



Tribunale di MILANO

SEZIONE II CIVILE

Sezione II Civile e Crisi d'Impresa - R.G. 760/2025

Liquidazione Giudiziale -



Giudice delegato: dott. Luca GIANI

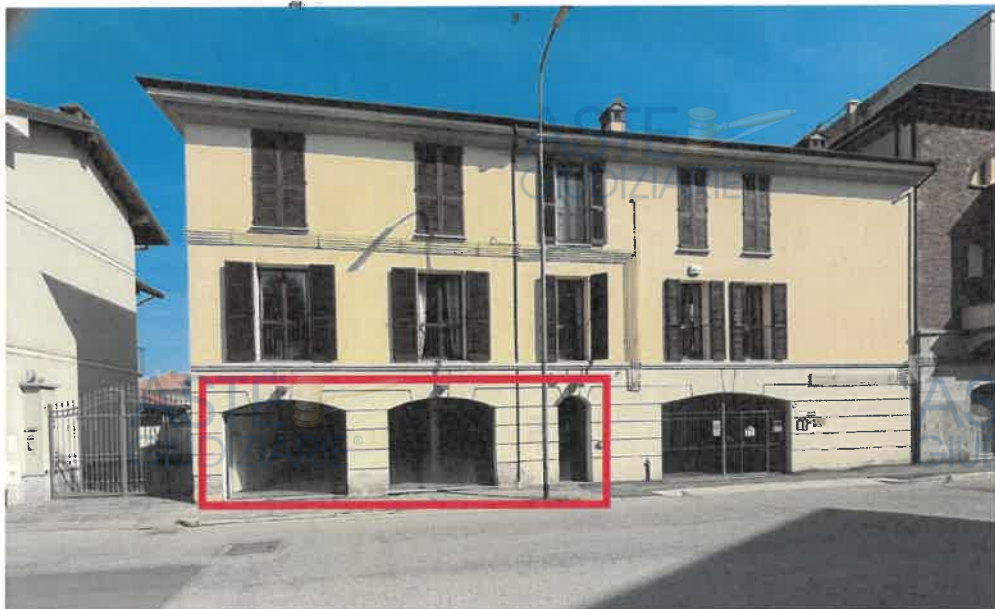
Curatore: Dott. Giorgio ZANETTI



In Comune di VIGEVANO (PV)

Via Manara Negrone n.15

NEGOZIO



Perito: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano



➤ **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

In Comune di VIGEVANO (PV), in Via Manara Negrone n.15, negozio, con due vetrine e porta d'accesso su via Manara Negrone, posto al piano terra, con annessi ripostigli e servizi, facente parte di un complesso condominiale con ragioni di comproprietà sulle parti comuni.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di VIGEVANO (PV) come segue:Intestazione:

➤ ... in MILANO (MI) (c.f.

Proprietà 1/1

Dati identificativi:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	19	2590	52	C/1	7	162 m ²	Totale: 198 m ²	Euro 4.233,50	VIA MANARA NEGRONE n. 15 Piano T VARIAZIONE del 10/07/2025 Pratica n. PV0108826 in atti dal 10/07/2025 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.108826.1/2025)

Coerenze:

- a levante: vano scala comune;
- a mezzodi: cortile interno e androne comuni;
- a ponente: via Manara Negrone da cui si accede;
- a notte: proprietà Oldani o aventi causa e area condominiale comune.

A miglior identificazione, vedasi planimetria allegata alla presente.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

➤ **DESCRIZIONE DEI BENI**

In Comune di VIGEVANO (PV), in zona semi centrale e più precisamente in Via Manara Negrone n.15, negozio al piano terra.

L'immobile, con accesso diretto da via Manara Negrone, dispone di due vetrine sulla via principale ed ulteriori vetrine con affaccio su cortile interno condominiale.

L'accesso all'immobile avviene anche dal vano scala comune condominiale.

Della superficie totale di 198,00 mq è costituito da ampio locale con ripostiglio e servizi (blocco wc diversamente abile e blocco wc diviso per sesso).

L'immobile si è presentato in discreto stato di mantenimento anche se si segnala presenza di locali tracce di umidità di risalita sulle murature esterne.

Pavimenti sono effetto cemento e l'intero immobile è controsoffittato con impianto di condizionamento.

Le macchine dell'aria condizionata sono poste all'esterno lato cortile interno.

Il riscaldamento è autonomo con n. 2 caldaie murali e terminali ad elementi radianti.

Gli impianti non sono stati verificati e vengono venduti nello stato di fatto in cui si trovano.

➤ STATO OCCUPATIVO

Gli immobili sono nella disponibilità della procedura come da verbale di consegna chiavi del 23/09/2025.

L'immobile risulta completamente sgombero e le utenze sono attualmente disattivate.

➤ PROVENIENZA

Attuali proprietari:

➤ **ARUBAPEC** sede in MILANO (MI), (C.A. 02720000157)

per mutamento di denominazione - volture societarie del 20/10/2017 pubblico ufficiale Pante' Pabio Gaspare repertorio n. 22739 sede TNL registrazione volume 1T n.35260 registrato in data 25/10/2017 - trasferimento sede legale nota presentata con modello unico n. 36.1/2017 - pratica n. PV0113459 in atti dal 25/10/2017.

Non risulta la trascrizione come si evince dall'elenco sintetico delle formalità allegato in calce alla presente.

Precedenti proprietari:

➤ **DARIO CORTUCCI** (MI), (C.A. 02720000157)

In forza di atto per trasformazione di società a rogito del dott. Dario Cortucci di Milano in data 09/01/2017 ai nn. Di rep. 42412/18202, trascritto a Pavia in 23/01/2017 ai nn. 461/311.

➤ **DARIO CORTUCCI** (MI), (C.A. 02720000157)

In forza di atto per trasferimento sede sociale a rogito del dott. Dario Cortucci di Milano in data 05/08/2016 ai nn. di rep. 41572/17698, trascritto a Pavia in

- sede in VIGEVANO (PV)
In forza di atto di compravendita a rogito del dott. Paolo Sedino di Garlasco (PV) in data 16/12/2010 ai nn. di rep. 104404/29624, trascritto a Pavia il 12/01/2011 ai nn. 176/127
- **BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A.** sede in MILANO (MI) (c.f. 00862460151)
In forza di atto di compravendita a rogito del dott. Paolo Sedino di Garlasco (PV) in data 28/07/2000 ai nn. di rep. 77191, trascritto a Pavia il 03/08/2000 - Registro Particolare 5118 Registro Generale 7383

➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Pavia per l'immobile oggetto di valutazione (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) alla data del 25/02/2026 si evince che:

Iscrizioni e trascrizioni

- **Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo con atto dell'Agenzia delle Entrate-riscossione del 22/07/2019 al n. di rep. 14519/6819, trascritto a Pavia il 23/07/2019 al *Registro generale n. 6616 e Registro particolare n. 935*:
Capitale € 2.947.427,42
Totale € 5.894.854,84
A favore di / con sede a Roma e contro con sede a Vigevano (c.f.) gravante sull'immobile sito nel comune di Vigevano in via Manara Negrone ed identificato al catasto fabbricati al foglio 19, particella 2590, sub. 52 (C/1)
- **Pignoramento Esattoriale** derivante da atto amministrativo dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma del 11/06/2025 al n. di rep. 99136/68, trascritto a Pavia il 17/06/2025 al Registro generale n. 5829 e Registro particolare n. 4328.
A favore di con sede a con sede a Milano (c.f.) gravante sull'immobile sito nel comune di Vigevano in via Manara Negrone ed identificato al catasto fabbricati al foglio 19, particella 2590, sub. 52 (C/1)

- **Sentenza Di Apertura Di Liquidazione Giudiziale** con atto del Tribunale di Milano in data 01/12/2025 n. rep. 908, trascritto a Pavia il 22/12/2025 ai nn. 12327/9053 a favore della Massa Dei Creditori di e contro _____ con sede a Milano (c.f. _____) gravante sull'immobile sito nel comune di Vigevano in via Manara Negrone ed identificato al catasto fabbricati al foglio 19, particella 2590, sub. 52 (C/1)

➤ **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

4.1 Conformità edilizia.

Lo scrivente ha richiesto accesso atti presso il comune di Vigevano in data 25/02/2026. Il Comune ha messo a disposizione dello scrivente la seguente documentazione riguardante pratiche edilizie autorizzative:

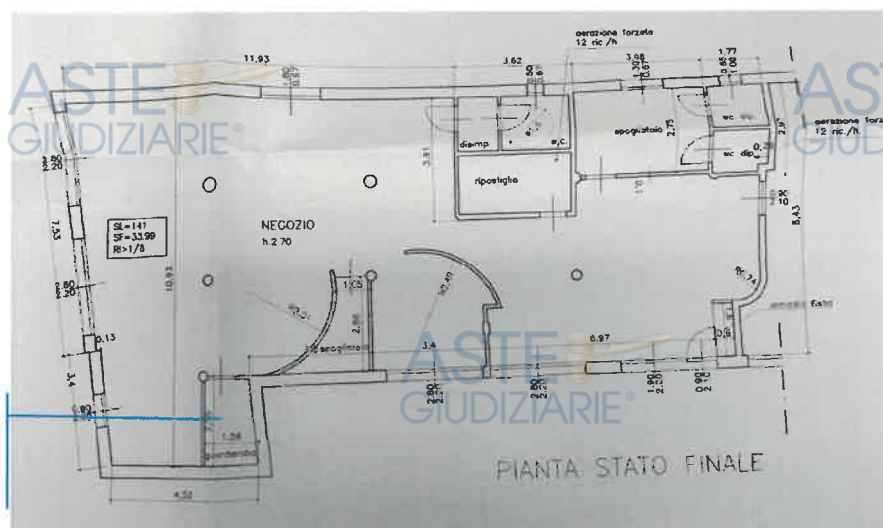
- Concessione edilizia P.T. n. 1032/96 rilasciata il 04/12/1996 relativa a programma integrato di recupero Legge n.23/90 e successive variante rilasciata in data 16/01/2001 P.G. 20088/00; D.I.A. del 05/06/2000 P.G.n.15800; D.I.A. del 02/01/2001 P.G.n.108 e D.I.A. del 23/02/2001 P.G.n.5921
- Certificato di Agibilità rilasciata in data 17/12/2001 a seguito di istanza del 10/12/2001 P.G. 34864 e relativa all'intero fabbricato con destinazione residenziale, commerciale e direzionale.

Si allega alla presente stralci della documentazione visionata.

Conformità edilizia e catastale: parziale

Lo scrivente riscontra delle difformità tra lo stato autorizzato e lo stato realizzato.

Di seguito si riporta stralcio della planimetria allegata alla pratica autorizzativa e riguardante lo stato finale autorizzato.



Rimozione tavolati
locale guardaroba

Si riscontra la dismissione del locale guardaroba posto all'ingresso dell'unità.



A livello catastale la scheda, allegata in calce alla presente, non rappresenta graficamente lo stato dei luoghi con modifica, oltre al locale guardaroba, anche per l'accesso al blocco bagni posto in adiacenza all'accesso da vano scala comune.

Per quanto concerne le differenze dimensionali riscontrabili tra dichiarato e realizzato, si fa riferimento al D.P.R. 380/01 (testo unico dell'edilizia), che stabilisce, all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia a patto che sia contenuto entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

Le difformità rilevate sono sanabili.

Al fine della regolarizzazione edilizia e catastale sarà necessario procedere con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria che rappresenti lo stato di fatto visionato dallo scrivente. Il deposito della pratica, a firma di tecnico abilitato, dovrà prevedere l'aggiornamento catastale con deposito di nuova scheda catastale.

Lo scrivente, ai soli fini della presente relazione, ipotizza un costo così ripartito:

- Rilievo e deposito di pratica edilizia a firma di tecnico abilitato: € 5.500,00
- Aggiornamento catastale: € 1.200,00 + € 70,00 per diritti di segreteria
- Sanzione amministrativa: € 1.036,00 + € 140,00 per diritti di segreteria

I costi riportati sono puramente indicativi.

Sarà cura del futuro acquirente procedere con la presentazione della pratica edilizia in sanatoria tramite proprio tecnico di fiducia.

➤ CONSISTENZA

5.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed una verifica di massima eseguita sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Le superfici, puramente indicative, sono state ricavate dalle schede catastale.

Si precisa che l'immobile viene comunque venduto a corpo e che ogni eventuale osservazione di un possibile acquirente dovrà essere formulata al Curatore prima della presentazione dell'offerta.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Negozio			
	Piano terra	198,00	100%
		198,00	198,00
		mq lordi	mq commerciali

6.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto, nella valutazione del bene in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Le valutazioni immobiliari della zona si riferiscono a proprietà consimili in condizioni normale di manutenzione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova per consistenza ed esistenza come descritto.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente"

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: VIGEVANO (LB72)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO STORICO - CIRCONVALLAZIONE INTERNA

Codice zona: B1

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Scadente	200	300	L			
Negozi	Ottimo	750	950	L	9	11,1	L
Negozi	NORMALE	420	520	L	6,8	7,9	L

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fascia OMI



Mappa zona OMI





6.2 VALUTAZIONE e FORMAZIONE LOTTO UNICO



Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore (Euro)	mq	Valore complessivo (Euro)
Negozi	C/1	198,00	850,00 €		168.300,00 €
					168.300,00 €

Compressivamente – LOTTO UNICO

Euro 168.300,00



Milano – 19/05/2026



Il perito, arch. Paolo Delfino

ALLEGATI

- Visure e schede catastali
- Documentazione ipo-catastale
- Rilievo fotografico
- Documentazione comunale

