

Mario Francis Longoni

Architetto

RELAZIONE DI STIMA
DEL FABBRICATO IN CANDIA LOMELLINA (PV)
VIA DEL BERGAMASCO
(già Via Ospedale 4)

* * *

La presente 'Relazione di stima' viene redatta dall'Arch. Mario Francis Longoni (Cod. Fisc.: LNGMRA51L27F205I / P. Iva: 01228090138 – Pec: longmfarch@pec.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Como al n° 414 e residente in 22100 Como Via Lega Insurrezionale 7, su incarico del [REDACTED]

[REDACTED] ed ha per oggetto il fabbricato già ad uso civile abitazione sito in Candia Lomellina (PV) Via del Bergamasco (già Via Ospedale 4).

UBICAZIONE

Il fabbricato è sito in Via Bergamasco (già Via Ospedale 4) zona centrale del Comune di Candia Lomellina (PV), in un contesto di tipo residenziale con presenza di parcheggi nelle sue vicinanze.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Intero fabbricato cielo/terra, costituito da 3 piani fuori terra oltre a piano seminterrato, e conosciuto come "vecchio ospedale dei poveri", e poi utilizzato poi (circa 30 anni fa) quale civile abitazione.

L'immobile sito in Via dell'Ospedale 4 (ora via del Bergamasco), presenta parti di cornicione pericolante e riscontra la presenza di un albero di significative dimensioni e potenzialmente pericoloso anche per gli edifici confinanti.

Il fabbricato consta di n° 4 unità catastali ed è interamente realizzato con murature portanti e divisori interni in laterizio con malta cementizia, solai interpiani in legno, tetto in legno in precarie condizioni manutentive e manto in tegole da rirpistinare.

Le pareti ed i soffitti interni sono completamente da ripristinare, non vi sono serramenti interni come pure sono assenti alcuni di quelli esterni, i pavimenti sono in cotto e non esistono i servizi igienici, come pure sono assenti impianti idrici/elettrici/riscaldamento/etc.

Le facciate, sia sul cortile che verso la strada, del sono in mattoni cotto a vista in men che mediocri condizioni manutentive.



Mario Francis Longoni

Architetto

STATO DI POSSESSO ED ABITABILITA'

L'immobile è disabitato e, visto il suo stato di degrado e la totale assenza mancanza di impianti, non riscontra condizioni atte alla sua abitabilità.

CONSITENZE

Il fabbricato consta di n° 3 piani fuori terra, oltre piano seminterrato per una consistenza totale pari a mq. 463 ca..

DATI CATASTALI

Unità Immobiliari site nel Comune di CANDIA LOMELLINA(Codice B587) - Catasto dei Fabbricati - DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/05/2013 Trascrizione in atti dal 05/06/2013 Repertorio n.: 885 Rogante: TRIBUNALE Sede: VIGEVANO Registrazione:Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 3125.1/2013) - [REDACTED] Proprieta' per 100/100

- **Foglio 15 Particella 1980 Sub 6** - Categoria A/6 Classe 2 Consistenza 7.5 vani Superficie 176 mq Rendita € 162.68 Indirizzo VIA BERGAMASCO n. 4 piano: 1
- **Foglio 15 Particella 1980 Sub 7** - Categoria A/6 Classe 2 Consistenza 5 vani Superficie 182 mq Rendita € 108.46 Indirizzo VIA BERGAMASCO n. 4 piano: T
- **Foglio 15 Particella 1980 Sub 8** - Categoria A/6 Classe 1 Consistenza 2 vani Superficie 52 mq Rendita € 37.18 Indirizzo VIA BERGAMASCO n. 4 piano: T -1
- **Foglio 15 Particella 1980 Sub 9** - Categoria A/6 Classe 2 Consistenza 2.5 vani Superficie // mq Rendita € 54.23 Indirizzo VIA BERGAMASCO n. 4 piano: 21S

PROVENIENZA E GRAVAMI

Sezione urbana: A Foglio: 15 - Particella: 1980 - Subalterno: 6

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/05/2013 - Registro Particolare 2619 Registro Generale 3772Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 683 del 22/04/2013ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI1.Trascrizione n. 3662 del 13/06/2019.

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2018 - Registro Particolare 1256 Registro Generale 9121Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 13040/6818 del 24/10/2018IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Sezione urbana: A Foglio: 15 - Particella: 1980 - Subalterno: 7

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/05/2013 - Registro Particolare 2619 Registro Generale 3772Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 683 del

Mario Francis Longoni

Architetto

22/04/2013 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3662 del 13/06/2019
ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2018 - Registro Particolare 1256 Registro Generale 9121 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 13040/6818 del 24/10/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Sezione urbana: A Foglio: 15 - Particella: 1980 - Subalterno: 8

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/05/2013 - Registro Particolare 2619 Registro Generale 3772 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 683 del 22/04/2013 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3662 del 13/06/2019
ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2018 - Registro Particolare 1256 Registro Generale 9121 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 13040/6818 del 24/10/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Sezione urbana: A Foglio: 15 - Particella: 1980 - Subalterno: 9

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/05/2013 - Registro Particolare 2619 Registro Generale 3772 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 683 del 22/04/2013 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3662 del 13/06/2019
ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2018 - Registro Particolare 1256 Registro Generale 9121 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 13040/6818 del 24/10/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato costruito prima del 01 settembre 1967 e non sono rilevabili interventi edilizi eseguiti successivamente a tale data.

CONSIDERAZIONI DI MERCATO E VALUTAZIONE

Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio di Pavia e di Vigevano
- Ufficio Tecnico Comunale di Candia Lomellina.
- Operatori locali del settore immobiliare



Mario Francis Longoni

Architetto

Considerazioni sul territorio – L'economia del territorio (Lomellina) è (meglio era) di vocazione agricola (principalmente riso) e con la meccanizzazione i paesi hanno subito un costante calo di residenti, vista la distanza delle città ritenute appetibili per occupazioni diverse da quella prettamente agricola. Inoltre questi centri abitati riscontrano una costante diminuzione dei servizi e collegamenti poco agevoli per il lavoro e le scuole superiori. Nel Comune di Candia Lomellina ci sono state, nel corso del 2021, un totale n° 19 compravendite immobiliari di carattere residenziale.

Considerazioni sull'immobile – Le grandi dimensioni dell'immobile, lo stato di conservazione (che evidenzia la necessità di una più che significativa ristrutturazione) rendono molto difficile la sua vendita frazionata in quanto nettamente fuori portata per il target di una famiglia media che andrebbe a sobbarcarsi importanti spese di ristrutturazione con le aleatorietà connesse a tale intervento (che dovrebbe, inoltre, trovare un coordinamento temporale/tipologico con le altre unità immobiliari). L'unico realisticamente possibile acquirente sarebbe, pertanto, un imprenditore edile/immobiliare al quale, in considerazione dei valori immobiliari massimi riscontrati in Candia € 1.750/mq., dei rilevanti costi di ristrutturazione (viste anche le difficoltà di cantiere), rimarrebbe più che limitato margine di ritorno dell'investimento a fronte del rischio imprenditoriale per una possibile mancata vendita, in ragione della modesta dinamicità del mercato immobiliare del luogo.

In considerazione di quanto sopra richiamato si ritiene di poter indicare in **€ 18.000,00= (diciottomila/00= euro)** l'odierno valore del fabbricato a corpo, nel suo attuale stato edilizio e manutentivo.

Milano, 28 giugno 2022



Arch. Mario F. Longoni