

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. 73 del 23/08/1984 per la recinzione in blocchi di cemento e porticato in ferro con copertura in eternit (pratica non assentita dalla Commissione Edilizia in quanto all'epoca il PRG vigente non consentiva alcun tipo di edificazione.
2. Pratica Edilizia n. 17 del 25/02/1984 Rettifica strade e recinzione con muretto e rete metallica plastificata, da realizzarsi sui mappali 24 e 401 del foglio 12 (ora mappali 1267,1268 e 1266). Nella pratica sono presenti la comunicazione di Inizio lavori, Parere Favorevole della commissione del Parco del Ticino.

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto licenziato ad eccezione del fatto che non è stata aggiornata la mappa catastale.

3. Pratica Edilizia n. 19 del 06/02/1986 Realizzazione di Ricovero attrezzi con recinzione. Sui mappali 24 e 25 del foglio 12 (ora mappali 1266 e 25 del fg. 12). Nella pratica è presente il nulla osta favorevole del Parco del Ticino. Lo stato dei luoghi non evidenzia che vi sia poi stato seguito alla C.E. rilasciata.
4. Pratica Edilizia n. 58 del 08/10/1987 Costruzione di casa rurale sui mappali 24 e 401 del fg. 12 (ora mappali 1266, 1268 e 25 del fg. 12). Nella pratica sono presenti la relazione ed il progetto dell'impianto di contenimento energetico ovvero Legge 10, una voltura a seguito della morte di [REDACTED]. Il parere igienico sanitario rilasciato dalla ASL di Pavia, La relazione tecnica di impatto ambientale, La relazione tecnica, gli elaborati grafici del progetto per la realizzazione della nuova costruzione, una documentazione fotografica dello stato dei luoghi all'epoca della richiesta, La dichiarazione di iscrizione all'albo degli Imprenditori Agricoli, La dichiarazione di vincolo all'inedificabilità registrato e trascritto, ed infine i conteggi planovolumetrici.

Non è stato possibile per ovvi motivi di sicurezza visionare l'interno dell'edificio, e comunque al momento risulta in completo stato di abbandono e senza nessun tipo di protezione per l'incolumità di persone o animali. Considerato il titolo edilizio principale con cui è stato realizzato il manufatto al fine di poterlo sanare è necessario procedere ad una verifica statica dell'edificio in base alla normativa vigente, e di cui non si è trovato riscontro nella pratica edilizia della Denuncia dei Cementi Armati, oltre al fatto che essendo in zona agricola è necessario che l'eventuale intestatario sia iscritto come imprenditore agricolo all'albo regionale, oltre al fatto che dovrà essere presentata la richiesta di accertamento della compatibilità paesistica al Parco del Ticino, oltre al fatto di presentare un nuovo Permesso di Costruire con tutte le pratiche collegate.

Non è possibile indicare se e quali siano le eventuali difformità dello stato di fatto rispetto a quanto licenziato, e comunque in qualsiasi caso la concessione edilizia originaria è decaduta.

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 oltre alla presentazione di un nuovo titolo edilizio (Permesso di Costruire) necessario al completamento dell'opera.

La valutazione fatta originariamente sulla perizia del Lotto 2 si conferma in quanto il valore indicato tiene conto già di quanto meglio sopra indicato.

In base al vigente PGT gli immobili del compendio immobiliare Lotto 2 sono inseriti in parte in zona "Ambiti di Rigenerazione Urbana" articolo 18 delle NTA ed in parte in zona "Zone G2 art. 9 delle NTA del PTC Parco del Ticino"

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
rientra " In zona Perimetro ZSC San Massimo" Rete Natura 2000

6. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

La descrizione e consistenza degli immobili facenti parte del Lotto 2 della Perizia originaria indicati sono corretti, 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.

