

## TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 107/2024

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

RINVIATA AL 21/04/2026 ore 11:00

\* \* \* \* \*

## RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO

AGGIORNAMENTO STIMA 26/02/2026

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Trattasi di complesso immobiliare composto da capannone ad uso artigianale sviluppato al piano terreno con annessi uffici, servizi, magazzino, tettoia e porticato esterni con contiguo appartamento posto al primo piano dell'edificio, autorimessa al piano terra in corpo staccato e cortile di pertinenza di proprietà esclusiva, il tutto ubicato in Vigevano (PV) via Perugino n. 55,

I beni vengono così di seguito identificati:

- **Capannone artigianale:**

Catastralmente l'immobile risulta così censito (vedi allegato 02):

N.C.E.U. Comune di Vigevano (PV):

**Foglio 72 mappale 1132 sub. 4**, via Perugino n. 55, piano Terra, categoria D/1

Rendita catastale € 4.462,92

- **Abitazione**

Catastralmente l'immobile risulta così censito (vedi allegato 03):

N.C.E.U. Comune di Vigevano (PV):

**Foglio 72 mappale 1132 sub. 5** via Perugino n. 55, piano Terra - 1P, categoria A/3,

Classe 3, Consistenza vani 7,0, Rendita catastale € 397,67.

- **Autorimessa:**

Catastralmente l'immobile risulta così censito (vedi allegato 04):

N.C.E.U. Comune di Vigevano (PV):

**Foglio 72 mappale 1132 sub. 2**, via Perugino n. 55, piano Terra, categoria C/6,

Classe 2, Consistenza 50 mq. Rendita catastale € 144,61.

*Coerenze dell'intero complesso desunte dalla mappa di catasto terreni: (vedi allegato 05):*

Nord: mappale n. 814 del foglio 72;

Est: mappale n. 814 del foglio 72;

Sud: via Perugino;

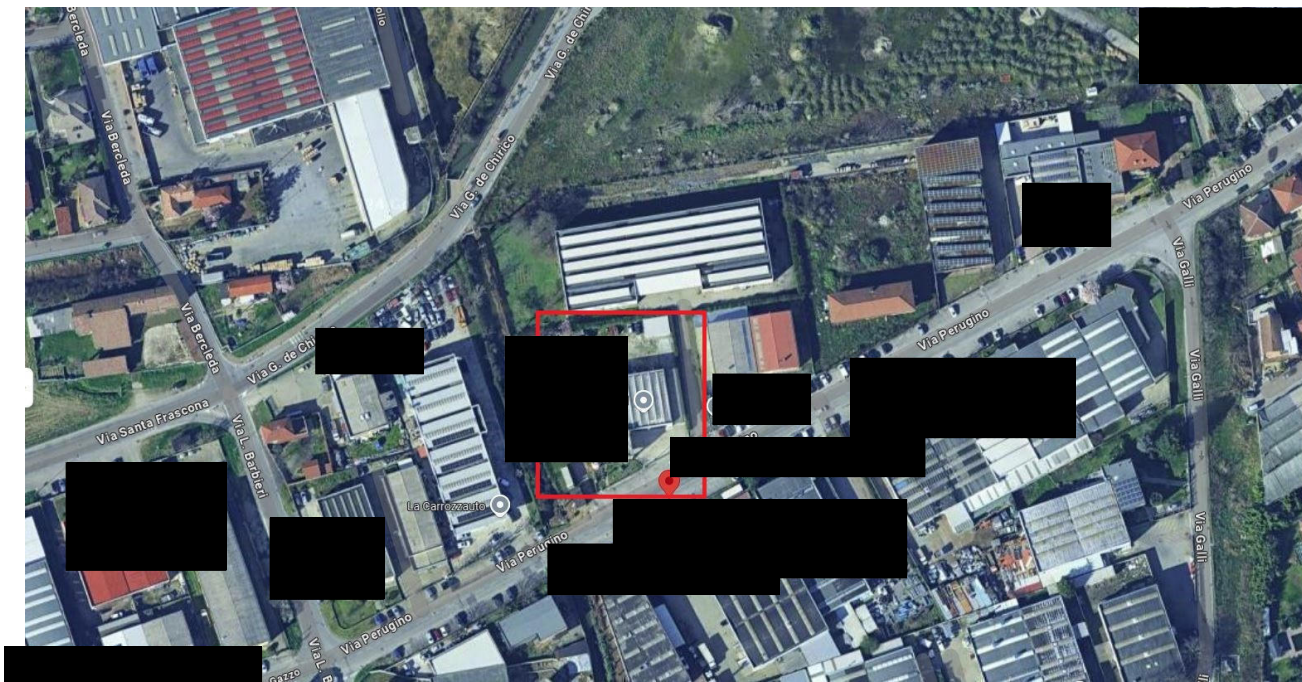
Ovest: mappale n. 1256 del foglio 72.



Il sedime cortilizio ad uso esclusivo di pertinenza delle unità immobiliari di cui sopra risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 72 mappale 1132 sub. 3 come bene comune non censibile (vedi allegati 06 e 07). Lo stesso corrisponde a catasto terreni al mappale 1132 del foglio 72.

I dati catastali attuali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento trascritto a Vigevano in data 21/03/2024 al Reg. Gen. n. 2.631 Reg. Part. n. 2.054 (vedi allegato 08) e del successivo pignoramento trascritto a Vigevano in data 06/08/2025 al Reg. Gen. n. 8.198 Reg. Part. n. 6.039 (vedi allegato 08-bis).

Ubicazione immobile:



## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

- **Capannone artigianale:**

Unità immobiliare di tipo "prefabbricato" ad uso officina meccanica sviluppata al piano terra e comodamente accessibile, anche con mezzi pesanti, dalle ampie cancellate di ingresso da via Perugino al civico 55 ed oltre, dai due portoni realizzati sul frontespizio che permettono l'accesso al capannone.

La pianta regolare dell'edificio è adatta all'utilizzo per il quale è stata realizzata e dispone anche di altre tre uscite, anch'esse di grandi dimensioni, che consentono il comodo passaggio sul retro il cui ampio piazzale, con finitura in calcestruzzo, contorna su tre lati il complesso artigianale; sul lato nord-ovest è stato realizzato un piccolo magazzino; sul fronte est è stata edificata una "tettoia" di altezza media di mt. 4,75, sotto la quale è possibile transitare dal retro del cortile di pertinenza per raggiungere l'entrata principale e viceversa; sulla facciata principale in direzione sud-est è stato realizzato un ampio porticato dal quale si accede agli uffici di pertinenza dell'officina meccanica ed anche, tramite passaggio pedonale, all'interno del capannone.

- **Autorimessa:**

L'autorimessa di tipo "doppio" è posizionata sui confini nord-ovest ed è stata realizzata con struttura metallica prefabbricata e manto di copertura in lamiera preverniciata posata sempre



su struttura metallica; all'interno le pareti ed il soffitto sono state rivestite in pannelli di legno truciolato e sono state montate due serramenti di tipo economico.

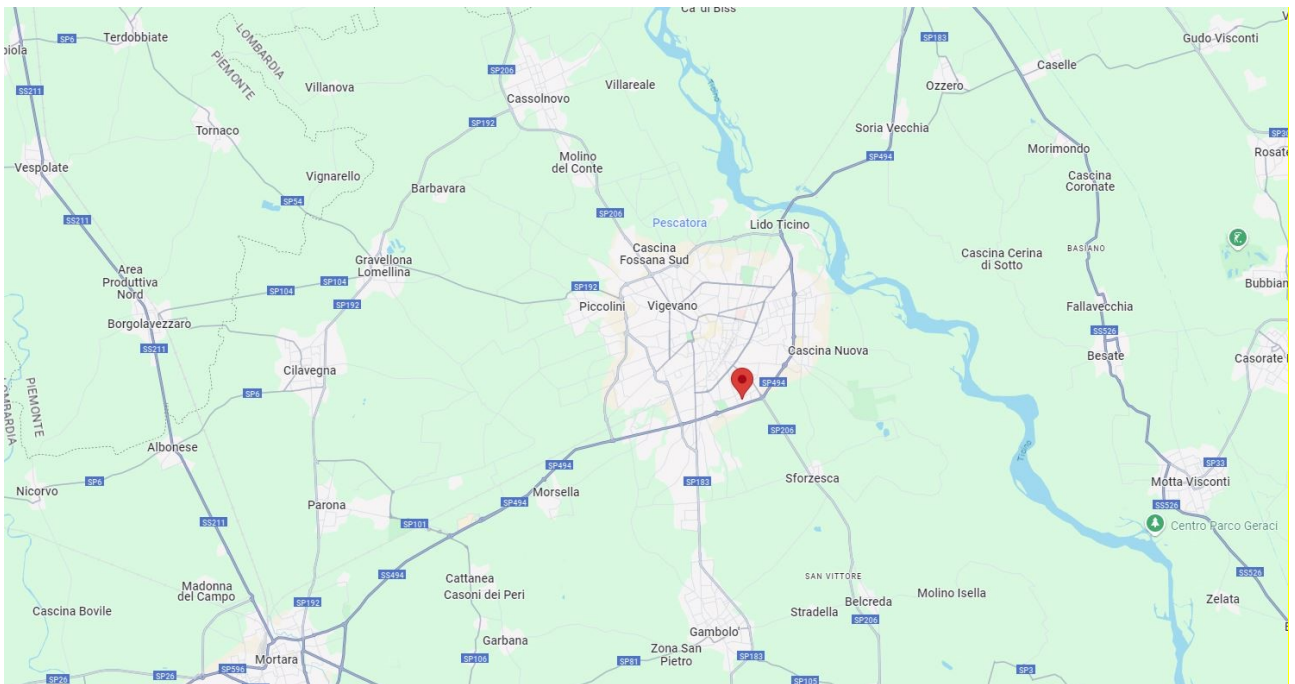
- **Abitazione**

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al primo piano e adiacente al corpo di fabbrica principale ad uso artigianale con accesso pedonale da via Perugino civico 55, edificata successivamente al capannone e completamente ristrutturata negli anni '90, che consta di una scala di accesso che si snoda a partire dal portone del piano terra ubicato a est dell'ampio porticato realizzato sul frontespizio principale, per raggiungere attraverso una scala di accesso l'alloggio del primo piano realizzato in blocchi di cemento non coibentati e copertura piana in laterocemento che è composto da soggiorno e cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto ed uno studio; nel ballatoio della scala di accesso del primo piano è presente una seconda scala a "chiocciola" che permette lo sbarco alla copertura piana dell'edificio.

Il comune di Vigevano è collegato con le città di Milano e Pavia attraverso rete di autolinee extraurbane; presente stazione ferroviaria. Il Comune di Vigevano è dotato di tutti i servizi principali quali ospedali, farmacie, uffici postali, supermercati, ecc..

La destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato è prettamente artigianale/industriale (vedi allegato 36).

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica di cui all'allegato 09.



### **3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

#### Descrizione analitica dell'officina meccanica

Trattasi di unità immobiliare adibita ad officina meccanica con annessi uffici e pertinenze posta al piano terra del complesso immobiliare sito in Vigevano via Perugino n. 55. L'altezza del locale principale è di circa mt. 6,10 misurati sotto trave. L'altezza interna degli uffici e degli spogliatoi è di mt. 3.00.



LOCALE	SUP. NETTA (mq)	Coeff. Determinazione Sup. Commerciale	SUP. COMMERCIALE (mq.)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Officina meccanica	566,45	1,05	594,77	Sud-Nord	Sufficienti
Magazzino lato Nord	21,00	1,10	23,10	Nord	Sufficienti
Tettoia lato Nord	3,51	0,40	1,40	Nord	sufficienti
Uffici e spogliatoi	49,81	1,10	54,79	Sud	sufficienti
Porticato	77,68	0,50	38,84	Sud	sufficienti
Tettoia lato Est	99,50	0,40	39,80	Est	sufficienti
<b>TOTALE</b>			<b>752,70</b>		

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

**Fondazioni:** non visibili, probabilmente plinti in calcestruzzo.

**Strutture portanti verticali e orizzontali:** struttura portante in cemento armato prefabbricata e per gli uffici muratura perimetrale in blocchetti di cemento; solai probabilmente composti da elementi prefabbricati.

**Tetto:** Struttura in cemento armato prefabbricato, tetto in piano con copertura formata in parte da pavimentazione tipo galleggiante con piastrelle in cemento ed in parte con lastre in fibrocemento.

Caratteristiche dell'attività artigianale:

**Muri:** muratura in pannelli prefabbricati. Stato di manutenzione buono.

**Pavimenti:** in cemento. Stato di manutenzione buono.

**Serramenti esterni:** i serramenti esterni sono in metallo di grandi dimensioni. Stato di manutenzione buono.

Caratteristiche degli impianti:

**Impianto elettrico:** Impianto con cavi elettrici passanti all'interno di tubazioni a vista, cassette di derivazione in materiale plastico e frutti di tipo standard per attività artigianali. L'impianto appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.

**Impianto di riscaldamento:** Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con aerotermini installati a parete; lo stesso appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.

Caratteristiche degli uffici e locali accessori:

**Muri:** muratura in blocchetti di cemento. Stato di manutenzione buono.

**Pavimenti:** parte in piastrelle di ceramica e parte in cemento. Stato di manutenzione sufficiente.

**Pareti interne e soffitti:** le pareti interne sono in parte intonacate al civile e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica (bagni). Stato di manutenzione sufficiente.

**Serramenti esterni:** i serramenti esterni sono in metallo. I davanzali delle finestre sono in marmo. Stato di manutenzione sufficiente.

**Serramenti interni:** la porte interne sono in legno del tipo tamburato. Stato di manutenzione sufficiente.

Caratteristiche degli impianti:

**Impianto elettrico:** Impianto con cavi elettrici passanti all'interno di tubazioni a vista, cassette di derivazione in materiale plastico e frutti di tipo standard. L'impianto appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.



**Impianto idrosanitario:** Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato con tubi in polipropilene, alimentato direttamente dalla rete idrica comunale. L'impianto appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.

**Impianto di riscaldamento:** Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con elementi radianti sotto finestra e a parete; lo stesso appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione. La caldaia viene utilizzata anche per il riscaldamento dell'abitazione posta al primo piano.

#### Descrizione analitica dell'abitazione

Trattasi di unità immobiliare adibita ad abitazione posta al primo piano terra del complesso immobiliare sito in Vigevano via Perugino n. 55. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via. L'altezza interna è di mt. 2.70.

LOCALE	SUP. NETTA (mq)	Coeff. Determinazione Sup. Commerciale	SUP. COMMERCIALE (mq.)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Soggiorno	37,90	1,15	43,59	Sud	Buone
Cucina	11,63	1,15	13,37	Ovest	Buone
Camera 1	14,38	1,15	16,54	Sud	Buone
Camera 2	15,83	1,15	18,20	Sud	Buone
Bagno 1	4,51	1,15	5,19	Nord	Buone
Bagno 2	8,03	1,15	9,23	Nord	Buone
Studio	13,74	1,15	15,80	Ovest	Buone
Disimpegno	8,34	1,15	9,59	-	Buone
Vano scale e rip.	14,91	0,70	10,44	-	Buone
<b>TOTALE</b>			<b>141,95</b>		

#### Caratteristiche strutturali dell'edificio:

**Fondazioni:** non visibili, probabilmente plinti in calcestruzzo.

**Strutture portanti verticali e orizzontali:** struttura portante in cemento armato prefabbricata con pannelli esterni anch'essi prefabbricati e con finitura a vista; solai probabilmente composti da elementi prefabbricati.

**Tetto:** Struttura in cemento armato prefabbricato, tetto in piano con copertura formata da pavimentazione tipo galleggiante con piastrelle in cemento.

#### Caratteristiche dell'abitazione:

**Muri:** esterni in pannelli prefabbricati, interni in laterizio. Stato di manutenzione buono.

**Pavimenti:** parte in piastrelle di ceramica. Stato di manutenzione buono.

**Pareti interne e soffitti:** le pareti interne sono in parte intonacate al civile e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica (bagni e cucina). Stato di manutenzione buono.

**Serramenti esterni:** i serramenti esterni sono in metallo. Stato di manutenzione buono.

**Serramenti interni:** la porte interne sono in legno del tipo tamburato. Stato di manutenzione buono.

#### Caratteristiche degli impianti:

**Impianto elettrico:** Impianto con cavi elettrici passanti all'interno delle murature e a pavimento, cassette di derivazione in materiale plastico e frutti di tipo standard. L'impianto appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.

**Impianto idrosanitario:** Impianto non visibile, probabilmente del tipo incassato con tubi in polipropilene, alimentato direttamente dalla rete idrica comunale. L'impianto appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione.



**Impianto di riscaldamento:** Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con elementi radianti sotto finestra e a parete; lo stesso appare conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione. La caldaia viene utilizzata anche per il riscaldamento degli uffici posti al piano terra. Presente impianto di climatizzazione estiva.

#### Descrizione analitica dell'autorimessa

Trattasi di autorimessa posta al piano terra nell'angolo nord-est del sedime cortilizio; l'accesso avviene tramite cancello carraio posto sulla via Perugino n. 55. L'altezza media interna è di mt. 2.40.

LOCALE	SUP. NETTA (mq)	Coeff. Determinazione Sup. Commerciale	SUP. COMMERCIALE (mq.)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Autorimessa	50,16	1,15	57,66	-	Sufficienti
<b>TOTALE</b>			<b>57,66</b>		

#### Caratteristiche strutturali dell'edificio:

**Fondazioni:** non visibili, probabilmente platea in calcestruzzo.

**Strutture portanti verticali e orizzontali:** struttura in metallo con pannellature interne in legno compensato.

**Tetto:** Struttura in metallo e copertura con lastre in preverniciato.

**Serramenti esterni:** le porta di accesso sono è in metallo con apertura ad anta; stato di manutenzione: sufficiente.

**Pavimenti:** in cemento. Stato di manutenzione sufficiente.

#### **4. STATO DI POSSESSO**

I beni eseguiti risultano così intestati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vigevano (PV):

\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* via \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* , proprietaria per l'intero (vedi visure catastali di cui agli allegati 02, 03 e 04).

Al momento del sopralluogo, l'abitazione e l'autorimessa risultavano occupati dal Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, socio accomandatario della Soc. eseguita e dalla consorte; i locali artigianali risultano affittati alla Soc. \*\*\*\*\* in forza del contratto di affitto stipulato con la Soc. eseguita in data 22/01/2024 e registrato a Vigevano in data 29/02/2024 al n. 00881 serie 3T e allegato alla presente (vedi allegato 10).

Si precisa che tale contratto, stante la documentazione fornita, risulta in via di risoluzione per inadempimento del conduttore (vedi allegato 11).

#### **5. VINCOLI GIURIDICI ED ONERI**

##### Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:

**Nessuna**

##### Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Conservatoria di Vigevano: nota del 30/01/1986 Reg. Part. 639 Reg. Gen. 748: Convenzione stipulata con il Comune di Vigevano per il rilascio della concessione edilizia di cui alla richiesta protocollata al n. 45938 del 18/12/1984, P.T. n. 887/84, come da atto stipulato in data 17/12/1985 a rogito Notaio Battaglia Domenico rep. 13546/2443 (vedi allegato 12).

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:

**Nessuna**

##### Altri pesi o limitazioni d'uso:



Conservatoria di Vigevano: nota del 14/06/2005 Reg. Part. 3.967 Reg. Gen. 6.833: Costituzione di servitù reciproca per costruzione a confine stipulata con il Comune di Vigevano (vedi allegato 13).

Dalle ispezioni effettuate (vedi allegati 14, 14-bis, 15, 15-bis, 16, 16-bis, 17, 17-bis, 18, 18-bis, e 19) sono emerse le seguenti formalità:

#### **Iscrizioni :**

Conservatoria di Vigevano, nota del 10/11/2021 Reg. Part. 1.393 Reg. Gen. 10.429: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano rep. 39.997 del 06/12/2011 a favore della Banca \*\*\*\*\* che colpisce gli immobili pignorati in Vigevano (PV) di cui ai sub. 2 (autorimessa), sub. 4 (capannone) e sub. 5 (abitazione) di proprietà della Soc. eseguita (vedi allegato 20).

Conservatoria di Vigevano, nota del 25/03/2022 Reg. Part. 376 Reg. Gen. 2.613: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pavia rep. 122/2022 del 10/03/2022 a favore di \*\*\*\*\* per complessivi € 32.737,74 e che colpisce gli immobili pignorati in Vigevano (PV) di cui ai sub. 2 (autorimessa) e sub. 5 (abitazione) di proprietà della Soc. eseguita (vedi allegato 21).

Conservatoria di Vigevano, nota del 13/10/2023 Reg. Part. 1.273 Reg. Gen. 9.513: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pavia rep. 167 del 15/05/2023 a favore di \*\*\*\*\* per complessivi € 38.879,51 e che colpisce gli immobili pignorati in Vigevano (PV) di cui ai sub. 2 (autorimessa) e sub. 5 (abitazione) di proprietà della Soc. eseguita (vedi allegato 22).

#### **Trascrizioni:**

Conservatoria di Vigevano: nota del 21/03/2024 Reg. Part. 2.054 Reg. Gen. 2.631 Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili Pubblico ufficiale: Tribunale di Pavia rep. 1.392 del 16/02/2024 a favore della Soc. \*\*\*\*\* per la quale interviene \*\*\*\*\* che colpisce gli immobili pignorati in Vigevano (PV) di cui ai sub. 2 (autorimessa), sub. 4 (capannone) e sub. 5 (abitazione) di proprietà della Soc. eseguita (vedi allegato 08).

Conservatoria di Vigevano: nota del 06/08/2025 Reg. Part. 6.039 Reg. Gen. 8.198 Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pavia rep. 5.972 del 16/07/2025 a favore della Soc. \*\*\*\*\* per la quale interviene \*\*\*\*\* che colpisce gli immobili pignorati in Vigevano (PV) di cui al sub. 3 (sedime cortilizio) bene comune non censibile e comune ai sub. 2 (autorimessa), sub. 4 (capannone) e sub. 5 (abitazione) (vedi allegato 08-bis).

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

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: nessuna.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.

Importo spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente stima: nessuna.

Acquisizione regolamento condominiale: non necessita.

Eventuali cause in corso: dalle ispezioni effettuate non risultano cause in corso (vedi allegati 14, 14-bis, 15, 15-bis, 16, 16-bis, 17, 17-bis, 18, 18-bis e 19).



**Vista l'epoca di edificazione del fabbricato e la tipologia della copertura si ipotizza la presenza di lastre contenenti amianto.** Per tale motivo, in fase di quantificazione, verrà innalzata la percentuale di deprezzamento al 20%

Attuale proprietari:

L'attuale proprietaria risulta la Soc. \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1.

Precedenti proprietari nel ventennio:

Dal 19/10/2020 ad oggi la Soc. \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 come da atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\*\* repertorio n. 144328/57616 del 19/10/2020, trascritto a Vigevano il 29/10/2020 al Registro Particolare n. 5.455 e Registro Generale n. 7.792, registrato a Vigevano il 29/10/2020 al n. 15.206 serie 1T (vedi allegati 23 e 24).

Dal 31/05/2005 al 19/10/2020 la Soc. \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* , come da atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\*\* repertorio 32934/4457, trascritto a Vigevano il 10/06/2005 al Registro Particolare n. 6.601 e Registro Generale n. 3.859. Si precisa che gli immobili alla data del rogito risultavano censiti al Fg. 72 mappale 1132 subalterno 1 (opificio), sub. 2 (autorimessa) e sub. 3 bene comune non censibile (vedi allegati 25, 26, 27, e 28).

Dal 02/04/1993 al 31/05/2005 la Soc. \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* via \*\*\*\*\* n. \*\*, C.F. \*\*\*\*\* , come da Decreto di Trasferimento del 02/04/1993 n. 2533 Cron. e n. 276 di rep. e successiva integrazione del 03/06/1993 n. 3693 Cron. e n. 461 di rep. emessi dal Giudice Delegato del Tribunale di Vigevano Dott. \*\*\*\*\* . Si precisa che gli immobili alla data del rogito risultavano censiti a catasto terreni al Fg. 72 mappale 125 (vedi allegati 29 e 30).

Accertamento conformità urbanistico edilizia.

Gli immobili sono stati edificati a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:  
Concessione Edilizia n. 887/84 n. 45938 di P.G. rilasciata dal Comune di Vigevano in data 21/01/1986; variante rilasciata dal Comune di Vigevano in data 13/07/1986 prot. n. 31309; successiva variante rilasciata dal Comune di Vigevano in data 21/05/1987 prot. n. 15531; ulteriore variante rilasciata dal Comune di Vigevano in data 24/07/1987 prot. n. 28042.  
Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vigevano in data 07/03/1994 n. 07931 di P.G. e n. 1412/93 di P.T.;  
Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Vigevano in data 16/05/2005 n. 20088 di P.G. e n. 557/04 di P.T.;  
Denuncia di Inizio Attività n. 8710/2007 depositata presso il Comune di Vigevano in data 10/08/2007 a cui è seguita agibilità n. 60AG/2008 del 09/04/2008.  
Segnalazione Certificata di Inizio attività in sanatoria n. 1172/2021 depositata presso il Comune di Vigevano in data 09/09/2021 P.G. 54674 (vedi allegato n. 31).

In fase di sopralluogo è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato dalle planimetrie catastali reperite da scrivente per quanto concerne l'abitazione al primo piano e l'autorimessa al piano terra (vedi allegati 32 abitazione - e 33 - autorimessa).

Per quanto concerne il capannone sono state riscontrate alcune difformità consistenti nella realizzazione di n. 2 soppalchi di cui uno sopra gli uffici ed uno nella zona officina; tali strutture, comunque facilmente rimovibili, costituiscono a parere di scrivente aumento di superficie utile. Sarà pertanto opportuno procedere con la rimozione di tali strutture ripristinando lo stato di fatto dei luoghi come rappresentato dalla planimetria catastale di cui all'allegato 34. I costi di tale operazione verranno detratti dalla valutazione finale del complesso immobiliare.



## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

Vista la situazione di fatto accertata durante il sopralluogo si ritiene che i beni pignorati vadano alienati in **un unico lotto**

### **Premessa**

Il comune di Vigevano, il cui territorio ha una superficie di circa 81 Kmq., è collegata con Milano tramite rete ferroviaria e autolinee extraurbane. Il casello autostradali più vicino risulta quello di Novara (autostrada Torino – Trieste) mentre la tangenziale di Milano dista circa 25 km. Il Comune di Vigevano ha una popolazione di circa 63.000 abitanti ed è dotato di tutti i servizi essenziali.

### **Criterio di stima**

Sintetica comparata prendendo in considerazione la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche, le finiture, lo stato d'uso, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza in zona dei servizi primari e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi attuali di mercato per tali beni.

Fonti di informazione: Agenzie immobiliari, Osservatori Immobiliari e Agenzia del Territorio tramite Banca dati delle quotazioni immobiliari (vedi allegato 35).

### **LOTTO UNICO:**

**Capannone con annesso appartamento ed autorimessa in corpo staccato con cortile ad uso esclusivo che risultano catastalmente così censiti:**

#### **Capannone:**

Comune di Vigevano (PV), Foglio 72 mappale 1132 sub. 4, via Perugino n. 55, PT, categoria D/1, rendita catastale € 4.462,92;

#### **Abitazione:**

Comune di Vigevano (PV), Foglio 72 mappale 1132 sub. 5, via Perugino n. 55, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 170, rendita catastale € 397,67.

#### **Autorimessa:**

Comune di Vigevano (PV), Foglio 72 mappale 1132 sub. 2, via Perugino n. 55, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 50, superficie catastale mq. 57, rendita catastale € 144,61.

Il sedime cortilizio ad uso esclusivo di pertinenza delle unità immobiliari di cui sopra risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 72 mappale 1132 sub. 3 come bene comune non censibile. Lo stesso corrisponde a catasto terreni al mappale 1132 del foglio 72.

Valutazione analitica degli immobili:

<b>IMMOBILE</b>	<b>SUP. COMM. (mq)</b>	<b>VALORE UNITARIO (€/mq)</b>	<b>VALORE TOTALE (€)</b>
Officina	752,70	450,00	338.715,00
Appartamento	141,95	900,00	127.755,00
Autorimessa	57,66	600,00	34.596,00
Sedime cortilizio	975,00	10,00	9.750,00
		<b>TOTALE</b>	<b>510.816,00</b>



- Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti ed incentivo all'acquisto all'asta: 20%	€ 102.163,20
- Spese per rimozione soppalchi non autorizzati:	€ 20.000,00
	-----
Restano	€ 388.652,80

**VALORE FINALE DEL BENE IN CIFRA ARROTONDATA € 385.000,00**

Quanto sopra si riferisce ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Voghera li 26/02/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Gianfelice Muzio



Allegati:

- 01-bis) Copia presente relazione formato privacy;
- 08-bis) Nota trascrizione pignoramento R.G. 8198 del 2025;
- 14-bis) Ispezione Agenzia delle Entrate nominativo Soc. eseguita aggiornata al 25/02/2026;
- 15-bis) Ispezione Agenzia delle Entrate immobile Fg. 72 mapp. 1132 sub. 4 – capannone aggiornata al 25/02/2026;
- 16-bis) Ispezione Agenzia delle Entrate immobile Fg. 72 mapp. 1132 sub. 5 – abitazione aggiornata al 25/02/2026;
- 17-bis) Ispezione Agenzia delle Entrate immobile Fg. 72 mapp. 1132 sub. 2 – autorimessa aggiornata al 25/02/2026;
- 18-bis) Ispezione Agenzia delle Entrate immobile Fg. 72 mapp. 1132 sub. 3 – corte Bene Comune Non Censibile aggiornata al 25/02/2026;
- 35) Estratto Piano del Governo del Territorio attuale.

N.B. si omettono gli altri allegati in quanto già depositati in P.C.T.

