

Mario Francis Longoni

Architetto

RELAZIONE DI STIMA
DEL FABBRICATO IN PIEVE ALBIGNOLA (PV)
VIA ROMA 33

* * *

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 (unità immobiliare) già ad uso civile abitazione sito in Pieve Albignola (PV) Via Roma 33.

UBICAZIONE

Il fabbricato, costituito da un'unica unità immobiliare cielo/terra, è sito in Via Roma 33 zona centrale del Comune di Pieve Albignola (PV), in un contesto di tipo residenziale con presenza di parcheggi nelle sue vicinanze.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il fabbricato è costituito da un'unica unità immobiliare cielo/terra a 2 piani fuori terra, già ad uso abitativo.

L'unità immobiliare si presenta con struttura verticale in mattoni pieni, facciata intonacata, copertura a falda (anche a costituzione del solaio interno del 1° piano f.t.) con struttura in legno e tegole in cotto, come pure in struttura in legno è il solaio interpiano terra/primo.

L'immobile è privo di servizi igienici e di riscaldamento, gli infissi sono in legno, i pavimenti in piastrelle di cotto e le pareti interne sono intonacate al civile. Il tutto in scarse condizioni manutentive.

Si precisa, inoltre, che la scala in legno a collegamento interno dei due piani è pericolante ed il tetto nella proprietà vicina è parzialmente crollato, in ciò avendo causato significative infiltrazioni d'acqua anche all'interno dell'unità in esame.

L'altezza utile interna al piano terra è di ml.2,80 e quella del piano primo è di ml.3,10 al colmo e ml.2,15 sottofalda.

STATO DI POSSESSO ED ABITABILITA'

L'immobile è disabitato e, visto il suo stato di degrado (scala interna pericolante, infiltrazioni d'acqua, etc.) nonché la totale assenza di impianti e servizi igienici, non riscontra condizioni atte alla sua abitabilità.



Mario Francis Longoni

Architetto

CONSITENZE

Il fabbricato consta di n° 2 piani fuori terra, per una consistenza totale pari a mq. 36 ca..

DATI CATASTALI

Unità Immobiliare sita nel Comune di PIEVE ALBIGNOLA (Codice G635) - Catasto dei Fabbricati - Foglio 8 Particella 176 Sub 5 - Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 2 vani Superficie 36 mq Rendita € 47.51 Indirizzo VIA ROMA n. 33 piano: T-1

Proprietà per 100/100

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)

PROVENIENZA E GRAVAMI

Dall'ispezione ipotecaria sono emerse le 2 seguenti formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/2013 - Registro Particolare 3125 Registro Generale 4452 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 885/2013 del 29/05/2013 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
2. 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 - Immobili siti in PIEVE ALBIGNOLA(PV) SOGGETTO DEBITORE

PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato realizzato 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 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

Mario Francis Longoni

Architetto

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 sull'immobile – Le ridotte dimensioni dell'immobile (la superficie calpestabile potrebbe anche non soddisfare i minimi previsti dal Regolamento igiene e sanità) e il men che mediocre stato di manutenzione (che evidenzia la necessità di un più che significativo intervento di ristrutturazione) rendono molto difficile la sua alienazione in quanto nettamente problematici per un target familiare (anche solo coppia) e non conveniente (per gli elevati costi di ristrutturazione ed i modesti canoni di locazione di zona) per un investitore che intendesse ricavarne un affitto.

Compravendita immobile adiacente – Si evidenzia che l'immobile adiacente (circa 2,5 volte più grande di quello qui considerato, dotato di un servizio igienico ed in parte ristrutturato) è stato venduto nel 2019 per € 4.000,00= (quattromila/oo= euro) senza che a tutt'oggi l'Agenzia delle entrate abbia nulla eccepito in merito.

In considerazione di quanto sopra richiamato si ritiene di poter indicare in **€. 2.000,00= (duemila/oo= euro)** l'odierno valore dell'unità immobiliare a corpo, nel suo attuale stato edilizio e manutentivo.

Milano, 28 giugno 2022

 **Arch. Mario F. Longoni**