VITTORIO FEDERIGO ROGNONI ARCHITETTO

COMUNE DI
PAVIA

PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA ASP - IIAARR DI PAVIA, SITI A PAVIA IN PIAZZA SAN TEODORO N.2.



DATA :

IL TECNICO INCARICATO

MAGGIO 2026

VITTORIO FEDERIGO ROGNONI ARCHITETTO - ORDINE ARCH. P.P.C. DI PAVIA 430

VIA TRIESTE 19 - 27100 PAVIA (PV) - TEL. 0382 1993004 - MAIL: INFO@AVR. STUDIO.IT

PEC: VITTORIOFEDERICO.ROGNONI@ARCHIWORLDPEC.IT - P.IVA 01401050180 - C.F. RGNVTR66E22G388H

Spazio in bianco annullato

1. DATI GENERALI

1.1 – COMMITTENTE

COMMITTENTE	: ASP di PAVIA
C.F.	: 02030350181
CITTA'	: Pavia
PROVINCIA	: Pavia
CAP	: 27100
INDIRIZZO	: Viale Matteotti
CIVICO	: 63
E-MAIL	: info@asppavia.it
PEC	: protocollo.asp.pavia@pec.it

1.2 – TECNICO

TITOLO	: Architetto
COGNOME	: Rognoni
NOME	: Vittorio Federigo
NATO A	: Pavia
PROVINCIA	: PV
NATO IL	: 22/05/1966
CODICE FISCALE	: RGNVTR66E22G388H
Residente a	: Giussago
Provincia	: PV
CAP	: 27010
IN	: Via Pietro Nenni n. 15
Con sede professionale	: 27100 – Pavia (PV)
IN	: Via Trieste, 19
P.IVA	: 01401050180
CELLULARE/TEL.	: 338 911 2744
E-MAIL	: info@avrstudio.it
PEC	: vittoriofederico.rognoni@archiworldpec.it
ORDINE PROFESSIONALE	: Architetti
PROV. E NR. ISCRIZIONE	: Pavia – Nr. 430

2. RELAZIONE

2.1 – PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Vittorio Federigo Rognoni formula la presente perizia al fine di determinare il più attendibile valore di mercato dell'immobile con destinazione ad uso residenziale, in riferimento alla documentazione pervenuta nelle seguenti data: 28.04.2026.

2.2 – UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

CAP	: 27100
CITTA'	: Pavia
PROVINCIA	: Pavia
CODICE	: G388
INDIRIZZO	: Piazza San Teodoro
CIVICO	: 2

N.C.E.U. – ABITAZIONE PIANO SECONDO SCALA PRINCIPALE

FOGLIO	: 5
PARTICELLA	: 208
SUBALTERNO	: 35
PIANO	: 2°
CATEGORIA	: A03
CLASSE	: 02
CONSISTENZA	: 6,5 vani
RENDITA	: € 537,12

N.C.E.U. - CANTINA

FOGLIO	: 5
PARTICELLA	: 208
SUBALTERNO	: 34
PIANO	: S2°
CATEGORIA	: C02
CLASSE	: 02
CONSISTENZA	: 11 mq
RENDITA	: € 13,63

N.C.E.U. – ABITAZIONE PIANO SECONDO SCALA SECONDARIA

FOGLIO	: 5
PARTICELLA	: 208
SUBALTERNO	: 11
PIANO	: 2°

CATEGORIA	: A04
CLASSE	: 02
CONSISTENZA	: 3 vani
RENDITA	: € 108,46

N.C.E.U. – VANO NON ABITABILE AL PIANO AMMEZZATO TRA PRIMO E SECONDO SCALA PRINCIPALE

FOGLIO	: 5
PARTICELLA	: 208
SUBALTERNO	: 15
PIANO	: 2°
CATEGORIA	: A05
CLASSE	: 03
CONSISTENZA	: 1 vano
RENDITA	: € 45,96

2.3 – INTESTARIO DEGLI IMMOBILI

TITOLO	: Azienda Servizi alla Persona Istituzioni Assistenziali Riunite di Pavia
C.F.	: 02030350181
QUOTA	: 1/1

2.4 – DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

Il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili è situato in zona centrale del Comune di Pavia, precisamente in Piazza San Teodoro n. 2, ricadente centro storico cittadino e di fronte alla Chiesa di San Teodoro. Questa vicinanza e le caratteristiche intrinseche del fabbricato risalente al 1500, hanno fatto sì che la Soprintendenza della Lombardia imponesse il vincolo diretto di interesse storico-culturale sull'intero fabbricato denominato "Casa Sfondrini"

La Basilica di San Teodoro a Pavia sorge nel cuore del quartiere medievale dei pescatori, tra la suggestiva zona del Ticino e la centrale Piazza della Vittoria. È un esempio emblematico di architettura romanica lombarda del XII secolo, con la caratteristica facciata in cotto (mattoni rossi) che si affaccia sulla caratteristica piazzetta. Il contesto urbano è storico, caratterizzato da un tessuto edilizio denso e tipico delle zone antiche, situato non lontano dal ponte coperto e dalla zona del borgo, storicamente legata alle attività fluviali.

Posizionata in una via che collega il centro alto con la zona rivierasca, la chiesa si integra nel nucleo storico-culturale, arricchita dalla vicinanza a luoghi di pregio storico.

Nella zona sono presenti edifici storici con rilevanza di particolare pregio e l'area risulta insediata in contesto residenziale tranquillo con medio passaggio veicolare, caratterizzato da una viabilità stradale ad una carreggiata a senso unico di marcia (via Cardano e via Cossa).

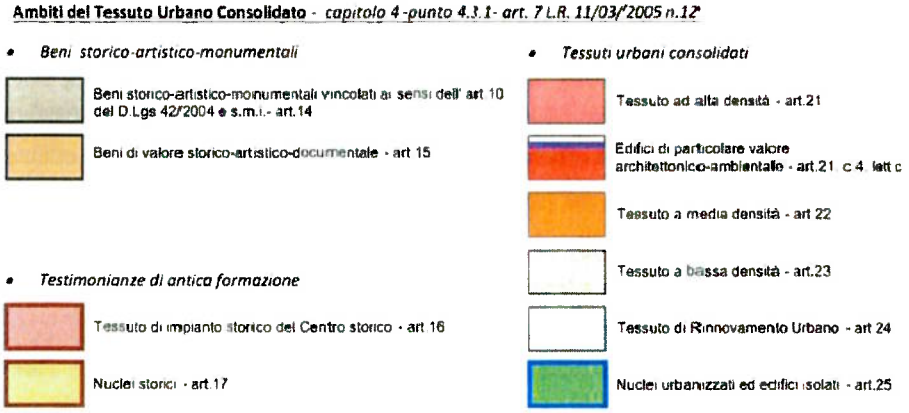
Pur trovandosi localizzato quindi in uno dei punti di interesse storico della Città il fabbricato non è agevolmente raggiungibile dalle autovetture con scarse possibilità di parcheggio in zona e dotate tutte di parcheggi a pagamento o riservate ai residenti.

Non vi è la presenza di mezzi pubblici nelle vicinanze in quanto gli stessi transitano sul corso delle vie principali (assi storici) poste a poche centinaia di metri dalla proprietà.

Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione, con presenza di vincoli e limitazioni per alcuni interventi. In particolar modo si fa riferimento alle tavole grafiche del PGT vigente del Comune di Pavia:

- NTA – Beni Storico Artistico Monumentali (Art. 14);
- NTA – Beni di valore Storico-Artistico-Documentale (Art. 15);





2.5 – DATI ZONA

TIPOLOGIA	: Centro storico di Pavia,
CARATTERISTICHE	: Mono destinazioni d'uso
AREA URBANISTICA	: Residenziale
TRAFFICO	: Locale flusso medio, area con restrizioni alla circolazione
PARCHEGGI	: presenti da 0 mt – riservati ai residenti

2.6 – DATI ZONE LIMITROFE

ZONE LIMITROFE	: Residenziale (0 km), Commerciale (0,3 km), Direzionale (1 km), Parco Pubblico Area Vul 0,8 Km)
ATTRAZIONI STORICHE	: nel raggio di 0,4 km

2.7 – SERVIZI

Nella zona sono presenti i seguenti servizi:

SERVIZI PRESENTI	
Servizio	*Qualità*
ALIMENTARI	BUONO
OSPEDALE	DISTINTO
PISCINA / PALESTRE	INSUFFICIENTE
CENTRO SPORTIVO	SUFFICIENTE
SCUOLE SECONDARIE	BUONO
SCUOLA PRIMARIA	BUONO
SCUOLA DELL'INFANZIA	BUONO
FARMACIE	BUONO
CLINICHE	BUONO

2.8 – TRASPORTI

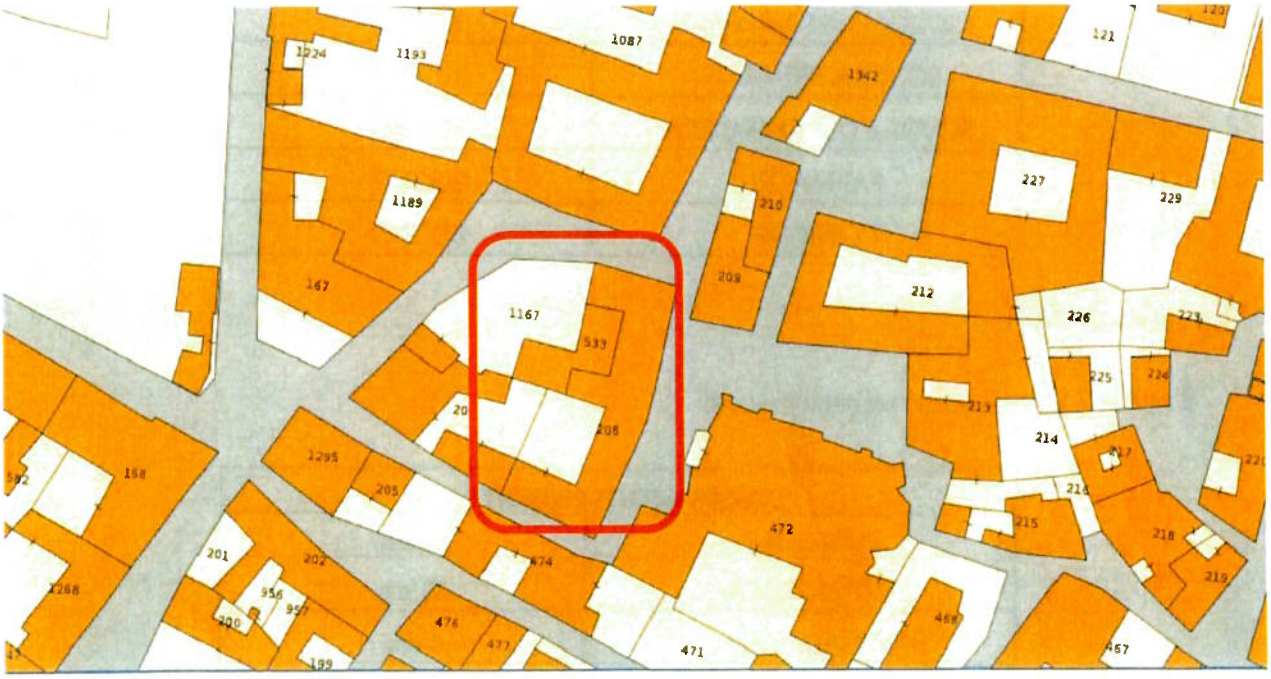
Nella zona sono presenti i seguenti trasporti:

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	*distanza*
AUTOSTRADA	12 km
FERROVIA (treno)	1 Km
FERMATE AUTOBUS	0,3 Km
AEROPORTO	43 Km

2.9 – INDIVIDUALIZZAZIONE DELL'AREA



Rilievo satellitare dell'area



Estratto catastale della zona

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

3.1 – DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Appartamento piano secondo scala principale

L'unità è sita al piano 2° di un edificio composto da un totale di nr. 2 piani fuori terra oltre a un cortile comune e un giardino condominiale.

L'appartamento si contraddistingue da una doppia esposizione, a Sud è presente affaccio con la presenza di un balcone sviluppato per l'interezza della porzione di proprietà affacciante sul cortile interno, mentre ad Est vi è la presenza di locali adibiti a zona notte affaccianti sulla Piazza di San Teodoro.

L'accesso all'abitazione avviene mediante un ingresso posto sull'ampio vano scala storico, senza la presenza di un ascensore. La stessa si presenta in uno stato mediocre conservativo, dove si evincono locali di che denotano una forte mancanza di manutenzione e la presenza di numerose fessurazioni sia in corrispondenza dei pavimenti che nelle murature perimetrali e negli incannucciati posati come controsoffitti denota un quadro strutturale complessivo precario o quantomeno oggetto di approfondimenti. Ad ogni modo si tratta di ambienti abitativi datati con finiture di epoca risalente al secolo in corso.

L'immobile avente superficie commerciale pari a circa 130,00 mq attualmente è composto cinque locali abitativi oltre all'ingresso, alla cucina e al servizio igienico.

I pavimenti interni sono di varia natura, in pianelle di cotto, in graniglia e in marmo. Le finestre sono in legno e privi di un grado di tenuta energetica soddisfacente. L'impianto di riscaldamento a radiatori è del tipo autonomo con produzione anche di acqua calda sanitaria. È presente un impianto a gas per l'alimentazione della caldaia e del piano cottura. L'impianto elettrico necessita di un complessivo rifacimento.

In sostanza di stratta di un immobile che necessita di un intervento di radicale risanamento sia impiantistico, ma anche strutturale per verificare fino in fondo il quadro fessurativo presente e le modalità della sua risoluzione.

Trattandosi di edificio vincolato dalla Soprintendenza, ogni intervento, anche di manutenzione ordinaria, dovrà essere preventivamente assentito dalla Soprintendenza stessa.

N.B. L'unità immobiliare è attualmente locata con diritto di prelazione in caso di vendita da parte del conduttore.

Appartamento piano secondo scala secondaria

L'unità abitativa è sita al piano 2° del corpo di fabbrica che è disposto in fregio al Vicolo San Terenzio con una visuale limitata alla pubblica via e interposto ad una distanza lineare di circa 7 metri da un altro edificio fronteggiante.

La superficie commerciale è di circa 4,00 mq e così distribuita: uno spazio di ingresso, una camera da letto, un bagno e un angolo cottura di piccole dimensioni e un locale soggiorno.

I pavimenti sono in piastrelle esagonali di klinker e in graniglia di cemento, mentre i serramenti esterni sono in legno in precarie condizioni funzionali e non in grado di svolgere una funzione di contenimento energetico.
Gli impianti tecnologici sono funzionanti, ma in cattive condizioni generali, così come l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo con radiatori in ghisa nei singoli locali. L'abitazione ha come pertinenza una cantina al piano interrato con pavimento in terra battuta e un tempo delimitata da pareti in stecche di legno.
N.B. L'appartamento è attualmente non abitato, libero da contratti di locazione e privo di arredi interni

Vano non abitabile al piano ammezzato tra il primo e il secondo nella scala principale
Si tratta di un singolo vano di circa 30 mq commerciali, e posto al piano ammezzato sulla scala principale che collega il piano primo dal piano secondo. L'ambiente è illuminato e areato da due finestre in legno che si affacciano sul giardino interno. La pavimentazione è in pianelle di cotto di antica fattura, le pareti e i soffitti sono tinteggiati. Il vano è dotato di impianto di illuminazione non conforme alle vigenti normative e di un impianto idrico che eroga solo acqua fredda a un lavandino interno preesistente. Il vano è privo di pertinenze di servizio e pertanto allo stato attuale non può essere ritenuto idoneo ad una funzione residenziale.
N.B. L'unità immobiliare è attualmente locata con diritto di prelazione non specificato in caso di vendita da parte del conduttore.

3.2 – DESCRIZIONE IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

Dal punto di vista impiantistico interno alle unità abitative si rileva che, la buona parte degli impianti presenti negli immobili oggetto di stima sono in uno stato di insufficiente manutenzione, non adeguati e non norma con le direttive attuali.

Certificazioni impianti presenti:	non fornite e/o mancanti;
Climatizzazione invernale:	Caldaie a gas autonome
Climatizzazione estiva:	non presente

3.3 – PRATICHE EDILIZIE E INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

Di seguito si elencano le pratiche edilizie di provenienza dei beni oggetto della stima:

- Il Fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili oggetto di stima risale ad un impianto cinquecentesco; a seguito dell'accesso atti comunale non è stata trovata nessuna documentazione riguardante la costruzione dell'edificio.
  A tal proposito viene comunicato che in mancanza di quanto sopra illustrato l'ente competente tiene valida a tutti gli effetti le planimetrie catastali risalenti all'epoca della costruzione dell'unità.
- <u>Abitabilità:</u>

non fornita

- Catasto:

  La planimetria catastali degli immobili sono così datate:

  - Appartamento al piano secondo scala principale:

    Scheda numero 136971 depositata al Catasto di Pavia in data 2 marzo 1940;

    Scheda protocollo PV 0175187 del 16/5/2011 a firma della geom. Nadia Spairani per l'abitazione;

    Scheda protocollo PV 0175189 del 16/5/2011 a firma della geom. Nadia Spairani per la cantina di pertinenza.

  - Appartamento al piano secondo scala secondaria:

    Scheda numero 136972 depositata al Catasto di Pavia in data 2 marzo 1940 per l'abitazione e la cantina di pertinenza.

  - Vano non abitabile al piano ammezzato della scala principale

    Scheda numero 2372340 depositata al Catasto di Pavia in data 2 marzo 1940.

- Attestati di Prestazione Energetica:

  Non viene riscontrata al momento della presente perizia nessuna documentazione attestante la classe energetica dell'edificio.

  A seguito di valutazione ed indagine con la collaborazione di Certificatore Energetico della Regione Lombardia, il sottoscritto tecnico ipotizza che l'edificio risulti in classe energetica G (stimato rispetto le caratteristiche impiantiste e di costruzione).

3.4 – ONERI

I beni oggetto della stima sono vincolati dei seguenti oneri:

- Nessuna spesa condominiale arretrata fornita o indicata;

3.5 – CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA

A seguito della mancanza di recupero e trasmissione documentale dell'istanze edilizie risalenti all'epoca della costruzione e successive – non si può verificare e dichiarare che l'immobile sia Conforme a livello urbanistico e edilizio.

Si effettua una verifica approssimativa di sovrapposizione dello stato dei luoghi in comparazione con l'ultima planimetria catastale presente agli atti.

Da quanto riscontrato, in quanto la sovrapposizione risulti essere una verifica approssimativa – a quanto agli atti sembrerebbe esserci una corretta rappresentazione della suddivisione degli ambienti. Possibili minime traslazioni delle tramezzature interne e della posizione delle finestre rientrano nei parametri della tolleranza costruttiva.

Alla luce delle analisi comparative – si ritiene che l'immobile sia sostanzialmente regolare, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ultimi agli atti.

3.6 – CONFORMITA' CATASTALE

A seguito di quanto indicato al punto precedente si evidenzia la coerenza catastale per la disposizione degli spazi interni.

Data: 02/03/2026 - n. T135658 - Richiedente: VLLSRG58S09F205E

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pavia

Dichiarazione protocollo n. PV0175187 del 16/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pavia

Piazza San Teodoro civ. 2

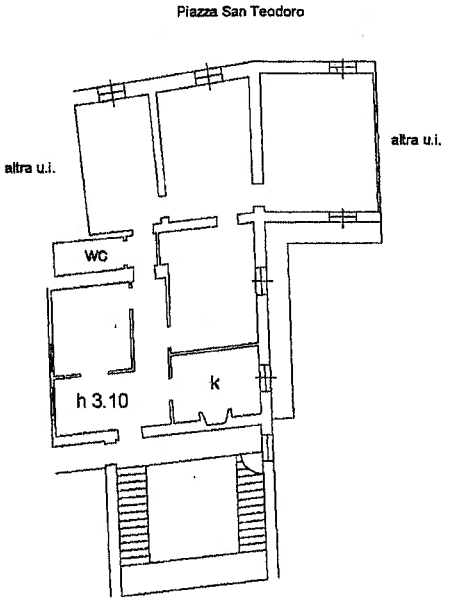
Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 5
Particella: 208
Subalterno: 35

Compilata da:
Spairani Maria Nadia

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pavia N. 2332

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2026 - Comune di PAVIA(G388) - < Sez. urbana A - Foglio 5 - Particella 208 - Subalterno 35 >
PIAZZA SAN TEODORO n. 2 Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2026 - n. T135658 - Richiedente: VLLSRG58S09F205E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.652)

Planimetria degli immobili urbani descritti con la Scheda n. 136971

Ditta: Malafronte Luigi di Angelo

Comune di Pavia

Via [illegible] Foro Ticinese n. 2

Foglio n. 9 Part. 1026/1 Sub. 18

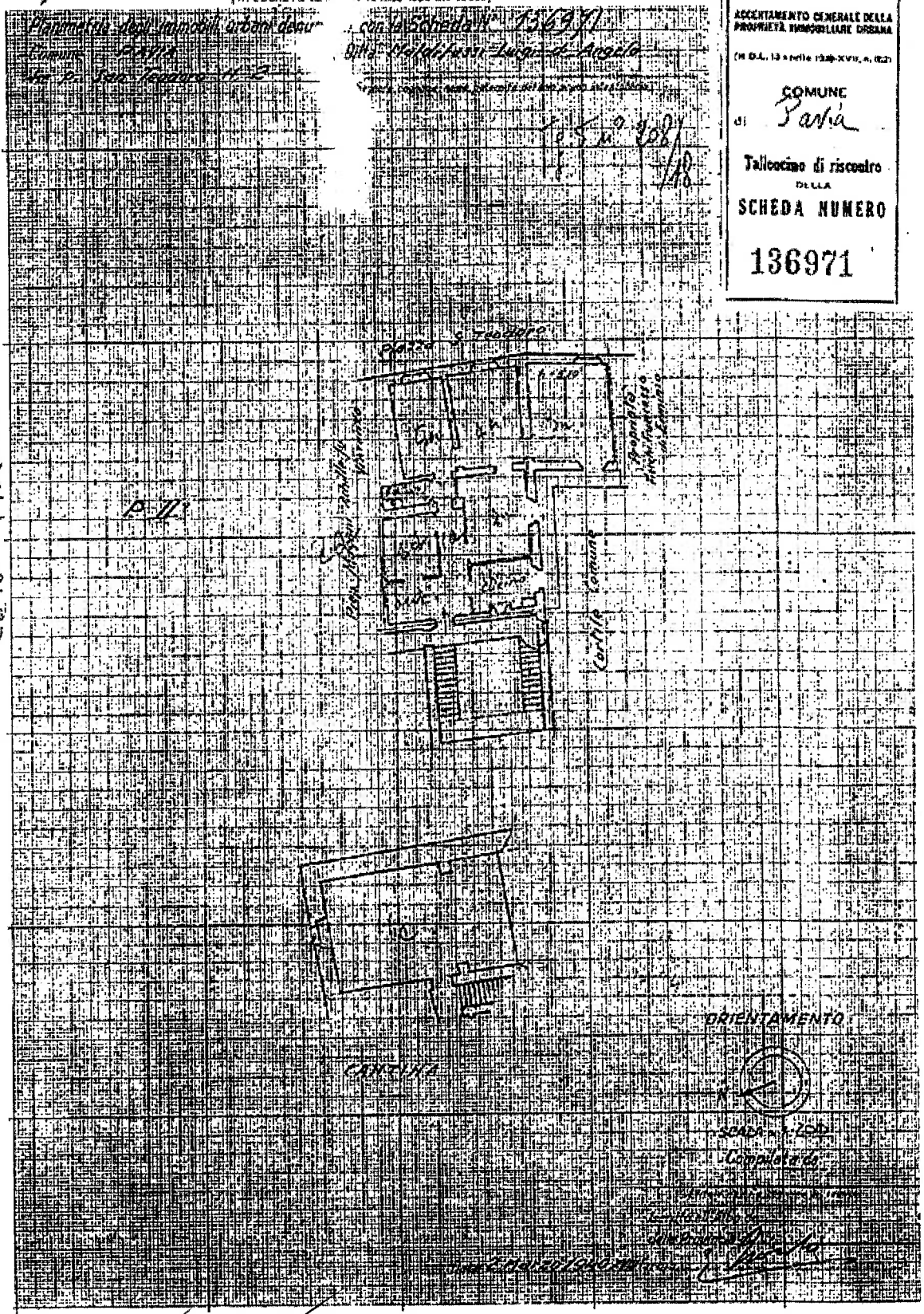
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di Pavia

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO

136971



SOPPRESSO CON PROT. 37411/12

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DE SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(In decreto legge 13 aprile 1939-XVII n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° L3 6372

Comune Pavia

Ditta "Mantelassi Luigi" di Angelo

Via S. Teodoro N. 2

(Cognome, nome, per le ditte con sede o ragione sociale)

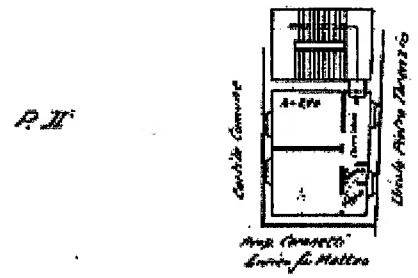
Tg. 5 n° 208/11

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

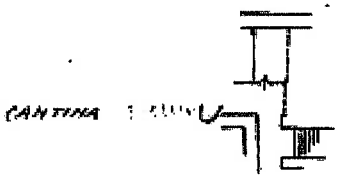
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di Pavia

Indicazione di riscontro della SCHEDA NUMERO 136972



P. II°



ORIENTAMENTO

N

SCALA di 1:200

Compilata da:

(Data, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo di

della Provincia di

Data 2 Marzo 1940 (Anno XVIII) Firma

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/12/1939 - Data: 02/03/2026 - n. T135653 - Richiedente: VLLSRG58S09F205E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2026 - Comune di PAVIA(G388) - < Sez. urbana A - Foglio 5 - Particella 208 - Subalterno 11 >
PIAZZA SAN TEODORO n. 2 Piano 2
1939 III

MINISTERO DELLE [illegible]

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

Fabbricato degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 2372340

Comune Milano

Via Via Gian Battista Vico 2

Data Milano Gian Luigi de Magistris

[illegible]

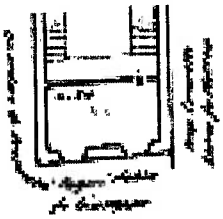
[illegible]

COMUNE di Milano

Volume di denuncia

SEZIONE UNICA

2372340



ORIENTAMENTO

N

Compilata da

[illegible]

Data Milano [illegible]

[illegible]

[illegible] Catasto Fabbricati - Situazione al 07/12/2015 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio 1 - Particella 1 - Subalterno 1 >
PIAZZA SAN TOMASO n. 2 Piano: T

[illegible]

[illegible]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Pavia

Dichiarazione protocollo n. PV0175189 del 16/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pavia

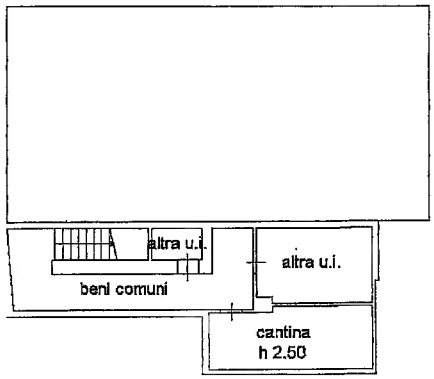
Piazza San Teodoro civ. 2

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: A	Spairani Maria Nadia
Foglio: 5	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 208	
Subalterno: 34	Prov. Pavia N. 2332

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piazza San Teodoro

Via Porta Calcinara



PIANO SEMINTERRATO SECONDO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2026 - Comune di PAVIA(G388) - < Sez. urbana A - Foglio 5 - Particella 208 - Subalterno 34 >
PIAZZA SAN TEODORO n. 2 Piano S2

Ultima planimetria in atti

3.7 – VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'intero fabbricato e di conseguenza gli immobili oggetto di stima sono gravati da vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 imposto dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici della Lombardia.

3.8 – SPESE DELIBERATE

Nessuna spesa straordinaria comunicata.

4. VALUTAZIONE/STIMA DELL'IMMOBILE

4.1 – SUPERFICI

Il calcolo sottostante per la corretta attribuzione delle dimensioni commerciali dell'immobile sarà effettuato rispetto dalla Legge nel DPR 138/98:

- vani principali e accessori diretti sarà tenuta valida la superficie comprensiva dei muri interni e perimetrali conteggiati al 100%.
- vani accessori indiretti con accesso diretto saranno conteggiati per il 50% della loro superficie lorda, con accesso indiretto pari al 25%.
- balconi, terrazzi, portici quando comunicano con i vani principali saranno conteggiati per il 30% della superficie fino a 25 mq e il 10% per la superficie eccedente. Se l'accesso è indiretto le percentuali scendono al 15% e al 5%.

ABITAZIONE PIANO SECONDO SCALA PRINCIPALE	MQ 140,00
ABITAZIONE PIANO SECONDO SCALA SECONDARIA	MQ 50,00
VANO AL PIANO AMMEZZATO SCALA PRINCIPALE	MQ 20,00

4.2.A – FOTO **ESTERNI** DELL'IMMOBILE (alla data di sopralluogo)





















4.3.B – FOTO **INTERNE** DELL'IMMOBILE (alla data di sopralluogo)

APPARTAMENTO A





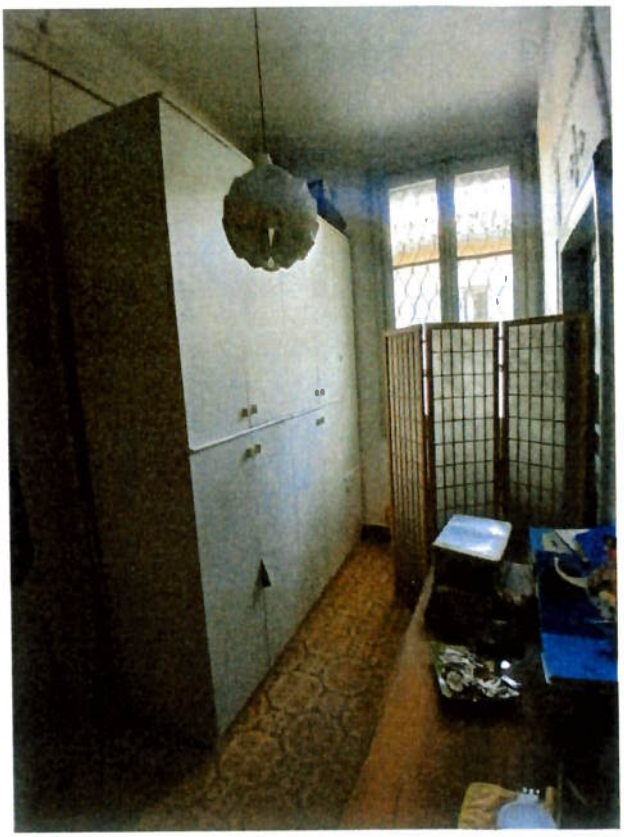




















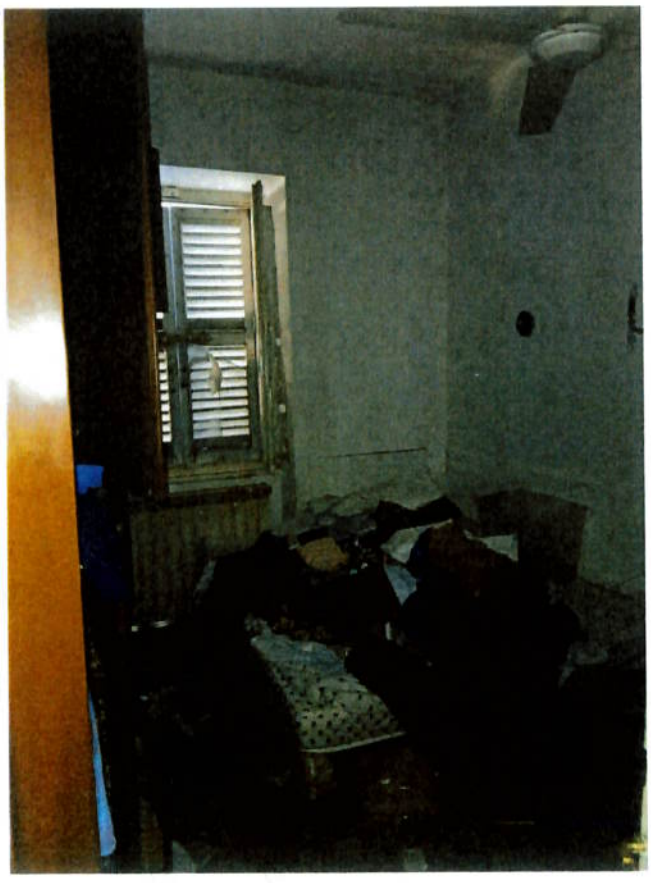
APPARTAMENTO B









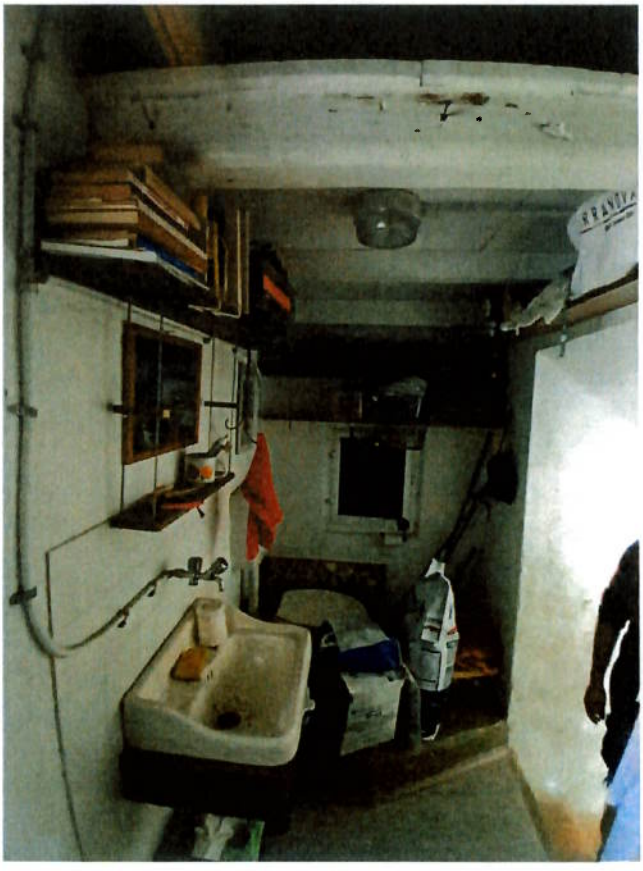


APPARTAMENTO C









4.4 – FONTI VALUTAZIONE DEL BENE – O.M.I.

Criteri Estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate)
Periodo: Semestre 2-2025
Zona: B1 Centrale
Tipo di destinazione: residenziale

Valore di mercato (stato normale) – abitazioni civili:

- minimo (€/mq) = 2.100,00
- massimo (€/mq) = 2.700,00

Media (€/mq) = 2.400,00

4.5 – DETERMINAZIONE PREZZO UNITARIO MEDIO (€/ma)

Considerando tutti gli elementi di indagine sopra descritti, si ritiene che possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale/lorda), valutato in base all'identificazione del medesimo immobile nel mercato immobiliare e dello stato di conservazione:

▪ Media valore OMI agenzia delle entrate	= 2.400,00	€/mq
▪ Media indagine di MERCATO in condizioni simili	= 1.600,00	€/mq
VALORE UNITARIO €/MQ DELLA ZONA DI INDAGINE	**= 2.000,00**	**€/mq**

4.6 – DEPREZZAMENTO / VIZI DELL'IMMOBILE

Si ritiene necessario indicare una percentuale pari al 30% di deprezzamento dell'appartamento sito al piano secondo della scala principale per le problematiche strutturali che l'alloggio presenta e che richiederanno un intervento di consolidamento eseguito sotto la direzione della Soprintendenza.

Per l'appartamento sito al piano secondo della scala secondaria, la percentuale di deprezzamento è indicata nel 25% in quanto, anche se in condizioni manutentive molto precarie, non presenta situazioni strutturali da affrontare così significative.

Per quanto riguarda il vano non abitabile al piano ammezzato, la percentuale di deprezzamento sale al 35% rispetto ad un valore medio residenziale in quanto il vano non ha allo stato attuale le caratteristiche dell'abitabilità, ma potrebbe raggiugerle con un intervento di risanamento conservativo.

4.7 – DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME

Il metodo di valutazione comparativa dagli importi individuati tiene in considerazione delle dimensioni dell'immobile, lo stato d'uso e di rifinitura, l'ubicazione e il contesto degli immobili. Il tutto basato su un'attenta ricerca documentale nel territorio ed esaminazioni di ogni singola casistica, suddivisa per i 3 metodi seguenti:

- vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame;
- annunci di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame;
- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

4.8 – RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata ABITAZIONE AL PIANO SECONDO SCALA SECONDARIA:	m²	140,00
Prezzo Unitario di riferimento ABITAZIONE:	(€ / m²)	2.000,00
PREZZO STIMA ABITAZIONE:	**€**	**280.000,00**
Totale Deprezzamenti 30%:	€	84.000,00
VALORE FINALE DI STIMA:	**€**	**196.000,00**

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata ABITAZIONE AL PIANO SECONDO SCALA PRINCIPALE:	m²	50,00
Prezzo Unitario di riferimento ABITAZIONE:	(€ / m²)	2.000,00
PREZZO STIMA ABITAZIONE:	**€**	**100.000,00**
Totale Deprezzamenti 25%:	€	25.000,00
VALORE FINALE DI STIMA:	**€**	**75.000,00**

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata VANO NON ABITABILE PIANO AMMEZZATO SCALA PRINCIPALE:	m²	20,00
Prezzo Unitario di riferimento ABITAZIONE:	(€ / m²)	2.000,00
PREZZO STIMA ABITAZIONE:	**€**	**40.000,00**
Totale Deprezzamenti 30%:	€	12.000,00
VALORE FINALE DI STIMA:	**€**	**28.000,00**

5.1 – RIEPILOGO GENERALE DI STIMA

A seguito di quanto espresso a livello tabellare e in riferimento all'incarico professionale per la determinazione del valore di mercato immobiliare, **il sottoscritto assevera** che, in riferimento alle valutazioni sottoposte in esame **per gli immobili siti a PAVIA in PIAZZA SAN TEODORO 2,** che il valore di stima **complessivo** è pari ad:

€ 299.000,00

NB. Dai valori sono escluse tasse e oneri di registro. La presente valutazione non tiene in considerazione di eventuali difformità urbanistica degli immobili sottoposti ad esame.

Pavia, 05/05/2026

Arch. Vittorio F. Rognoni

ARCHITETTO N. 430

N. 12328 di Rep.----------

----------VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA----------

----------REPUBBLICA ITALIANA----------

L'anno 2026 (duemilaventisei)----------

il giorno 13 (tredici)----------

del mese di maggio.----------

In Pavia nel mio studio in Via Scopoli n. 10/C.----------

Davanti a me dott. Giorgio BELUFFI, Notaio in Pavia, ed iscritto presso il Collegio Notarile di Pavia, Vigevano e Voghera è presente il signor:----------

ROGNONI Arch. Vittorio Federigo nato a Pavia (PV) il 22 maggio 1966, residente a Giussago (PV), in via Pietro Nenni n. 15, C.F.: RGN VTR 66E22 G388H; iscritto all'Albo degli Architetti di Pavia al n. 430. ----------

----------Persona della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede costituita da 16 (sedici) mezzi fogli comprensivi della pagina introduttiva e dei relativi allegati, scritti per complessivi 31 (trentuno) pagine, chiedendo di asseverarla con giuramento, omessa la lettura per espressa volontà del comparente.----------

Aderendo alla richiesta ammonisco a sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:----------

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".----------

Il comparente, previamente informato ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 196/03 e s.m.i., presta il suo consenso al trattamento dei suoi dati personali nonché alla loro conservazione, anche con strumenti informatici, negli archivi di me Notaio, solo per i fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.----------

----------Ho letto questo atto al comparente che lo approva, conferma e con me Notaio lo sottoscrive alle ore undici e minuti due

Consta il presente atto di un mezzo foglio scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia e completato a penna da me Notaio per una pagina sin qui.----------

Vittorio Federigo Rognoni

E. Beluffi

