

**Dott. Ing. Valentina Castellotti**

Corso Garibaldi, 14 – 27100 Pavia

Tel. +39 339.1859772

e-mail [castelloottivalentina@libero.it](mailto:castelloottivalentina@libero.it)

[valentina.castellotti@pec.ording.pv.it](mailto:valentina.castellotti@pec.ording.pv.it)

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

## COMUNICAZIONE

R.G.E. n. 136/2019

ENOITALIA S.P.A./

**Oggetto: riscontro a relazione di rapporto iniziale del professionista delegato**

Beni siti nei territori comunali di Broni, Castana, Pietra de' Giorgi,

Santa Maria della Versa e Voghera (Pv)

Io sottoscritta *Ing. Valentina Castellotti*, in qualità di tecnico stimatore della procedura di cui sopra, come da provvedimento datato 05/07/2019, facendo seguito alla relazione di rapporto iniziale del professionista delegato *Avv. Annamaria Silvano*, emessa in data 21/01/2021, preciso quanto segue:

- come da accordi telefonici intercorsi con l'Avv. Silvano, ho provveduto, in data 28/01/2021, ad inviarle perizia di stima distinta per ogni lotto, per tutti i beni parte del compendio immobiliare siti nei territori comunali di Castana, Pietra de' Giorgi e Santa Maria della Versa (Pv), in formato tale da permetterne la pubblicazione distinta.



- Il manufatto rilevato sui beni di cui al Lotto 1, siti nel Comune di Broni (Pv), risulta privo di titoli edilizi che ne abbiano autorizzato l'edificazione. Da ulteriore approfondimento presso gli uffici comunali, si conferma l'assenza di pratiche edilizie presentate a nome dei Sigg. [redacted] (securati) e ai nominativi dei precedenti proprietari. La ricerca è stata svolta fino ai primi decenni del XX secolo. Trattandosi di un manufatto adibito a ricovero attrezzi, vetusto e localizzato fuori dal centro abitato, in area a destinazione agricola, vista l'impossibilità di comprenderne l'intervallo temporale di costruzione, ad oggi ritengo di considerarlo abusivo, non avendone prova contraria. Si ritiene sanabile nella misura in cui, come da specifica delle norme tecniche di attuazione del piano urbanistico vigente del comune di Broni, il nuovo proprietario fosse conduttore agricolo, poiché nella zona in cui esso ricade, è consentita la costruzione unicamente di volumi strumentali all'attività agricola. Si ritiene infine, di non applicare alcun ulteriore deprezzamento rispetto a quanto previsto in perizia di stima.
- Il fabbricato segnalato sul mappale 19 del foglio 3, si conferma sprovvisto di alcun provvedimento autorizzativo registrato nell'archivio degli uffici comunali di Santa Maria della Versa (Pv). In base alle finiture e alle condizioni di conservazione rilevate, ritengo di poter ipotizzare che sia stato edificato anteriormente al 01/09/1967, almeno per la sua porzione realizzata in mattoni pieni con copertura a falde, senza averne prova certa. Se così fosse, questo ne decreterebbe la legittimità. Si ritiene anche per questo secondo punto, di non applicare alcun ulteriore deprezzamento rispetto a quanto già definito.
- Infine, l'Allegato 11 dei Lotti 4 (beni in Santa Maria della Versa) su cui è stato rappresentato quanto rilevato in sede di sopralluogo, come da accordi con il professionista delegato, è stato estrapolato dalla perizia come allegato autonomo. Si precisa che, come si evince dal raffronto degli elaborati grafici della pratica edilizia allegata in "Estratti di pratiche edilizie - Lotto 4E" con quanto rilevato in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi risulta difforme nei seguenti punti:

### ***Piano terra - Deposito (1)***

- ✓ Il locale "magazzino" risulta comunicante con il locale "centrale termica" ricavato nel vano scale che conduce al piano seminterrato.



### ***Piano terra - Abitazione (2)***

- ✓ Il piano terra dell'abitazione si compone di un "soggiorno" dato dall'unione di due locali originari, con una finestra apribile sullo spazio "deposito" del blocco "Laboratorio (3)", a doppia altezza, aggregato. Nel soggiorno, protagonista è un grande camino in muratura, non segnalato.

### ***Piano primo - Abitazione (2)/ Laboratorio (3)***

- ✓ La distribuzione interna delle camere da letto è differente, con l'individuazione di una terza camera, in origine separata e accessibile unicamente dal terrazzo;
- ✓ Il locale adibito a magazzino, raggiungibile dal terrazzo coperto, risulta un unico ambiente;
- ✓ Il balcone e il terrazzo coperto risultano comunicanti.

### ***Piano secondo - Abitazione (2)***

- ✓ Il piano secondo, non rappresentato in pratica edilizia, si costituisce di due locali oltre al corpo scale, come da rappresentazione dello stato dei luoghi, allegata alla perizia.

### ***Piano terra - Laboratorio (3)***

- ✓ Le aperture sull'area esterna pertinenziale, compresa tra Abitazione (2) e "Laboratorio (3)", non si trovano a livello del solaio interno dell'ambiente che risulta ribassato, rendendo inaccessibili e inutilizzabili dall'interno le aperture; si tratta di un unico ambiente a doppia altezza, in cui è stata ricavata una rampa per raccordare l'ampio locale posto al piano seminterrato dell'"Abitazione (2)";
- ✓ L'area adibita all'imbottigliamento al piano terra, accessibile dall'area esterna pertinenziale, si trova a livello rialzato rispetto alla rimanente superficie del deposito, con cui è internamente comunicante. Il blocco "Laboratorio (3)" risulta un unico grande ambiente, con superfici componenti distribuite su più livelli; questa conformazione non si evince dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo presentato;
- ✓ Il piccolo ripostiglio risulta accessibile unicamente dall'esterno e non dall'interno del "deposito";
- ✓ Lungo la parete di definizione tra "Laboratorio (3)" e "Abitazione (4)" è stato realizzato un grande camino in muratura, non rappresentato in pratica edilizia.



---

#### ***Piano terra - Abitazione (4)***

- ✓ Si segnalano n. 3 finestre ricavate tra il disimpegno, il ripostiglio, il bagno di servizio e l'ambiente "Laboratorio (3)";
- ✓ Uno dei ripostigli originari è stato trasformato in bagno di servizio con realizzazione di breve tramezza;
- ✓ I due locali, precedentemente a destinazione "uffici", costituiscono ad oggi rispettivamente soggiorno e cucina dell'abitazione. Nel soggiorno è stato realizzato un grande camino in muratura, non segnalato.

In merito alle difformità degli immobili di cui al Lotto 4E, si faccia riferimento alle planimetrie da sopralluogo.

\*\*\*

A disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Pavia, li 30/01/2021

Il C.T.U.

Ing. Valentina Castellotti

