



PERIZIA IN RIFERIMENTO A

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

di immobile residenziale condominiale in

Robbio (PV) - Via Rosselli n. 6

Piano terzo

foglio 12 - part. 18 - sub. 23- cat. A/3 - Appartamento

foglio 12 - part. 18 - sub. 7- cat. C/6 - Autorimessa

proprietà:



13 Novembre 2025

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI APPARTAMENTO RESIDENZIALE CONDOMINIALE UBICATO IN ROBBIO (PV), VIA ROSSELLI N.6

1 - ASPETTI GENERALI

La proprietà immobiliare in esame fa parte di un complesso residenziale condominiale che insiste su un lotto di terreno a configurazione irregolare, ubicato a ridosso della strada comunale Via Rosselli dalla quale si accede con ingresso carraio e pedonale condominiale.

La tipologia è quella ricorrente dei condomini dei primi anni 70, con ingresso comune che accede ad un vano scala, senza ascensore, tramite il quale si può sbarcare sui vari pianerottoli di distribuzione per l'accesso ai vari appartamenti.

L'appartamento residenziale in oggetto è posto al terzo piano e ha subito una ristrutturazione edilizia nel 1991 con migliorie sulle pavimentazioni dei locali e sul servizio igienico

Al suo interno, troviamo un atrio d'ingresso che funge da corridoio di accesso alle varie stanze, tra cui in primis il soggiorno, seguito da una cucina, e percorrendo il corridoio, si accede a due camere da letto e al bagno principale. complessivamente l'alloggio di residenza ha una superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali ed interni pari a 77,5 mq

Dai due lati , si può accedere a due balconi, uno in affaccio sulla via Molino Miradolo di superficie complessiva pari a circa 5,00 mq e l'altro verso il cortile interno di circa 7,85 mq

Le tecnologie costruttive sono quelle tipiche della tradizione degli anni 70: la struttura principale e le murature perimetrali in mattoni con intercapedine con intonachi in malta di calce. Internamente, negli anni 90, è stato rinnovata completamente la cucina, il soggiorno e il bagno con posa di nuovi pavimenti in ceramica e posa di nuovi rivestimenti verticali ed è stata eseguita una pitturazioni interna di ogni parete verticale ed orizzontale.

Per quanto riguarda gli impianti è attivo l'allacciamento alla rete del gas per uso domestico di cucina e riscaldamento, così pure alla rete elettrica e telefonica. Il riscaldamento è centralizzato e vi son posti per ogni locale dei termosifoni in alluminio. La raccolta delle acque nere ha come recapito la fognatura pubblica.

In generale, gli impianti versano tutti in discrete condizioni

2 - UBICAZIONE

L'immobile di che trattasi è ubicato in posizione semi centrale rispetto all'abitato di Robbio, non molto al di fuori del centro storico, ed è inserito nel tessuto urbano che si era consolidato già nei primi anni del secolo scorso.

La sua prossimità al centro garantisce la presenza di esercizi commerciali di ogni tipo e genere e di servizi pubblici primari, facilmente raggiungibili anche a piedi.

Per quanto attiene ai collegamenti si ritiene senz'altro buona l'ubicazione dell'immobile, che consente con estrema rapidità di portarsi fuori dall'abitato lungo le principali vie di comunicazione.

3 - CONSISTENZA

L'immobile da valutare risulta costituito, come già ampiamente illustrato al punto 1 da una unità immobiliare con originaria destinazione di appartamento residenziale condominiale. Collegata all'abitazione, ma su scheda catastale separata, è presente un autorimessa al piano terra con accesso diretto dal cortile interno e di superficie lorda pari a circa 14,50 mq.

Le superfici lorde vendibili sono state rilevate direttamente in sopralluogo e sono state calcolate, come da consuetudine del mercato immobiliare, computando l'intera superficie calpestabile compreso per intero lo spessore dei muri perimetrali e di quelli divisorii interni e per metà quelli di confine con le altre proprietà e quelli delimitanti le parti comuni.

4 - INTERVENTI MIGLIORATIVI

L'immobile in oggetto non richiederebbe grosse modifiche interne ma potrebbe avere delle migliorie riguardanti la sostituzione dei serramenti in quanto quelli attuali sono in legno datati, con vetro singolo. Tuttavia l'appartamento, anche se datato, è comodamente abitabile.

5 - VALUTAZIONE IN BASE AL VALORE DI MERCATO

appartamento residenziale: piano terzo	77,50 m ² x		
totale	550 €/m ² =	€	42.625,00
balcone	12,80 m ² x		
totale	50 €/m ² =	€	640,00
autorimessa: piano terra	14,50 m ² x		
totale	250 €/m ² =	€	3.625,00

per l'intera proprietà immobiliare si stima un valore complessivo di: € 46.890,00

6 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Robbio, provincia di Pavia, l'area di sedime del complesso immobiliare è censita con i seguenti dati:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
○	F Proprieta' per 1/2	ROBBIO(PV) VIALE ANTONIO GRAMSCI n. 27 Piano T	12	18	7	Cat.C/6	02	13 m ²	Euro: 28,87
○	F Proprieta' per 1/2	ROBBIO(PV) VIALE ANTONIO GRAMSCI n. 27 Piano 3	12	18	23	Cat.A/3	03	5 vani	Euro: 284,05

Robbio, li 13 novembre 2025



7 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista da Via Rosselli



vista interna soggiorno



Vista interna cucina



vista camere da letto





Vista bagno