



PERIZIA DI STIMA
dell'immobile sito in Pavia – viale Sicilia 41
Proprietà per ¼ e
dei terreni siti in Stradella e Canneto Pavese
proprietà per 1/1

Via Ferrini, 79/c
27100 Pavia
Partita IVA: 01840060188

☎ 0382.29013
fax 0382.532498
e-mail studiostp@libero.it

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

Relativa ai beni posti in Pavia, viale Sicilia 41 e in Stradella e Canneto Pavese intestati a _____

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Sergio Marchese, con studio in Pavia, Via Ferrini n° 79/c, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 2821, è stato incaricato dal sig. _____ di procedere alla determinazione del valore dei beni di cui all'oggetto.

A tale scopo sono state richieste le visure e la planimetria catastale ed effettuato un sopralluogo in località Pavia, viale Sicilia 41 e in Stradella e Canneto, per prendere visione dei beni ed eseguire i rilievi e gli accertamenti utili all'espletamento dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni di cui all'oggetto sono i seguenti:

- Appartamento in Pavia, viale Sicilia 41 al piano primo con due cantine al piano seminterrato
- Terreni coltivati a vigneto in Stradella e bosco in Canneto Pavese
- Piccolo porticato rustico in Stradella

DATI CATASTALI

Comune di Pavia:

NCEU – sez. B fg. 18 part. 1769 sub 137 z.c. 1 cat. A/4 classe 3 consistenza vani 6,5 Superficie catastale mq. 107 Rendita € 322,27 – viale Sicilia 41 – P1-S1

Intestati:

_____ nat a _____ () il . / / _____ – C.F. _____
proprietari. per $\frac{3}{4}$
_____ nat a _____ il . / / _____ - C.F. _____ – proprietari per $\frac{1}{4}$

NCEU – fg. 23 part. 1016 sub 1 cat. C/2 classe 2 consistenza mq. 40 R.C. 105,36 – frazione Casa
Berni snc

nato a _____ il _____ - C.F. _____ – proprietario per 1/1 in
 regime di separazione dei beni

Intestato:

_____ nato a _____ il: / / _____ - C.F. _____ - proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni

CT – fg. 3 mapp. 44 qualità Incolt Prod classe U superficie mq 224 R.D. 0,07 € R.A. 0,02 €
fg. 3 mapp. 45 qualità Bosco Alto classe 2 superficie mq 607 R.D. 0,50 € R.A. 0,13 €

nat a il / / - C.F. – proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare si trova al piano primo di un condominio edificato negli anni 1920-30 recentemente ristrutturato nelle parti comuni ed è composto da un ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, servizio igienico e ripostiglio esterno oltre a due locali cantina al piano S1.

$$\text{Superficie lorda cantine} = \text{mq. } 12,92 + 21,76 = \text{mq. } 34,68$$

L'immobile è ubicato nelle vicinanze del Centro storico di Pavia. Sono presenti le reti telefonica, elettrica, acquedotto, fognatura e tutte le principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie (scuola materna, farmacia, ambulatorio medico ecc.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare nel quale si trova l'appartamento è composto da 11 condomini con un cortile adibito a parcheggio auto. L'immobile è stato edificato negli anni '20-30 del secolo scorso, con struttura in travi e pilastri e tamponature in mattoni, copertura in tegole coppi.

L'appartamento ha serramenti in legno con vetro semplice e ante in legno, pavimenti in piastrelle di gres, rivestimenti dei bagni e della cucina in piastrelle di ceramica, sanitari in gres porcellanato, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa.

L'appartamento è stato ristrutturato circa 20 anni fa e le condizioni generali sono discrete.

Attualmente è abitato dalla proprietà.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento	mq. 99,00 x 1	= mq 99,00
Cantine	mq. 34,68 x 0,25	= mq 8,67

Superficie commerciale totale		mq 107,67

DESCRIZIONE E SUPERFICIE TERRENI IN STRADELLA E CANNETO PAVESE

I terreni di cui si tratta si trovano nella costa detta Solinga di Stradella e nella valle ai piedi della stessa. Le vigne sono rivolte a Sud mentre i mappali a bosco sono rivolti a Nord.

La vigna mapp. 739 è parte di un vigneto di più ampia superficie comprendente i mapp. 313 e 314 ora di proprietà

La vigna comprendente i mapp. 390, 391, 392 e 393 si trova nel fondo valle della costa Solinga confinante a Ovest con vigneti di proprietà e a Est con bosco di proprietà

Il rustico di cui al mapp 1016 si trova lungo la strada di fondovalle.

Le superfici sono le seguenti:

Terreni a bosco o incolto produttivo: mq 871

Terreni a vigneto: mq 4278

Rustico: mq 40

GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto geometra, per la stima del bene, tenendo conto della consistenza, finitura, stato di manutenzione, vetustà, ubicazione rispetto al centro abitato ed alla via sulla quale prospetta, della richiesta di tali beni sul mercato, avendo verificato che il prezzo di mercato attualmente in Pavia, zona Pompieri San Giovannino risulta oscillare per gli appartamenti da 20 a 50 anni, tra 900 e 1000 €/mq con una valutazione media pari a 950 €/mq, tenendo anche conto che l'appartamento è in parte da ristrutturare e attualmente residenza dei proprietari; verificate le valutazioni riportate dal Borsino Immobiliare della Federazione Mediatori Pavesi (F.I.M.A.A.) , del sito Borsino Immobiliare.it e dell'O.M.I. – Agenzia delle Entrate ritiene assegnare al presente immobile il seguente valore di mercato:

Appartamento mq. 107,67 x €/mq 700,00 = 75.369,00 €

Pertanto la quota di $\frac{1}{4}$ ha un valore pari a € 75.369,00 x $\frac{1}{4}$ = € 18.842,25 arrotondato a € 18.850,00

Per il valore dei terreni in Stradella e Canneto Pavese si è tenuto conto del Valore Agricolo Medio della Agenzia delle Entrate, assegnando le seguenti valutazioni:

- Terreni a Bosco d'alto fusto mq. 871 x €/mq 0,79 = € 688,09
- Terreni a vigneto mq. 4278 x €/mq 5,04 = € 21561,12
- Rustico mq. 40 x €/mq 100,00 = € 4000,00

IMPORTO TOTALE € 26249,21 arrotondato a € 26250,00

- Pertanto il valore totale dei beni intestati a
- Quota ¼ appartamento in Pavia € 18.850 € (diconsi diciottomilaottocentocinquanta/00 euro)
- Piena proprietà terreni e rustico in Stradella e Canneto Pavese € 26.250,00 (diconsi ventiseimiladuecentocinquanta/00 euro)

Pavia, 2 dicembre 2025

Il tecnico incaricato
Geom. Sergio Marchese

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Visura e mappa catastale