate alla vetustà dei fabbricati e all'attuale stato dei luoghi che, per quanto rilevabile nel corso dei sopralluoghi, risultano in normale stato di manutenzione e conservazione.

**Altre spese:**

- Il manto di copertura della porzione di capannone risalente agli anni '70/'80 del secolo scorso, per una superficie di circa mq 750, è costituito da lastre ondulate in fibrocemento contenenti amianto (tipo Eternit). Di tale circostanza si è tenuto conto nella determinazione del valore del bene mediante applicazione di un opportuno coefficiente riduttivo, in considerazione degli oneri connessi agli interventi di bonifica, rimozione e smaltimento del materiale da eseguirsi in conformità alla normativa vigente, senza procedere a puntuale quantificazione analitica dei relativi costi.
- Nella palazzina uffici si rileva la presenza di arredi, materiali da esposizione, attrezzature e archivio cartaceo, per i quali si renderà necessario lo smaltimento secondo la normativa vigente. Di tale circostanza si è tenuto conto nella determinazione del valore complessivo del bene, ritenendola ricompresa nella riduzione forfettaria applicata in misura pari al 15%, in conformità alla prassi estimativa adottata nelle procedure esecutive e concorsuali, senza procedere a specifica quantificazione analitica dei relativi oneri.

*Cause in corso:* nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

**Servitù**

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 11 febbraio 1998 n. 246257 di rep. notaio [REDACTED] di Pavia, registrata a Pavia il 20/02/1998 al n. 41V e trascritta a Milano\_2 il 12.03.1998 ai n.ri 18210/13408 [All. 4], viene costituita servitù di passaggio a favore delle particelle 96 – 110 del fg. 2 di C.T. del Comune di Vidigulfo –

Fondo Dominante – di proprietà della società [REDACTED]  
[REDACTED] contro le particelle 62 – 8/F del fg. 7 di C.T.  
del Comune di Vidigulfo – Fondo Servente – di proprietà dei sig.ri

[REDACTED]  
[REDACTED]

Nel Quadro D viene precisato quanto segue:

*A fronte del riconoscimento del diritto di concessione a favore del fondo dominante descritto al quadro B di servitù di passaggio pedonale e/o con automezzi leggeri e pesanti ivi compresi con rimorchio attraverso la strada campale descritta al quadro B (fondo servente) la società [REDACTED] [REDACTED] si è obbligata ad effettuare a proprie spese: A) l'integrale bitumazione della strada in oggetto avente sbocco sulla strada provinciale Pavia-Melegnano insistente sul mapp. 62. B) la formazione di un pozzetto e relativa tubazione per la raccolta e scarico delle acque piovane. C) alla formazione di tre pozzetti di ispezione e cunicolo per la posa dei cavi e per la successiva automatizzazione della sbarra di cui sopra. La società con il consenso dei signori [REDACTED] in proprio e nelle qualità di legali rappresentanti si è obbligata ad effettuare a proprie esclusive spese il trasferimento della sbarra in ferro attualmente esistente che occlude l'accesso alla strada campale descritta al quadro B dalla strada provinciale Pavia-Melegnano, arretrandola di circa 20 metri facendola installare nell'ambito dei confini che la società stessa vanta quale frontista sulla strada al quadro B. Inoltre la società munirà detta sbarra di impianto di apertura elettronica a distanza fornendo un telecomando ai signori [REDACTED] I signori [REDACTED] in proprio e nelle loro qualità di soci e legali rappresentanti delle società [REDACTED]*



dell’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano\_2, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE:

a tutto il **30 settembre 2025**, le unità immobiliari sono di **piena proprietà** della società:

- [REDACTED]  
[REDACTED]

in forza dei seguenti titoli ultraventennali:

- **atto di compravendita** del 22 luglio 1985 n. 22.871/6422 di rep. notaio [REDACTED] di Broni, registrato a Stradella il 01/08/1985 al n. 1963 Vol. 69 e trascritto a Milano\_2 il 26/07/1985 ai n.ri 41566/31758, contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] Col citato titolo la società ha acquistato, in secondo luogo, porzione di terreno identificato a C.T. al fg. 2 mapp. 110 di mq. 957, con l’avvertenza che viene concesso, a favore e contro il contermine oggetto di vendita al primo luogo, *“il diritto di costruire -previe debite Autorizzazioni Amministrative- a mezzeria dei loro confini-in adiacenza- anche in tempi diversi-con la ripartizione delle spese delle opere comuni così edificate-in proporzione agli utilizzi”*.

- **atto di compravendita** del 23 dicembre 1986 n. 89628/1025 di rep. notaio [REDACTED] di Pavia, registrato a Pavia il 09/01/1987 al n. 122 e trascritto a Milano\_2 in data 04/01/1987 ai n.ri 5490/4489, contro la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Col citato titolo la società ha acquistato un edificio artigianale in Vidigulfo, via Madonnina n. 16, identificato al N.C.E.U. al fg. 2 mappale 104 – come da modello 55 M del 4 dicembre 1985 prot. 62/85 e scheda mod. A n. BG 001. Il fabbricato insiste sua rea pertinenziale distinta a C.T. al fg. 2 mappali 96 di mq. 885 e 99 di mq. 1.474, fusi a seguito di Denuncia di cambiamento presentata all’UTE il 30/11/1985 prot. 72546 generando la particella al fg. 2 mapp. 96 di mq. 2.359.

con l'avvertenza che viene concesso, a favore e contro il contermino oggetto di vendita al primo luogo, "il diritto di costruire -previe debite Autorizzazioni Amministrative- a mezzera dei loro confini-in adiacenza- anche in tempi diversi-con la ripartizione delle spese delle opere comuni così edificate-in proporzione agli utilizzi".

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

### *7.1. Accertamento di destinazione urbanistica:*

Con riferimento al P.G.T. vigente di Vidigulfo il fabbricato risulta inserito negli "Ambiti del tessuto consolidato – Ambiti produttivi", regolamentate dall'art. 27 delle N.A. del Piano delle Regole [in allegati].

Sono le aree consolidate occupate da attività industriali e artigianali; in questi ambiti il piano prevede il mantenimento degli indici esistenti.

L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f$  = il valore maggiore tra il valore esistente e  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $H$  = massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
  - $D_c$  = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
  - $D_s$  = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
  - $D_f$  = altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
  - $R_c$  = 60%
- Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un  $R_c$  aggiuntivo = 15%
- $R_o$  = 80%

- Af = 10%
- Np = Un albero ogni 40 m<sup>2</sup> di Af
- SPp = 1,00 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso, delle superfici e del rapporto di copertura esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

È vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni

#### *7.2. Pratiche edilizie e amministrative:*

dall'esame dei titoli di provenienza sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Vidigulfo n. 594/73 prot. 666 del 24/03/1973 per “costruzione di capannone artigianale”.
- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Vidigulfo in data 07/09/1974 n. 670/74 per “ampliamento di capannone – uffici e tettoia”.
- Concessione Edilizia n. 75/1981 prot. n. 3173/81 del 30.06.1982 per “costruzione di pensilina laterale al capannone”.
- Concessione Edilizia n. 48/81 prot. n. 1938/81 del 26.09.1981 per “formazione di uffici e servizi interni al capannone”.
- Concessione Edilizia n. 19/84 del 08.05.1985 per “ampliamento uffici esistenti”.

Effettuata richiesta di “accesso atti” presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vidigulfo sono emerse le seguenti ulteriori pratiche edilizie [All. 12 – Pratiche Edilizie]:

- Concessione Edilizia P.T. 48/86 prot. n. 3492 del 29.11.1986 – rilasciata il 05/06/1987 per “ampliamento di edificio artigianale esistente”.
- Concessione di Variante per opere in corso P.T. 48/86 rilasciata il 20/10/1994 per

“modifiche di aperture interne e esterne, spostamento di tavolati interni, realizzazione di minor superficie utile di quella indicata nella concessione originaria”.

- Concessione Edilizia P.T. 16/98 del 22.10.1998 per “sistemazione e ampliamento di edificio artigianale”.
- Concessione Edilizia P.T. 03/2003 rilasciata in data 04.06.2003 per “opere di completamento C.E. n. 16/98” – inizio lavori in data 20.06.2003.
- Denuncia Inizio Attività del 11.07.2003 P.T. 38/2003 prot. 4663 dell’11.07.2003 per “variante in corso d’opera alla C.E. n. 3/03 rilasciata in data 04/06/2003” e relativa a sistemazione e ampliamenti di uffici, spogliatoi, esposizione.
- Denuncia Inizio Attività P.T. 22/2004 prot. 1926 del 16/03/2004 per “variante in corso d’opera alla C.E. n. 3/03 del 04/06/03 e della DIA presentata in data 11/09/03 n. prot. 4663”.

Non è stato rinvenuto Certificato di Agibilità.

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

#### 7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Con riferimento ai progetti depositati, nel corso dei sopralluoghi si sono accertate le seguenti difformità:

- **Diversa distribuzione degli spazi interni** al piano terra, sia all’interno del capannone produttivo sia nella zona uffici. Analoghe difformità risultano presenti anche al piano primo, consistenti nella modifica della posizione delle tramezzature interne e nella diversa organizzazione dei locali ad uso ufficio.
- **Realizzazione di una zona espositiva al piano rialzato**, ricavata all’interno del volume esistente mediante la creazione di un soppalco strutturale in carpenteria metallica, ubicato in corrispondenza dell’area espositiva aggettante la parte produttiva, per una superficie di circa mq 90.

- **Realizzazione di appendice in ampliamento della zona uffici al piano terra**, verso il cortile interno, costituita da struttura metallica con tamponamenti in pannelli sandwich, destinata ad uso amministrativo, per una superficie coperta di circa mq 15.
- **Realizzazione di una tettoia addossata al prospetto sud del capannone**, con struttura metallica e copertura leggera, destinata a deposito materiali, nonché di un ripostiglio chiuso in aderenza alla medesima, per una superficie complessiva di circa mq 35.
- **Realizzazione di fabbricato a confine con il mappale 442** (stessa proprietà), costituito da struttura prefabbricata con serramenti e pannelli sandwich scorrevoli, utilizzato come deposito/magazzino, per una superficie di circa mq 220.

Gli interventi realizzati in difformità e/o in assenza di idonei titoli edilizi dovranno essere oggetto di verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vidigulfo, al fine di accertarne l'eventuale sanabilità, ove ammessa dalla normativa vigente, e definire le modalità di intervento. In difetto dei presupposti per la sanatoria, si renderà necessario procedere alla demolizione delle opere non conformi e al ripristino dello stato dei luoghi, con conseguente aggiornamento urbanistico e catastale.

Per tali attività si prevede un costo presunto, valutato in via prudenziale, pari a **Euro 50.000,00**, oggetto di specifica detrazione nei conteggi finali. Tale importo comprende sia gli oneri per eventuali pratiche edilizie in sanatoria (ove ammissibili), sia — in via prevalente — le opere di demolizione e ripristino, oltre a oneri tecnici, sanzioni, diritti e adeguamenti catastali, inclusi tutti gli adeguamenti necessari a correggere le inesattezze riscontrate (vedi 7.3.2).

#### 7.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

La planimetria catastale, presentata all'Agenzia delle Entrate di Pavia – Sezione Territorio

in data 10/01/2008, necessita di aggiornamento.

Si segnalano inoltre le seguenti inesattezze riscontrate in visura – scheda - mappa:

- numero civico errato;
- indicazione in visura del solo piano secondo;
- errata indicazione del nord sulla scheda catastale;
- inesattezza della mappa catastale, che non rileva graficamente la presenza del cavedio a cielo libero all'interno del capannone.

Tutti gli adeguamenti necessari a correggere queste inesattezze, compresa l'aggiornamento della planimetria catastale, sono inclusi nel costo prudenziale indicato al punto 7.3.1.

## **8. 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.

### **8.1. Superficie commerciale:**

La superficie commerciale è intesa come la somma della superficie lorda dell'immobile, opportunamente ragguagliata con le superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri previsti dalla norma UNI 10750:2005 e dal D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Le percentuali di ragguaglio indicate nelle citate normative sono state applicate e, ove necessario, adattate in funzione delle specifiche caratteristiche del bene, quali: ubicazione, consistenza delle superfici accessorie, livello di piano, nonché qualità edilizia, stato manutentivo e grado di fruibilità complessiva.

### **8.2. Metodo di stima:**

La stima è stata effettuata mediante procedimento sintetico-comparativo, con valutazione a corpo, prendendo come riferimento la superficie commerciale calcolata secondo i criteri definiti al punto 8.1, in base ai principi dell'estimo immobiliare fondati sul valore di

mercato e sulla comparazione, in conformità agli International Valuation Standards (IVS) e alle Linee guida ABI per immobili in contesti esecutivi e concorsuali.

La determinazione del valore si basa sull'analisi dei valori di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, opportunamente ponderati in funzione delle specificità del bene, quali stato manutentivo, grado di finitura, vetustà, accessibilità, qualità dei materiali e grado di commerciabilità.

Ai fini della stima sono stati utilizzati anche i valori unitari riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente confrontati con dati di compravendita effettiva e con informazioni acquisite presso operatori del settore. I valori OMI costituiscono un utile parametro di riferimento, essendo rilevazioni ufficiali e aggiornate periodicamente; tuttavia, presentano carattere di intervallo e natura indicativa, non tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo immobile. Pertanto, tali valori sono stati opportunamente calibrati e integrati con le altre fonti disponibili, inclusi i dati eventualmente disponibili presso l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Nella valutazione si è altresì tenuto conto dello stato effettivo dell'immobile, comprese le criticità riscontrate, in particolare la presenza di porzione di copertura in fibrocemento contenente amianto (Eternit), e delle difficoltà attuali del mercato immobiliare, caratterizzato da scarsa dinamicità e riduzione dei valori medi di compravendita.

In considerazione della natura della vendita forzata e della prassi estimativa adottata nelle procedure esecutive e concorsuali, al valore così determinato è stata applicata una riduzione forfettaria pari al **15%**, a titolo di incentivo all'acquisto e per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, anche non rilevati, e per lo smaltimento di beni mobili all'interno della proprietà.

Si precisa che eventuali oneri specifici, connessi a criticità del bene quali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali, interventi di regolarizzazione o lavori tecnici straordinari,

sono valutati separatamente e detratti analiticamente nei conteggi finali, non rientrando nel procedimento estimativo sopra descritto.

La valutazione è da intendersi a corpo e non a misura, in quanto le superfici rilevate costituiscono esclusivamente parametro tecnico di riferimento ai fini della stima.

### **8.3. Fonti d'informazione**

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Milano\_2.

Ufficio Tecnico di: Vidigulfo.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia delle Entrate.

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

## **9. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI**

### 9.1 Caratteristiche della zona:

il capannone, comodamente accessibile dal fronte su via Madonnina e dal retro con ingresso carraio da via Melegnano, s'inserisce nella porzione periferica del Comune di Vidigulfo, caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione produttiva, attività complementari e/o compatibili.

La zona dispone delle reti tecnologiche principali (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognaria) e il centro cittadino, identificabile con gli uffici comunali del comune di Vidigulfo, dista circa 800 m.

### 9.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Vidigulfo è un comune italiano di 6.789 abitanti (Istat 01/01/2025) della provincia di Pavia in Lombardia. Il territorio comunale si colloca nel settore nord-orientale della provincia, in posizione pianeggiante, a circa 15 km dal capoluogo Pavia e a circa 20 km dalla città di Milano, risultando pertanto inserito nell'area di influenza dell'hinterland milanese.

L'accessibilità al comune è garantita da una rete viaria di livello provinciale ben sviluppata.

In particolare, il territorio risulta servito dalle strade provinciali SP2, SP205 e SP412 (ex SS412 “Val Tidone”), quest’ultima asse viario di primaria importanza per i collegamenti con l’area sud-est di Milano e con il sistema delle tangenziali milanesi.

Attraverso tali direttrici è possibile raggiungere in tempi contenuti le principali infrastrutture autostradali regionali, tra cui l’autostrada A1 (Milano–Bologna) e l’autostrada A7 (Milano–Genova), nonché i principali poli urbani e produttivi della zona.

Il trasporto pubblico è assicurato da linee automobilistiche extraurbane con collegamenti verso Pavia, Milano e i comuni limitrofi. Il territorio comunale non è dotato di stazione ferroviaria; le più vicine risultano ubicate nei comuni limitrofi, tra cui Pavia e Locate di Triulzi, collegate alla rete ferroviaria regionale e suburbana.

In relazione a quanto sopra, il comune presenta un livello di accessibilità complessivamente buono, in ragione della prossimità ai principali assi viari e ai centri urbani di riferimento.

### 9.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

**Capannone con accessori e pertinenze** sito in Vidigulfo (PV), Via Madonnina 34 (catastalmente n.16).

Il compendio immobiliare è costituito da un capannone industriale con annessa palazzina uffici sul fronte, il tutto insistente su area di proprietà esclusiva adibita a cortile pertinenziale.

Il capannone si sviluppa prevalentemente al piano terra con spazi operativi a pianta libera, oltre a porzione di magazzino su due livelli (piano terra e piano primo). La palazzina uffici, adiacente e collegata, è distribuita su due livelli fuori terra oltre a piano seminterrato.

Dall’ingresso carraio e pedonale posto in fregio a Via Madonnina si accede al cortile esclusivo, sul quale prospettano l’ingresso al capannone e l’accesso alla palazzina uffici mediante scala esterna che conduce al piano rialzato. Tale livello è composto da ingresso, locale d’attesa, area espositiva, servizi igienici e collegamenti verticali (scala e ascensore)

con il piano primo, destinato a uffici, sala riunioni, locali accessori, servizi e terrazza sul lato est, accessibile dalla sala riunioni.

Il piano seminterrato, dotato di aperture per aerazione e illuminazione naturale, è destinato ad archivio, spogliatoi e servizi per il personale ed è collegato internamente ai livelli superiori e agli spazi produttivi.

Dal cortile, tramite androne coperto, chiuso da portone industriale, si accede, anche con mezzi pesanti, alla zona operativa del capannone, organizzata in funzione della precedente attività produttiva (serramenti in alluminio), comprendente area carico/scarico, reparti di lavorazione (ivi inclusa zona verniciatura con deposito vernici), ufficio produzione con locale infermeria, servizi igienici e magazzino interno su due livelli (piano terra e piano primo), collegati da scala e montacarichi.

Il capannone risulta libero su tre lati, con possibilità di accesso carraio anche dal lato sud, da Via Melegnano.

Il lato ovest è in aderenza e comunione ad altra proprietà, con struttura portante in mezzeria. L'accesso alla proprietà avviene mediante cancello carraio ad anta unica su Via Madonnina, con adiacente ingresso pedonale, nonché mediante ulteriore accesso carraio da Via Melegnano.

Il complesso immobiliare si è formato per successive fasi costruttive a partire dall'edificazione originaria risalente al 1973, con ampliamenti e modifiche intervenuti negli anni '80, '90 e 2000.

#### - *CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE*

L'impianto originario presentava struttura metallica con tamponamenti in laterizio e copertura in lastre ondulate di fibrocemento (Eternit).

A seguito degli interventi successivi, il capannone si configura come edificio industriale a due campate, con altezza sottotrave di circa cm 520, realizzato con fondazioni isolate su

plinti prefabbricati, strutture verticali in pilastri prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato (C.A.V.) e copertura con capriate prefabbricate e tegoli in calcestruzzo armato precompresso (C.A.P.), con inserimento di pannelli traslucidi.

I tamponamenti sono realizzati in elementi prefabbricati e blocchi in cls a vista; serramenti in metallo; portoni industriali con apertura a libro; pavimentazioni in calcestruzzo industriale. I servizi igienici presentano finiture in ceramica.

Permane una porzione di copertura realizzata in lastre ondulate di fibrocemento contenente amianto (Eternit).

Gli impianti risultano riferiti alla precedente attività produttiva; è presente impianto di riscaldamento con generatori ad aria, allo stato non funzionante.

La palazzina uffici è realizzata con struttura in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in latero-cemento e copertura piana impermeabilizzata. Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate; il vano scala, a sviluppo circolare, è sormontato da cupolino traslucido, con scala a chiocciola prefabbricata in calcestruzzo.

Le divisioni interne sono realizzate in parte con tramezzi in laterizio intonacato e in parte con pareti mobili. I serramenti sono in alluminio preverniciato con doppi vetri; le porte interne in laminato; controsoffitti di tipologia varia (cartongesso, doghe metalliche, pannelli in fibra, in misura prevalente); pavimentazioni e rivestimenti in ceramica.

L'impianto elettrico è realizzato in gran parte sottotraccia, con prese e punti luce adeguatamente distribuiti; l'impianto termico è costituito da ventilconvettori alimentati da caldaia a metano.

L'intero compendio immobiliare, utilizzato fino al dicembre 2024, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione; si evidenzia tuttavia che gli impianti, per i quali non sono state rinvenute certificazioni e/o dichiarazioni di conformità, necessitano di verifica, revisione ed eventuale adeguamento alle normative vigenti e che permane la presenza di

porzioni di copertura in fibrocemento contenente amianto (Eternit), circostanze delle quali si è tenuto debitamente conto nella determinazione del valore finale di stima.

**STIMA DEGLI IMMOBILI:**

Con riferimento agli elaborati progettuali, sono state rilevate le seguenti superfici indicative:

- Zona produttiva P.T. con centrale termica staccata circa mq. 1.540
- Magazzini P.1 circa mq. 210
- Androne coperto d'ingresso circa mq. 36
- tettoie circa mq. 77
- Zona Uffici Esposizione P.T. circa mq. 168
- Zona Uffici P.1 circa mq. 179 + mq. 30 terrazzo
- Zona Uffici e Servizi P.S1 circa mq. 135
- Cortile esclusivo circa mq. 1.446

Con riferimento ai parametri di stima già citati si determina la seguente **superficie commerciale**:

- Capannone P.T.-1 mq. 1.750 – coefficiente 1 = mq. 1.750,00
- Uffici P.T.-1 mq. 347 + terrazza mq. 30 al 30% +  
P.S1 mq. 135 al 30% = mq. 396,5 – coefficiente 2 = mq. 793,00
- Androne coperto + tettoie mq. 113 – coefficiente 0,30 = mq. 34,00
- Area esterna pertinenziale circa mq. 1.446 - coefficiente 0,03 = mq. 43,00
- **SUP. COMMERCIALE (S.C.) - ARROTONDATA = mq. 2.620,00**

Da cui:

**9.4. Valutazione delle superfici**

<b>IMMOBILE</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>Valore sup.</b>	<b>STIMA</b>
Capannone con uffici, servizi e accessori entrostante area pertinenziale (C.F. – sez. A fg. 2 mapp. 439)	mq. 2.620	a corpo	<b>EURO 660.000,00</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 660.000,00** (Euro seicentosessantamila/00)

Valore quota di **1/1**: **€ 660.000,00** (Euro seicentosessantamila/00)

#### **9.5. Adeguamenti e correzioni della stima**

**Riduzione del valore del 15%**, per assenza di garanzia per vizi e/o difetti di qualsiasi natura, anche non rilevati, per smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà

e per incentivo all'acquisto all'asta: **€ 99.000,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: **nessuna**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **nessuna**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **comprese**

Oneri notarili a carico dell'acquirente:

- al momento non quantificabili poiché in dipendenza del tipo di vendita da effettuarsi .....

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti e/o spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 50.000,00**

#### **9.6. PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto cui si trova:

**€ 511.000,00**

**Oltre I.V.A. di Legge**

Il valore espresso deve intendersi quale più probabile valore di realizzo in ambito di vendita forzata, determinato con criterio prudenziale sulla base degli elementi disponibili e delle condizioni rilevate alla data del sopralluogo, restando esclusa ogni garanzia in ordine a eventuali variazioni di mercato o a elementi non rilevati.

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato, il sottoscritto esperto incaricato dalla Procedura ritiene di aver

debitamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore per ogni eventuale chiarimento.

Vigevano, 25 marzo 2026

il Tecnico Incaricato dalla Procedura

*Dott. Arch. Roberto Barrese*

**ALLEGATI:**

1. FOTO LOTTO 1
2. Ispezione Ipotecaria (agg. 30/09/2025)
3. N. 2 Titoli di Provenienza
4. Costituzione di servitù\_1998
5. Nota ipoteca part. 847 del 1987
6. Nota ipoteca part. 4207 del 1989
7. Estratti di Mappa evidenziato
8. Visura storica
9. Scheda catastale
10. Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari (Vidigulfo 2-2025)
11. Stralcio di P.G.T. con N.A.
12. Pratiche Edilizie

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

**Provincia:** PAVIA

**Comune:** VIDIGULFO (L854)

**Fascia:** Extraurbana

**Zona:** ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N7) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

**Codice zona:** R1

**Destinazione:** Produttiva

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione prevalente:**

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	245	335	L			
<a href="#">Stampa</a>				<a href="#">Legenda</a>			