
**Proposta di investimento immobiliare
VIGEVANO**

Via della PRESSA 33

**Opportunità di valorizzazione
immobiliare nel cuore di Vigevano**

Ottobre 2025



WEB IMMOBILI

Analisi d'investimento e prospettive a Vigevano

L'operazione proposta consiste nell'acquisizione di un **intero stabile nel centro storico di Vigevano**, a pochi passi dalla celebre **Piazza Ducale**, uno dei contesti architettonici e urbanistici più pregiati dell'area lomellina e dell'intero pavese rimane **VIGEVANO**

L'immobile si compone di **cinque unità abitative indipendenti** (1 bilocale e 4 trilocali), tutte servite da un **cortile interno con posti auto** — un elemento raro e molto ricercato nelle zone centrali della città.

Attualmente lo stabile necessita di una **ristrutturazione parziale**, ma la **struttura portante, i volumi e la posizione** lo rendono perfetto per un'operazione di **valorizzazione immobiliare a ritorno rapido**.

Posizione strategica e mercato in crescita

L'operazione mira a trasformare un edificio "fermo" in un **asset dinamico ad alto rendimento**, rigenerando un frammento di centro urbano con un progetto moderno, efficiente e appetibile sia sul mercato residenziale che su quello degli affitti a medio-lungo termine.

Il modello operativo prevede:

un **intervento di ristrutturazione selettiva** (impianti, serramenti, finiture e facciate interne) con tempi di esecuzione ridotti,

Una **rivendita frazionata** delle singole unità per massimizzare la marginalità,

oppure, in alternativa,

una **messa a reddito completa**, con canoni medi di €550–700/mese per trilocale, per un rendimento potenziale dell'**9 - 10,5% annuo lordo**.



Contesto di mercato a Vigevano

Negli ultimi anni, Vigevano ha visto una **progressiva riscoperta del suo centro storico**: i flussi turistici connessi a Milano e Pavia, il miglioramento delle infrastrutture e la crescita del segmento “residenze di charme” hanno spinto la rivalutazione immobiliare oltre la media provinciale.

L'area urbana centrale è oggi considerata un **mercato di nicchia in ascesa**: forte domanda, scarsità di offerta qualificata e ottima redditività per investitori privati e micro-imprese immobiliari.

Operazioni di rigenerazione analoghe hanno generato negli ultimi 24 mesi **plusvalenze nette comprese tra il 20% e il 35%** sul capitale immobilizzato.

Visione d'investimento

Rigenerare un immobile storico nel cuore della città, trasformandolo in un patrimonio produttivo.

Il progetto “Residenza Ducale” non è solo un intervento edilizio, ma una strategia di valorizzazione urbana con solide prospettive di redditività e crescita del valore nel tempo.

Analisi economica

Parametro	Stima
Prezzo d'acquisto	€250.000
Costi notarili e fiscali	€20.000
Ristrutturazione stimata	€125.000
Investimento totale	€395.000
Valore post lavori (range)	€480.000 – €575.000
ROI stimato (lordo)	18% – 30%
Tempistica	12–18 mesi

Strategie di valorizzazione

Rivendita frazionata ad alto valore aggiunto

Target: giovani coppie, lavoratori smart, investitori a reddito.

Strategia:

Intervento di **ristrutturazione estetico-funzionale mirato** (impianti, pavimenti, serramenti, facciata interna, cortile).

Suddivisione e rifinitura delle cinque unità con stili moderni ma coerenti (es. linea “Residenza Ducale”).

Creazione di **una brand identity** per il mini-condominio: insegna, cortile decorato, planimetrie coordinate.

Motivo strategico:

Il mercato residenziale di Vigevano centro è saturo di usati da ristrutturare, ma carente di **appartamenti già pronti e rifiniti in stile moderno.**

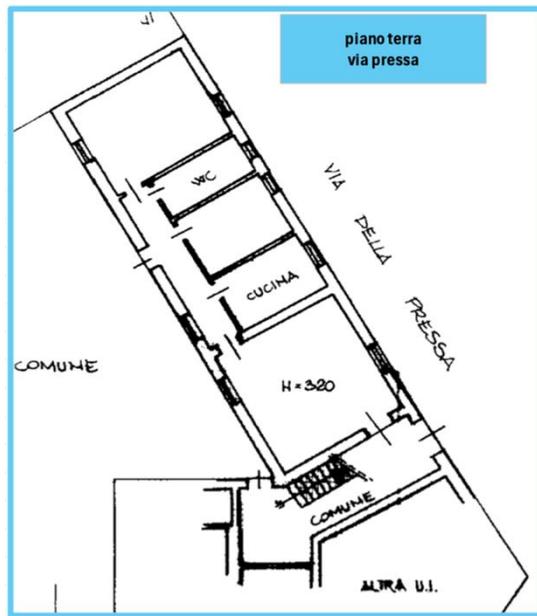
me storico e comfort contemporaneo.

Potenziale economico:

- Prezzi di rivendita realizzabili: €1.700–1.900/m²
- ROI stimato: 22–30%
- Tempo medio di vendita: 6–10 mesi post lavori

Sintesi comparativa

Strategia	Orizzonte	ROI medio	Rendimento annuo	Livello rischio	Note chiave
Rivendita frazionata	12–18 mesi	22–30%	—	Medio	Exit veloce, domanda forte
Residenza urbana (affitti medi)	24–36 mesi	15–20%	8–10%	Basso	Domanda stabile
Co-living storico	24–48 mesi	20–25%	9–11%	Medio	Mercato emergente
Affitti brevi turistici	12–24 mesi	18–28%	12–14%	Medio-alto	Richiede gestione
Strategia mista	18–36 mesi	20–25%	8–10%	Basso	Equilibrio tra liquidità e reddito



piano terra
via pressa

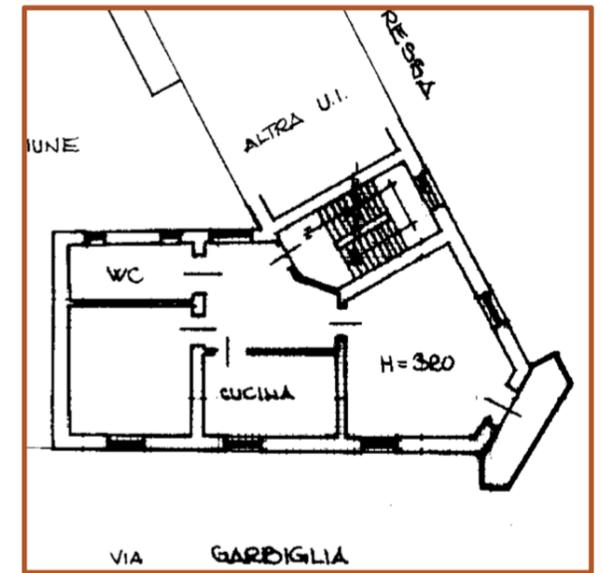
PIANTA

PIANO TERRA

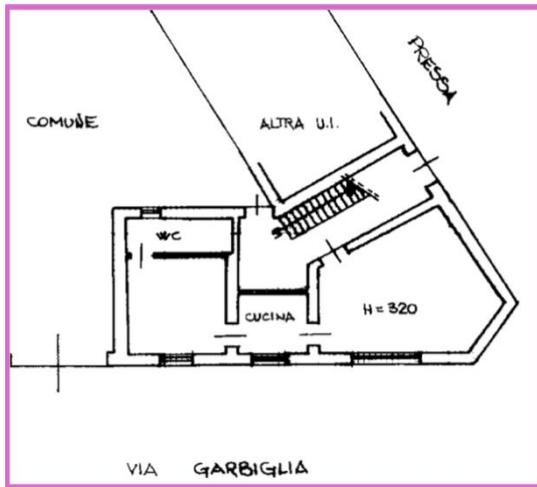
PRIMO PIANO

SECONDO PIANO

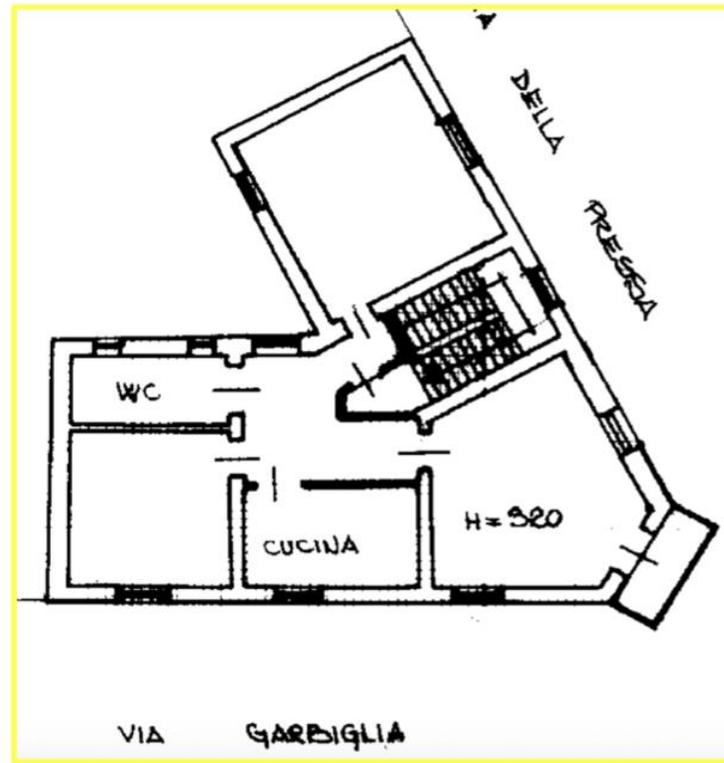
Mq 448 abitazioni
Oltre a cortile esterno e posti auto



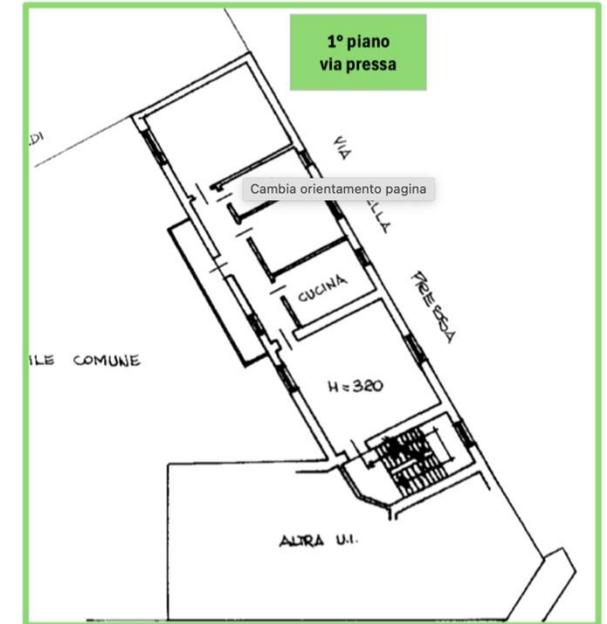
1° piano
via Garbiglia



piano terra
via Garbiglia



2° piano
via Garbiglia /

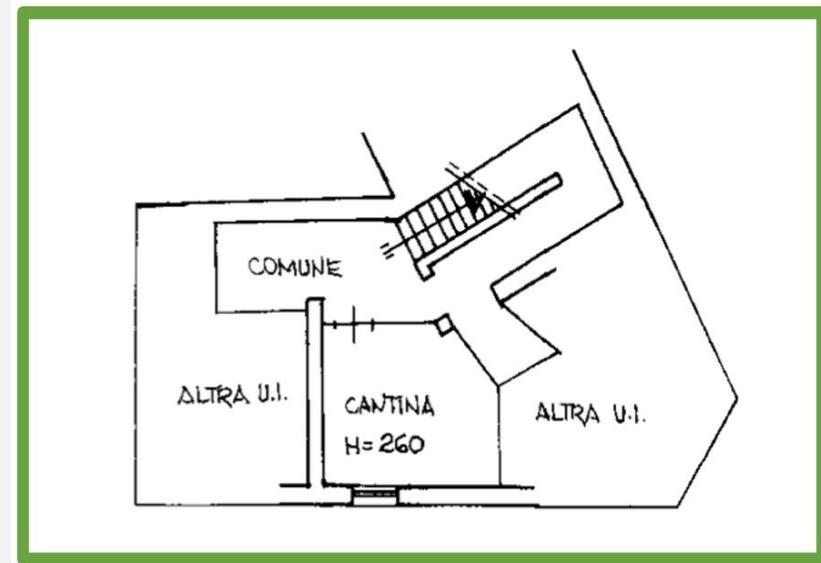
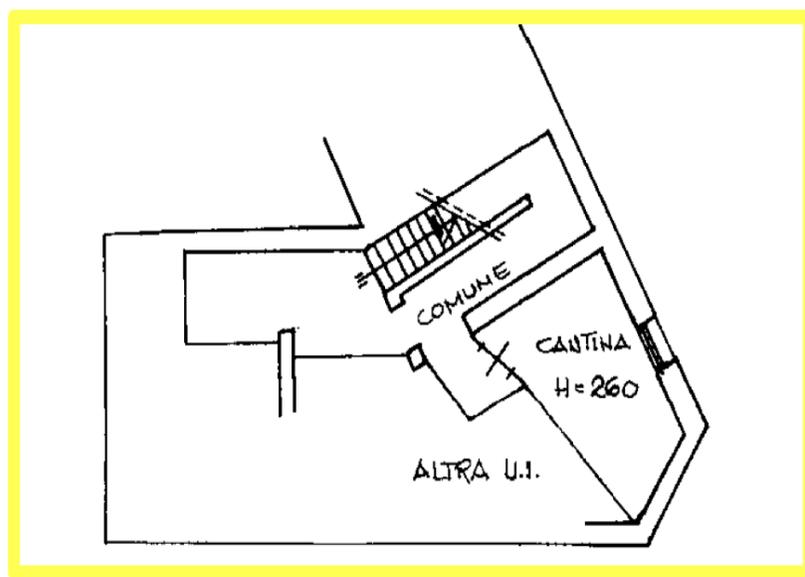
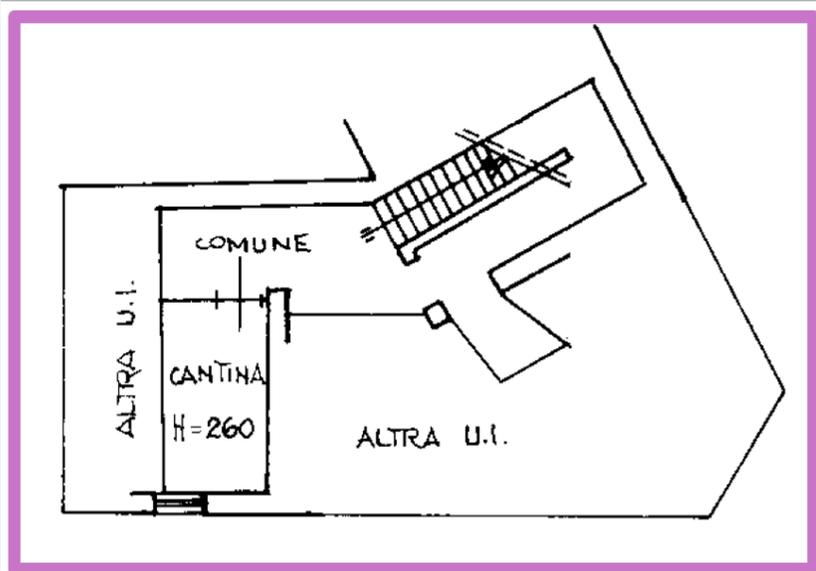
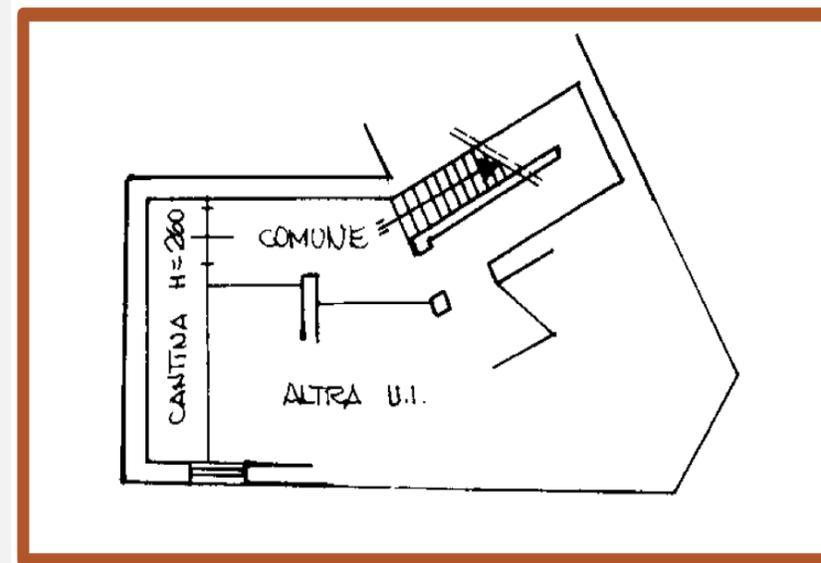
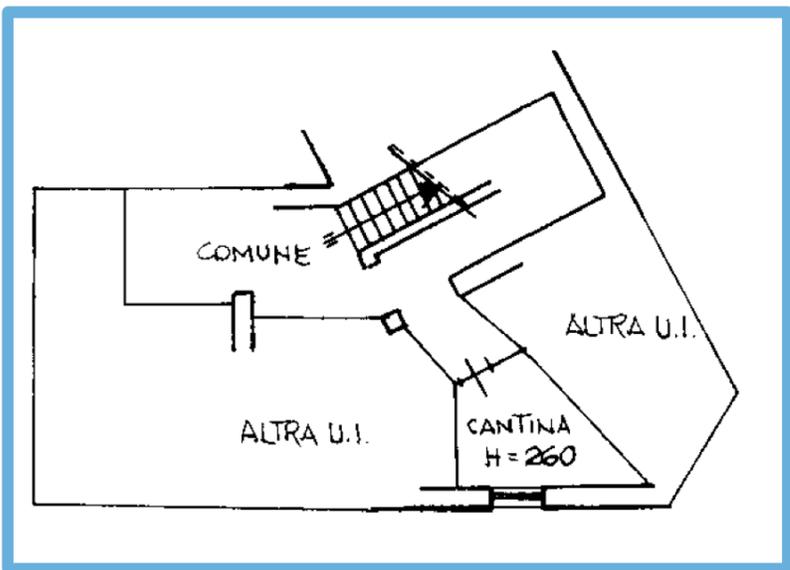


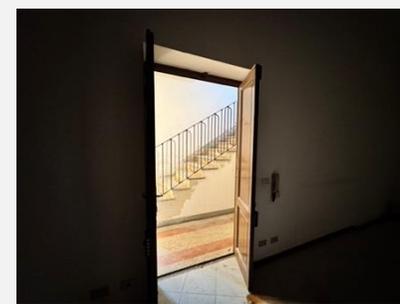
1° piano
via pressa

PIANTA

Cantine piano S1

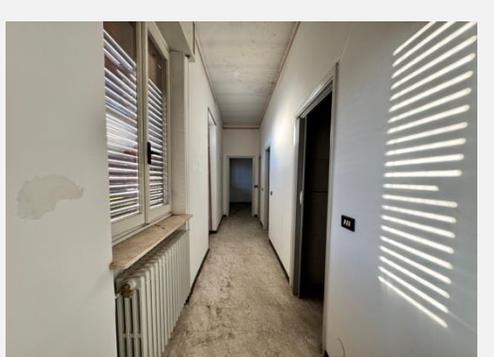
Abbinate alle abitazioni





PIANO TERRA

n.1 Bilocale e n. 1 Trilocale



PRIMO PIANO

n. 2 Trilocali



SECONDO PIANO

n. 1 trilocale

Conclusione e Contatti

Via della Pressa rappresenta **una via secondaria di pregio** nel tessuto urbano del centro di Vigevano: accessibile, silenziosa, autentica.

È il tipo di indirizzo che oggi il mercato apprezza per **vivibilità e charme**, più che per il mero prestigio di facciata. Da immobile in stato di obsolescenza, può diventare **un piccolo polo residenziale moderno**, unendo identità storica e funzionalità contemporanea.

Un vero **progetto imprenditoriale di rigenerazione urbana**, con una filosofia chiara:

“Ridare valore al costruito, generando reddito e identità nel cuore della città.”

Per informazioni e partnership:

WEB IMMOBILI – Corso della Repubblica 21 – Tel. 0381 651818 - 334 7915388

 www.webimmobili.com

 webimmobili@hotmail.com

Proposta redatta nel mese di Ottobre 2025.

WEB IMMOBILI