

Verrua Po, 26/05/2026

Oggetto. Aggiornamento della stima del valore dell'immobile comunale residenziale sito in via Vittorio Veneto 63 (NCEU, Foglio 10, Mappale 671, Sub. 3-4-5).

La presente stima è un aggiornamento della precedente stima redatta a firma dell'ing. Marcello Mossolani in data 23/09/2020.

Descrizione del bene e consistenza

L'immobile oggetto di alienazione è un edificio costituito da n. 2 unità costituite rispettivamente:

NCEU Fg. 10 Mapp. 671 Subalterno 4

al piano terra:

- androne/loggia d'ingresso; 2,20 mq
- disimpegno; 4,90 mq
- cucina; 13,20 mq
- locale soggiorno; 12,20 mq

al piano primo

- disimpegno; 8,50 mq
- bagno; 3,10 mq
- camera singola; 13,30 mq
- camera doppia; 26,60 mq
- terrazzino; 2,20 mq

NCEU Fg. 10 Mapp. 671 Subalterno 3

Al piano terra:

- cortiletto d'ingresso; 9,80 mq
- bagno; 3,00 mq
- monolocale; 18,00 mq

Nota: Fa parte dell'alienazione anche il bene comune non censibile identificato NCEU Foglio 10 mapp. 671 sub. 5 in quanto area scoperta/marciapiede a servizio delle abitazioni identificate al subalterno 4 e 5.

Stato di conservazione del bene

La struttura portante verticale è costituita da muratura in laterizio, il manto di copertura in tegole in laterizio, serramenti esterni in legno monovetro.

Le finiture interne sono composte da pavimenti in piastrelle di graniglia, con impianti non funzionanti e comunque privi di dichiarazioni di conformità.

Al fine dell'agibilità dell'immobile sono quindi occorrenti opere di manutenzione straordinaria e di rinnovamento di tutti gli impianti tecnologici.

Il fabbricato presenta condizioni di degrado evidenti dovute a vetustà, mancata manutenzione, eventi atmosferici e infiltrazioni: il medesimo risulta pertanto in un pessimo stato di manutenzione.

Definizione urbanistica del bene

L'edificio è ricompreso urbanisticamente nelle cosiddette zone A – Centro Storico o di antica formazione; nella fattispecie la categoria d'intervento ivi applicata è definita come "Interventi di ristrutturazione confermativa", di cui all'art. 11 delle NTA, con inserimento anche nei servizi di interesse comune "Servizio b1_4", in quanto l'immobile era affittato a privati.

I sedimi sono anch'essi ricompresi nelle "Zone A – Centro Storico o di antica formazione".

Stima del bene

Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio di valutazione tiene conto del valore commerciale al metro quadro, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'immobile, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili simili.

Fonti di informazione

Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Scenario Immobiliare Pavese 2023/2024 –F.I.M.A.A. PAVIA

Valutazione delle superfici

La valutazione viene fatta considerando l'intera proprietà, con la formazione di un solo lotto.

Si precisa inoltre che, al momento del sopralluogo, è stato rilevato un pessimo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare vista anche l'epoca di costruzione.

Si precisa altresì che il valore riportato nelle banche quotazioni immobiliari (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate per l'immobile in oggetto per abitazioni civili aventi stato conservativo normale, ha un valore minimo di €. 770,00/Mq e un valore massimo di €. 910,00/Mq., mentre il valore riportato nello Scenario Immobiliare Pavese 2025 – F.I.M.A.A. PAVIA per ville - villette aventi epoca di realizzazione oltre i 40 anni di vetustà (immobile da ristrutturare), indica un valore minimo di €. 150,00/Mq e un valore massimo di €. 200,00/Mq. Ricavando una media tra il valore minimo dell'Agenzia delle Entrate per immobile in condizioni normali pari ad Euro 770,00/Mq. e il valore minimo indicato da Scenario Immobiliare Pavese 2023/2024 –F.I.M.A.A. PAVIA pari ad Euro 150,00/Mq., si ottiene un importo di Euro 460,00/Mq.

Considerata tuttavia la vetustà dell'immobile in oggetto, il pessimo stato di conservazione e le altre carenze di tipo impiantistico e strutturale, si determina il valore finale pari ad Euro 350,00 €/mq, applicando un sensibile riduzione del valore medio di cui sopra.

Per quanto riguarda il sedime di pertinenza si specifica che per la sua destinazione urbanistica esso non presenta capacità edificatoria a sé stante.

Gli spazi accessori sono computati per 1/3 (androne, loggia d'ingresso e terrazzino).

Per il cortiletto di ingresso, non edificabile, si mantiene il valore pari a 45 Euro/mq. determinato nella perizia di stima agli atti.

Quindi:

Edificio, locali con destinazione abitabile:	102,80 mq x 350,00 Euro/mq =	35.980,00 Euro
--	------------------------------	----------------

Edificio, locali con destinazione accessoria:	4,40 mq x 1/3 x 350,00 Euro/mq =	513,33 Euro
---	----------------------------------	-------------

Sedime di pertinenza:	9,80 mq x 45 Euro/mq =	441,00 Euro
-----------------------	------------------------	-------------

Per un totale di stima complessivo pari a 36.934,33 Euro arrotondato ad Euro 36.935,00 (euro trentaseimilanovecentotrentacinque/00)

ALLEGATI:

SCHEDE CATASTALI

VISURE CATASTALI

ESTRATTO PGT

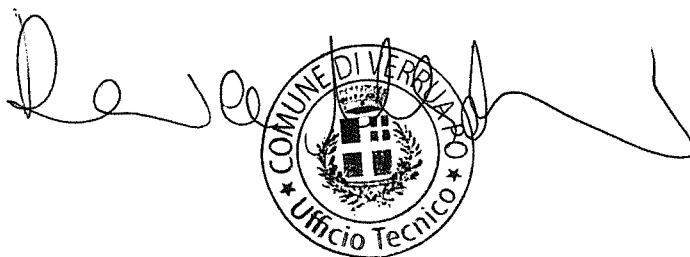
SCENARIO IMMOBILIARE PAVESE – ESTRATTO

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Verrua Po, 26 maggio 2026

Responsabile Ufficio Tecnico Comunale

arch. Daniela Mallini

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Daniela Mallini', written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMUNE DI VERRUA PO' around the top and 'Ufficio Tecnico' around the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a shield with a cross and a tower, flanked by two olive branches.

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pavia		Dichiarazione protocollo n. PV0058617 del 22/07/2019	
		Comune di Verrua Po	
Via Vittorio Veneto		civ. 30	
Identificativi Catastali:		Compilata da:	
Sezione:		Raina Matteo	
Foglio: 10		Iscritto all'albo:	
Particella: 671		Ingegneri	
Subalterno: 4		Prov. Pavia	N. 2583

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO

H.2,95

altre u.i.

CUCINA

INGRESSO

PIANO PRIMO

H.2,85

BAGNO

DISIMPEGNO

TERR.

Ultima planimetria in atti

Data: 11/05/2026 - n. T3851 - Richiedente: BCCLRT65L24G388Q

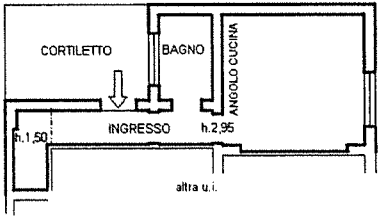
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2026 - Comune di VERRUA PO(L788) - < Foglio 10 - Particella 671 - Subalterno 4 >

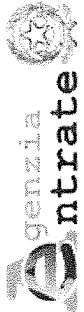
VIA VITTORIO VENETO n. 30 Piano T-1

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pavia	Dichiarazione protocollo n. PV0058617 del 22/07/2019	
	Comune di Verrua Po Via Vittorio Veneto civ. 30	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 10 Particella: 671 Subalterno: 3	Raina Matteo Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Pavia N. 2583

PIANO TERRENO



Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Pavia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2026

Dati della richiesta	Comune di VERRUA PO (Codice:L788)
Catasto Fabbricati	Provincia di PAVIA Foglio: 10 Particella: 671 Sub.: 3

INTESTATO

1	COMUNE DI VERRUA PO sede in VERRUA PO (PV)	00471420182*	(1) Proprietà 1/1
---	--	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 22/07/2019

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	671	3			A/3	3	1,5 vani	Totale: 33 m² Totale: escluse aree scoperte**: 32 m²	Euro 65,85	VARIAZIONE del 21/07/2019 Pratica n. PV0058617 in atti dal 22/07/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14920.1/2019)
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 30 Piano T										
Notifica								Partita		Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L788 - Foglio 10 - Particella 671

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/07/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VERRUA POsede in VERRUA PO (PV)	00471420182*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 21/07/2019 Pratica n. PV0058617 in atti dal 22/07/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14920.1/2019)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 10 Particella 671 Subalterno 1; Foglio 10 Particella 671 Subalterno 2;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2026

Dati della richiesta	Comune di VERRUA PO (Codice:L788)
Catasto Fabbricati	Provincia di PAVIA Foglio: 10 Particella: 671 Sub.: 4

INTESTATO

1	COMUNE DI VERRUA PO sede in VERRUA PO (PV)	00471420182*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 22/07/2019

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	671	4			A/3	3	6 vani	Totale: 123 m² Totale: escluse aree scoperte**: 121 m²	Euro 263,39	VARIAZIONE del 21/07/2019 Pratica n. PV0058617 in atti dal 22/07/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14920.1/2019)
Indirizzo			VIA VITTORIO VENETO n. 30 Piano T-1									
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L788 - Foglio 10 - Particella 671

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/07/2019

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VERRUA Po sede in VERRUA PO (PV)		00471420182*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 21/07/2019 Pratica n. PV0058617 in atti dal 22/07/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14920.1/2019)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 10 Particella 671 Subalterno 1; Foglio 10 Particella 671 Subalterno 2;

ESTRATTO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PGT
PIANO DELLE REGOLE TAV. 17°
NCEU FG. 10 MAPP. 671



CONFINI



Perimetro del tessuto storico

Città storica

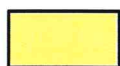
Ambiti del tessuto storico



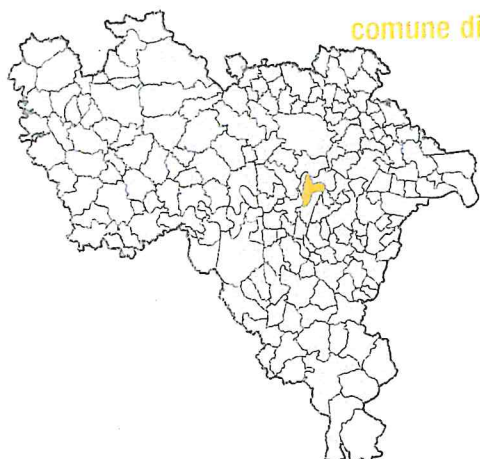
Ambiti residenziali del tessuto storico - A

SISTEMA DEI SERVIZI (disciplinato dal Piano dei Servizi)

Servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale



Servizi esistenti e di progetto



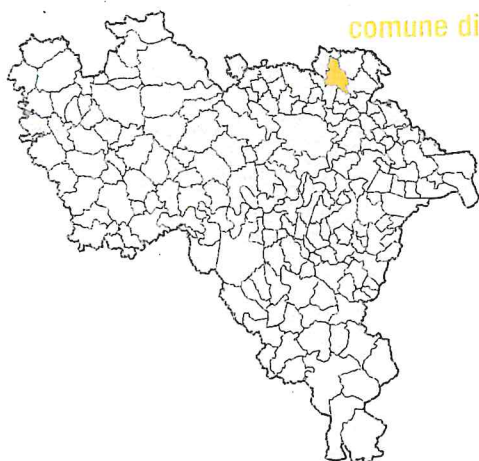
comune di Verrua Po

popolazione (2018) **1.273**
 superficie km² **11,44**
 densità ab/km² **111**
 codice catastale **L788**
 cap **27040**

numero compravendite

2015	3
2016	7
2017	4
2018	3
2019	9
2020	1
2021	11
2022	34
2023	14

	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.050,00	750,00	700,00	600,00	500,00	350,00	200,00	150,00
Ville/Villette	€/mq	1.050,00	750,00	700,00	600,00	500,00	350,00	200,00	150,00
*Autorimesse	€	6.000,00							3.000,00
Uffici	€/mq								
Negozi	€/mq								
Capannoni	€/mq	400,00							250,00
Terreni edificabili		calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata							
Residenziale	€/mq	30,00	15,00						



comune di Vidigulfo

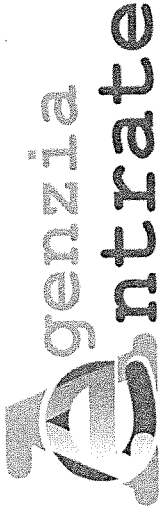
popolazione (2018) **6.422**
 superficie km² **16,14**
 densità ab/km² **398**
 codice catastale **L854**
 cap **27018**

numero compravendite

2015	74
2016	99
2017	95
2018	103
2019	105
2020	104
2021	140
2022	136
2023	119

	prezzo	nuovo/ristrutturato		10-20 anni		medio (max 40 anni)		vecchio/da ristrutturare	
		max	min	max	min	max	min	max	min
Appartamenti	€/mq	1.400,00	1.300,00	1.200,00	1.100,00	950,00	850,00	600,00	350,00
Ville/Villette	€/mq	1.400,00	1.300,00	1.200,00	1.100,00	950,00	850,00	600,00	350,00
*Autorimesse	€	10.000,00							4.500,00
Uffici	€/mq	1.200,00	1.000,00			750,00	550,00	450,00	250,00
Negozi	€/mq								
Capannoni	€/mq	600,00							300,00
Terreni edificabili		calcolato per mq S.L.P. (superficie lorda di pavimento) generata							
Residenziale	€/mq	55,00	35,00						

*considerata autorimessa singola; valore a corpo.



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: VERRUA PO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Superficie (L/N)		Min	Max	Superficie (L/N)	
Abitazioni civili	NORMALE	770	910	L					

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max		
Abitazioni civili	Ottimo	960	1200	L			
Box	NORMALE	475	620	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitivo

Torna alla pagina di ricerca