

BENI IN GROPELLO CAIROLI (PV)

Compendio Immobiliare Diviso In Lotti

3.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi , catastali ed energetici:

3.3.1 Accertamento di conformità urbanistica edilizia ed energetica:

Immobili Comune di Gropello Cairoli

Eseguita richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gropello Cairoli in data 17/06/2022 inoltrata tramite pec al protocollo del Comune di Gropello Cairoli, per la verifica della conformità urbanistica, l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Gropello Cairoli in data 23/01/2023 mi ha messo a disposizione la documentazione presente nell'archivio dell'Ufficio Tecnico al fine di procedere con la verifica urbanistica degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Le pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico sono:

1. Pratica Edilizia n. 22 del 28/07/1967 per la Costruzione di una villetta ad un piano rialzato sul mappale 31 (ora mappale 1286 sub 2), all'interno della pratica sono presenti, l'agibilità e l'abitabilità dei locali rilasciata nel 1968, la concessione e le tavole.

Rispetto allo stato dei luoghi al piano primo (ovvero rialzato sul progetto originario) il balcone al servizio delle camere da letto non è stato realizzato e le camere sono dotate di finestre e non di porte finestre, mentre la dislocazione dei vani corrisponde ad eccezione delle misure interne delle stanze che sono leggermente differenti da quanto indicato nel progetto originario.

La stanza posta sul lato nord est risulta più grande rispetto a quanto licenziato con ampliamento della superficie utile, del volume e della superficie coperta.

Per quanto concerne invece il piano terra (ovvero piano cantina del progetto originario) manca il vano della centrale termica, e il corridoio che si affaccia sull'esterno e che viene utilizzato come ingresso di servizio al piano terra.

Le difformità che si riscontrano non sono recenti, ma sono state sicuramente realizzate in corso di costruzione dell'immobile, all'epoca, prima del rilascio dell'agibilità non sono state presentate della varianti per allineare le opere con quanto effettivamente realizzato, tenendo conto che è stata comunque rilasciata agibilità nel 1968 e successivo censimento dell'edificio al Catasto nel 1969 già aggiornato con le modifiche realizzate in corso d'opera.

Al fine di sanare le difformità riscontrate è necessario procedere con la presentazione delle pratiche in sanatoria corredate da pratiche di accertamento della compatibilità paesistica per ottenere il nulla osta del parco del Ticino.

Non è dato al momento stimare i costi per la sistemazione della legittima dell'immobile abitativo.

2. Pratica Edilizia n. 66 del 20/11/1970 per la Costruzione di porcilaie per l'industria rurale di allevamento suini sul mappale 277 del fg. 12 (ora parte del mappale 1286), all'interno della pratica non sono presenti comunicazione di Inizio e Fine Lavori, richiesta di agibilità delle strutture, nessun documento di denuncia dei cementi armati. Lo stato dei luoghi con quanto licenziato corrisponde in parte in quanto i recinti esterni coperti non sono stati indicati nell'elaborato grafico.

3. Pratica Edilizia n. 73 del 08/09/1972 per la Costruzione di ml. 74,50 di recinzione alla proprietà con materiali di cemento prefabbricato a interasse di ml. 2,35 e chiusura sui mappali 31 e 277 del fg. 12 (ora parte del mappale 1286), all'interno della pratica non sono presenti comunicazione di Inizio e Fine Lavori, richiesta di agibilità e pratica dei cementi armati. Nella pratica presentata si trova poi la comunicazione da parte del Comune datata 22/10/1984, che la commissione edilizia ha espresso parere sfavorevole in quanto in contrasto con le norme di PRG in quanto l'azzonamento non permette alcun tipo di edificazione.

Lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto licenziato perché al posto della recinzione sono stati realizzati altre porcilaie poste sul confine di proprietà lato sud-est.

4. Pratica Edilizia n. 5 del 07/02/1973 Ampliamento della casa di abitazione sul mappale 31 del fg. 12 (ora mappale 1286) all'interno della pratica edilizia non sono presenti comunicazione di Inizio e Fine Lavori, richiesta di agibilità delle strutture, nessuna denuncia dei cementi armati. Dallo stato dei luoghi confrontando con la pratica edilizia depositata, l'ampliamento sull'immobile non è stato realizzato come indicato in progetto, in effetti adiacente al fabbricato di abitazione è stato realizzato un porticato con struttura precaria in ferro e soprastante copertura in lastre di cemento (non è stato possibile capire se siano in amianto oppure in fibrocemento) composto da un piano fuori terra, e con la realizzazione di un box in muratura e c.a. di cui non si è rinvenuto nessun titolo edilizio.

5. Pratica Edilizia n. 6 del 22/01/1973 Costruzione rurale per deposito e conservazione mangimi per allevamento suini sul mappale 277 del fg. 12 (ora parte del mappale 1286). Rispetto allo stato dei luoghi il deposito è stato realizzato ma in una posizione diversa rispetto al progetto presentato, all'interno della pratica edilizia non sono presenti comunicazione di Inizio e Fine Lavori, richiesta di agibilità delle strutture, nessun documento di denuncia dei cementi armati.

In base alla documentazione presente in archivio, sono state rilevate delle difformità sulla realizzazione dei manufatti. Occorre specificare, che al fine di poter procedere con una sanatoria delle difformità riscontrate, il proprietario od eventuale aggiudicatario del bene, dovrà essere iscritto all'albo degli imprenditori agricoli a titolo principale come richiede la normativa della Regione Lombardia n. 12/05 che ha sostituito la Legge 93/80 per l'edificazione in zona agricola.

Inoltre essendo la zona ubicata all'interno del Parco del Ticino ci sono dei vincoli da rispettare con la presentazione di pratiche di accertamento della compatibilità paesistica.

Non è stato possibile quantificare i costi necessari alla sistemazione delle difformità riscontrate.

La valutazione al metro quadrato utilizzata nel del Lotto A della perizia originaria (che comprende tutti i fabbricati rurali autorizzati e no) si conferma quanto applicato e pertanto si ribadisce il valore finale del Lotto A del compendio immobiliare del Lotto 1. Si specifica che non è possibile quantificare i costi necessari alla sistemazione delle difformità rilevate necessari alla legittimazione degli immobili oggetto di pignoramento. Così come il valore applicato al Lotto B (fabbricato di abitazione)

In base al vigente PGT gli immobili del compendio immobiliare Lotto 1 sono inseriti in zona "Ambiti di Rigenerazione Urbana" articolo 18 delle NTA

Il mappale 1286 risulta inoltre inserito come segue:

In base al Tavola dei Vincoli in quanto rientra all'interno del Parco del Ticino:

rientra parzialmente " *In fascia di Rispetto Elettrodotti Alta Tensione*" art. 42,

rientra " *In zona IC*" art. 12 del PCT Parco del Ticino

Il mappale 278 risulta inoltre inserito come segue:

rientra parzialmente " *Nella Scarpata Morfologica*" del PTCP art. II-21 del Parco del Ticino

rientra " *In zona Naturalistiche Parziali Botanico-Forestali*" art. 15 delle N.T.A.

rientra parzialmente in zona " *Scarpata Morfologica*" del PTCP art. II-21 del Parco del Ticino

rientra parzialmente in zona " *Foreste e Boschi*" art. 142 c. 1 lettera g del D.Lgs 42/2004

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

La descrizione e consistenza degli immobili facenti parte del Lotto 1 della Perizia originaria indicati sono corretti, nonostante alcuni siano stati edificati in assenza di titolo edilizio per cui soggetti a sanatoria. Avendo già provveduto al decurtamento del valore originario, per eventuali vizi e difformità, il valore di perizia indicato viene confermato.

In assolvimento all'incarico ricevuto

Chiuso in Stradella in data 13/02/2023.

Il C.T.U.

