

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 874/2014

CREDITRICE PROCEDENTE:

DEBITRICE ESECUTATA:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Francesca Claris Appiani**

Ausiliario del Giudice **Geom. Fabrizio Montini**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445

Studio in Pavia Via Paolo Gorini n° 10

Tel./Fax 0382/26088 - 3356305296 – E- mail topografo@libero.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Fabrizio Montini


Geom. FABRIZIO MONTINI
Iscritt. ALBO n° 3383
Esp. Fisc. MAT. ENZ. TRZ. 4384V
Part. IVA n° 01812480184

CONCLUSIONI DEFINITIVE

In data 06-12-2016 è stato possibile effettuare l'accesso ove si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva era occupata dagli esecutati.

Il più probabile valore di mercato complessivo delle u.i. sottoposte a pignoramento è stimato in €. **19.892,75 (diciannove mila ottocento novantadue/75 euro)** quale risultato della differenza tra il più probabile valore di mercato degli immobili privi di difformità e lo stato di conservazione al quale sono stati apportati i correttivi di deprezzamento in funzione dello stato di conservazione/manutenzione/vetustà/grave irregolarità edilizia, e la riduzione del 15% del valore.

Sull'area di pertinenza è gravata da servitù passiva pedonale e carraio.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Montini con studio in Pavia via Paolo Gorini n° 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n° 445 in data 03-07-2016 veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Piero Pieri quale ausiliario per la redazione della stima dei beni pignorati oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n° 874/2014.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Preliminarmente lo scrivente Ausiliario

- 1) ha effettuato il riscontro della documentazione di cui
 - all'ex art.498 cpc ed ha rilevato che non sono iscritti altri creditori
 - all'art. 567 secondo comma c.p.c. con quella prodotta in atti ed ha accertato che è completa e che il creditore procedente ha depositato i seguenti documenti:
 - Certificato notarile
 - Duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare

Nel fascicolo telematico è presente l'istanza di vendita

- 2) ha verificato che l'esecutata è proprietaria per la quota intera delle u.i. oggetto di pignoramento.
- 3) ha verificato che oltre all'esecutata non vi sono altri proprietari.

DESCRIZIONE AGLI ATTI DEI BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

“Pignoramento dell'immobile per la quota intera di proprietà dell'esecutata relativamente dell'u.i. meglio identificata al Catasto Fabbricati in Comune di Lardirago come segue:

- 1) F. particella Via Duca d'Aosta civ. 57 cat. C/1 cl.2 cons. 202 m² rendita €. 2.326,43

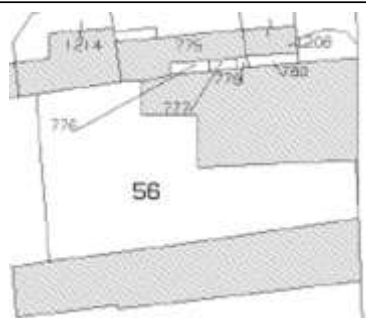
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA IN COMUNE DI LARDIRAGO



INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 874/2014



STRALCIO DELLA CARTOGRAFIA DI CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LARDIRAGO AL FOGLIO PARTICELLA

Negozi ex trattoria

Proprietà per la quota intera di proprietà dell'esecutata, dell'unità immobiliare avente una destinazione ordinaria, ovvero negozio, il tutto ubicato in Comune di Lardirago in via Duca d'Aosta civ. 57 (in loco sono affissi i civici 73 accesso carraio e 75 accesso principale)

Identificata al Catasto Fabbricati come segue:

Comune: Lardirago

Foglio:

Particella:

Categoria: C/1 (negozi)

Classe: 2

Consistenza: 202 m²

Superficie catastale: 296 m²,

Rendita: Euro 2.326,43

Dalla consultazione presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale

Pavia detta u.i. risulta così intestata:

Nella planimetria catastale detta u.i. viene così di seguito raffigurata:

Negozi composti da:

Piano terra

Bar, tre sale, un servizio igienico nel sottoscala, un vano scala che permette il collegamento sia al piano interrato che primo, un portico, un altro servizio igienico, un ripostiglio, una cantina, un giardino esclusivo.

Piano primo

Un vano scala che permette il collegamento con il piano terra, da cui si accede ad

- un locale dal quale si accede ad un altro locale per poi accedere ad un disimpegno e ad un bagno
- un sottotetto dal quale si accede ad un locale dal quale si accede ad un ulteriore locale.

Inoltre, due vani adibiti a deposito dette anche cascine/legnaie con accesso dall'esterno sovrastanti ai locali del piano terra identificati con la destinazione cantina e ripostiglio.

Piano interrato

- una cantina quale pertinenza del negozio, un vano scala che permette il collegamento con il piano terra.

Coerenze dell'u.i. in forza della cartografia di C.T. in senso orario:

Nord: Particelle 1214, 775, 776, 777, 778, 780, 1208

Est: via Duca d'Aosta

Sud: Particella 1126

Ovest: Particella 1032

L'accesso avviene sia direttamente dalla via Duca d'Aosta che dall'accesso pedonale e carroio prospiciente alla predetta via, per poi transitare su parte del sedime di pertinenza sino a giungere ad un altro accesso.

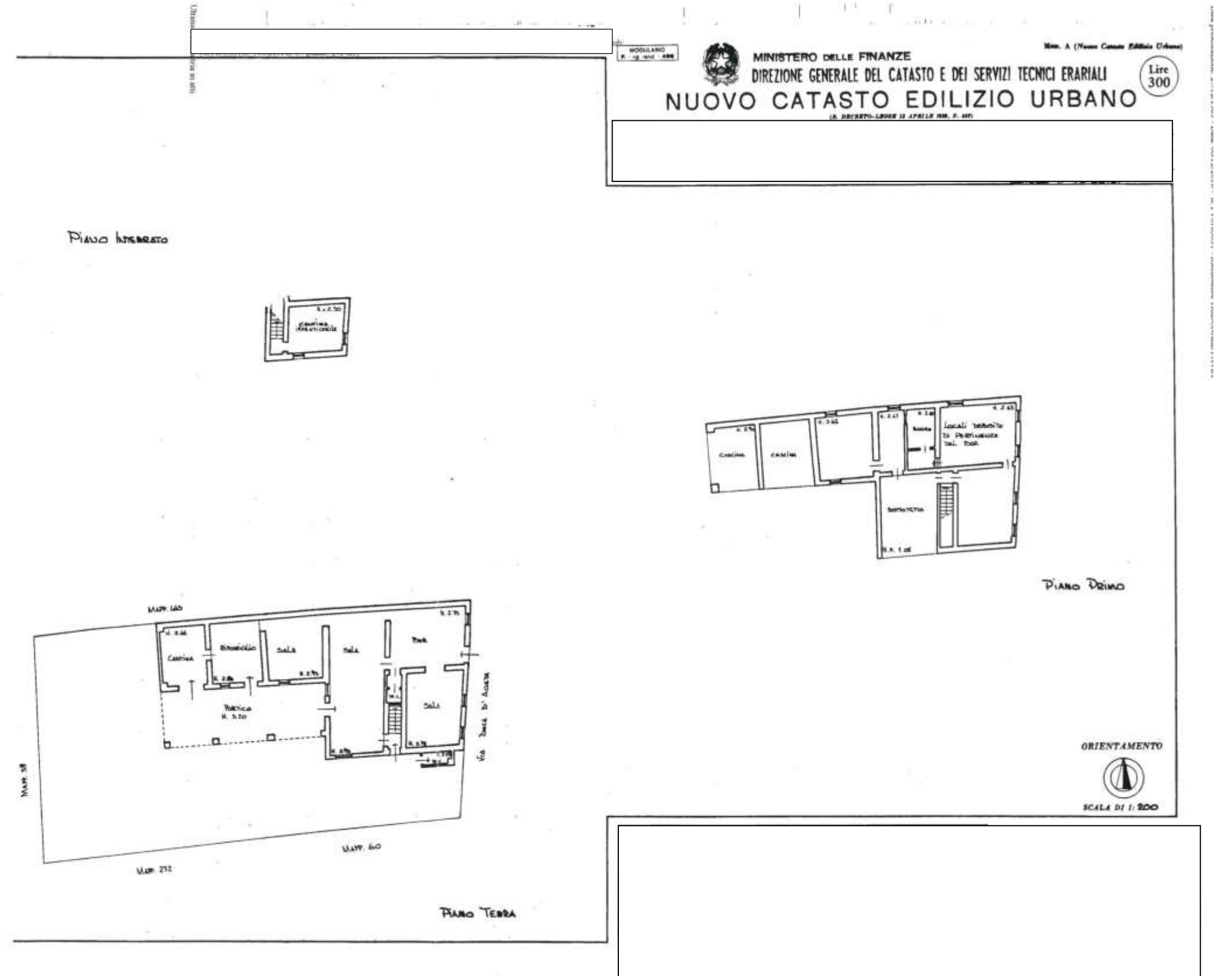
Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale si è riscontrata la non corrispondenza. Inoltre, dall'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Lardirago è stato accertato che detta u.i. è gravata da abusi edilizi sostanziali non sanabili salvo la loro demolizione "**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale**".

Di seguito viene riprodotto lo stralcio della planimetria catastale.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Data presentazione: 27/12/1989 - Data: 06/12/2016 - n. PV0163091 - Richiedente TRIBUNALE PAVIA
For. schede: 1 - Formato di acq.: A2(420x594) - Fatti di scala: 1:1.5



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Millesimi di Parti Comuni.

Dall'atto di provenienza si riscontra:

- a) non esistono millesimi di proprietà
- b) l'esistenza di "*servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a favore dell'allora proprietà fratelli Lombardi (oggi particella 1032 di C.T.) lungo il lato verso la proprietà Ghislieri*".

Formazione di uno o più lotti.

Data la situazione oggettiva dell'immobile sottoposto ad esecuzione, è giustificato porlo in vendita in un unico lotto

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Caratteristiche della zona: centrale

Nella medesima zona ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di vendita sono presenti:

- La chiesa principale
- Il municipio
- Negozi e bar

STATO DI POSSESSO

In data 06-12-2016 è stato possibile effettuare l'accesso grazie all'Istituto vendite giudiziarie di Pavia ed è stato accertato che l'immobile era in stato di abbandono e in cattive condizioni manutentive.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

A seguito di ricerca al terminale eseguita dal personale addetto alla Cancelleria Contenzioso del Tribunale di Pavia che ha verificato anche i ruoli dei Tribunali accorpati di Vigevano e Voghera, a nome dell'esecutata non risultano procedimenti giudiziali pregiudizievoli.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **nessuno**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Servitù passiva pedonale e carraia a favore del confinante.**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Vincoli ed oneri giuridici.

Iscrizioni:

“IPOTECA VOLONTARIA” iscritta il _____, presentazione n. _____, registro generale n° _____, registro particolare n° _____, Atto Pubblico Conservato del Notaio _____, repertorio n° _____ derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, della durata di 20 anni;

Favore:

Parma (PR)

con sede in

Contro:

C.F. _____ con sede in Lardirago (PV)

per la quota di piena proprietà

relativamente alle seguenti unità immobiliari meglio identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Lardirago

Foglio _____ Mappale _____

Importo capitale: € _____ (_____ euro).

Importo totale: € _____ (_____ euro).

Ulteriori informazioni:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Comunicazione n. _____ 09 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data _____

Cancellazione totale eseguita in data _____ 09 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -
Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

“IPOTECA VOLONTARIA” iscritta il _____, presentazione n. _____, registro generale n° _____, registro particolare n° _____, Atto Pubblico Conservato del Notaio _____ stipulato in data _____, repertorio n° _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, della durata di 20 anni;

Favore:

_____ con sede in
Parma (PR)

Contro:

_____ con sede in Lardirago (PV)

per la quota di piena proprietà

relativamente alle seguenti unità immobiliari meglio identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Lardirago

Foglio _____ Mappale _____

Importo capitale: € _____ (_____ euro).

Importo totale: € _____ (_____ euro).

Ulteriori informazioni:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Pignoramento:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto il _____, presentazione n° _____, registro generale n° _____, registro particolare n° _____, emesso da UNEP DI PAVIA il, _____ repertorio n° _____ “ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE” descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, richiedente AVV. SIMONA PISANI con sede in Pavia v. Mascheroni n.2.

Favore:

_____ con sede in
Parma (PR)

Contro:

_____ con sede in Lardirago (PV)
per la quota di piena proprietà

relativamente alle seguenti unità immobiliari meglio identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Lardirago

Foglio Mappale

Ulteriori informazioni: NESSUNA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.

Conformità urbanistico edilizia:

Lo scrivente ha effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Lardirago e, dopo vari solleciti, è stata fornita copia della seguente documentazione:

Richiesta di documentazione integrativa a seguito di domanda di condono edilizio inviata dal Comune di Lardirago al sig. _____ quale presidente della Cooperativa di Consumo fra lavoratori.

Ordinanza di demolizione dei lavori eseguiti in assenza di Concessione art.7 Legge n. 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

Comunicazione del Comune di Lardirago sprovvista di data e protocollo indirizzata alla sig.ra Ragni Caterina in riferimento all'ordinanza di demolizione.

Concessione in sanatoria per "sala pranzo – cantina –ripostiglio-cucina" corredata dalla dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà, documentazione fotografica ed un elaborato grafico, il tutto riferito alla documentazione datata 12-05-1986 relativa al condono edilizio.

Richiesta per rilascio autorizzazione per la chiusura stagionale del portico

Comunicazione di attività edilizia libera.

Comunicazione di attività edilizia libera.

Comunicazione del Comune di Lardirago diretta al sig. Iacchini Alberto legale rappresentante della Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago con la quale diffidava quest'ultimo a svolgere i lavori come da Comunicazione di attività edilizia libera del _____ prot. n. _____.

Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'artt. 7 e seguenti della Legge 241/90 del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante Luigi Cella in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001.

Comunicazione ex. art.10 bis l.241/1990 recante i motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di rilascio del permesso di costruire in sanatoria per accertamento di conformità-interruzione termini del procedimento del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Rappresentante e al professionista in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 – prot.n. 1891 del 20-03-2010.

Comunicazione ex. art.10 bis 1.241/1990 recante i motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di rilascio del permesso di costruire in sanatoria per accertamento di conformità-interruzione termini del procedimento del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante e al professionista in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 – prot.n. del .

Comunicazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio indirizzata al Comune di Lardirago.

Comunicazione di interruzione dei termini di cui all'art.36 comma 3 del DPR 380/2001 del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001.

senza indicazione del protocollo Comunicazione attinente il nulla osta della Sovrintendenza per i beni architettonici del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001 ove veniva ribadito il parere negativo da parte della Soprintendenza e che il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria era subordinato ad un parere della predetta Soprintendenza che superasse quello precedente, e detto parere doveva essere richiesto direttamente dall'interessato.

Comunicazione recante “diniego del permesso di costruire in sanatoria” del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante e al professionista in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001 di cui al prot. del .

Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art.7 e seguenti della Legge 241/90 del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante Alberto Iacchini in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001 di cui al prot. .

Comunicazione del Comune di Lardirago recante richiesta di documentazione integrativa indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante Alberto Iacchini in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001 di cui al prot. .

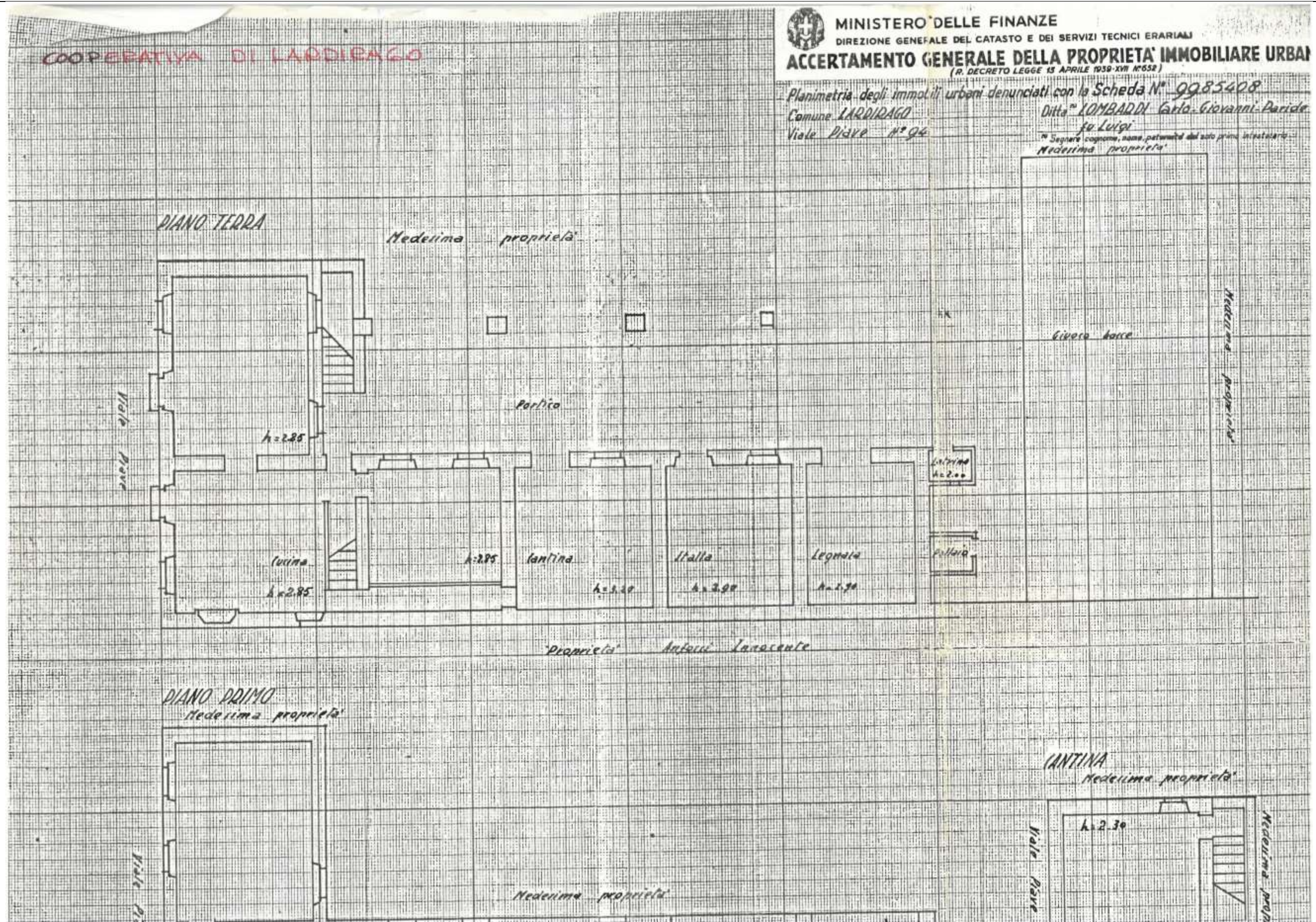
Comunicazione di fissazione termine per la presentazione di documentazione integrativa e preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10 bis L.241/1990 del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante Alberto Iacchini in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001 di cui al prot. .

Comunicazione del Comune di Lardirago indirizzata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio, in cui si chiede di esprimere un ulteriore parere sulla pratica edilizia per la quale la predetta Soprintendenza con prot. n. in data aveva rilasciato parere contrario.

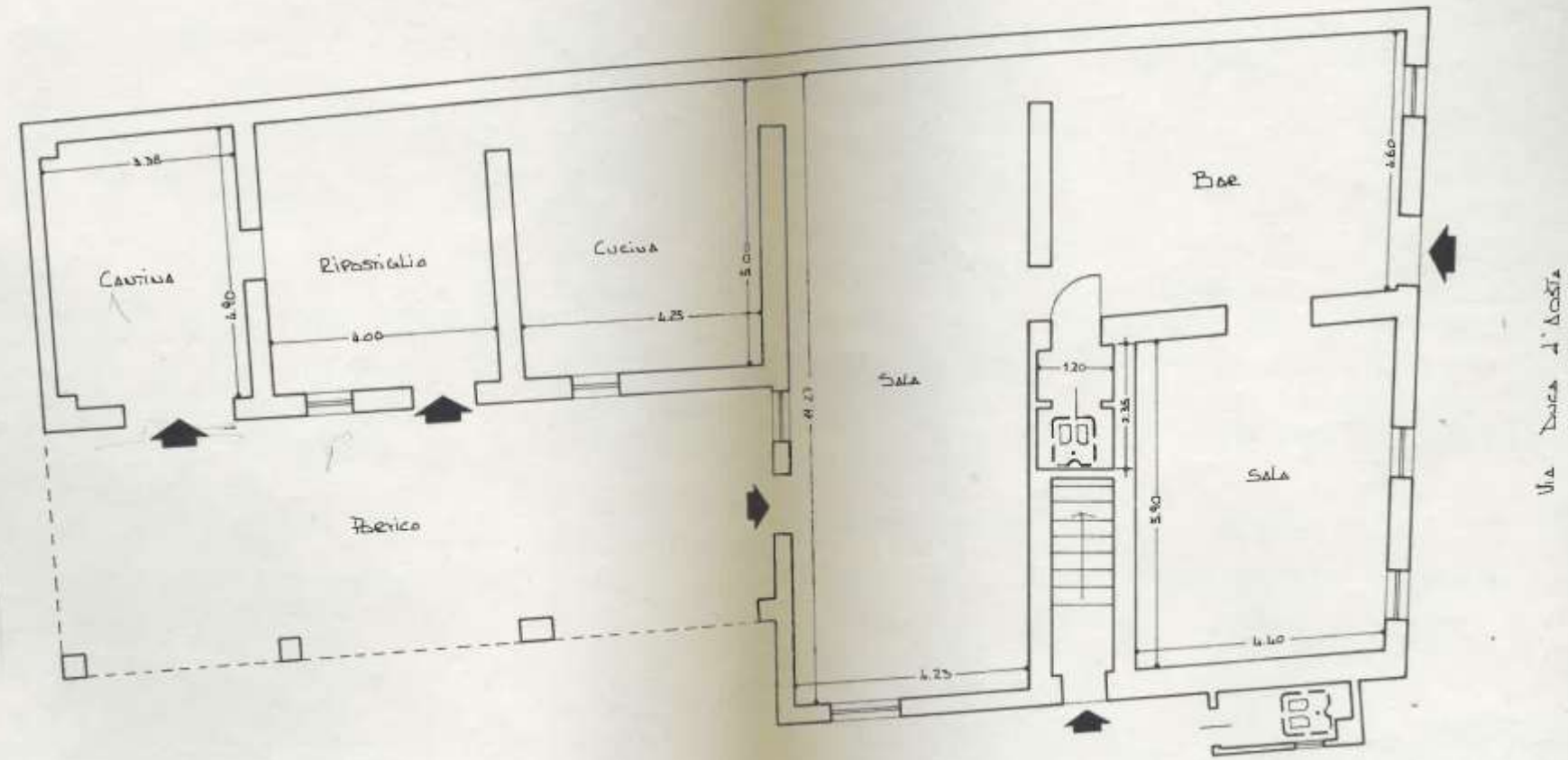
Nella medesima comunicazione è presente una nota scritta a mano datata il che recita: *“l'arch. Chieca, per le vie brevi ha comunicato al geom. Rocchi che non risponderanno alla presente in quanto è irrilevante che non ci sia stato incremento di superficie.”*.

Dall'analisi di tutta la documentazione fornita dal Comune di Lardirago lo scrivente ha accertato che la presente u.i. è viziata da irregolarità edilizie sostanziali che di seguito vengono illustrate.

Si è proceduto alla comparazione tra la planimetria catastale di remota redazione, presente nella documentazione fornita dal predetto Comune e l'elaborato grafico parte integrante della Concessione in sanatoria rilasciata il al prot. . Di seguito vengono riprodotte le planimetrie.



PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTE ALL'INTERNO DELLA PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA DEL 1990



Coorte di Pabbiera

PIANTA PIANO TERRA

ELABORATO GRAFICO PARTE INTEGRANTE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA DEL 1990



Lo scrivente ha ruotato lo stralcio della planimetria catastale nella medesima rotazione dell'elaborato grafico parte integrante della predetta concessione edilizia in sanatoria.

Viene evidenziata in rosso la superficie oggetto di condono/concessione ed evidenziata in verde la diversa distribuzione interna il tutto oggetto della predetta concessione edilizia in sanatoria, mentre viene evidenziata in blu la difformità allora non verificata ovvero un incremento di superficie coperta come peraltro la latrina esterna.

Infine, si riscontra che all'anno 1990 non erano più due manufatti di limitata rilevanza ovvero pollaio ed una latrina.

Da quanto sopra illustrato sorge spontanea una riflessione ovvero: la porzione di portico evidenziata in blu non è stata oggetto di concessione edilizia in sanatoria visto che quest'ultima è stata rilasciata per i locali "sala pranzo – cantina – ripostiglio-cucina", quindi è privo di legittimità. Si vuole ricordare che detta u.i. è ubicata pressochè nel centro abitato del Comune di Lardirago perciò era d'obbligo ottenere la licenza edilizia per detta realizzazione considerato che la licenza edilizia è divenuta d'obbligo in Italia ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e non poteva essere invocata la legge 765/67.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Dato atto che la predetta planimetria catastale era all'interno del fascicolo della pratica edilizia in sanatoria sorge spontanea un'altra riflessione ovvero che la predetta sia stata utilizzata come elemento di comparazione con l'elaborato grafico parte integrante della richiesta di condono/sanatoria ma non era stata rilevata la difformità sopra evidenziata dallo scrivente e considerato che non sono state rinvenute altre pratiche edilizie antecedenti a quella del 1990 si può constatare che la predetta porzione di portico è illegittima come peraltro alcune aperture ad es. la porta del vano adibito a dispensa ecc.

Inoltre, dalla documentazione fornita si riscontra che in data _____ prot. n. _____ era stato avviato il procedimento ai sensi dell'art. 7 e seguenti della Legge 241/90 in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001 per la già avvenuta chiusura del portico aperto generando due locali, e dal sopralluogo effettuato dallo scrivente per redigere il presente elaborato peritale si è accertato che un locale era stato adibito a sala e l'altro locale adibito a cucina.

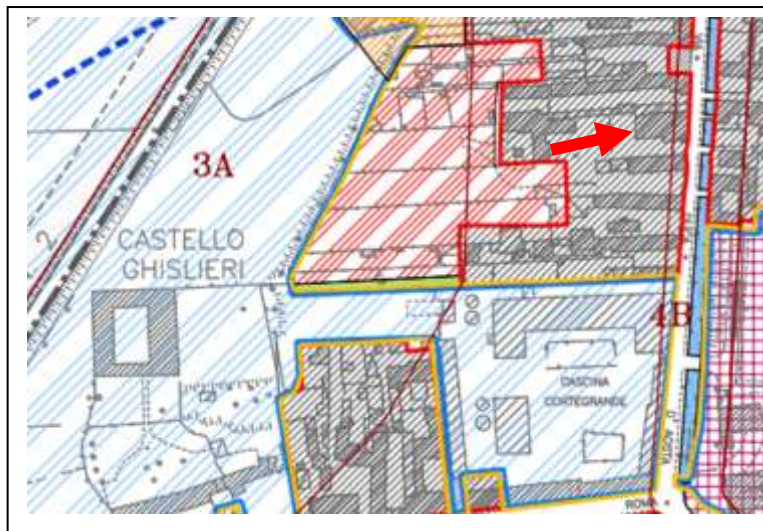
Dalla predetta documentazione datata 2010 e 2011 è emerso che la chiusura del portico è avvenuta senza titolo edilizio e né è stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, e si riscontra che detto immobile è stato oggetto di un procedimento penale proprio per il reato della chiusura del portico. Infine, sempre tra la predetta documentazione è presente un parere legale che, a seguito del diniego della Sovrintendenza e dall'aspetto dell'intervento edilizio già eseguito, correttamente il legale si era pronunciato: *“In conclusione, nonostante che le rammentate disposizioni delle NTA possano consentire la realizzazione parziale del richiesto permesso in sanatoria, è pacifico che le prescrizioni derivanti dal vincolo indiretto a tutela del valore del Castello di Lardirago inibiscono, essendo le stesse immediatamente applicabili ex art.45 del D.lgs. 42/2004 e s.m., la realizzazione di una volumetria aggiuntiva a quella dell'edificio cui è annesso il porticato e che, comunque modifica la tipologia edilizia esistente.”*

Si precisa che dall'analisi dell'attuale strumento urbanistico e dell'ancora vigente vincolo indiretto paesaggistico si riscontra che non è possibile sanare e comunque sembra, sempre in funzione della documentazione fornita, che nessuno si sia accorto della sopradetta porzione di porticato priva di titolo autorizzativo, ragion per cui si deve ripristinare lo stato dei luoghi ovvero la demolizione dei muri perimetrali e la parziale demolizione del manto di copertura di circa 18 mq. con conseguente relativo consolidamento della struttura della copertura.

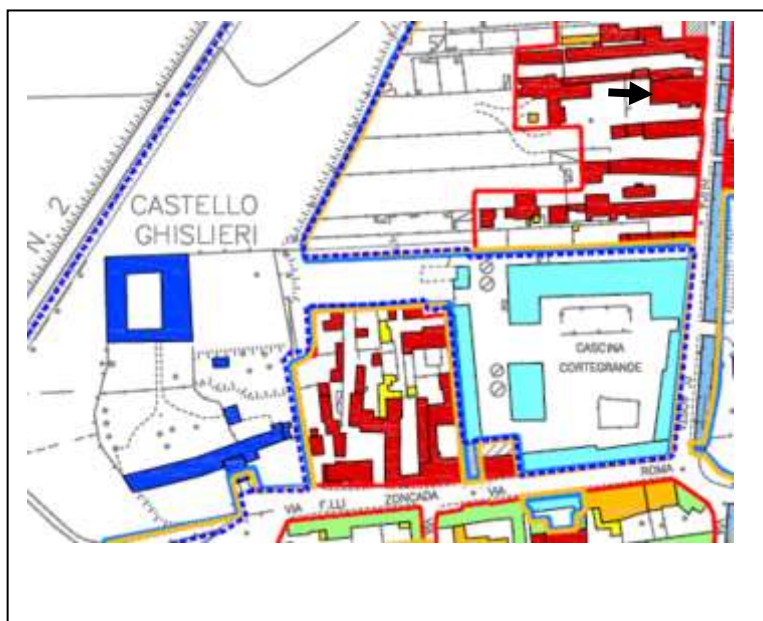
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Di seguito vengono riprodotti stralci del vigente strumento urbanistico P.G.T..



AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	
PERIMETRO AMBITO MONUMENTALE CON VINCOLO DIRETTO	INSEDIAMENTO "A" CENTRO STORICO
PERIMETRO AMBITO MONUMENTALE CON VINCOLO INDIRETTO	AMBITO "B1" RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO
PERIMETRO DEL CENTRO STORICO	AMBITO DI COMPLETAMENTO CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VERDE PRIVATO	AMBITO "B2" RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPL. DI INTERESSE AMBIENTALE
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE



LEGENDA	
LIMITI AMMINISTRATIVI	
CD/CFM COMUNALI	
PERIMETRI	
PERIMETRO AMBITO MONUMENTALE CON VINCOLO DIRETTO	
PERIMETRO AMBITO MONUMENTALE CON VINCOLO INDIRETTO	
PERIMETRO DEL CENTRO STORICO	
PERIMETRO PIANO DI RECUPERO	
GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI	
GRADO 1 - RESTAURO	
GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO	
GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE INTERNA	
GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
GRADO 5 - TRASFORMAZIONE PER RIGUALFICAZIONE AMBIENTALE	
GRADO 6 - DEMOLIZIONE	

GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originali, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura.

L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni:

- sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di soprizzo;
- variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;
- variazioni della quota altimetrica dei solai.

La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Dalla comparazione con la cartografia di C.T. si riscontra che la sagoma ivi rappresentata non corrisponde né alla sagoma del fabbricato attuale comprensivo dell'irregolarità edilizia né a quanto raffigurato nell'elaborato grafico parte integrante della concessione edilizia del 1990, ma più vero somigliante alla sagoma rappresentata nella sopramenzionata planimetria catastale.

Per quanto riguarda l'attuale planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Pavia servizio Territorio ufficio provinciale si riscontra che è difforme rispetto allo stato dei luoghi, come peraltro in detta planimetria è raffigurata l'esistenza di una cantina al piano seminterrato che ad oggi non è stato possibile accedere e pertanto la superficie commerciale verrà determinata in forza di quanto rappresentato nella precitata planimetria. Da ultimo, dalle riprese fotografiche si riscontra l'esistenza della finestra della cantina prospiciente la via Duca d'Aosta che corrisponde a quella rappresentata nella sopracitata planimetria.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo si trovava in pessime condizioni di manutenzione e peraltro non sono note le condizioni degli impianti (elettrici, idrici, riscaldamento, gas, fognario) e non è neppure noto se detta u.i. è collegata alla rete fognaria comunale.

In virtù di tutto quanto sopra illustrato il possibile acquirente dovrà ripristinare lo stato dei luoghi ed eliminare tutte le difformità accertate mediante demolizioni (muri perimetrali del portico chiuso, la porzione del manto di copertura e relativo pilastro) le quali obbligano comunque al

- consolidamento/rifacimento della struttura della copertura viste le condizioni globali
- rifacimento completo di tutti gli impianti
- consolidamento/rifacimento dei solai
- rifacimento del manto di copertura del corpo prospiciente la via pubblica

all'eventuale scavo e ripristino del collegamento in modo da poter accedere alla cantina del piano seminterrato le cui condizioni non sono note.

Il tutto dovrà avvenire con il supporto di un tecnico o più tecnici per l'attività di

- regolarizzazione edilizia
- progettazione e direzione dei lavori sia per la regolarizzazione che per il consolidamento strutturale (dall'attuale strumento urbanistico si riscontra che non è possibile la demolizione e ricostruzione)
- progettazione e direzione dei lavori per tutti gli impianti
- coordinatore della sicurezza sia per la fase di progettazione che per la fase di esecuzione
- un responsabile della sicurezza dei lavori
- collaudatore delle opere strutturali

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

- progettista e direttore dei lavori degli impianti
- verificare se nel manto di copertura della latrina esterna attigua sono presenti fibre di amianto

Si vuole ricordare che il sedime di pertinenza è gravato da servitù pedonale e carraio come menzionato nell'atto di provenienza.

Infine, l'ufficio tecnico del Comune di Lardirago ha dichiarato che: “ *l'ufficio scrivente sta avviando le necessarie procedure tecnico-amministrative e più specificatamente l'imminente incarico a professionista strutturista, nonostante la grave situazione finanziaria dell'ente in fase di riequilibrio della Corte dei Conti, onde prevedere nell'ambito del procedimento di abuso edilizio le modalità di intervento atte alla pubblica e privata incolumità*”.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari.

Trascrizione: “VENDITA” stipulata dal Notaio _____ in data _____ n° _____ di _____
repertorio, trascritta in Pavia in data _____, ai numeri _____ mediante i quali i Sigg.:

vendevano alla Cooperativa:

le seguenti unità immobiliari meglio identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Lardirago

Foglio Mappale _____
Foglio Mappale _____

Ulteriori informazioni: NESSUNA

PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

Pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico

Richiesta di documentazione integrativa a seguito di domanda di condono edilizio inviata dal Comune di Lardirago al sig. _____ quale presidente della Cooperativa di Consumo fra lavoratori.

Ordinanza di demolizione dei lavori eseguiti in assenza di Concessione art.7 Legge n. 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

Comunicazione del Comune di Lardirago sprovvista di data e protocollo indirizzata alla sig.ra _____ in riferimento all'ordinanza di

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

demolizione.

Concessione in sanatoria per “sala pranzo – cantina –ripostiglio-cucina” corredata dalla dichiarazione sostitutiva dell’Atto di Notorietà, documentazione fotografica ed un elaborato grafico, il tutto riferito alla documentazione data 12-05-1986 relativa al condono edilizio.

Richiesta per rilascio autorizzazione per la chiusura stagionale del portico

Comunicazione di attività edilizia libera.

Comunicazione di attività edilizia libera.

Comunicazione del Comune di Lardirago diretta al sig.

legale rappresentante della Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago con la quale diffidava quest’ultimo a svolgere i lavori come da

Comunicazione di attività edilizia libera del prot. n. .

Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell’artt. 7 e seguenti della Legge 241/90 del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all’attenzione del Legale Rappresentante Luigi Cella in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del D.Lgs 380/2001.

Comunicazione ex. art.10 bis l.241/1990 recante i motivi ostativi all’accoglimento della richiesta di rilascio del permesso di costruire in sanatoria per accertamento di conformità-interruzione termini del procedimento del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all’attenzione del Legale Rappresentante e al professionista in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell’art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 – prot.n. del .

Comunicazione ex. art.10 bis l.241/1990 recante i motivi ostativi all’accoglimento della richiesta di rilascio del permesso di costruire in sanatoria per accertamento di conformità-interruzione termini del procedimento del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all’attenzione del Legale Rappresentante e al professionista in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell’art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 – prot.n. del .

Comunicazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Paesaggio indirizzata al Comune di Lardirago.

Comunicazione di interruzione dei termini di cui all'art.36 comma 3 del DPR 380/2001 del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001.

senza indicazione del protocollo Comunicazione attinente il nulla osta della Sovrintendenza per i beni architettonici del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001 ove veniva ribadito il parere negativo da parte della Soprintendenza e che il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria era subordinato ad un parere della predetta Soprintendenza che superasse quello precedente, e detto parere doveva essere richiesto direttamente dall'interessato.

Comunicazione recante "diniego del permesso di costruire in sanatoria" del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante e al professionista in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001 di cui al prot. del .

Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art.7 e seguenti della Legge 241/90 del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001 di cui al prot. .

Comunicazione del Comune di Lardirago recante richiesta di documentazione integrativa indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001 di cui al prot. .

Comunicazione di fissazione termine per la presentazione di

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

documentazione integrativa e preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10 bis L.241/1990 del Comune di Lardirago indirizzata alla Cooperativa di Consumo tra Lavoratori di Lardirago e all'attenzione del Legale Rappresentante Alberto Iacchini in riferimento alla domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 380/2001 di cui al prot. .

Comunicazione del Comune di Lardirago indirizzata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio, in cui si chiede di esprimere un ulteriore parere sulla pratica edilizia per la quale la predetta Soprintendenza con prot. n. in data aveva rilasciato parere contrario.

Nella medesima comunicazione è presente una nota scritta a mano datata il 04-04-2012 che recita: *"l'arch. , per le vie brevi ha comunicato al geom. che non risponderanno alla presente in quanto è irrilevante che non ci sia stato incremento di superficie."*

Pratiche catastali

Catasto Terreni

Tipo mappale del n. : lo scrivente evidenzia una propria perplessità ovvero la sagoma del fabbricato rappresentata nella cartografia di C.T., come già esposto nelle pagine precedenti, corrisponde alla sagoma raffigurata nella planimetria catastale rinvenuta nella pratica edilizia dell'ottobre 1990 e pertanto non corrispondente né a quella raffigurata nell'elaborato progettuale parte integrante della Concessione edilizia in sanatoria 19-01-1990 prot. né all'esistente e quindi, sorge il dubbio se ciò debba attribuirsi alla mancata trattazione grafica del sopraccitato tipo mappale o alla non corretta redazione di quest'ultimo.

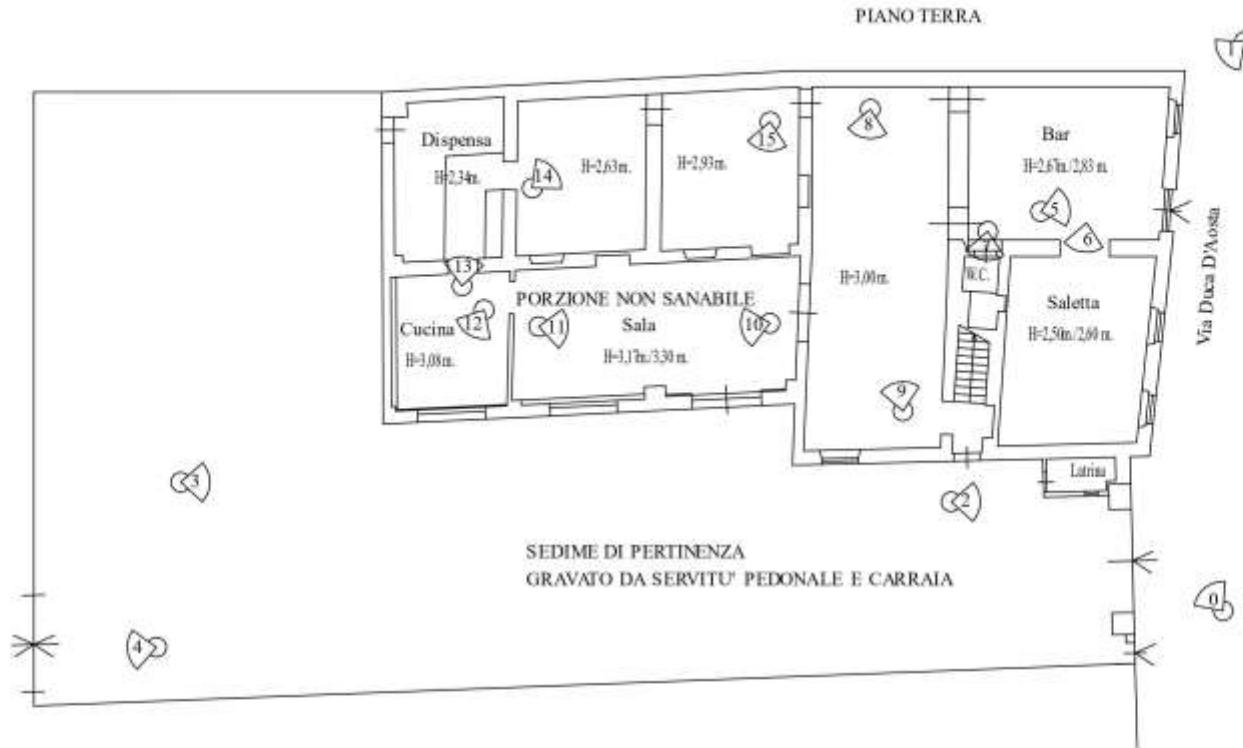
Catasto Fabbricati

- Censita sin dall'impianto meccanografico 1977
- DENUNCIA DI VARIAZIONE del protocollo n. PV in atti dal 08/02/2007
AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2011 protocollo n. PV in atti dal 14/02/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

In data 06-12-2016 lo scrivente ha potuto accedere nella predetta u.i. ed ha effettuato una serie di misurazioni e di riprese fotografiche di seguito riprodotte.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari



RIPRESA FOTOGRAFICA 0



RIPRESA FOTOGRAFICA 1



RIPRESA FOTOGRAFICA 2



RIPRESA FOTOGRAFICA 3



RIPRESA FOTOGRAFICA 4



RIPRESA FOTOGRAFICA 5

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari



RIPRESA FOTOGRAFICA 6



RIPRESA FOTOGRAFICA 8



RIPRESA FOTOGRAFICA 9



RIPRESA FOTOGRAFICA 10
PORZIONE OGGETTO DI DEMOLIZIONE



RIPRESA FOTOGRAFICA 11
PORZIONE OGGETTO DI DEMOLIZIONE

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari



RIPRESA FOTOGRAFICA 12
PORZIONE OGGETTO DI DEMOLIZIONE



RIPRESA FOTOGRAFICA 13



RIPRESA FOTOGRAFICA 14



RIPRESA FOTOGRAFICA 15



RIPRESA FOTOGRAFICA 16



RIPRESA FOTOGRAFICA 17

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari



RIPRESA FOTOGRAFICA 18



RIPRESA FOTOGRAFICA 19



RIPRESA FOTOGRAFICA 20



RIPRESA FOTOGRAFICA 21

La determinazione delle superfici dei locali ove si è potuto accedere viene effettuata sulla base delle misurazioni rilevate, mentre per i locali inaccessibili, ad esempio la superficie sia della cantina al piano seminterrato che dei due locali adibiti a cascina al piano primo, viene effettuata in forza della planimetria catastale.

Non viene determinata la superficie dei locali che non sono sanabili ma bensì sarà effettuato un deprezzamento a causa dei costi di demolizione.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

NEGOZIO/EX TRATTORIA

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale Parametrata	Esposizione
PIANO INTERRATO					
Cantina non accessibile, calcolo come da planimetria	15,97	23,05	0,20	4,61	
PIANO TERRA					
Superficie complessiva del piano terra	171,01	213,40	1,00	213,40	Est/sud
Portico da ripristinare oggi locale non sanabile identificato "Sala"	39,51	40,63	0,20	8,13	Sud
sedime di pertinenza	367,96	367,96	0,10	36,80	
PIANO PRIMO					
Superficie complessiva del piano primo	131,13	165,02	1,00	165,02	Nord/est/sud
Due cascine non accessibili come rappresentate nella planimetria catastale	39,33	47,94	0,20	9,59	
Totale				437,54	

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Fondazioni(struttura): tipologia non ispezionabile.

Strutture verticali: muratura

Copertura: a falde

Altezza interna: Piano terra da h= 2,34 a 3,00 m.

Piano primo da h= 2,38 a 2,65 m.

Negoziobar/trattoria

Piano Terra-Primo

Pavimentazione Interna al piano terra: Piastrelle in ceramica e legno

Pavimentazione Interna al piano primo: Piastrelle in ceramica e tavole in cotto

Condizioni complessive: pessime

Cucina

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica

Rivestimento interno: piastrelle in ceramica

Condizioni: pessime

Servizi igienico piano terra

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica

Rivestimento interno: piastrelle in ceramica

Sono presenti un lavabo ed un water

Condizioni complessive: pessime

Latrina esterna

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Rivestimento interno: piastrelle in ceramica

Sono presenti un lavabo ed una turca

Condizioni complessive: pessime

Servizi igienico piano primo

Pavimentazione Interna: piastrelle in ceramica

Rivestimento interno: piastrelle in ceramica

Sono presenti un lavabo, un bidet ed un water

Condizioni complessive: pessime

Infissi esterni: Porta d'ingresso in alluminio e legno

Condizioni: mediocri/pessime

Infissi interni: Porte interne in legno, finestre in legno vetro e senza vetro, persiane.

Condizioni complessive: pessime

Impianto elettrico: presente da verificare

Impianto a Gas: presente da verificare

Impianto termico: riscaldamento autonomo (termosifoni) da verificare il funzionamento

Impianti elettronici: non esistente

Impianto idrico: presente da verificare

Impianto fognario: presente da verificare

conformità: da verificare.

VALUTAZIONE

Criterio di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato della u.i.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è stato desunto dalla valutazione pubblicata dallo "OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE primo semestre 2020" dell'Agenzia delle Entrate di Pavia ed è determinato in Euro 1.000,00/mq. di superficie commerciale per negozi in condizioni normali, mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono tratti da M. Tamborrino, cit.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Negozio	mq. 437,54	superfici commerciali parametrate (SCP)			
	mq. 437,54				
valore medio (Vm) al nuovo	€ 1.000,00 /mq.				
coefficiente di piano edifici senza ascensore				1,00	
coefficiente di, qualità (cQ), manutenzione (cM)				0,15	
coefficienti aggiuntivi (cA): Difformità e deprezzamento per servitù di passaggio pedonale e carraio				0,50	
Vm	cp	cE+cQ+cM	cA	SCP	
€ 1.000,00 *	1,00	* 0,15	* 0,50	* 437,54	= € 32.815,50
VALORE DEFINITO					€ 32.815,50
VALORE ARROTONDATO					€ 32.815,00

Il più probabile valore di mercato dell'u.i è di **32.815,00 € (trentaduemila ottocento quindici/00 euro).**

Adeguamento e correzioni di stima.

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: **€. 4.922,25**
 - Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: **già dedotte sia nei coefficienti di manutenzione qualità che il coefficiente aggiuntivo per difformità e deprezzamento per la servitù passiva pedonale e carraia.**
 - Decurtazioni per lo stato di possesso: **nessuna.**
 - Spesa per la rimozione dell'arredo: **€ 3.000,00**
 - Spese tecniche di regolazione urbanistica e catastale: **€. 5.000,00**
- **Il più probabile valore di mercato complessivo è stimato in €. 19.892,75 (diciannove mila ottocento novantadue/75 euro).**

Pavia 24/12/2020

L'ausiliario del Giudice

Geom. FABRIZIO MONTINI
Isola. N. 602/2003
 Ed. Pr. 199/1992/1921/2004
 Part. Imp. 01512480134