



COMUNE DI BORGIO PRIOLO

Piazza Cribellati n. 2 – 27040 Borgo Priolo (PV)

Tel. 0383/872214 P.IVA 00468890181

E-mail: tecnico@comune.borgopriolo.pv.it

PEC: comune.borgopriolo@legalpec.it

Ufficio Tecnico

Prot. 3302

Del 22/05/2026

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE censito al N.C.T.sez Torre del Monte Fg.12 mappale 13

In esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 14/02/2026 di Variazione al Piano delle alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2026-2028 ed al regolamento per alienazione del patrimonio immobiliare Art. 12 Legge 127/1997 e ssmii di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 30/04/2010.

SI RENDE NOTO

che il giorno 23 giugno 2026, alle ore 11,00, avrà luogo, presso la Sala Consigliare del Comune sita in Piazza Cribellati n. 2 - 27040 Borgo Priolo (PV), ASTA PUBBLICA con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76, commi 1 e 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

Tutta la documentazione è reperibile sul sito internet del Comune <https://www.comune.borgopriolo.pv.it/>, sezione "bandi di gara".

I concorrenti potranno rivolgere richieste di chiarimenti sulla procedura di gara al Telefono: (+39) 0383872214 durante gli orari di apertura degli uffici – Ufficio Tecnico, E-mail tecnico@comune.borgopriolo.pv.it o PEC: comune.borgopriolo@legalpec.it. Le domande saranno riscontrate direttamente al richiedente per iscritto, con la medesima procedura da egli utilizzata e, se di interesse generale, saranno pubblicate sul sito internet del Comune.

I prezzi a base d'asta sono fissati a corpo: la superficie del terreno, soggetta a stralcio per frazionamento a maggior corpo del mappale n. 13 foglio n. 12 censuario Torre del Monte, è quantificato preventivamente

in circa 485 mq, stralciando una porzione di area da adibire a strada di accesso al fondo adiacente ed al fondo stesso in alienazione

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone o cose, con le pertinenze ed accessori, servitù apparenti o che abbiano ragione di esistere.

Importo a base d'asta : € 20.000,00 (Ventimilaeuro):

rialzo con rilancio minimo : € 300,00 (trecentoeuro)

Cauzione per partecipare al bando: per ciascun lotto sono indicate le cauzioni da versare pari al **10%** del prezzo a base d'asta.

Elenco dei beni immobili di proprietà comunale da alienare o da valorizzare in attuazione dei commi 1 e 2 dell'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, come sostituito dall'art. 27, comma 7, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, è il seguente:

n.	Descrizione	Ubicazione	Fg.	Mapp./Sub.	Destinazione	Superficie
1	Porzione di area cortilizia proprietà EX MAINETTI	BORGO PRIOLO CAPOLUOGO Via Marconi (sez Torre del Monte)	12	MAPP. 13 (porzione da stralciare a maggior corpo con frazionamento)	SEMINATIVO	00.04.85 A seguito di frazionamento

** Per la precisa indicazione degli identificativi catastali gli interessati devono prendere visione della perizia di stima allegata (Stima del complesso immobiliare ex Mainetti), con particolare riferimento alle pagine 19 e 21.*

Art. 1 - REQUISITI NECESSARI PER LA PARTECIPAZIONE ALLE ASTE

Possono presentare domanda di partecipazione alla gara le persone fisiche, giuridiche, società, enti ed organismi, che, alla data di presentazione della domanda, abbiano i seguenti requisiti:

- a) essere in possesso della cittadinanza/nazionalità italiana, o della cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea con attestato di soggiorno permanente, oppure della cittadinanza extra europea purché, se persona fisica, sia in regola con il permesso/carta di soggiorno con validità illimitata e, se persona giuridica, società, enti ed organismi, abbia sede primaria o secondaria in Italia;
- b) essere soggetti nei cui confronti non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, per i reati che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che si trovino in stato di fallimento o che siano

incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali e/o che si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.

Art. 2 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque possieda i requisiti per partecipare dovrà far pervenire il plico contenente l'offerta a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Borgo Priolo, Piazza Cribellati n. 2 - 27040 Borgo Priolo (PV).

Il plico dovrà essere chiuso e recare all'esterno, oltre al nominativo e all'indirizzo del concorrente, le indicazioni relative all'oggetto dell'asta e precisamente: "AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI TERRENO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI BORGIO PRIOLO CENSITO AL N.C.T. AL FOGLIO 12 MAPPALE N.13,(vedi Fac-simile BUSTA).

NUMERO LOTTO	Descrizione	Ubicazione
1	EX MAINETTI TERRENO	BORGIO PRIOLO CAPOLUOGO

I plichi dovranno pervenire entro le ore 12,00 del 22/06/2026 , termine perentorio.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, e qualora per qualsiasi motivo non giungano a destinazione in tempo utile, il relativo concorrente non sarà ammesso all'asta.

I plichi devono contenere al loro interno i seguenti documenti:

- a) **domanda di partecipazione all'asta** su carta semplice in conformità agli schemi che sono resi disponibili sul sito del Comune di Borgo Priolo (Allegato 1 se n. 1 acquirente; Allegato 2 se n. 2 o più acquirenti; Allegato 3 se persona giuridica), indirizzata al Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Borgo Priolo, Piazza Cribellati n. 2 - 27040 Borgo Priolo (PV) e riportante:
 - l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche (cognome, nome, luogo e data di nascita, la residenza, il codice fiscale) del/degli offerenti, con la specifica se questi agisce ed interviene in nome e per conto di altri soggetti. In questo ultimo caso dovranno essere indicati anche tutti i dati relativi all'individuazione completa e precisa del soggetto rappresentato, ivi compreso l'attuale indirizzo del medesimo e, in tal caso, deve essere allegata anche la procura notarile in originale o copia autenticata da notaio;
 - per le persone giuridiche, società, enti ed organismi: la denominazione o la ragione sociale, la

sede legale, il codice fiscale o la partita IVA, se di nazionalità italiana o con sede secondaria in Italia, nonché le generalità del legale rappresentante, complete del codice fiscale;

b) **dichiarazione unica ai sensi del DPR n. 445/2000**, con la quale il concorrente dichiara:

- di possedere la cittadinanza italiana oppure la cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea e pertanto in possesso di "Attestato di Soggiorno Permanente" oppure la cittadinanza extraeuropea e pertanto in possesso di "Permesso di Soggiorno con validità illimitata";
- che nei propri confronti o, se persona giuridica, nei confronti di ciascun amministratore munito di poteri di rappresentanza, non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure applicazione, della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per i reati che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- di aver preso visione del terreno in vendita, dell'avviso d'asta e di ogni altra condizione attinente alla vendita, e di accettare senza alcuna riserva tutte le norme e condizioni ivi riportate, nessuna esclusa;
- di non far parte del personale del Comune di Borgo Priolo, né coniuge, parente o affine né di avere con essi rapporti di convivenza e affiliazione;
- il domicilio ove il concorrente vuole ricevere le comunicazioni riguardanti il presente avviso, il relativo numero di recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica e-mail e l'eventuale indirizzo PEC cui inviare tutte le comunicazioni;
- se persona giuridica, che l'impresa non si trova in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- se persona giuridica, gli estremi di iscrizione al Registro Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. con indicazione del numero di iscrizione, nonché i nominativi e le generalità anagrafiche degli eventuali titolari o amministratori con poteri di rappresentanza;
- per le dichiarazioni di cui sopra è prevista la firma autografa del concorrente o di un amministratore munito di poteri di rappresentanza della persona giuridica partecipante all'asta, accludendo una fotocopia di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
- le dichiarazioni false e mendaci saranno punite ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, comportano l'immediata esclusione dalla gara, ovvero la decadenza dall'aggiudicazione e la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica;

c) **l'indicazione in cifre ed in lettera della somma complessivamente offerta** per il bene in vendita; in caso di discordanza sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Ente venditore (in conformità agli schemi che sono resi disponibili sul sito del Comune di Borgo Priolo: All. 4 se n. 1 acquirente; All. 5 se n. 2 o più acquirenti; All. 6 se persona giuridica);

- d) **la ricevuta comprovante il pagamento della somma pari al 10% del prezzo a base d'asta versata quale deposito cauzionale infruttifero.**

Detto deposito dovrà essere effettuato a mezzo bonifico sul conto di tesoreria intestato **Comune di Borgo Priolo presso BPER - filiale di Casteggio - IBAN: IT9400538755730000046016623** riportando nella causale di versamento l'indicazione: **"Cauzione asta per vendita TERRENO in Comune di Borgo Priolo CENSITO AL N.C.T. AL FOGLIO 12 MAPPALE N.13 - nome e cognome offerenti"**. Tale deposito non potrà essere costituito mediante fidejussione bancaria né mediante polizza fidejussoria assicurativa o equipollenti. L'omissione del suddetto versamento o la mancata allegazione a prova della sua regolare esecuzione comporterà l'esclusione del concorrente dall'asta;

- e) solo per offerte da parte di Società o Organismi iscritti al Registro Imprese tenuto dalle C.C.I.A.A.: **originale della visura camerale** di data non anteriore a 30 giorni rispetto alla data di scadenza del bando;

Non sono ammesse offerte economiche condizionate, o parziali, o a termine, ovvero espresse in modo indeterminato. Non sono ammesse offerte con riserva di nomina del contraente. Conseguentemente l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che risulteranno, a gara esperita, acquirenti del terreno stesso, salve le ipotesi di comunione legale tra coniugi.

Pertanto, tutti coloro che abbiano presentato offerta per l'acquisto saranno gli intestatari definitivi del terreno medesimo e Parte acquirente del relativo rogito di compravendita.

La presentazione delle offerte comporta piena e incondizionata conoscenza ed accettazione di tutte le norme indicate nel presente bando.

Ogni inottemperanza, formale o sostanziale alle norme contenute nel presente paragrafo, comporterà l'esclusione dall'asta.

La domanda di partecipazione, la dichiarazione sostitutiva e ogni documento richiesto dal presente articolo deve essere sottoscritto dall'offerente o, in caso di persona giuridica, da un legale rappresentante della stessa. Se sottoscritte da un procuratore deve essere allegata la relativa procura notarile in originale o in copia autenticata dal notaio. Nel caso più soggetti intendano acquistare congiuntamente, la sottoscrizione dovrà essere effettuata da ciascuno di essi, fatta eccezione nel caso di coniugi in regime di comunione legale dei beni dove sarà sufficiente la sottoscrizione di uno solo.

Art. 3 - CAUSE DI ESCLUSIONE

Oltre che nelle ipotesi di esclusione dalla gara innanzi previste nel bando, saranno esclusi coloro:

- a) che presentino l'offerta oltre il termine ultimo;
- b) le cui offerte non siano predisposte con le modalità previste dal presente bando;

- c) che presentino offerte condizionate, o espresse in modo indeterminato o per persona da nominare, ovvero in diminuzione rispetto all'importo a base d'asta ovvero non sottoscritte dal concorrente;
- d) che presentino la documentazione amministrativa priva di una delle dichiarazioni sostitutive o autocertificazioni prescritte nel bando;
- e) che presentino dichiarazioni sostitutive o autocertificazioni prive anche solo di uno dei dati / informazioni previsti nel bando o negli allegati modelli ovvero dichiarazioni non sottoscritte dal soggetto che ne ha titolo;
- f) che non corredino la domanda di partecipazione da copia fotostatica di documento di riconoscimento del sottoscrittore;
- g) che non alleghino la procura speciale qualora la documentazione presentata sia sottoscritta da un procuratore;
- h) che non alleghino la cauzione nell'importo o nei modi prevista.

Art. 4 - AGGIUDICAZIONE

L'asta è disciplinata dalla Contabilità Generale dello Stato, approvata con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, e verrà celebrata secondo il metodo di cui agli artt. 73 lett. c) e 76, vale a dire con previsione di **aggiudicazione ad unico e definitivo incanto a favore del concorrente che abbia presentato la miglior offerta in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.**

L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di aggiudicazione provvisoria, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando d'asta ed è eseguita da una commissione interna formata da tre componenti (un Presidente e due Commissari).

La commissione, in seguito all'esperimento del pubblico incanto, redige apposito verbale che attesta l'aggiudicazione provvisoria e riporta: l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta.

Chiunque può assistere alle fasi pubbliche dell'asta, ma soltanto il titolare e/o legale rappresentante dei soggetti concorrenti, o persona munita di specifica procura, ha diritto di parola e di chiedere che siano verbalizzate le proprie osservazioni.

Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più elevata, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.

Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso.

La determinazione sopra citata è emanata, di norma, entro trenta giorni dal giorno di esperimento dell'incanto.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni del bando/avviso, ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato l'offerta valida immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Il contratto è stipulato, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto, nel termine di 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione provvisoria.

Il termine di 90 (novanta) giorni per la stipula del contratto può essere esclusivamente anticipato ma non prorogato, fatta eccezione per l'ipotesi di impossibilità di conclusione entro il termine imputabile all'Amministrazione. In questo caso, fatta salva la cessazione degli effetti vincolanti per l'offerente che potrà pertanto liberamente e senza oneri revocare la proposta, il termine potrà essere prorogato per il tempo strettamente necessario alla soluzione delle eventuali cause ostative alla vendita (a titolo esemplificativo la conclusione del procedimento per la verifica dell'interesse culturale del bene ai sensi dell'art. 12, D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio").

L'aggiudicatario sarà vincolato alla piena ed assoluta osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente avviso d'asta - **ed in particolare al rispetto del termine per il pagamento del saldo del prezzo** - sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e conseguente perdita della cauzione versata, con comminatoria della rifusione degli eventuali danni, restando in facoltà del venditore di procedere successivamente a nuovi esperimenti d'asta, il tutto a rischio e responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente.

Ai concorrenti non risultati vincitori, sarà restituito il deposito cauzionale versato per la partecipazione nell'ammontare corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

Art. 5 - CONDIZIONI DI VENDITA

Il terreno in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accessione, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere.

La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere il bene acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.

Il Comune - parte venditrice - garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli del bene, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione.

La messa a norma degli impianti in dotazione al terreno, ove necessaria ai sensi della vigente normativa in materia, resta a carico della parte acquirente, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta. Il Comune resta esonerato dal consegnare la relativa documentazione e dal prestare qualunque garanzia in proposito.

Il Comune di Borgo Priolo non è chiamato a rispondere in alcun modo per vendite che, per qualsivoglia motivo, non sia possibile perfezionare: in tal caso si provvederà alla restituzione della cauzione al richiedente.

L'aggiudicazione a favore dell'aggiudicatario provvisorio avverrà con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico previa verifica d'ufficio della veridicità di quanto dichiarato nelle dichiarazioni sostitutive o del possesso dei requisiti previsti.

L'aggiudicatario dovrà pagare il prezzo, interamente, prima della stipula del contratto di compravendita e, comunque, entro 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione. In caso di aggiudicazione mediante asta pubblica, il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

Il citato termine di novanta giorni, fissato per il pagamento del prezzo, potrà essere **prorogato una sola volta e per non più di ulteriori 30 (trenta) giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo.** In tale evenienza, la proposta è subordinata:

- ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il

periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;

- alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria.

La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.

In caso di mancato versamento del prezzo offerto, in caso di carente e/o intempestiva e/o irregolare presentazione della documentazione richiesta ai fini della stipula e in ogni caso in cui non si pervenga alla stipulazione del rogito entro il termine di 90 (novanta) giorni, l'aggiudicazione verrà annullata o revocata, e la cauzione verrà definitivamente incamerata dal Comune, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno che venisse a subire il Comune.

La cauzione verrà incamerata, senza alcuna formalità, qualora l'aggiudicatario dichiarerà di recedere dal contratto o non si presenti alla stipula, e in tutti le ipotesi precisate precedentemente.

Gli oneri relativi alla procedura di vendita:

- le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.);
- le spese di pubblicità della gara sostenute (avvisi, pubblicazioni, ecc.);
- le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamento catastale, perizie, ecc.);
- le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili; saranno ad esclusivo carico degli aggiudicatari.

Ove l'aggiudicatario venga, per qualunque motivo, a decadere dall'aggiudicazione o rinunci, il Comune di Borgo Priolo procederà a nuovo esperimento di asta pubblica.

Art. 6 - FORME DI PUBBLICITÀ

Il presente bando di asta pubblica sarà pubblicato in forma integrale all'Albo Pretorio e nella sezione Amministrazione Trasparente, e per estratto nella sezione Notizie del sito web istituzionale del Comune di Borgo Priolo.

Responsabile del Procedimento

Responsabile del Procedimento è Geom. Stefano Gatti

Borgo Priolo 22/05/2026

Il Responsabile Servizio Tecnico

Geom. Stefano Gatti



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Stefano Gatti".

ALIENAZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE censito al N.C.T.sez Torre del Monte Fg.12 mappale 13

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE
(art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445)

La sottoscritta/Il sottoscritto _____

C.F. _____ nata/o a _____

il _____ e residente a _____ ()

in via _____ n. _____ di cittadinanza _____

consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000

DICHIARA

- di possedere la cittadinanza italiana oppure la cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea e pertanto in possesso di "Attestato di Soggiorno Permanente" oppure la cittadinanza extraeuropea e pertanto in possesso di "Permesso di Soggiorno con validità illimitata";
- che nei propri confronti o, se persona giuridica, nei confronti di ciascun amministratore munito di poteri di rappresentanza, non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure applicazione, della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per i reati che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- di aver preso visione del terreno in vendita, dell'avviso d'asta e di ogni altra condizione attinente alla vendita, e di accettare senza alcuna riserva tutte le norme e condizioni ivi riportate, nessuna esclusa;
- di non far parte del personale del Comune di Borgo Priolo, né coniuge, parente o affine né di avere con essi rapporti di convivenza e affiliazione;
- il domicilio ove il concorrente vuole ricevere le comunicazioni riguardanti il presente avviso, il relativo numero di recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica e-mail e l'eventuale indirizzo PEC cui inviare tutte le comunicazioni;
- se persona giuridica, che l'impresa non si trova in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- se persona giuridica, gli estremi di iscrizione al Registro Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. con indicazione del numero di iscrizione, nonché i nominativi e le generalità anagrafiche degli eventuali titolari o amministratori con poteri di rappresentanza;
- per le dichiarazioni di cui sopra è prevista la firma autografa del concorrente o di un amministratore munito di poteri di rappresentanza della persona giuridica partecipante all'asta, accludendo una fotocopia di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
- le dichiarazioni false e mendaci saranno punite ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, comportano l'immediata esclusione dalla gara, ovvero la decadenza dall'aggiudicazione e la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica;

Luogo e data, _____

IL DICHIARANTE

Allegato 1- SCHEMA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA
(da compilare e da inserire nel rispettivo plico)

Oggetto: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE censito al N.C.T.sez Torre del Monte Fg.12 mappale 13

Il sottoscritto _____ nato a _____
_____ il _____
residente a _____
via _____
C.F. _____ email _____
Tel/cell _____

CHIEDE

- di essere ammesso/a alla procedura per vendita immobili di proprietà del comune di Borgo Priolo a mezzo di asta pubblica con il sistema delle offerte segrete ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76, commi 1 e 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 per l'alienazione di immobili di proprietà comunale – rialzo con rilancio minimo € 300,00.

A tal fine, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e s.m.i.,
di partecipare all'asta per la vendita del lotto in oggetto
solo se occorre:

(Dichiara di presentare la presente offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 del codice civile, con riserva di nominare successivamente, ai sensi del medesimo articolo e nei termini prescritti dall'avviso d'asta, la persona per la quale ha agito.)

Inoltre, consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace o contenente dati non rispondenti a verità, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 445/00

DICHIARA

- di aver di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nell'avviso d'asta;
- di aver preso conoscenza dei documenti disponibili presso il Comune di Borgo Priolo in relazione al lotto oggetto di vendita ed in particolare dei dati ed elementi risultanti dalla *nella perizia asseverata di stima* riferita al lotto medesimo e di accettarli incondizionatamente;
- di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto del lotto posto in vendita, come "visto e piaciuto".

- di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di novanta giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta";
- di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione del lotto non produce alcun effetto traslativo e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita con il contestuale ed integrale pagamento del prezzo di acquisto;
- di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (bolli, diritti di segreteria, frazionamenti, aggiornamento catastale, spese notarili) relativi alla vendita del lotto saranno totalmente a carico dell'acquirente";
- di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che, in caso di aggiudicazione del lotto oggetto della vendita, la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e il mancato pagamento del prezzo di acquisto, comporteranno la decadenza dal diritto all'acquisto e la conseguente perdita del diritto alla ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
- di non essere in corso nel divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della legge n. 575 del 31/5/1965 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di disposizioni antimafia.

Ai fini della presente proposta elegge il seguente domicilio (solo se diverso dalla residenza / sede legale): _____

Via _____

Tel/cell _____ email _____

Data _____

Firma _____

Allegare fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore.

*Allegato 2- SCHEMA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA
(da compilare e da inserire nel rispettivo plico)*

Oggetto: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE censito al N.C.T.sez Torre del Monte Fg.12 mappale 13

I sottoscritti:

1) Sig./Sigra _____ nato/a a

_____ il _____

residente a _____

via _____

C.F. _____ email _____

Tel/cell _____

2) Sig./Sigra _____ nato/a a

_____ il _____

residente a _____

via _____

C.F. _____ email _____

Tel/cell _____

3) Sig./Sigra _____ nato/a a

_____ il _____

residente a _____

via _____

C.F. _____ email _____

Tel/cell _____

CHIEDONO

- di essere ammesso/a alla procedura per vendita immobili di proprietà del comune di Borgo Priolo a mezzo di asta pubblica con il sistema delle offerte segrete ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76, commi 1 e 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 per l'alienazione di immobili di proprietà comunale – rialzo con rilancio minimo € 300,00.

Inoltre, consapevoli della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace o contenente dati non rispondenti a verità, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 445/00

DICHIARANO

- di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nell'avviso d'asta;
- di aver preso conoscenza dei documenti disponibili presso il Comune di Borgo Priolo in relazione al lotto oggetto di vendita ed in particolare dei dati ed elementi risultanti dalla *nella perizia asseverata di stima* riferita al lotto medesimo e di accettarli incondizionatamente;
- di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto del lotto posto in vendita, come "visto e piaciuto.
- di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di novanta giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta;
- di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione del lotto non produce alcun effetto traslativo e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita con il contestuale ed integrale pagamento del prezzo di acquisto;
- di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (bolli, diritti di segreteria, frazionamenti, aggiornamento catastale, spese notarili) relativi alla vendita del lotto saranno totalmente a carico dell'acquirente;
- di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che, in caso di aggiudicazione del lotto oggetto della vendita, la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e il mancato pagamento del prezzo di acquisto, comporteranno la decadenza dal diritto all'acquisto e la conseguente perdita del diritto alla ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
- di non essere in corso nel divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della legge n. 575 del 31/5/1965 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di disposizioni antimafia.

Ai fini della presente proposta elegge il seguente domicilio (solo se diverso dalla residenza):

1) _____

Via _____

Tel/cell _____ email _____

2) _____

Via _____

Tel/cell _____ email _____

3) _____

Via _____

Tel/cell _____ email _____

Data _____

Firma _____

Firma _____

Firma _____

Allegare fotocopia documenti di identità del sottoscrittore.

*Allegato 3- SCHEMA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA PERSONA GIURIDICA
(da compilare e da inserire nel rispettivo plico)*

Oggetto: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE censito al N.C.T.sez Torre del Monte Fg.12 mappale 13

Il sottoscritto _____
nato a _____ il _____
residente a _____
via _____
in qualità di _____
della Società/dell'Ente _____
con sede legale in _____
via _____
C.F. _____ P.IVA. _____
Tel/cell _____ email _____

CHIEDE

- di essere ammesso/a alla procedura per vendita immobili di proprietà del comune di Borgo Priolo a mezzo di asta pubblica con il sistema delle offerte segrete ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76, commi 1 e 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 per l'alienazione di immobili di proprietà comunale – rialzo con rilancio minimo € 300,00.

solo se occorre:

[Dichiara di presentare la presente offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 del codice civile, con riserva di nominare successivamente, ai sensi del medesimo articolo e nei termini prescritti dall'avviso d'asta, la persona per la quale ha agito.]

Inoltre, consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace o contenente dati non rispondenti a verità, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 445/00

DICHIARA

- di aver di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nell'avviso d'asta;
- di aver preso conoscenza dei documenti disponibili presso il Comune di Borgo Priolo in relazione al lotto oggetto di vendita ed in particolare dei dati ed elementi risultanti dalla *nella perizia asseverata di stima* riferita al lotto medesimo e di accettarli incondizionatamente;

- di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto del lotto posto in vendita, come "visto e piaciuto".
- di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di novanta giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta;
- di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione del lotto non produce alcun effetto traslativo e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita con il contestuale ed integrale pagamento del prezzo di acquisto;
- di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (bolli, diritti di segreteria, frazionamenti, aggiornamento catastale, spese notarili) relativi alla vendita del lotto saranno totalmente a carico dell'acquirente;
- di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che, in caso di aggiudicazione del lotto oggetto della vendita, la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e il mancato pagamento del prezzo di acquisto, comporteranno la decadenza dal diritto all'acquisto e la conseguente perdita del diritto alla ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
- di non essere in corso nel divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della legge n. 575 del 31/5/1965 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di disposizioni antimafia.

Ai fini della presente proposta elegge il seguente domicilio (solo se diverso dalla residenza / sede legale): _____

Via _____

Tel/cell _____ email _____

Data _____

Firma _____

Allegare fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore.

Allegato 4- SCHEMA OFFERTA ECONOMICA ALL'ASTA PUBBLICA
(da compilare e da inserire nel rispettivo plico)

**Oggetto: OFFERTA ECONOMICA PER L'ALIENAZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE censito
al N.C.T.sez Torre del Monte Fg.12 mappale 13**

Il sottoscritto _____ nato a
_____ il _____
residente a _____
via _____
C.F. _____ email _____
Tel/cell _____

OFFRE

alla procedura per vendita immobili di proprietà del comune di Borgo Priolo a mezzo di asta pubblica con il sistema delle offerte segrete ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76, commi 1 e 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 per l'alienazione di immobili di proprietà comunale – rialzo con rilancio minimo € 300,00.

Il prezzo, comprensivo dell'importo a base d'asta e dell'aumento, pari ad Euro (in cifre)

(in lettere) _____

al netto di ogni imposta o tassa.

In fede

Data _____

Firma dell'offerente

*Allegato 5- SCHEMA OFFERTA ECONOMICA ALL'ASTA PUBBLICA
(da compilare e da inserire nel rispettivo plico)*

Oggetto: OFFERTA ECONOMICA PER L'ALIENAZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE censito al N.C.T.sez Torre del Monte Fg.12 mappale 13

I sottoscritti:

1) Sig./Sigra _____ nato/a a

_____ il _____

residente a _____

via _____

C.F. _____ email _____

Tel/cell _____

2) Sig./Sigra _____ nato/a a

_____ il _____

residente a _____

via _____

C.F. _____ email _____

Tel/cell _____

3) Sig./Sigra _____ nato/a a

_____ il _____

residente a _____

via _____

C.F. _____ email _____

Tel/cell _____

OFFRONO

alla procedura per vendita immobili di proprietà del comune di Borgo Priolo a mezzo di asta pubblica con il sistema delle offerte segrete ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76, commi 1 e 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 per l'alienazione di immobili di proprietà comunale – rialzo con rilancio minimo € 300,00.

Il prezzo, comprensivo dell'importo a base d'asta e dell'aumento, pari ad Euro (in cifre)

_____ (in lettere) _____

al netto di ogni imposta o tassa.

In fede

Firma degli offerenti

Data _____

*Allegato 6- SCHEMA OFFERTA ECONOMICA ALL'ASTA PUBBLICA
(da compilare e da inserire nel rispettivo plico)*

Oggetto: OFFERTA ECONOMICA PER L'ALIENAZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE censito al N.C.T.sez Torre del Monte Fg.12 mappale 13

Il sottoscritto _____
nato a _____ il _____
residente a _____
via _____
in qualità di _____
della Società/dell'Ente _____
con sede legale in _____
via _____
C.F. _____ P.IVA. _____
Tel/cell _____ email _____

OFFRE

alla procedura per vendita immobili di proprietà del comune di Borgo Priolo a mezzo di asta pubblica con il sistema delle offerte segrete ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76, commi 1 e 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 per l'alienazione di immobili di proprietà comunale – rialzo con rilancio minimo € 300,00.

Il prezzo, comprensivo dell'importo a base d'asta e dell'aumento, pari ad Euro (in cifre)

(in lettere) _____

al netto di ogni imposta o tassa.

In fede

Data _____

Firma dell'offerente

ALIENAZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE censito al N.C.T.sez Torre del Monte Fg.12 mappale 13

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE
(art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445)**

La sottoscritta/Il sottoscritto _____

C.F. _____ nata/o a _____

il _____ e residente a _____ ()

in via _____ n. _____ di cittadinanza _____

consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000

DICHIARA

- di possedere la cittadinanza italiana oppure la cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea e pertanto in possesso di "Attestato di Soggiorno Permanente" oppure la cittadinanza extraeuropea e pertanto in possesso di "Permesso di Soggiorno con validità illimitata";
- che nei propri confronti o, se persona giuridica, nei confronti di ciascun amministratore munito di poteri di rappresentanza, non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure applicazione, della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per i reati che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- di aver preso visione del terreno in vendita, dell'avviso d'asta e di ogni altra condizione attinente alla vendita, e di accettare senza alcuna riserva tutte le norme e condizioni ivi riportate, nessuna esclusa;
- di non far parte del personale del Comune di Borgo Priolo, né coniuge, parente o affine né di avere con essi rapporti di convivenza e affiliazione;
- il domicilio ove il concorrente vuole ricevere le comunicazioni riguardanti il presente avviso, il relativo numero di recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica e-mail e l'eventuale indirizzo PEC cui inviare tutte le comunicazioni;
- se persona giuridica, che l'impresa non si trova in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- se persona giuridica, gli estremi di iscrizione al Registro Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. con indicazione del numero di iscrizione, nonché i nominativi e le generalità anagrafiche degli eventuali titolari o amministratori con poteri di rappresentanza;
- per le dichiarazioni di cui sopra è prevista la firma autografa del concorrente o di un amministratore munito di poteri di rappresentanza della persona giuridica partecipante all'asta, accludendo una fotocopia di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
- le dichiarazioni false e mendaci saranno punite ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, comportano l'immediata esclusione dalla gara, ovvero la decadenza dall'aggiudicazione e la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica;

Luogo e data, _____

IL DICHIARANTE

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

UNITA' IMMOBILIARE ADIBITO AD ABITAZIONE

Indirizzo del bene da stimare

BORGO PRIOLO VIA MARCONI/VIA MAESTRA

FG. A/12 MAP. 11-333

SEZ. B FG.12 MAP. 13-16-351-350



Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	- 1 -
2. UBICAZIONE	- 2 -
3. DESCRIZIONE	- 3 -
4. PROPRIETÀ.....	- 5 -
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	- 5 -
6. DATI CATASTALI	- 7 -
7. CONSISTENZA.....	- 7 -
8. STATO DI MANUTENZIONE	- 8 -
9. SITUAZIONE LOCATIVA.....	- 12 -
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	- 13 -

11. NOTE	- 20 -
12. CONCLUSIONE E INDICAZIONI	- 21 -
ALLEGATI	- 22 -

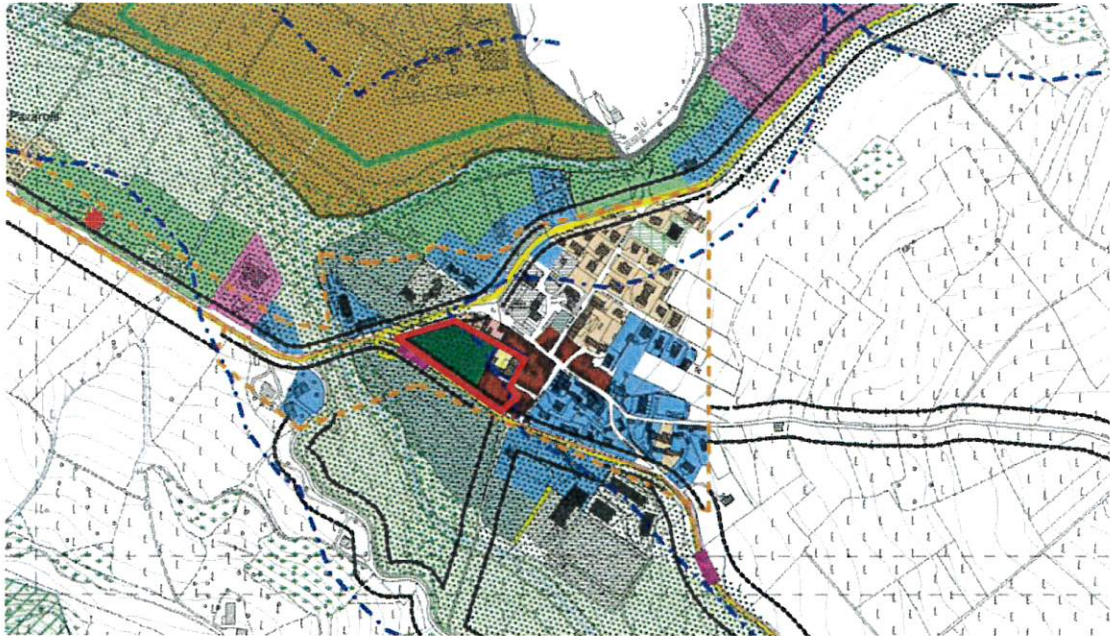
SCHEMA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:	Attribuzione valore di mercato
Epoca di riferimento della valutazione:	11/2025
Data di ultimazione della valutazione:	11/2025
Indirizzo:	Borgo Priolo (PV) Via Marconi /Via Maestra
Descrizione:	Immobile ante 1967 valore storico/artistico scarso.
Data di costruzione:	sconosciuta
Proprietà:	Comune di Borgo Priolo
Attuale uso:	Abitazioni e fabbricato costruito per specifiche attività residenziali ed agricole
Identificativi catastali:	FG. A/12 MAP. 11-333 E SEZ.B FG.12 MAP.13-16-351-350
Situazione locativa in essere:	LIBERO

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della valutazione è il complesso situato nel comune di Borgo Priolo con accesso da via Marconi e via Maestra costituito da:

- Due immobili censiti al catasto urbano al FG. A/12 MAP. 11-333, nello specifico uno adibito ad abitazione (cat.A4) composto da due piani fuori terra e un altro adibito a specifiche attività industriali o commerciali (cat. D7)



Estratto di PGT.

3. DESCRIZIONE BENI

L'intero complesso appare fin da subito come la risultanza di una proprietà legata al contesto agricolo del luogo e del passato, probabilmente abitazione principale dei proprietari agricoli aventi una certa taratura sociale ed economica (parte dell'abitazione possiede grandi altezze e stanze con volte a botte, alcune delle quali presentano pitturazioni decorative) che contrastano con altre stanze abitative più basilari, probabilmente costituenti la casa dei mezzadri. Completano la proprietà altri spazi indiscutibilmente legati all'attività produttiva/agricola, come cascinali, portici e locali deposito per lo stoccaggio di attrezzature e prodotti.

ABITAZIONI

Si rilevano due abitazioni censite al Catasto Fabbricati C.F. al Fg. A/12 mapp. 11. Sub.1-2 costituita da unità immobiliari autonome ed indipendenti tra loro scomposte da piano terra e primo piano. Entrambe le unità immobiliari sono dotate di pertinenze costituite da locali con accesso autonomo posti al piano terra (rialzato) in adiacenza all'abitazione stessa.

Il corpo di fabbrica comune alle due unità si trova all'interno di una corte con le unità immobiliari facilmente distinguibili in quanto separate da un androne di passaggio centrale.

Le due unità immobiliari sono costituite da numerose stanze semplici ma funzionali, alcune delle quali costituite da grandi altezze con soffitti a volta, costruttivamente così composte:

- MURATURE: mattoni pieni portanti coperti da numerosi strati di intonaco
- INTONACI sia interni che esterni: in base calce, successivamente rimaneggiati a base cemento
- COPERTURA: in legno ammalorata
- MANTO DI COPERTURA: in coppi a canale
- SERRAMENTI: in legno a vetro singolo
- PERSIANE: in legno
- SOLAI: in parte a volte, in parte con putrelle a voltini e/o tavelloni
- PAVIMENTI: variegati; alcuni in cotto, altri in graniglia, alcuni più recenti ove è stato posato un laminato plastico;

L'edificio, nella sua totalità, è stato soggetto nel corso del tempo ad interventi di edilizia libera, non progettualmente coordinata, comportante probabilmente anche la modifica della distribuzione interna, interventi che comunque non hanno minato alla stabilità globale dell'edificio.

Urbanisticamente e catastalmente, tuttavia, la situazione è per lo più conforme rispetto alle planimetrie catastali, fatto salve il posizionamento di alcune porte o tramezze divisorie interne, che tuttavia non appaiono di recente realizzazione.

PORTICI/DEPOSITI

I porticati e depositi, censiti al catasto fabbricati C.F. al foglio A/12, mappale 333, sono costituiti da due corpi di fabbrica distinti: uno a doppia altezza e l'altro a un solo piano, oltre a una piccola tettoia.

La tipologia costruttiva è composta da:

- MURATURE E TAMPONAMENTI: prevalentemente mattoni pieni portanti in parte intonacati ed in parte faccia a vista;
- COPERTURA: in legno ammalorata
- MANTO DI COPERTURA: in coppi a canale
- SERRAMENTI: assenti.

Indubbiamente in passato hanno rivestito la funzione produttive di ricovero messi ed attrezzatura, oggi sono invece ampiamente sottoutilizzati e da convertire a nuovo uso/destinazione poiché non più adatti alle moderne attrezzature ed attività produttive agricole.

TERRENI

I terreni che circondano l'immobile e i porticati/depositi sono censiti al C.T. (Catasto Terreni) foglio 12, mappale 13-16- 350-351, Sezione B, come prato irrigato e campo seminativo. Di fatto costituiscono proprietà accessoria agli immobili e consentono al lotto di possedere un ampio parco/spazio a verde in una zona centrale del capoluogo, situazione che costituisce un valore aggiunto notevole e non di poco conto.

I terreni si trovano in buono stato conservativo, a verde privato, e non agricolo/produttivo. Presentano numerose piante autoctone poste a dimora che contribuiscono ad incrementare il valore visivo dell'area.

4. PROPRIETÀ

- Indicare la proprietà e la percentuale detenuta.

COMUNE DI BORGIO PRIOLO 100%

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si indicano in questa sezione gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ottenimento di concessione edilizia, etc.

Il complesso si trova in area residenziale di centro abitato posta in posizione centrale del capoluogo.

A seguire dettaglio di zonizzazione del PGT vigente.

- *Tessuto urbano consolidato – ZTS Nucleo antica formazione (map.11)*
- *ZTR5 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a densità molto alta (map.333)*
- *Tessuto urbano consolidato - Zona V1 - Verde privato (map.13-16- 350-351)*
- *Area di rispetto di 150 m. dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua art.142 lett. c), D.Lgs. n.42/2004*

- *Aree di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica - P.T.C.P.: N.T.A., art. 33*
- *Area di rispetto stradale*

Nel dettaglio:

- *la Zona ZTS NUCLEO ANTICA FORMAZIONE conserva connotati tipologici ed edilizi tipici e costitutivi della storia locale, oltre che i valori ambientali ed architettonici e di testimonianza del patrimonio edilizio esistente da sottoporre ad opportune azioni di tutela e valorizzazione con la seguente finalità:*

- *recupero e riutilizzo del patrimonio esistente*
- *tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico-architettonico e testimoniale e dei caratteri tipomorfologici del tessuto storico*
- *salvaguardia e valorizzazione delle zone non edificate*

I Nuclei di antica formazione comprendono gli edifici privati, gli edifici accessori e gli spazi aperti pertinenziali interclusi, gli edifici pubblici o di uso pubblico ivi presenti, le aree e gli spazi per attrezzature ed infrastrutture pubbliche e di uso pubblico.

Le aree del nucleo di antica formazione sono Zone di Recupero ai sensi della Legge 457/78.

Gli interventi sono consentiti attraverso:

- *intervento edilizio diretto*
 - *procedura di coordinamento*
 - *permesso di costruire convenzionato*
 - *piano di recupero, nei casi previsti dalla seguente normativa*
- *La zona ZTR5 costituisce parte del tessuto urbano consolidato di recente formazione, prevalentemente residenziale, a densità molto alta. Il tessuto urbano consolidato è costituito dalla parte di territorio comunale nella quale è già avvenuta l'edificazione del suolo ed è costituito da edificato, aree libere intercluse e di completamento, con destinazione prevalentemente residenziale. È caratterizzato da edificazione a differente densità, costituita sia da fabbricati disposti a cortina lungo le strade che da edificazione isolata ed aperta all'interno del lotto.*
- Sono stati individuati cinque ambiti con consistenza e previsione di densità differente, in quello in esame la densità è "molto alta":*

Gli interventi sono consentiti attraverso:

- *intervento edilizio diretto*
- *permesso di costruire convenzionato*
- *piano di recupero*

- *La zona V1 a VERDE PRIVATO contraddistingue:*
 - *aree private che comprendono spazi liberi, orti e giardini, all'interno del tessuto consolidato residenziale.*
 - *sono inedificabili e sono ammessi solamente i seguenti interventi:*
 - *sistemazioni degli spazi a cielo aperto, pergolati gazebo*
 - *autorimesse nei limiti della Legge 122/89, con un massimo di 1mq/10mc dell'edificio principale, a condizione che abbiano un'altezza lorda non superiore a m. 3,00.*
 - *piscine private pertinenziali*
 - *devono restare prevalentemente sistemati a verde o a orto/coltivo; potranno essere realizzate pavimentazioni a condizione che la superficie permeabile non sia inferiore a 80%.*
 - *Per le piantumazioni devono essere utilizzate essenze autoctone.*

6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato: *Catasto Fabbricati/Terreni – Provincia di PAVIA
Comune di Borgo Priolo*

Cat.A/4 Foglio A/12 - Particella 11 - Sub.1 e 2

Cat.D/7 Foglio A/12 - Particella 333

Terreno SEMINATIVO Sezione B – Foglio 12 - Particella 13

Terreno PRATO IRRIG Sezione B – Foglio 12 - Particella 16

Terreno PRATO IRRIG Sezione B – Foglio 12 - Particella 350

Terreno PRATO IRRIG Sezione B – Foglio 12 - Particella 351

(Si veda in allegato: visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

7. CONSISTENZA

Si indicano, come da schema sotto riportato le superfici lorde immobile per immobile, secondo la destinazione d'uso, differenziando le superfici principali da quelle accessorie.

Per superficie lorda si deve intendere la superficie comprensiva anche delle aree destinate ai vani scala e ai vani tecnici, presi separatamente;

MAPPALE	Attuale UTILIZZO	SUP. PRINCIPALE(mq)	SUP. ACCESSORIA(mq)	TERRAZZI/ BALCONI (mq)
FG.A/12 Map. 11 sub 1	abitazione	426	88	42
FG.A/12 Map. 11 sub 2	abitazione	131	336	
FG.A/12 Map. 333	ricovero attrezzi		445	

Mappale	Attuale utilizzo	Consistenza
FG. 12 Map. 13 sez.B	Seminativo	673 MQ
FG. 12 Map. 16 sez.b	Prato irrig	3781 MQ
FG.12 Map. 350 sez.B	Prato irrig	144 MQ
FG. 12 Map. 351 sez.B	Prato irrig	2957 MQ
Totale		7555 mq

8. STATO DI MANUTENZIONE,

La descrizione dello stato di manutenzione sotto riportata, è volta ad indicare lo stato di conservazione di tutte le componenti strutturali, architettoniche e impiantistiche del bene (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, etc.) e precisa la necessità di eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Unità immobiliare Part.11 SUB.1

Si tratta probabilmente dell'abitazione principale, un tempo casa dei proprietari del complesso, e vanta segni di un passato glorioso con soffitti di grande altezza, a volta spesso decorati, anche se i decori sono andati per lo più perduti.

L'unità immobiliare è distribuita su due piani collegati da una scala interna; completa l'unità un locale adibito cantina al primo piano a cui è possibile accedere direttamente dall'esterno.

L'unità immobiliare al piano terra risulta composta da cinque stanze principali di diversa, ma generosa metratura, oltre ad un wc, ingresso e disimpegno, utilizzate probabilmente per le attività e gli aspetti della vita quotidiana.

Al piano primo, raggiungibile da una rampa di scale di facile percorribilità, si possono trovare ulteriori 5 stanze, probabilmente utilizzate in passato come camere da letto.

Tale abitazione è probabilmente in stato di abbandono da numerosi anni, per tale motivo, risulta di gran lunga ammalorato, ma preserva un valore potenziale di riqualificazione assai elevato.

Le finiture generali sono:

- pavimentazione in cotto*
- serramenti in legno a vetro singolo con scuri interni, ormai datati*
- persiane in legno da trattare e riqualificare*
- porte interne in legno da trattare*

In merito agli impianti:

- riscaldamento totalmente assente. Si rilevano numerose stufe/canne fumarie utilizzate un tempo come unica fonte di riscaldamento.*
- Elettrico presente, solo in determinate zone, ma a livello minimale e totalmente da riqualificare.*
- Idraulico, solo per il carico/scarico per la cucina e per il bagno, probabilmente corroso dalla mancanza di utilizzo dagli anni e totalmente da riqualificare ex novo.*

Lo stato di conservazione dell'unità è di fatto mediocre, con la necessità di grandi interventi, anche invasivi come la riqualificazione della copertura, includendo anche la sua parte portante. Ne deriva una necessità di una ristrutturazione edilizia globale e totale.

Unità immobiliare Map.11 SUB.2

Possiede molteplici ingressi dall'esterno, e si differenzia a livello tipologico in due zone:

La prima porzione, abitata fino in tempi recenti, riqualificata seppur con materiali e lavorazioni in economia. Presenta pavimenti in laminato, controsoffittature per ridurre le

importanti altezze in doghe e pannelli, impianto elettrico ed idraulico datato ma funzionale, seppur probabilmente senza certificazioni.

L'utilizzo fino ai giorni nostri ha consentito il mantenimento di una abitazione sana e vivibile.

Tale porzione risulta così suddivisa: cucina, salotto e bagno al piano terra. Con una rampa di scale si accede al piano primo ove si rilevano due camere da letto di cui una deve essere attraversata per accedere alla seconda. Si rileva una ulteriore stanza non utilizzata e mai riqualificata nel corso degli anni.

Non si rilevano alcune decorazioni pittoriche o di pregio.

Le finiture generali sono:

- pavimentazione in laminato plastico*
- serramenti in legno a vetro singolo, ormai datati*
- persiane in legno da riqualificare*
- porte interne in legno da trattare*

In merito agli impianti, come già anticipato:

- impianto elettrico funzionante ma non più a norma e non dotato di certificazioni*
- impianto idraulico apparentemente funzionante ma non dotato di certificazioni*
- impianto di riscaldamento assente. Attualmente riscaldato con stufe*

Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è da considerarsi come sufficiente, ovvero potenzialmente abitabile ma da riqualificare ex novo.

La seconda porzione, pare essere stata per lo più sfruttata fin da tempi remoti per la sola attività agricola/produttiva, ovvero per ricovero e lavorazione prodotti.

Ne deriva che, ad eccezione della realizzazione ex novo di un solaio nel sottotetto, non è mai stata soggetta a manomissioni/ristrutturazioni rilevanti. Non presenta alcuna finitura ed i materiali rilevabili sono quelli probabilmente messi in opera fin dal momento della sua edificazione.

La distribuzione spaziale è così composta: due ampie stanze al piano terra, attraverso il vano scale si raggiunge il piano primo composto da ulteriori due stanze analoghe a quelle sottostanti. Nessun bagno. Attraverso una botola si può accedere al sottotetto di ridotta altezza. Dal vano scala è possibile accedere direttamente al piano primo della prima porzione di unità precedentemente descritta.

Le finiture generali sono:

- pavimentazione in cotto ammalorato dall'usura*

- serramenti in legno a vetro singolo, ormai datati
- persiane in legno ammalorate
- porte interne in legno ammalorate

In merito agli impianti, non si rileva alcuna traccia di

- impianto elettrico
- impianto idraulico
- impianto di riscaldamento

Lo stato di conservazione dell'unità è di fatto mediocre, con la necessità di grandi interventi, anche invasivi come la riqualificazione della copertura, includendo anche la sua parte portante. Ne deriva una necessità di una ristrutturazione edilizia globale e totale.

Portici e depositi Map.333

Costituiscono questo mappale due fabbricati ad uso portico/deposito tipici dell'attività produttiva agricola, aventi lo scopo di ricovero fieno e foraggi oltre che ad attrezzature agricole.

Le specchiature tra pilastri, in parte sono crollate. Lo stato strutturale appare in linea con la tipologia e l'epoca costruttiva dello stesso.

Lo stato conservativo complessivo è giudicato normale per la tipologia di edificio. Le murature portanti in mattoni pieni faccia a vista presentano generalmente una discreta resistenza strutturale intrinseca. Si presume che l'esposizione agli agenti atmosferici dovuta alla compromissione della copertura abbia causato un degrado superficiale, come l'erosione delle malte di allettamento e la possibile presenza di efflorescenze o infiltrazioni nella parte alta della struttura.

Finiture ed impianti, per la tipologia di edificio, sono assenti.

Terreni liberi ed aree di corte

L'area è costituita da terreni a verde che fanno parte della corte esterna del complesso edilizio. L'aspetto generale è quello di uno spazio curato nel tempo, pertanto non imboschito/degenerato, seppur non curato come uno spazio quotidianamente vissuto.

Il manto erboso si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione. Non si rilevano vaste aree di degrado, secchezza o eccessiva crescita di erbe infestanti.

Le piante a cespuglio sono state oggetto di potatura, seppur non frequentemente, pertanto con vegetazione densa ma disomogenea.

Le piante (alberi, arbusti ornamentali, o residui di precedenti piantumazioni agricole come alberi da frutto) si trovano in normale stato vegetativo.

I tronchi e i rami non presentano lesioni estese, carie, o attacchi parassitari significativi che compromettano la stabilità o la salute della pianta.

Le chiome appaiono equilibrate e non necessitano di interventi di potatura straordinari immediati.

In sintesi, i terreni a verde sono in condizioni ordinarie di cura e salute, tipiche di un'area esterna annessa a un complesso residenziale non vissuto quotidianamente, con una vegetazione ben radicata e non particolarmente degradata.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa attuale del bene da valutare.

Utente/Conduttore	Tipo di contratto	Durata del contratto	Canone annuo (€)
FG.A/12 Map. 11 sub 1	LIBERO		
FG. A/12 Map. 11 sub 2	LIBERO		
FG. A/12 Map. 333	LIBERO		
SEZ.B FG. 12 Map. 13	LIBERO		
SEZ.B FG. 12 Map. 16	LIBERO		
SEZ.B FG. 12 Map. 350	LIBERO		
SEZ.B FG. 12 Map. 351	LIBERO		

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per stimare il più probabile valore di mercato ci si basa sui principi cardine dell'estimo ovvero:

- *Il valore dipende dallo scopo della stima;*
- *La previsione è il carattere immanente della stima;*
- *Il prezzo è il fondamento del giudizio di stima;*
- *Il metodo dell'estimo è unico e basato esclusivamente sulla comparazione;*
- *Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido e pertanto deve formularsi sulla base della teoria dell'ordinarietà.*

Il criterio valutativo adottato è riconducibile con il metodo della COMPARAZIONE DIRETTA sulla base delle effettive valutazioni in loco delle compravendite di appartamenti. Si ritiene tale metodologia la più appropriata al fine di scongiurare qualsiasi possibile scostamento dalla realtà del mercato, considerando come eventuali elementi correttivi, la tipologia intrinseca del bene, lo stato di conservazione e la zona ove è dislocato l'immobile.

10.1. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Chiarire le caratteristiche considerate ai fini valutativi, qualora diverse da quelle descritte ai paragrafi precedenti (stato manutentivo, livello finitura, dotazioni impianti etc.):

Si valuta l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, considerando le problematiche meglio sopra specificate che comportano sicuramente una riduzione del valore dell'immobile ma considerando una proprietà per lo più sana strutturalmente, seppur non adeguata rispetto alle normative vigenti. Si valuta inoltre lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile stesso, inferiore rispetto ad una situazione standard, considerando la necessità di effettuare una ristrutturazione edilizia completa interna/esterna di tutto il complesso.

10.2. Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo adottato è, come sopra già enunciato e riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. prezzo unitario rilevato dal mercato

Procedimento di stima:

$$Vm_b = v_0 * S_p$$

Dove:

- Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima
 v_0 = valore unitario di mercato preso a riferimento
 S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

NB: è escluso il ricorso ai dati medi forniti dai borsini immobiliari.

10.2.a Epoca di riferimento

Si indica la data in cui si è tenuto il sopralluogo, ed è stata redatta la perizia a cui si riferisce la medesima (necessarie per collocare storicamente il valore a cui si è giunti all'interno delle fluttuazioni del mercato immobiliare e per tenere conto di avvenimenti che possono influenzare la valutazione stessa).

Perizia e valutazione del bene: NOVEMBRE 2025

10.2.b Superficie e tipologia

Per permettere di avere una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a dei parametri di misura che tengano conto della tipologia presente o futura dell'immobile, possiamo così riassumere i mappali censiti al al C.F. di PAVIA.

- Foglio A/12 Particella 11 Sub.1 cat.A/4
- Foglio A/12 Particella 11 Sub.2 cat.A/4
- Foglio A/12 Particella 333 cat.D/7
- Foglio 12 Particella 13 sez. B TERRENO SEMINATIVO
- Foglio 12 Particella 16 sez. B PRATO IRRIG
- Foglio 12 Particella 350 sez. B PRATO IRRIG
- Foglio 12 Particella 351 PRATO IRRIG

10.2.c Mercato omogeneo di riferimento

A livello di comparazione ci si riferisce ad immobili attualmente in vendita o compravenduti nel recente passato aventi caratteristiche simili nel territorio di riferimento.

Con area di riferimento si prendono in considerazione le frazioni dell'intero comune aventi simili caratteristiche di servizi ed insediative.

10.2.d Prezzo unitario rilevato dal mercato fino al 2024, di compravendite concluse

Dall'analisi di mercato e dai dati raccolti presso le idonee sedi, è possibile dichiarare che:

- *Immobili residenziali con caratteristiche di finiture e conservazione BUONE O NORMALE nel comune di Borgo Priolo vengono indicati dai valori OMI:
da 760€/mq a 950€/mq*

- *Immobili residenziali con caratteristiche di finiture SCARSE nel comune di Borgo Priolo*

Nessuna quotazione di riferimento esistente

10.2.e Prezzo di compravendita richiesti attualmente (2025) Offerta attuale.

Prezzi registrati dai network ed agenzie di compravendita meglio allegati alla presente da pag. 37 a seguire, si può notare che:

ANNUNCIO 1: Casa semindipendente da ristrutturare di circa 200 mq su quattro piani. Comprende: 3 camere da letto, Cucina e 2 sale, Cantina (ideale per taverna), Solaio mansardabile, 2 bagni esterni Giardino e piazzale esterno in vendita a circa 125€/mq. (CIRCA 25.000€).

ANNUNCIO 2: Casa semindipendente da ristrutturare di circa 200 mq su due piani abitativi , più piano mansardato e cantina interrata per un totale di 6 locali e 2 bagni; Piccola aia esclusiva di circa 150 mq (recintabile) in vendita a circa 260€/mq. (CIRCA 39.000€).

ANNUNCIO 3: Casa indipendente in buono stato di 260 mq commerciali con 3 camere e 2 bagni. Dispone di riscaldamento/climatizzazione autonomi, balcone/terrazzo e un totale di 5 posti auto (2 privati in box, 3 comuni).
a circa 500 €/mq (CIRCA 130.000 €).

ANNUNCIO 4: casa indipendente abitabile di 120 mq composta da cinque locali e un bagno. Il primo piano è occupato da un ampio locale mansardato, mentre il seminterrato include due cantine. La proprietà è completata da un portico, un ripostiglio e un giardino privato in vendita a circa 409 €/mq (CIRCA 49.000€).

ANNUNCIO 5: rustico completamente da ristrutturare con una superficie di 175 mq distribuiti su due piani, con 5 locali e 1 bagno. Inclusi box singolo, cantina, terrazzo e giardino privato in vendita a circa 257 €/mq (circa 45.000€).

Ne deriva che il prezzo medio del mercato immobiliare ad oggi in proposta di vendita nel territorio comunale o limitrofo è pari a:

- **450 €/mq** per immobili senza necessità di evidenti interventi edilizi. La quotazione è nettamente inferiore rispetto allo storico delle banche data OMI.
- **200 €/mq** per immobili abitabili ma da ristrutturare;
- Non si rilevano immobili in vendita con valori fuori dal mercato;

In merito ai terreni:

Dai principali network, nonché dalle banche dati possedute nella macroarea territoriale dell'oltrepo' pavese, è possibile individuare come valore per i terreni i seguenti parametri:

- **40€/mq** terreni edificabili
- **10€/mq** terreni non edificabili ma di immediata pertinenza all'abitazione, costituenti di fatto, giardino privato connesso all'immobile stesso

10.2.h Stima

Si anticipa che:

- *Gli elementi utilizzati per la stima, sinteticamente elencati nei capitoli di cui sopra, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato.*

- *Si riporta come riferimento per la valutazione, la Tabella dei valori immobiliari residenziali dell'Agenzia delle Entrate, anche se la metodologia del caso ritenuta più idonea è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle più recenti compravendite di beni assimilabili.*
- *Non si registrano immobili in vendita con prezzi fuori dal mercato o del tutto decontestualizzati rispetto alla realtà del contesto ed alla situazione immobiliare italiana e del luogo. Tali immobili non sarebbero comunque da prendere come termine di paragone.*
- *Si valuta il mercato immobiliare effettivamente compravenduto per registrare parametri di vendita REALI senza rischiare di ricadere in eccessi per richieste fuori-piazza, spinte più probabilmente da valori affettivi-personali-speculativi, che sul reale valore di mercato.*

Si considera inoltre che l'immobile oggetto della presente risulta totalmente da ristrutturare in quanto, allo stato attuale, non può ritenersi completamente abitabile mancando ogni impianto necessario per l'uso (riscaldamento ed in gran parte impianto elettrico ed idrico).

Da osservare infine che per la tipologia di immobile sarebbe più opportuno l'adozione di un prezzo a corpo rispetto a misura in quanto è doveroso considerare:

- **Il Potenziale Futuro:** Il prezzo stabilito non si basa sul valore attuale reale dell'immobile nello stato di degrado, bensì sul suo potenziale di sviluppo e redditività futuro post-ristrutturazione. Si considera, in potenza, anche il valore che l'immobile raggiungerà una volta completati i lavori e ottenuto lo stato di abitabilità desiderato sia per le opportunità che potrebbe offrire lo stesso, sia per le sue caratteristiche potenziali di pregio, ad oggi latenti, sia per posizione.
- **Irrilevanza delle Misure Attuali:** La metodologia "a misura" (o a metro quadro) è tipicamente utilizzata per immobili in buono stato o che richiedono interventi minimi, dove la superficie e lo stato di conservazione sono i parametri primari. In questo caso, le misure attuali (spesso non verificabili o non riflettenti la futura disposizione) e lo stato pessimo delle finiture e degli impianti rendono tale calcolo inattendibile e fuorviante.
- **Margine per i Costi di Ristrutturazione:** Il prezzo a corpo è intrinsecamente inferiore al valore di mercato di un immobile ristrutturato di pari caratteristiche.

La differenza (o margine) deve essere sufficiente a coprire i costi stimati per la completa ristrutturazione a carico dell'acquirente, oltre a garantire un equo profitto per l'operazione complessiva. L'acquirente si assume integralmente l'onere e il rischio dei costi di cantiere.

- **Semplicità e Certezza della Transazione:** Il prezzo a corpo offre certezza economica immediata per entrambe le parti, eliminando la necessità di stime dettagliate e costose sullo stato di degrado e superando le controversie che potrebbero derivare da difformità o misurazioni imprecise tipiche di un immobile in condizioni precarie. L'offerta è per l'immobile "visto e piaciuto" nello stato di fatto in cui si trova.

Considerando quindi:

- *La situazione strutturale dell'immobile;*
- *Le finiture;*
- *I prezzi medi del mercato nell'area di riferimento*

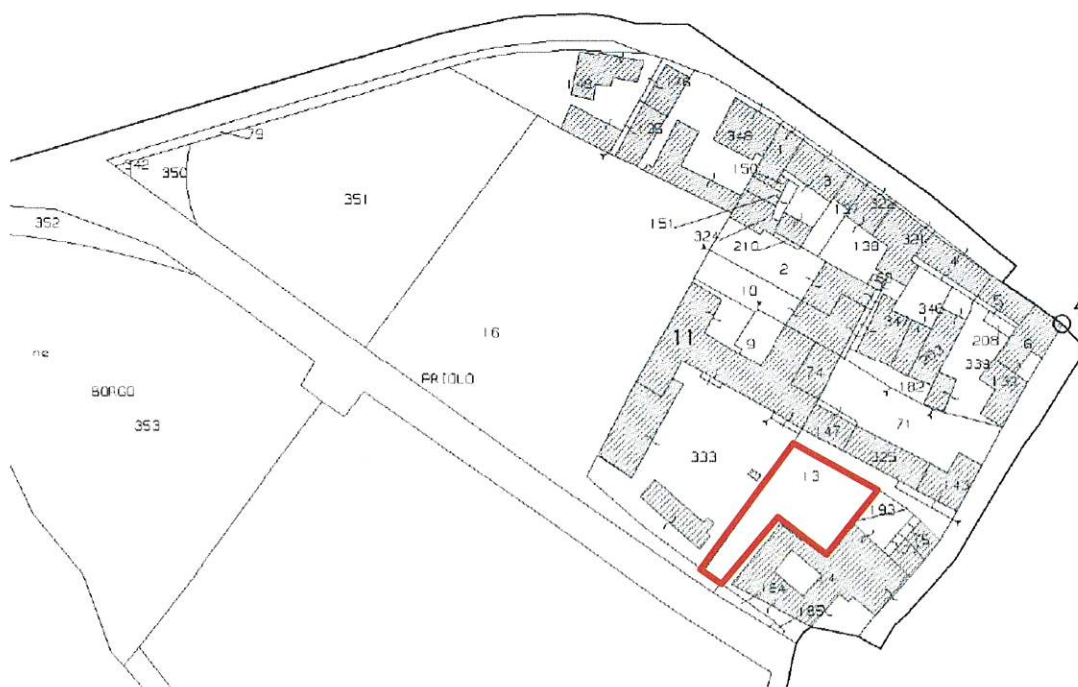
Si ritiene opportuno contraddistinguere due lotti di vendita autonomi:

LOTTO 1

Quota parte di terreno sito al Sez.b Fg. 12, Map 13 meglio contraddistinto dall'estratto di mappa a seguire, delineato in ROSSO di dimensioni circa 15m larghezza media x 35m lunghezza , ovvero per totali mq 485.

Tipologia: Terreno edificabile alienabile singolarmente.

Si allega a seguire estratto di mappa con quota parte di mappale costituente il lotto meglio individuato in rosso.



È possibile valutare l'immobile come segue:

mq terreno 485 x 40€/mq = 19.400,00 €

ne deriva: LOTTO 1: totale 19.400,00 €

LOTTO 2

Intero complesso immobiliare comprese aree pertinenziali ed aree scoperte censito come segue:

- Foglio A/12 Particella 11 Sub.1 cat.A/4
- Foglio A/12 Particella 11 Sub.2 cat.A/4
- Foglio A/12 Particella 333 cat.D/7
- Foglio 12 Particella 13 sez. B TERRENO SEMINATIVO
(eccetto porzione di cui al LOTTO 1)
- Foglio 12 Particella 16 sez. B PRATO IRRIG
- Foglio 12 Particella 350 sez. B PRATO IRRIG
- Foglio 12 Particella 351 PRATO IRRIG

Tipologia: Edifici e terreni di pertinenza (escluso quota parte di metratura rientrante nel "lotto 1) con aree a verde privato.

È possibile valutare l'immobile come segue:

mq commerciali PRINCIPALI 557mq x 125€/mq = 69.625,00 €

mq commerciali ACCESSORI 424mq x 65€/mq = 27.560,00 €

mq commerciali PORTICATI 445mq x 65€/mq = 28.925,00 €

mq commerciali TERRENI EDIFICABILI 188mq x 40€/mq = 7.520,00 €

mq commerciali TERRENI A VERDE 6.882mq x 10 €/mq = 68.820,00 €

ne deriva LOTTO 2: totale 202.450€

11. NOTE E VERIFICHE FINALI DEL PREZZO

La stima è influenzata:

- dall'ingente metratura del complesso, la quale, se può rappresentare un valore aggiunto per grandi strutture, risulta sicuramente uno svantaggio per la gran parte del mercato normale di compravendita di immobili ad uso residenziale.
- Dai rilevanti costi necessari per la ristrutturazione del complesso che riduce il bacino di utenza di possibili compratori escludendo buona fetta di mercato.

12. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto, sia seguendo un percorso a corpo che uno a misura, entrambi rapportati ad un confronto con un mercato effettivamente compravenduto o ad un mercato attualmente in vendita, è possibile indicare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in esame in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con relative pertinenze, così come meglio di seguito riportate:

LOTTO 1

Quota parte di terreno sito al Sez.b Fg. 12, Map 13. Da frazionare.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

20.000€ (VENTIMILA/00 EURO)

Con arrotondamento in eccesso dovuto alla particolarità del terreno che può avere attrattive particolari per confinanti, trattandosi di area a verde edificabile in pieno contesto storico. Tale fattore, che esula dall'estimo, non è stato contemplato nella sopraindicata valutazione

LOTTO 2

- Fg. A/12 Map. 11 SUB. 1-2 – A/4 “Abitazione di tipo popolare”
- Fg. A/12 Map. 333 – Cat. D/7 Porticati
- FG. 12 Map. 13 sez.B seminativo 188 MQ (*eccetto porzione di cui al LOTTO 1*)
- FG. 12 Map. 16 sez.b Prato irrig 3781 MQ
- FG. 12 Map. 350 sez.B Prato irrig 144 MQ
- FG. 12 Map. 351 sez.B Prato irrig 2957 MQ

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

200.000€ (DUECENTOMILA/00 EURO)

Seppur la quotazione è fortemente influenzata dallo stato conservativo e della necessità di effettuare una ristrutturazione edilizia globale ed invasiva, l'atmosfera che si respira all'interno di questi immobili è di silenzio e sospensione nel tempo. La struttura emana un fascino melanconico, raccontando la storia della vita rurale che vi si svolgeva. È un "guscio vuoto" in attesa di una nuova vita, che conserva un forte legame con il paesaggio agricolo circostante. Proprio per l'assenza di interventi eseguiti nel tempo, mantiene grandi potenzialità che possono essere sfruttate recuperando questi spazi a nuova vita, ma in stile, ovvero rendendoli nuovamente funzionale, ma preservando in modo evocativo le finiture e gli stili così comuni di un tempo passato.

Voghera , Novembre 2025

Firma del Tecnico Valutatore

Arch. Nicola Chiesa

(firmato digitalmente)

ALLEGATI

1. Riprese fotografiche
2. Estratto PGT
3. Visure catastali aggiornate
4. Estratto di mappa
5. Valore Agenzia Entrate per: immobili residenziali
6. Immobili attualmente in vendita sui principali Network ed agenzie

Allegato 1A – Riprese fotografiche esterne





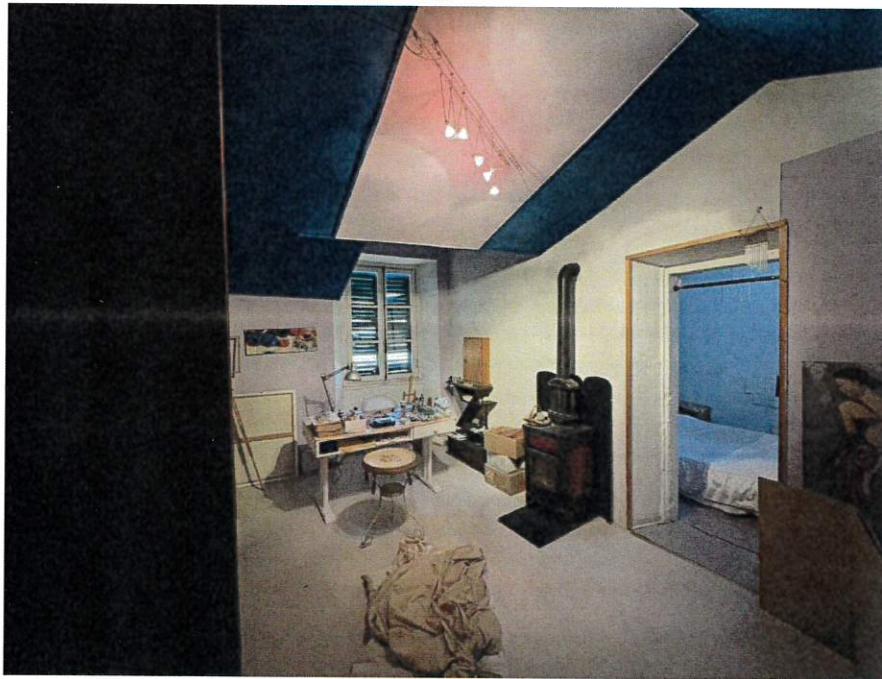
1B – Riprese fotografiche interne







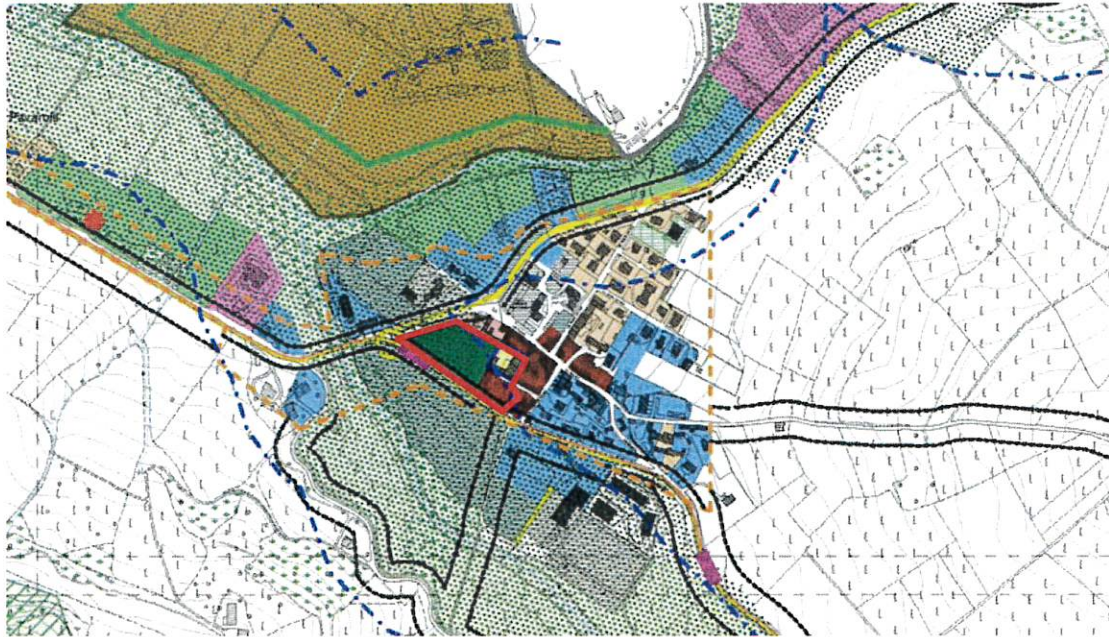








2 – Estratto PGT con legenda



LEGENDA

- Confine comunale
- Delimitazione Centro Abitato (D.O.C. n. 31 del 08/04/1994)

ELEMENTI DI COMPETENZA DEL P.d.R.

Tessuto urbano consolidato

- ZTS - Nucleo di antica formazione
- ZER1 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione prevalentemente residenziale, a densità medio bassa e forti valori estetici
- ZER2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione prevalentemente residenziale, a densità elevata
- ZER3 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione prevalentemente residenziale, a media densità
- ZER4 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione prevalentemente residenziale, a densità alta
- ZER5 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione prevalentemente residenziale, ad densità molto alta
- ZEP - Tessuto urbano consolidato di recente formazione prevalentemente produttivo
- ZER6 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione prevalentemente produttivo per il deposito e la lavorazione di materie edili riciclate
- ZTR - Tessuto urbano consolidato di recente formazione prevalentemente turistico-reativo
- ZTR VS - Tessuto urbano consolidato di recente formazione prevalentemente turistico-reativo / Attività legate per il verde, lo sport e il tempo libero
- ZTA - Ambito agricolo estrinseco attivo
- ZTA - Ambito agricolo nel tessuto consolidato
- Zona V1 - Verde privato
- Piano urbanistico attuativo produttivo vigente

Territorio non costruito rurale paesistico ambientale di competenza del P.d.R.

- Zona A1 - Ambito destinato ad attività agricole
- Edifici esistenti non più adatti ad uso agricolo
- Zone non soggette a trasformazione**
- Zona A2 - Ambito agricolo a produzione degli insediamenti
- Zona A3 - Ambito di valore paesistico ambientale ecologico
- Fonti, sorgenti, corsi d'acqua e relativi spandimenti

VINCOLI E TUTELE

- Beni storico-culturali ai sensi dell'10/13 D.Lgs. 42/04 I bene del nucleo di Salsomaggiore I centro di Montebello I complesso di Santa Maria Torna sul Monte
- Fasce e boschi - PTCP - SIBA - Ducal 2/1
- Area di rispetto di 150 m. dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua art.142 del r.d. D.Lgs. n. 42/2004
- Area di consolidamento dei caratteri suburbanici - PTCP, N.T.A., art. 22
- Area di riqualificazione e riurbanizzazione in area urbana - PTCP, N.T.A., art. 22
- Corridoi ecologici - PTCP - N.T.A., art. 33
- Ambienti di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri conurbati - PTCP, N.T.A., art. 33
- Zone di interesse archeologico - Ambienti di rischio - PTCP, N.T.A., art. 32
- Viabilità storica principale - PTCP, N.T.A., art. 22
- Piazze di fruizione panoramica e ambientale - PTCP, N.T.A., art. 33
- Strade panoramiche - PTR - P.T.P.R. - S.P. 053
- Area protetta per la biodiversità AP 35 OLTREPO INVERSE COLLINARE E MONTANO
- RER Limite tra l'area di primo e secondo livello
- RER Limite area di secondo livello

AMBITI DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE

- ATE - Ambito Territoriale Esteso - Circa provinciale - L.R. 8 agosto 1998 n. 14 "Norme in materia per la disciplina della coltivazione di sodalce minerali di cui al Piano Cave Provinciali, approvato dalla Regione Lombardia 29 febbraio 2007 con DGR VII/544

AREE DI RISPETTO

- Stradales
- Comunali
- Piacca di cogestione Tutela relativa 200 m. - Tutela assoluta 10 m.

INFRASTRUTTURE

- S.P. N° Strada locale Provinciale
- Strada locale

ELEMENTI DI COMPETENZA DEL D.d.P.

- Ottimizzazione ambito di trasformazione prevalentemente residenziale ATR
- Ottimizzazione ambito di trasformazione prevalentemente produttivo ATP

ELEMENTI DI COMPETENZA DEL P.d.S.

- Area servizi esistenti
- Area servizi previsti
- Piazze di valorizzazione paesistico ambientale
- Ripercuoto ciclo pedonale
- Viabilità prevista

3 – Visure catastali aggiornate



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Data: 05/11/2025 Ora: 17.42.13 Segue
Visura n.: T665237 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di BORGIO PRIOLO (Codice: B028)
Catasto Fabbricati	Provincia di PAVIA Sez. Urb.: A Foglio: 12 Particella: 11 Sub.: 1

INTESTATO	1 COMUNE DI BORGIO PRIOLO sede in BORGIO PRIOLO (PV)	00468890181*	(1) Proprietà 1/1
-----------	--	--------------	-------------------

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	A	12	11	1			A/4	2	12,5 vani	Totale: 458 m ² Totale: 458 m ² esclusa area scoperta** 458 m ²	Euro 503,55	Variazione del 09/11/2015 - Interamento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA MARCONI n. 1 Piano S1 - F. 1										
Nota												

Mappali Terrai Correlati
Codice Comune B028 - Sezione B - Foglio 12 - Particella 11

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	A	12	11	1			A/4	2	12,5 vani		Euro 503,55	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2011 Pratica n. PV0074837 in atti del 14/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 59131 1/2011)
Indirizzo		VIA MARCONI n. 1 Piano S1 - F. 1										



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Data: 05/11/2025 Ora: 17.45.07 Segue
Visura n.: T668373 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di BORGIO PRIOLO (Codice: B028)
Catasto Fabbricati	Provincia di PAVIA Sez. Urb.: A Foglio: 12 Particella: 11 Sub.: 2

INTESTATO	1 COMUNE DI BORGIO PRIOLO sede in BORGIO PRIOLO (PV)	00468890181*	(1) Proprietà 1/1
-----------	--	--------------	-------------------

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	A	12	11	2			A/4	2	10 vani	Totale: 317 m ² Totale: 317 m ² esclusa area scoperta** 317 m ²	Euro 402,81	Variazione del 09/11/2015 - Interamento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA MARCONI n. 1 Piano F. 1										
Nota												

Mappali Terrai Correlati
Codice Comune B028 - Sezione B - Foglio 12 - Particella 11

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	A	12	11	2			A/4	2	10 vani		Euro 402,81	VARIAZIONE del 16/04/2014 Pratica n. PV0044983 in atti del 16/04/2014 G.A.F. CODIFICAZIONE PIANO D'INCOERENTE in 2083 1/2014
Indirizzo		VIA MARCONI n. 1 Piano F. 1										
Nota												

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Dati della richiesta	Comune di BORGIO PRIOLO (Codice: B028) Provincia di PAVIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: A Foglio: 12 Particella: 333

INTESTATO

1	COMUNE DI BORGIO PRIOLO sede in BORGIO PRIOLO (PV)	0048890181*	(1) Proprietà 1/1
---	--	-------------	-------------------

Unità immobiliare dal 10/02/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1	A	12	333				D/7				Euro 770,04	Variante del 10/02/2016 Puntica n. PV0020515 in atti dal 10/02/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10496 L/2016)
Indirizzo		VIA MAESTRA snc Piano 1°				Probita				Med.58		
Note												
Assicurazioni		riscossione e rendita valute										

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune B028 - Sezione B - Foglio 12 - Particella 333

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

Situazione degli intestati dal 01/07/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BORGIO PRIOLO sede in BORGIO PRIOLO (PV)	0048890181*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 01/07/2020 Pubblico ufficiale 80100CCHI MARCO Sede CASTEGGIO (PV) Repertorio n. 42191 - UU Sede PAVIA (PV) Registrazione n. 9399 registrato in data 10/07/2020 - ACCETTAZIONE DI LEGATI Ubiliana n. 438 L/2020 - Puntica n. PV0047279 in atti dal 14/10/2020			

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Dati della richiesta	Comune di BORGIO PRIOLO (Codice: B028B) Sezione TORRE DEL MONTE (Provincia di PAVIA)
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 13

INTESTATO

1	COMUNE DI BORGIO PRIOLO sede in BORGIO PRIOLO (PV)	0048890181*	(1) Proprietà 1/1
---	--	-------------	-------------------

Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/11/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha se ca.	Deduz.	Domnicale	Agrozo			
1	12	13		-	SEMINATIVO 2	06 73		Euro 7,13 L. 15,79*	Euro 4,00 L. 7,740	FRAZIONAMENTO del 16/11/1971 in atti dal 08/01/1993 (n. 18.1/1971)		
Note		Pavita 1571										

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:
 Foglio 12 Particella 193.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha se ca.	Deduz.	Domnicale	Agrozo			
1	12	13		-	SEMINATIVO 2	07 05		L. 14.453	L. 8.108	Impianto meccanografico del 25/05/1976		
Note		Pavita 928										

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Dati della richiesta	Comune di BORGIO PRIOLO (Codice: B028B) Sezione TORRE DEL MONTE (Provincia di PAVIA)
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 16

INTESTATO	1 COMUNE DI BORGIO PRIOLO sede in BORGIO PRIOLO (PV)	00468890181*	(1) Proprietà 1/1
-----------	--	--------------	-------------------

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz.				Domenicale	Agrario		
											Dati
1	12	16	-	PRATO IRRIG	U	57 81		Euro 56,63 L. 169.649	Euro 37,10 L. 71.839	Impianto meccanografico del 26/05/1976	
Nota						Partita	926				

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

Situazione degli intestati dal 01/07/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BORGIO PRIOLO sede in BORGIO PRIOLO (PV)	00468890181*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA: Atto del 01/07/2020 Pubblico ufficiale BIOCCHI MARCO Sede CASTEGGIO (PV) Repertorio n. 42191 - UU Sede PAVIA (PV) Registrazione n. 9390 registrato in data 16/07/2020 - ACCETTAZIONE DI LEGATI Volura n. 3452 1/2020 - Pratica n. PV0047279 in atti dal 14/10/2020			

Situazione degli intestati dal 31/03/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANETTI Anna Maria nata a CASTEGGIO (PV) il 05/12/1934	MNTNM34F45C033U*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 01/07/2020
DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/03/1986 - UR. Sede VOGHERA (PV) Registrazione Volura 450 n. 100 registrato in data 24/09/1986 - Volura n. 3507 2/1987 in atti dal 02/10/1992			

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Dati della richiesta	Comune di BORGIO PRIOLO (Codice: B028B) Sezione TORRE DEL MONTE (Provincia di PAVIA)
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 350

INTESTATO	1 COMUNE DI BORGIO PRIOLO sede in BORGIO PRIOLO (PV)	00468890181*	(1) Proprietà 1/1
-----------	--	--------------	-------------------

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz.				Domenicale	Agrario		
											Dati
1	12	350	-	PRATO IRRIG	U	01 44		Euro 2,16	Euro 1,41	FRAZIONAMENTO del 26/09/2016 Pratica n. PV0118960 in atti dal 26/09/2016 presentato il 23/09/2016 (n. 128960 1/2016)	
Nota						Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 12 Particella 78 ; Foglio 12 Particella 343 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 12 Particella 351 ; Foglio 12 Particella 352 ; Foglio 12 Particella 353 ;

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

Situazione degli intestati dal 01/07/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BORGIO PRIOLO sede in BORGIO PRIOLO (PV)	00468890181*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA: Atto del 01/07/2020 Pubblico ufficiale BIOCCHI MARCO Sede CASTEGGIO (PV) Repertorio n. 42191 - UU Sede PAVIA (PV) Registrazione n. 9390 registrato in data 16/07/2020 - ACCETTAZIONE DI LEGATI Volura n. 3459 1/2020 - Pratica n. PV0047279 in atti dal 14/10/2020			

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Dati della richiesta	Comune di BORGIO PRIOLO (Codice: B028B) Sezione TORRE DEL MONTE (Provincia di PAVIA)
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 351

INTESTATO	1 COMUNE DI BORGIO PRIOLO sede in BORGIO PRIOLO (PV)	00468890181*	(1) Proprietà 1/1
-----------	--	--------------	-------------------

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz.				Domenicale	Agrario		
											Dati
1	12	351	-	PRATO IRRIG	U	29 57		Euro 44,29	Euro 29,02	FRAZIONAMENTO del 26/09/2016 Pratica n. PV0118960 in atti dal 26/09/2016 presentato il 23/09/2016 (n. 128960 1/2016)	
Nota						Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 12 Particella 78 ; Foglio 12 Particella 343 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 12 Particella 350 ; Foglio 12 Particella 352 ; Foglio 12 Particella 353 ;

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

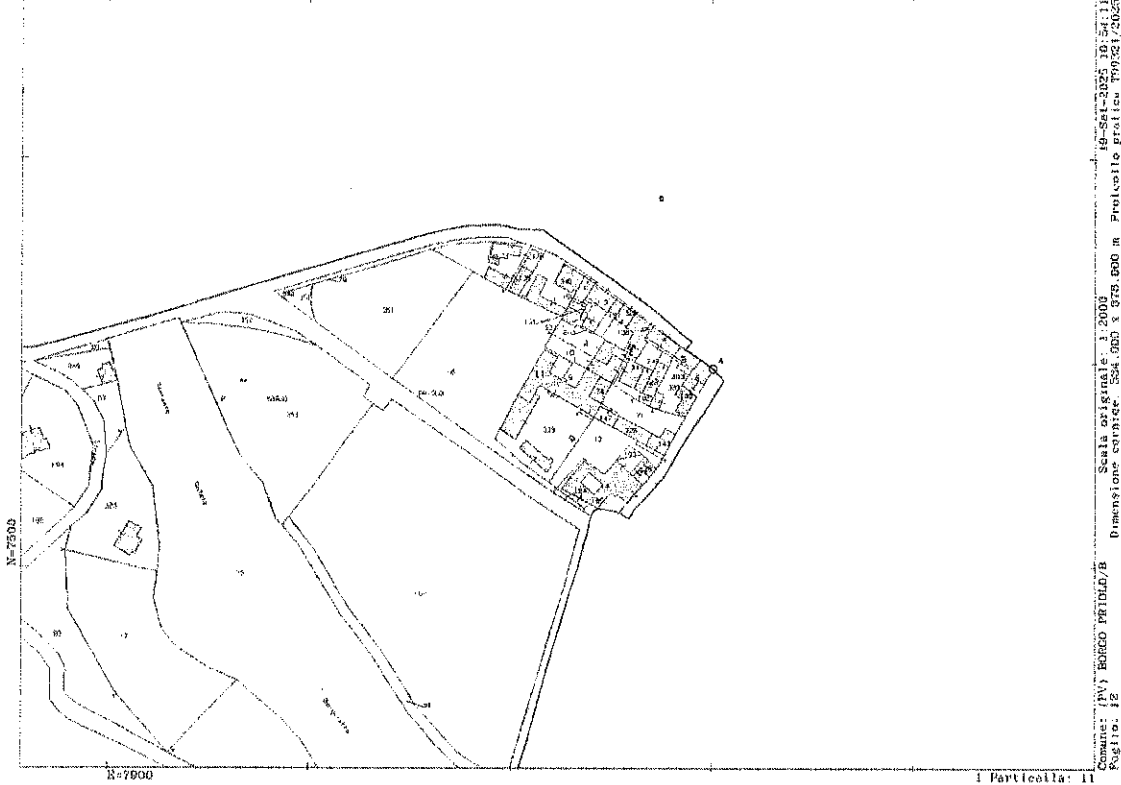
Situazione degli intestati dal 01/07/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BORGIO PRIOLO sede in BORGIO PRIOLO (PV)	00468890181*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA: Atto del 01/07/2020 Pubblico ufficiale BIOCCHI MARCO Sede CASTEGGIO (PV) Repertorio n. 42191 - UU Sede PAVIA (PV) Registrazione n. 9390 registrato in data 16/07/2020 - ACCETTAZIONE DI LEGATI Volura n. 3459 1/2020 - Pratica n. PV0047279 in atti dal 14/10/2020			

4- Estratto di mappa

Direzione Provinciale di Pavia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROCCO ROMANELLA

Vis. tel.



5 – Valore agenzia Entrate per immobili residenziali



Cerca

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: BORGIO PRIULO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	950	L			
Box	NORMALE	470	560	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 astensico (l'accento 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 D/ 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. 130 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

6 – Immobili attualmente in vendita sui principali Network ed agenzie

ANNUNCIO 1



 21 foto  Mappa

Casa di paese in vendita in Biancanigi s.n.c

Borgo Priolo  [Vedi mappa](#)

25.000 € ~~32.000 €~~ ↓ 22%

 [Calcola mutuo](#)  [Confronta mutui](#)

200 m² | 9 locali

 [Salva preferito](#)  [Elimina](#)  [Condividi](#)

 [Aggiungi una nota](#)

Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in [Italiano](#) | [English](#) | [Altre lingue](#) ▼

Vendesi abitazione semindipendente da ristrutturare o per progetti B&B sulle alte colline di Borgo Priolo, a due passi dallo splendido borgo di Fortunago ed immersa nella tranquillità del verde dell'Oltrepò Pavese a soli 45 minuti da Milano. L'abitazione di circa 200 MQ, suddivisa in 4 piani, è composta da due bagni esterni, 3 camere da letto al piano superiore, una stanza cucina, due ulteriori sale al piano terra. Al terzo piano è presente un solaio che può essere trasformato in una bellissima mansarda. Possiamo trovare anche una cantina sotterranea ideale per taverna o stagionatura salumi. Di fronte all'abitazione abbiamo un giardino ed un piano leggermente rialzato in cemento come da foto. Disponibile alla visione senza impegno, previa appuntamento.

 Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **Denis** via chat.

Pubblicità

ANNUNCIO 2

Casa indipendente in Vendita a Borgo Priolo

€ 39.000 150 m² 6 locali 2 bagni



Foto



Mappa

[Italiano](#) [English](#) [Español](#) [Deutsch](#) [Français](#)

Loc. Casa Bottazzi: situata nel piccolo borgo di campagna, con vista aperta sul Castello di Montalbano Pavese in contesto contadino, casa di remota costruzione distribuita su due livelli più piano mansardato e locale cantina al piano interrato. Dotato di piccola aia esclusiva di circa 150mq recintabile.

 [Aggiungi nota privata](#)

Caratteristiche

Superficie	150 m ²
Locali	6
Bagni	2
Altre caratteristiche	balcone cantina

Stato e efficienza energetica



Condizione immobile	da ristrutturare
Classe energetica	 DL 192 del 19/08/05

Costi

Prezzo	€ 39.000 prezzo al m ² calcolato € 260
--------	--

ANNUNCIO 3

LIBERA ANONIMO
Precedenti 1 di 11 Successivo

Villa unifamiliare Località Gattà 17, Borgo Priolo

Borgo Priolo • Località Gattà

€ 130.000

5+ locali
200 m²
2 bagni

No Ascensore
Salicone
Terrazzo

Nota: Inserisci una nota, la vedrai solo tu

Media di fiducia per te
Perché è un immobile da considerare a lungo

My Home My Home è su TV di Sky
Da 0,99 € (20,00 € al mese) - My TV e My Home Web

[CALCOLA](#) [CONGUINDA MUTUO](#) [SCOPRI LA CORA](#)

Annuncio aggiornato il 29/10/2021

Descrizione

Riferimento: DI-1101015335

CASA INDIPENDENTE PANORAMICA CON MAGAZZINO BOX E ORTO

BORGO PRIOLO. Se in cerca di una casa immersa nella tranquilla dove godersi a fine settimana? Oppure una casa dove vivere la quotidianità lontano da caos cittadini? A Gattà (frazione di Borgo Priolo) nella collina del Cimodè Pavesi abbiamo la soluzione che fa al caso tuo! Soluzione indipendente con accesso alla proprietà tramite cancello, cancello automatico e pedonale. Accedendo alla

[LEGGI TUTTO](#)

Caratteristiche

<p>Tipologia Villa unifamiliare - Strada privata - Casa terratele inde</p> <p>Piano Piano terra</p> <p>Ascensore No</p> <p>Locali 5+</p> <p>Cucina Cucina abitato</p> <p>Salicone Si</p> <p>Box, posto auto 1 in box privato, 1 in garage, 1 in parcheggio-piazz. comune</p> <p>Climatizzazione Automatico - Riscaldamento</p>	<p>Contratto Vincita</p> <p>Piani edificio 2</p> <p>Superficie 200 m²</p> <p>Camere da letto 2</p> <p>Bagni 2</p> <p>Terrazzo 2</p> <p>Riscaldamento Automatico - Riscaldamento a gas</p>
--	---

Altre caratteristiche

Arredato a parte • Carcinetto • Equipazione doppia • Infissi esterni in doppio vetro (sigillati) • Mensole • Porta garage

Canalelo elettrico • Impianto tv con giardino satellite

[VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE](#)

ANNUNCIO 4

Casa indipendente in Vendita in Strada Provinciale 169 8 -13 a Borgo Priolo

€ 49.000 120 m² 5 locali 1 bagno



Foto
Mappa

Italiano English Deutsch

Borgo Priolo (PV) VENDITA inserita in tranquilla frazione delle colline dell'Oltrepò pavese in posizione panoramica proponiamo in vendita casa indipendente composta al piano terra da soggiorno con cucina a vista camera matrimoniale da impegno e bagno, al primo piano ampio locale mansardato. Nel seminterrato due locali ad uso

[Leggi tutto](#)

[Aggiungi nota privata](#)

Caratteristiche

Superficie	120 m ²
Locali	5
Bagni	1
Numero piani edificio	3
Altre caratteristiche	cantina giardino privato

Stato e efficienza energetica

Condizioni immobile	abitabile
Riscaldamento	autonomo
Classe energetica	G D.M. 26/06/2015 IPE globale non rinnovabile (EPg)interi: 455.61 kWh/m ² a

Contatta

Immobiliare I

Ciao, questo piacerebbe:

Nome *

Mail *

Telefono

Memoro mia
Cambia la tua
Preferenza di



Chiama or

0362...

01/518

Immobiliare D
Via Roma 46/1



Servizi per



Office
Print



Print
Copy

ANNUNCIO 5

Rustico, casale in Vendita in Frazione Pianetta a Borgo Priolo

€ 45.000 175 m² 5 locali 1 bagno 1



[Italiano](#) [English](#) [Español](#) [Deutsch](#) [Français](#)

Il comune di BORGO PRIOLO è situato nella parte centro-ovest della provincia di Pavia e nella parte sud dell'oltrepò pavese. Il territorio borgopriolese si divide in tre parti: la parte pianeggiante, la parte di bassa e media collina e infine la fascia di alta collina, confinanti con Borgoratto Mormorolo. La fascia collinare contiene le frazioni

[Leggi tutto](#)

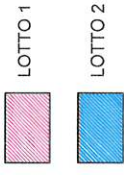
[Aggiungi nota privata](#)

Caratteristiche

Superficie	175 m ²
Locali	5
Bagni	1
Box	singolo
Numero piani edificio	2
Altre caratteristiche	terrazzo cantina giardino privato

Stato e efficienza energetica

Condizioni immobile	da ristrutturare
Anno di costruzione	1940
Classe energetica	Esente



STUDIO		PROPRIETA'		NOTE LEGALI		TAVOLA	
VIA GARIBOLDI N° 142 - 27058 VOGHERA - PV	COMUNE DI BORGO PRIOLO	LA PRESENTE TAVOLA, CON IL PROGETTO CHE CONTIENE, È DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA		2		SCALA	
TEL/FAX 0383 1922732 - CEL 3383083310	OPERA	DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA CHIESA, POTRÀ ESSERE UTILIZZATO PER SPIEGAZIONI A		FUORI SCALA		FUORI SCALA	
PROGETTAZIONE@CHIESADDESIGN.IT	VALLUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA	OPERATORI DI GANTIERE, NON POTRÀ INVECE ESSERE PUBBLICATO, CEDUTO E/O		DATA		DATA	
STUDIO@PEC.CHIESADDESIGN.IT	DEFINIZIONE LOTTO 1 - LOTTO 2	DISTRIBUITO A TERZI SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE. IL MANGATO RISPETTO DELLA		NOV.2025		NOV.2025	
WWW.CHIESADDESIGN.IT		PRESENTE DISPOSIZIONE, COMPORTERÀ ADEBITO COMPLETO DI OGNI RESPONSABILITÀ.					

STUDIO ARCHITETTURA CHIESA
 Studio di Architettura
 Via Garibaldi n° 142 - 27058 Voghera (PV)
 Tel/Fax 0383 1922732 - Cel 3383083310
 www.chiesadesign.it

