

Mario Francis Longoni

Architetto

RELAZIONE DI STIMA
DEI FABBRICATI IN PIEVE ALBIGNOLA (PV)

VIA ROMA 29

* * *

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]
[REDACTED]), ed ha per oggetto il complesso immobiliare (fabbricato già ad uso civile abitazione e piccolo deposito) sito in Pieve Albignola (PV) Via Roma 29.

UBICAZIONE

Il complesso immobiliare in esame è sito in Via Roma 29 zona centrale del Comune di Pieve Albignola (PV), in un contesto di tipo residenziale con presenza di parcheggi nelle sue vicinanze.

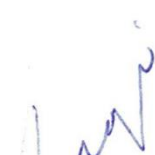
DESCRIZIONE SOMMARIA

Il complesso immobiliare è così costituito:

- **Abitazione** (piena proprietà in capo al [REDACTED]) posta al piano terreno e primo, composta al piano terreno da 1 unico locale adibito a zona giorno comprensivo di angolo cottura ed al piano primo, collegato tramite una scala interna, da una camera da letto ed un bagno. L'immobile, con finiture di tipo economico, si presenta in pessime condizioni manutentive con importanti infiltrazioni dal tetto. I serramenti e gli impianti sono da sostituire.
- **Deposito** (piena proprietà in capo al [REDACTED]) ad un solo piano fuori terra e composto da 2 piccoli locali più un vano accessorio, con annessi terreno incolto e portico aperto parzialmente pericolante.

STATO DI POSSESSO ED ABITABILITA'

Gli immobili sono disabitati e in disuso e, in ragione del loro stato di degrado e dell'assenza di impianti, non sono comunque fruibili. Ne è stata richiesta, a mezzo autocertificazione, l'inagibilità.



Mario Francis Longoni

Architetto

CONSITENZE

- Il fabbricato ad uso abitazione consta di n° 2 piani fuori terra, per una consistenza totale pari a mq. 53,76 ca.;
- Il deposito, ad un piano fuori terra, riscontra una superficie pari a mq. 26,44 ca. ed il terreno incolto annesso riscontra una superficie pari a mq. 212,00 ca..

DATI CATASTALI

- Abitazione: NCEU Pieve Albignola, Foglio 8, Mappale 177, Categoria A/6, Classe 1, Vani 2, Rendita € 37.18.
- Deposito: NCEU Pieve Albignola, Foglio 8, Mappale 178, Categoria C/2, Classe U, mq 21, Rendita € 19.5

PROVENIENZA E GRAVAMI

Comune di PIEVE ALBIGNOLA (PV) - Tipo catasto: fabbricati - Identificativo definitivo: Foglio 8 - Particella: 177

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/07/2013 - Registro Particolare 3870 Registro Generale 5513Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 1027/2013 del 19/06/2013 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2017 - Registro Particolare 582 Registro Generale 4909Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MILANO Repertorio 16451 del 30/11/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2018 - Registro Particolare 1256 Registro Generale 9121Pubblico 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

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2020 - Registro Particolare 4697 Registro Generale 6757 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2905/2020 del 17/07/2020ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Comune di PIEVE ALBIGNOLA (PV) - Tipo catasto: fabbricati - Identificativo definitivo: Foglio: 8 - Particella: 178

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/07/2013 - Registro Particolare 3870 Registro Generale 5513Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIGEVANO Repertorio 1027/2013 del 19/06/2013 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2017 - Registro Particolare 582 Registro Generale 4909Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MILANO Repertorio 16451 del 30/11/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

Mario Francis Longoni

Architetto

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2020 - Registro Particolare 4697 Registro Generale 6757Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2905/2020 del 17/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

PRATICHE EDILIZIE

In data 18 febbraio 1995 al Prot. 563, stata presentata richiesta di Concessione edilizia, intestata a Pugliese Mauro e Calò Grazia per "ristrutturazione fabbricato e recinzione" relativa al mappale 178 / Concessione edilizia n° 6/95 rilasciata in data 21 marzo 1995.

CONSIDERAZIONI DI MERCATO E VALUTAZIONE

Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio di Pavia e di Vigevano
- Ufficio Tecnico Comunale di Pieve Albignola
- Operatori locali del settore immobiliare

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 Pieve Albignola ci sono state, nel corso del 2021, un totale n° 11 compravendite immobiliari di carattere residenziale.

Considerazioni sugli immobili – Il più che scadente stato manutentivo degli immobili (abitazione e deposito) unita alla altrettanto mediocre dinamicità del mercato immobiliare di riferimento, penalizzano significativamente la loro valenza il cui interesse, con particolare specifico riferimento all'abitazione, può essere attendibilmente limitato ad un ipotetico solo acquirente privato che si accolli direttamente e personalmente l'esecuzione dei gravosi lavori di ristrutturazione necessari a renderla fruibile. In tal senso non vi sono margini per un'operazione di acquisto/ristrutturazione/rivendita del bene. Le contenute dimensioni del deposito rendono, infine, sostanzialmente influente la sua valorizzazione.

Si richiama che nello stesso cortile è stato venduto un immobile di superficie pari a mq. 90 ca. ad un prezzo di € 4.000,00= (quattromila/00= euro) senza che a tutt'oggi l'Agenzia delle entrate abbia nulla eccepito in merito.



Mario Francis Longoni

Architetto

Valutazione a corpo

In considerazione di quanto sopra richiamato si ritiene di poter indicare in **€. 4.000,00=**
(quattromila/00= euro) l'odierno valore a corpo degli immobili nel loro insieme e nel
loro attuale stato edilizio e manutentivo.

Milano, 14 novembre 2022



Arch. Mario F. Longoni