
TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale
OSSOLA CARNI S.R.L.
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Reg. N° 736/2025

CURATORE
Dott. Marco Conforto

BENI IN ORNAVASSO (VB)

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*



Immobili in Ornavasso (VB)

➤ IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Ornavasso (VB) in Via Dott. Giuseppe Lavarini n° 37. Sono costituiti da un compendio immobiliare, in precedenza utilizzato per la macellazione bovina e la vendita di prodotti alimentari.

Il complesso è composto da due edifici ad uso macello, celle, depositi, stalle, tettoia, ricovero mezzi, negozio, abitazioni ed uffici.

Gli immobili sono dotati di ampi spazi esterni e sono liberi su tre lati.

➤ DESCRIZIONE GENERALE

I beni sono costituiti da due fabbricati distinti, destinati alla macellazione bovina e in seguito alla commercializzazione di prodotti alimentari, oltre alle attività connesse (abitazioni, ricovero mezzi, stoccaggio prodotti, uffici).

I due fabbricati sono siti all'interno di un'area di proprietà esclusiva, interamente recintata, cui si accede da strada, percorrendo un breve tratto di viabilità privata, cui si affianca un'area a verde di proprietà. L'area recintata è in parte pavimentata e in parte a verde. Presente pure un secondo piccolo accesso nel vertice NW, su viabilità di PGT, da ritenersi in servitù di passo.

Il primo fabbricato, a destra dell'ingresso, nell'angolo nord, è diviso in due porzioni: un ampio capannone prefabbricato in CAP, destinato a ricovero mezzi e, in parte, in origine, a zona di stabulazione fissa per i bovini e una palazzina



articolata su due piani fuori terra, più una piccola parte interrata, destinata al PT a zona uffici e a stalla (sono presenti due stalle in disuso) e a P1° ad abitazioni (vi sono due appartamenti ed un locale al rustico); al piano interrato vi sono poidue cantine.

Il secondo fabbricato ad un solo piano, posto sul fronte sud-ovest e in fondo al sedime di proprietà, costituisce la porzione operativa del macello, con le aree per la macellazione e quelle per la conservazione sia della carne che dei prodotti lavorati. Sono presenti all'interno dei vari locali molte celle realizzate con pannelli sandwich coibentati. Sul lato sud del fabbricato è presente uno spazio dedicato a negozio. Sul retro è collocato un piccolo locale destinato un tempo a centrale termica e vi è una piccola cantina interrata con delle celle in disuso.

Presente una tettoia tra i due edifici.

A ridosso dell'ingresso è poi presente un piccolo fabbricato destinato a legnaia – canile.

Sul fronte nord ovest, in ultimo, è presente un tunnel coperto, realizzato tra i fabbricati e la recinzione, con partenza dalla zona distabulazione, destinato allo spostamento dei bovini dalle stalle all'ingresso del macello.

Le coperture di tutti i fabbricati sono in lastre di fibrocemento contententi amianto, salvo la tettoia ove sono in lastre grecate traslucide.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ornavasso (VB) come segue:



- Foglio 2, Mappale 542 sub 2, categoria: C/2, classe: 2, consistenza: 25 mq, superficie catastale totale: 32 mq, Via Dott. Giuseppe Lavarini n° 37, piano: T, rendita € 45,19.
- Foglio 2, Mappale 542 sub 3, categoria: A/3, classe: 2, consistenza: 6 vani, superficie catastale totale: 101 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 97 mq, Via Dott. Giuseppe Lavarini n° 37, piano: S1 – 1, rendita € 371,85.
- Foglio 2, Mappale 542 sub 4, categoria: A/3, classe: 2, consistenza: 6 vani, superficie catastale totale: 112 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 112 mq, Via Dott. Giuseppe Lavarini n° 37, piano: S1 – 1, rendita € 371,85.
- Foglio 2, Mappale 542 sub 5, categoria: C/2, classe: 3, consistenza: 47 mq, superficie catastale totale: 56 mq, Via Dott. Giuseppe Lavarini n° 37, piano: 1, rendita € 99,52.
- Foglio 2, Mappale 542 sub 8 – Mappale 766 sub 2, categoria: D/8, Via Dott. Giuseppe Lavarini n° 37, piano: S1 – T, rendita € 9.144,00.

Intestati a:

- Ossola Carni s.r.l. con sede in Ornavasso (VB), C.F.: 01508110036, Proprietà per 1000/1000.

Coerenze catastali della particella 542 (mappale 181 secondo mappa CT):

Nord: mappali 386, 414, 603 e 590, Est: Via Dott. Giuseppe Lavarini, Sud: mappali 538, 542, 235 e 186, Ovest: ferrovia Novara – Domodossola.

Alla Ossola Carni s.r.l. i beni sono pervenuti da Bozzola S.r.l. a seguito di atto



Notaio Troisi Enrico Rep. N° 17008 del 22.12.1999.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano non utilizzati e al loro interno sono stati rinvenuti parti di arredi, mobilio, attrezzature varie e suppellettili in disuso.

Si deve segnalare al presenza di infiltrazioni dalla copertura nel fabbricato destinato a macello, nella zona negozio.

Lo stato complessivo dei beni è accettabile, visto anche l'abbandono degli stessi.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 02.07.2026, si riporta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria iscritta a Verbania in data 10.06.2011 ai n/ri 6345/949 derivante da Atto Notaio Scalabrini NN 17575/9069 del 07.06.2011, per complessivi € 1.260.000,00 (capitale € 700.000,00) a favore di Veneto Banca S.c.p.a. e contro Ossola Carni Srl.
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Verbania in data 05.08.2022 ai n/ri 10060/1172 derivante da Decreto Ingiuntivo NN 1977/2022 del 29.07.2022 Trib. di Torino, per complessivi € 16.500,00 (capitale € 8.935,26) a favore di Studio Ass. Dondona – Asvisio – Scanavino e contro Ossola Carni Srl.
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Verbania in data 13.01.2023 ai n/ri 425/40 derivante da Sentenza di Condanna N 473 del 30.07.2020 Trib. di Verbania per complessivi € 25.000,00 (capitale € 17.924,60,00) a favore di Stissi Alfio e contro Ossola Carni Srl.



4.2.2. *Trascrizioni:*

- Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale, trascritta a Verbania in data 03.11.2025 ai n.ri 10477/12662 , Atto n° 919/2025 di rep. del 23.10.2025 del Tribunale di Roma.

➤ **PROPRIETA'**

In base all'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 02.07.2026, si riporta quanto segue:

Alla Ossola Carni S.r.l. i beni sono pervenuti da Bozzola S.r.l. e da Bozzola Cesare e Frezza Silvana a seguito di atto Notaio Troisi Enrico Rep. N° 17008 del 22.12.1999. Atto trascritto a Verbania in data 24.12.1999, RG 14415 RP 10202 e RG 14419 RP 10205.

➤ **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui al presente lotto sono soggetti alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale P.R.G.C. e l'area su cui insistono ricade in massima parte nella zona "Aree per Attività Produttive – Aree Produttive Artigianali – Industriali esistenti e di completamento" di cui all'Art. 13, 3° comma, punto A) B) C) D) F) L.R. 56/77 del P.R.G.C.. In minima parte i fabbricati ricadono in "Aree destinate alla viabilità e ai trasporti" con una porzione di edificio insistente su detto tessuto.

➤ **PRATICHE EDILIZIE**



Nessuna in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale si sono reperite le seguenti pratiche edilizie (allegati stralci):

- Nulla Osta pratica n° 24 (prot. n° 2950 del 06.12.1965), intestato a Bozzola Giacomino e Cesare per “Costruire una tettoia in struttura prefabbricata di cemento armato”, rilasciato in data 17.12.1965;
- Nulla Osta pratica n° 6 (prot. n° 318 del 03.02.1966), intestato a Bozzola Giacomo e Cesare per “Ampliamento mattatoio”, rilasciato in data 24.02.1966;
- Nulla Osta n° 56 (prot. n° 1260 del 25.05.1971), intestato a Bozzola Giacomo e Cesare fratelli per “Eseguiare i lavori di ampliamento e ristrutturazione del mattatoio esistente e a relativi locali accessori”, rilasciato in data 14.06.1971;
- Nulla Osta n° 60 (prot. n° 1794 del 26.05.1972) intestato a Bozzola Cesare per rinnovo della LE N° 56/71 per “Ampliamento e ristrutturazione del mattatoio in località Crescini”, rilasciato in data 26.06.1972;
- Nulla Osta n° 335 (prot. n° 410 del 07.02.1974) intestato a Cesare Bozzola per “Variante al progetto di ampliamento e ristrutturazione di mattatoio esistente con locali accessori”, rilasciato in data 20.03.1974, subordinata a benestare Ufficio Igiene.
- Concessione di Costruzione n° 33 (prot. n° 314 del 31.01.1977), intestata a Cesare Bozzola per “Costruzione di porticato aperto”, rilasciata in data 18.04.1977;



- Concessione di Costruzione n° 34 (prot. n° 313 del 31.01.1977), intestata a Cesare Bozzola per “Rifacimento copertura edificio posto al mapp. 65 del foglio n° 28”, rilasciata in data 18.04.1977;
- Concessione di Costruzione n° 323 (prot. n° 933 del 16.03.1979), intestata a Frezza Silvana quale amministratore della “Bozzola SpA” per “Costruzione cella frigorifera ed uffici direzionali”, rilasciata in data 22.03.1979;
- Autorizzazione n° 23/92 (prot. n° 1404 del 23.03.1992), intestata a Frezza Silvana per conto della Ditta Bozzola s.r.l. per “Opere interne al macello”, rilasciata in data 12.05.1992;
- Comunicazione ex art. 26 L.47/85 (prot. n° 1391 del 23.03.1995) presentata da Bighiani Umberto, Amm. Ossola Carni S.r.l. (affittuario dell’immobile di prop. Bozzola S.r.l.), per opere interne.
- Denuncia di Inizio Attività n° 28/99 (prot. n° 5217 del 23.11.1999) inoltrata da Bozzola S.r.l. per “Formazione nuove partizioni in pannelli sandwich metallici a delimitazione zone di carico e apertura/chiusura passaggi interni nel mattatoio. Modifiche interne con apertura/chiusura passaggi interni nell’appartamento al primo piano”.
- Denuncia di Inizio Attività n° 100/2002 (prot. n° 4719 del 30.10.2002) inoltrata dalla Ditta Ossola Carni s.r.l. per “Costruzione servizio igienico e formazione tramezzature”.
- Autorizzazione Edilizia n° 1/2003 (prot. n° 4718 del 30.10.2002), intestata alla Ditta Ossola Carni s.r.l. per “Modifica di una apertura



esistente” rilasciata in data 05.02.2003.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 47/2013 (prot. n° 3111 del 30.05.2013) inoltrata dalla Società Ossola Carni s.r.l. per “Punto vendita diretto per prodotti a base di carne, formaggi e salumi”.

➤ CONFORMITA' EDILIZIA

Come si può evincere dal punto precedente, molte sono state le attività edilizie che hanno coinvolto i beni oggetto di stima. Il primo nucleo, composto dalla palazzina con le stalle e l'attuale ufficio, oltre a parte del macello risale a prima del 1965 (poiché viene dato per esistente nella PE N° 24/65) e per esso il Comune non ha fornito pratiche allo scrivente. Seguono vari interventi, in parte di ampliamento e in parte di modifiche esterne che, nella sostanza, hanno portato all'attuale organismo edilizio. Da notare che risultano opere non eseguite, pur se autorizzate e poi realizzate con altre modalità, a seguito di nuovi titoli autorizzativi.

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le tavole di progetto di cui alle pratiche edilizie precedentemente indicate, si riscontrano comunque alcune difformità, che potrebbero anche non essere tali, atteso che si ritiene che vi è la possibilità che esistano altre pratiche edilizie non esibite allo scrivente.

Si rilevano quindi, in forma non esaustiva, le seguenti difformità: maggiore altezza del deposito mezzi, assenza progettuale della piccola legnaia - canile a ridosso dell'entrata, assenza progettuale della realizzazione degli appartamenti, anche se nel 1971 la palazzina era già a due piani fuori terra e per i quali vi sono opere di modifica nel 1999, assenza progettuale della tettoia con telaio in acciaio e copertura



in lastre ondulate, posta tra i due corpi di fabbrica e sul lato nord della palazzina uffici-stalle, assenza progettuale di un piccolo locale sottotetto al di sopra dei due piccoli uffici sul fronte Est del edificio destinato a macello, assenza progettuale dell'atrio di ingresso per la scala che porta agli appartamenti a piano primo.

Le suddette difformità, segnalando nuovamente che potrebbero esistere pratiche edilizie non rintracciate nell'archivio dell'UTC, dovranno essere regolarizzate con apposite sanatorie ovvero con la rimessa in pristino ove più conveniente sotto il profilo economico (ad esempio la demolizione della tettoia).

Per tali attività, verrà indicato un costo minimo presunto nel capitolo di stima, con l'avvertanza che l'importo è solo indicativo, dovendosi procedere, per l'esatta individuazione del costo, a rilievi di dettaglio e, se del caso, a nuovi approfondimenti presso l'UTC.

➤ **CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dello stato di fatto, accertato durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali del 1999 per i Mappali 542 sub 2-3-4-5 e del 2014 per il Mappale 542/8 – 766/2, si riscontrano alcune difformità interne.

A seguito della regolarizzazione edilizia si dovrà procedere a nuovo accatastamento dei beni.

Il costo minimo per le suddette attività sarà inserito nel capitolo di stima.

➤ **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

Porzione di edificio ad uso deposito mezzi

Caratteristiche Strutturali



Copertura: copertura a falde con travi a capriata e pannelli prefabbricate in CA, con manto in lastre di fibrocemento contenenti amianto, in modeste condizioni.

Fondazioni: in cemento armato, in normali condizioni.

Strutture verticali: a telaio in pilastri e travi di C.A. e C.A.P. con tamponamenti in laterizio in normali condizioni.

Componenti Edilizie

Infissi esterni: vetrate a riquadri in u-glas, in modeste condizioni,

Pareti esterne/interne: intonacate e dipinte, in condizioni accettabili;

Pavim. interna: in battuto di cls, il tutto in modeste condizioni;

Plafoni: copertura a vista, in normali condizioni;

Caratteristiche Impianti

Elettrico: a vista con canalizzazioni in plastica e corpi illuminanti a soffitto. *tensione di rete:* 230 V – non verificabile se funzionante e non presente certificazione.

Idrico: assente;

Termico: assente;

Condizionamento: assente.

Porzione di edificio ad uso uffici, stalle e abitazioni

Caratteristiche Strutturali



<i>Copertura:</i>	copertura a falde con struttura in laterocemento, manto in lastre di fibrocemento contenenti amianto, in modeste condizioni.
<i>Fondazioni:</i>	in cemento armato, in normali condizioni.
<i>Solai:</i>	solaio in latero cemento, in normali condizioni.
<i>Strutture verticali:</i>	parte a telaio in pilastri e travi di C.A. e parte in muratura con tamponamenti in laterizio, in normali condizioni.
<i>Scale:</i>	interna: in cemento armato con gradini rivestiti in serizzo e parapetto in metallo e legno, in normali condizioni.

Componenti Edilizie

<i>Infissi esterni:</i>	appartamenti P1°: serramenti in legno con vetro semplice e tapparelle in legno, in modeste condizioni; uffici P.T.: serramenti in alluminio con vetro semplice, in condizioni accettabili; stalle e piano seminterrato: serramenti in ferro e vetro, in modeste condizioni;
<i>Infissi interni:</i>	appartamenti P1°: portoncini d'ingresso e porte interne in legno e vetro, in modeste condizioni; uffici P.T.: porte interne in legno stoppe, in condizioni accettabili; piano seminterrato: porte interne in ferro, in modeste condizioni;
<i>Pareti esterne:</i>	parte intonacate e dipinte, parte con rivestimento in pietra naturale, in condizioni accettabili;



Pavim. interna: appartamento 1 P1°: in parte in ceramica e in parte in parquet; appartamento 2 P1°; uffici P.T.: pavimenti in ceramica, il tutto in condizioni accettabili; piano seminterrato e stalle: pavimenti in battuto di cls, il tutto in modeste condizioni;

Rivestimenti interni: nei bagni e nelle cucine in ceramica, in modeste condizioni;

Plafoni e pareti: appartamenti P1° e ufficio a PT: intonaco al civile in tutti i locali, salvo stalle e cantina intonacati al rustico; pafone uffici con controsoffitto in pannelli di cartongesso; il tutto in condizioni accettabili;

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni.

Tettoia: struttura in ferro e copertura in lastre traslucide, in condizioni precarie, con molte lastre divelte.

Balconi: solai in cemento armato, pavimenti in gres e parapetti in ferro, il tutto in modeste condizioni.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: canalizzato sottotraccia e a vista nelle stalle - *tensione di rete:* 230 V – non verificabile se funzionante e non presente certificazione.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico -*apparecchi alimentati:* bagno app. 1 P1°: vasca, vaso, bidet e lavello; bagno app. 2 P1°: lavello doppio, vaso



e piatto doccia; bagno uffici PT: lavello e vaso, il tutto in condizioni accettabili;

Termico: appartamento 1 a P1° e uffici PT: autonomi con caldaie murali e radiatori in ghisa, in condizioni accettabili; appartamento 2 a P1°: autonomo con caldaia a basamento in cantina e radiatori in ghisa, in condizioni modeste; non verificabile se funzionanti e non presenti certificazioni;

Condizionamento: non presente.

Edificio ad uso macello e negozio

Caratteristiche Strutturali

Copertura: copertura a falde con struttura in legno su volte a botte in laterizio, manto in lastre di fibrocemento contenenti amianto, in modeste condizioni. Presenti punti di infiltrazione.

Fondazioni: in cemento armato, in normali condizioni.

Solai: solaio in latero cemento o con elementi in acciaio, in normali condizioni.

Strutture verticali: in muratura di laterizio portante con elementi in C.A., in normali condizioni.

Scale: di accesso al sottotetto in legno, in modeste condizioni



Componenti Edilizie

- Infissi esterni:* a piano terra, in massima parte serramenti in alluminio (alcuni in legno) con vetro semplice, in condizioni accettabili; a piano sottotetto: serramenti in ferro e vetro, in modeste condizioni;
- Infissi interni:* porte interne in legno o metallo e vetro, in modeste condizioni; per le celle, porte in pannelli sandwich coibentate, in condizioni accettabili;
- Pareti esterne:* intonacate e dipinte, in modeste accettabili;
- Pavim. interna:* pavimenti in ceramica, in condizioni accettabili;
- Rivestimenti interni:* nei bagni in ceramica, in condizioni accettabili;
- Plafoni e pareti:* in massima parte le pareti e i soffitti sono oculati dalla presenza delle strutture delle celle, le cui pareti e plafoni sono realizzati in pannelli sandwich coibentati. Per i locali di altro tipo, le pareti sono con intonaco al civile, il tutto in condizioni accettabili; nel negozio vi è un controsoffitto in pannelli di cartongesso, interessato da infiltrazioni dalla copertura e in parte crollato;
- Tramezzature interne:* in mattoni forati di laterizio, in normali condizioni.

Caratteristiche Impianti

- Elettrico:* canalizzato parte sottotraccia e parte a vista *tensione di*



rete: 230 V e 360V per alcune apparecchiature – non verificabile se funzionante e non presente certificazione.

Idrico: sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico -*apparecchi alimentati:* lavelli, vasi e piatti doccia, il tutto in condizioni accettabili;

Termico: sistema ad aria nel negozio, per il resto, trattandosi di spazi per la macellazione e lo stoccaggio di carni e prodotti derivati, presenti sistemi di refrigerazione con macchinari posti nel sottotetto; non verificabile se funzionanti e non presenti certificazioni;

Condizionamento: non presente.

➤ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Verbania, Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Verbania, Osservatori mercato immobiliare: Agenzia del Territorio – Osservatorio valori immobiliari, Borsino Immobiliare.

Stima del valore commerciale

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili. Nella valutazione si è tenuto conto della presenza della copertura in fibrocemento contenente eternit, nonché della presenza delle celle e del sistema di



refrigerazione delle stesse.

I dati di superficie sono inseriti ai soli fini indicativi.

Superfici interne di riferimento per l'immobile:

Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
<i>Edificio 1</i>			
Locale 1	12,46	Sud – ovest	Accettabile
Locale 2 + accessori	40,12		Accettabile
Locale 3	23,66		Accettabile
Locale 4 + accessori	19,10	Est	Accettabile
Locale 5 + accessori	56,99	Ovest	Accettabile
Locale 6	23,99		Accettabile
Locale 7	14,16		Accettabile
Locale 8	28,45		Accettabile
Locale 9 + accessori	34,80	Sud – est	Modeste
Cabina elettrica	15,40		Modeste
Locale 10	28,10		Accettabile
Locale 11	8,57		Accettabile
Locale 12	23,20	Ovest	Accettabile
Locale 13 + accessori	17,17		Accettabile
Locale 14	52,20	Sud – est	Accettabile
Locale 15 + accessori	22,00	Sud	Accettabile
Vano scala	8,00		Accettabile



Locale 16 + accessori	115,85	Est	Accettabile
Negozi	62,31	Est	Modesto
Tettoia	166,95		Scarse
Edificio 2			
Deposito mezzi	326,40	Nord – Est - Sud	Accettabile
Portico	57,40	Sud	Accettabile
Stalla A	43,55	Nord – sud	Accettabile
Stalla B	43,55	Nord – sud	Accettabile
Ingresso	6,66	Sud	Accettabile
Vano scala	14,08		Accettabile
Disimpegno	13,59	Ovest	Accettabile
Ufficio A	23,31	Sud – ovest	Accettabile
Ufficio B	14,70	Ovest	Accettabile
Bagni	8,55	Ovest	Accettabile
PIANO PRIMO			
Edificio 1			
Locale A	7,43		Modesto
Locale B	14,06		Modesto
Vano scala	3,19		Modesto
Edificio 2			
Appartamento 1			
Ingresso	6,29		Accettabile
Soggiorno	19,78	Sud	Accettabile



Cucina	10,31	Sud	Accettabile
Ripostiglio	1,02		Accettabile
Disimpegno	3,99		Accettabile
Camera A	13,41	Ovest	Accettabile
Camera B	13,69	Ovest	Accettabile
Bagno	4,94	Nord	Accettabile
Balcone A	7,45		Accettabile
Balcone B	7,43		Accettabile
Appartamento 2			
Ingresso	4,48	Nord	Accettabile
Disimpegno A	15,30		Accettabile
Cucina – tinello	16,46	Sud	Accettabile
Disimpegno B	5,97		Accettabile
Camera A	13,80	Nord	Accettabile
Camera B	10,29	Nord	Accettabile
Camera C	14,35	Nord	Accettabile
Bagno	8,51	Nord	Accettabile
Locale di deposito	46,43	Sud	Accettabile
PIANO INTERRATO			
Edificio 1			
Celle sotterranee	51,00		Modesto
Edificio 2			
Disimpegno	14,23		Accettabile



Cantina A	18,97	Ovest	Accettabile
Cantina B	16,57	Ovest	Accettabile

Superficie Lorda complessiva Edificio 1 a PT: **mq 722,00**

Superficie Lorda complessiva Edificio 2 a PT: **mq 587,00**

Superficie Lorda complessiva Edificio 1 a P1°: **mq 27,00**

Superficie Lorda complessiva Edificio 2 a P1°: **mq 261,00**

Superficie Lorda complessiva Edificio 1 a PS1: **mq 80,00**

Superficie Lorda complessiva Edificio 2 a PS1: **mq 65,00**

L'area su cui sorgono i fabbricati, compresa la porzione esterna alla recinzione ha uno sviluppo di circa 4.900,00 mq. Secondo l'attuale strumento di piano, l'indice di edificabilità, per gli ampliamenti, è pari a 0,50 mq/mq e il rapporto di copertura, sempre per gli ampliamenti, al 50%. Ne consegue una capacità edificatoria di circa 2.450,00 mq. Attesa la superficie coperta esistente, di circa 1.500,00 mq, residuano circa 950,00 mq, considerato che la superficie della parte residenziale può essere esclusa dal calcolo, essendo ammissibili due abitazioni.

Valore di mercato su superfici commerciali:

Immobile	Sup. commerciale	Valore di stima
Edificio 1 – Lab. di macellazione PT-1-S1	mq 668,00	€ 135.000,00
Edificio 1 – Negozio PT	mq 79,00	€ 67.000,00
Tettoia PT	mq 165,00	Non valutato
Edificio 2 – Uffici PT	mq 76,00	€ 72.000,00
Edificio 2 – Stalle e Porticato PT	mq 160,00	€ 32.000,00
Edificio 2 – Deposito mezzi PT	mq 345,00	€ 104.000,00



Edificio 2 – Abitazioni e acc. PT-1-S1	mq 250,00	€ 185.000,00
Legnaia - Canile	mq 32,00	Non valutato
Potenzialità edificatoria residua		€ 50.000,00

Valore Complessivo:

€ 645.000,00

(Euro seicentoquarantacinquemila/00)

NB: nella stima non si sono attribuiti valori alla Tettoia e alla Legnaia – Canile, vista l'assenza di PE per la loro realizzazione.

Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€ 65.000,00

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

€ 15.000,00

(si consideri anche l'abbattimento del 10%)

Spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione

urbanistico e/o catastale:

€ 10.000,00

quota relativa a 1000/1000:

€ 90.000,00

Prezzo base d'asta

In funzione della quota di 1/1 il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 555.000,00 (Euro cinquecentocinquantacinquemila/00)**.

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, li 03.06.2026

il perito estimatore

(dott. ing. Asta Giuseppe)





Allegati:

1. Planimetria,
2. Fotografie,
3. Visure,
4. Estratto mappa NCT,
5. Elaborato planimetrico,
6. Planimetrie catastali,
7. Elenco scritture AdE,
8. Stralci pratiche edilizie,
9. Stralcio PRGC,
10. Valori OMI e IlBorsinoimmobiliare.

