

COMMITTENTE E COMMESSA:

TRIBUNALE DI PIACENZA

Esecuzione Immobiliare n° 135/2018

promossa da

Cassa di Risparmio in Bologna SpA

contro

[REDACTED] + 2

GIUDICE ESECUTORE: DR. SSA E. IAQUINTI

INTEGRAZIONE DI PERIZIA TECNICA DEL 30.9.2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Fabrizio NARBONI, dottore agronomo

Piacenza, 05.04.2023

Dott. Agr. Fabrizio Narboni
Via Piroli, 32 NIVIANO (PC)
P.IVA 01632973039
C.F. NRBFRZ51B06G557P
mailPEC: f.narboni@epap.conafpec.it

PREMESSA

La presente integrazione di perizia è stata redatta a seguito dell'emergere, in sede di visita-sopralluogo di soggetti interessati all'asta dell'immobile di cui al lotto n. 4 sito in Loc. Montale (Piacenza), di opere non compiutamente dettagliate nella relazione tecnico-estimativa dello scrivente redatta in data

Lo scrivente, nella sua nota e-mail del 24.02.2023 indirizzata a NAVE e all'Avv. Mazzoni (custode), ha elencato le condizioni in cui si sono svolte le operazioni di rilievo che, di fatto, hanno determinato la situazione descritta.

Il G.I. ha predisposto, con nota del 27.02.2023 l'integrazione della relazione che di seguito viene svolta e trasmessa entro il termine fissato del 10.04.2023.

Il CTU ha provveduto, nel corso della predisposizione della presente relazione ad esperire una ricerca presso il Comune di Piacenza mediante un ulteriore accesso agli atti (ulteriore, in quanto il primo accesso in data 15.03.2019, aveva dato esito negativo) sulla specificità degli atti relativi alla C.E. e/o abitabilità dell'immobile di cui si tratta.

L'accesso agli atti, presentato in data 07.03.2023, ha dato esito positivo in quanto, come mi è stato riferito dal personale addetto, gli atti erano stati restituiti al Comune dalla società incaricata della digitalizzazione dei documenti facenti parte di pratiche urbanistiche degli anni a cui risalivano quelle di nostro interesse. (1990÷1995).

1. TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI

Come già descritto il lotto n. 4 (Loc. Montale – PC) consiste in una villetta a schiera in Via Rimini, 20 facente parte di un complesso edilizio di n. 6 unità immobiliari realizzato nel 1991÷1992 da "██████████" a seguito di concessione edilizia n. 1268 del 10.10.1991 (all. 1a).

L'unità a cui si fa riferimento è quella indicata al n. 5 della planimetria di progetto (all. n. 1c, 1d, 1e).

In data 01.04.93 viene concessa alla società immobiliare richiamata la C.E. n. 300 (all. 2a) che, di fatto, autorizza la medesima ██████████ a realizzare in tutte le 6 unità (e quindi anche la n. 5 di cui si tratta) la scala a chiocciola che conduce dal 1° piano al sottotetto, due lucernai e un locale sul lato sud-est del vano adibito a deposito occasionale-sottotetto.

In data 29.06.1993 è stata rilasciata dal Comune di Piacenza l'abitabilità dell'unità immobiliare n. 5 che ci riguarda (all. n. 1g).

Pertanto, l'unità immobiliare di cui al lotto 4 è da ritenersi conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio, salvo quanto riportato al successivo punto 2.

2. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA DEL SOTTOTETTO

Il giorno 23.03.2023 lo scrivente CTU ha esperito sopralluogo al lotto n. 4 , alla presenza, dei Sigg.ri [REDACTED]; ha provveduto ad esaminare i locali formanti il sottotetto dell'immobile di cui al lotto n. 4; ha provveduto, inoltre, ad eseguire le necessarie misurazioni e a scattare foto dei locali.

Dall'esame dell'allegato n. 3 si evincono le dimensioni e la distribuzione dei locali componenti il sottotetto (Piano secondo).

Tale allegato riporta, altresì, il calcolo dell'altezza media (h_m) dei locali ed il calcolo del rapporto aeroilluminante.

I locali formanti il sottotetto collegato al primo piano con una scala a chiocciola in legno sono due: una camera e un bagno ricavato nella porzione sud-ovest.

La camera, intonacata a civile, è provvista di pavimento in parquet e dotata di elemento riscaldante (fancoil); il bagno è provvisto di sanitari, rubinetteria, box doccia, pavimento e rivestimento in ceramica e un piccolo lucernaio.

Il sottotetto è provvisto di due lucernai di dimensioni diverse da quelle indicate agli atti progettuali di cui alle C.E. n. 300/1993.

Ricordiamo che la C.E. n. 300/1993 (all. n. 2a) autorizza la posa di scala a chiocciola tra il primo piano ed il sottotetto, la formazione di due lucernari delle dimensioni di m 0,60 x m 0,60 e la formazione di un locale (peraltro cieco).

Tutte queste opere sono concesse ad uso esclusivo di un sottotetto ad uso deposito occasionale.

La normativa che disciplina il recupero e/o la trasformazione ai fini abitativi di sottotetti è riferibile alla L.R. n. 11/1998 e al RUE (Regolamento Urbanistico-Edilizio) del Comune di Piacenza approvato dal C.C. con delibera n. 24/2019 (art. 157 Sottotetti). L'art. 2 della L.R. 11/98 stabilisce le condizioni e i limiti per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e cioè: l'altezza utile media maggiore o uguale a m. 2.40 per i locali adibiti ad abitazione e m 2.20 per i locali adibiti a servizi (bagno). L'altezza media è

calcolata (vedi all. n. 3) dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza supera m. 1.80 per la superficie utile relativa.

Inoltre il medesimo art. 2 comma b stabilisce che il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a 1/16.

Il RUE di Piacenza fa proprio tali norme stabilendo, altresì, all'art. 157.10 che l'immobile in cui ricade il recupero ai fini abitativi, debba essere iscritto al Catasto alla data del 31 dicembre 2013 (condizione soddisfatta per l'immobile di cui al lotto n.4). Ora, dall'esame dell'all. n. 3 si evince che l' h_m del sottotetto è pari a m 2,12. e, quindi, inferiore a quanto stabilito dalla norma su riportata.

Pertanto, il locale sottotetto (camera e bagno) dell'immobile di cui al lotto n. 4 sono da considerarsi abusivi e non sanabili da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Il RUE di Piacenza (art. 157.9) stabilisce, inoltre, "che i locali di sottotetto destinati a deposito occasionale o a stenditoio non devono essere dotati di impianto di riscaldamento né di erogazione di gas e acqua, ma possono essere pavimentati così come le loro pareti di delimitazione possono essere intonacate o rifinite".

Ne deriva, quindi, che, non essendo sanabile l'intervento posto in essere per rendere abitabile il sottotetto vadano, necessariamente, messi in pristino tali locali onde rendere i medesimi coerenti con l'uso esclusivo consentito (e cioè sottotetto/deposito occasionale e/o stenditoio) in aderenza alle norme di cui al RUE di Piacenza.

In sostanza si tratta di:

- demolire e/o rimuovere gli impianti idrico-sanitari presenti in bagno, il termosifone in camera, sigillare gli impianti idrico e sanitario onde ripristinare la destinazione originaria dei locali. La spesa necessaria per eseguire tali demolizioni, trasporto a rifiuto del materiale in cave di risulta ammonta, presuntivamente, a € 2.500,00 (eurodueemilacinquecento/00);
- regolarizzare, tramite richiesta di sanatoria urbanistica, la difformità edilizia riscontrata (diverse dimensioni ed orientamento del vano destinato a bagno rispetto a quanto concesso, dimensioni e n. di lucernai presenti). La spesa necessaria per tale procedura (compresa la sanzione amministrativa) ammonta, presumibilmente, ad € 3.200,00 (eurotreemiladuecento/00).

3. RICALCOLO VALORE LOTTO N. 4

Il valore del lotto n. 4 indicato dallo scrivente CTU nella perizia del 30.09.2019 è pari ad € 178.700,00. Da tale valore vanno sottratti i costi da sostenere per la rimozione

degli impianti realizzati abusivamente nel sottotetto pari ad € 2.500,00 ed i costi da sostenere per regolarizzare, tramite richiesta di sanatoria urbanistica, le difformità già descritte comportanti un costo di € 3.200,00 (compresa sanzione pecuniaria).

Pertanto il valore del lotto n. 4 è pari a:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 178.700,00 - (\text{€ } 2.500,00 + \text{€ } 3.200,00) = \text{€ } 173.200,00 \\ & \text{(diconsi eurocentosettantatremiladuecento/00)} \end{aligned}$$

Deduzione valore di stima:

a) 10% del valore (€ 173.200,00) per assenza garanzia vizi occulti, per differenza oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché valori catastali e per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita

$$173.200,00 \cdot 10\% = \text{€ } 17.300,00$$

Pertanto il valore di stima (mercato) del lotto n. 4 è pari ad

$$\begin{aligned} & \text{€ } 173.200,00 - \text{€ } 17.300,00 = \text{€ } 155.900,00 \\ & \text{(diconsi eurocentocinquantacinquemilanovecento/00)} \end{aligned}$$

La presente perizia e relativi allegati viene trasmessa, per via telematica, al Tribunale di Piacenza.

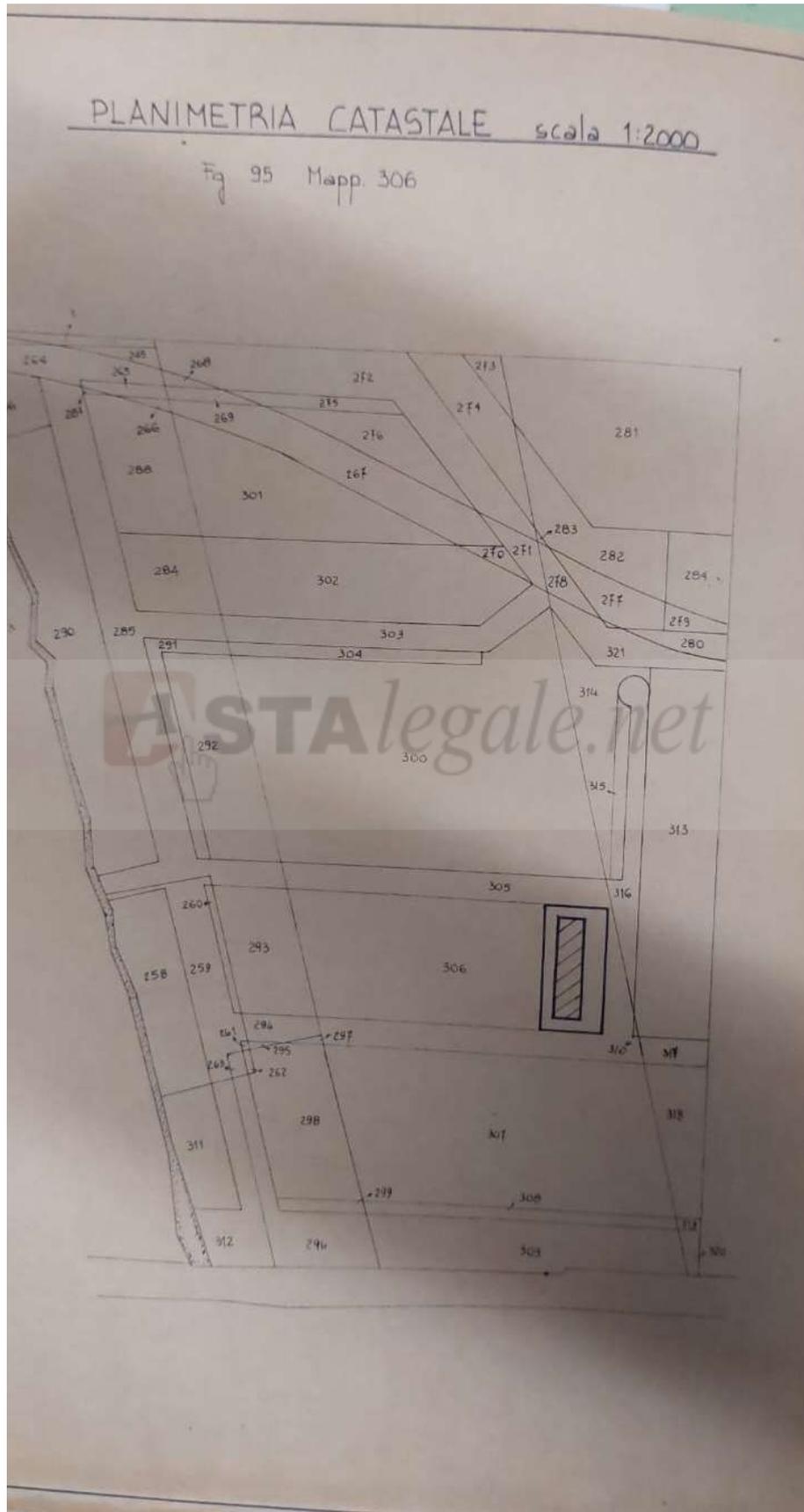
 II CTU

(Fabrizio Narboni, dottore agronomo)

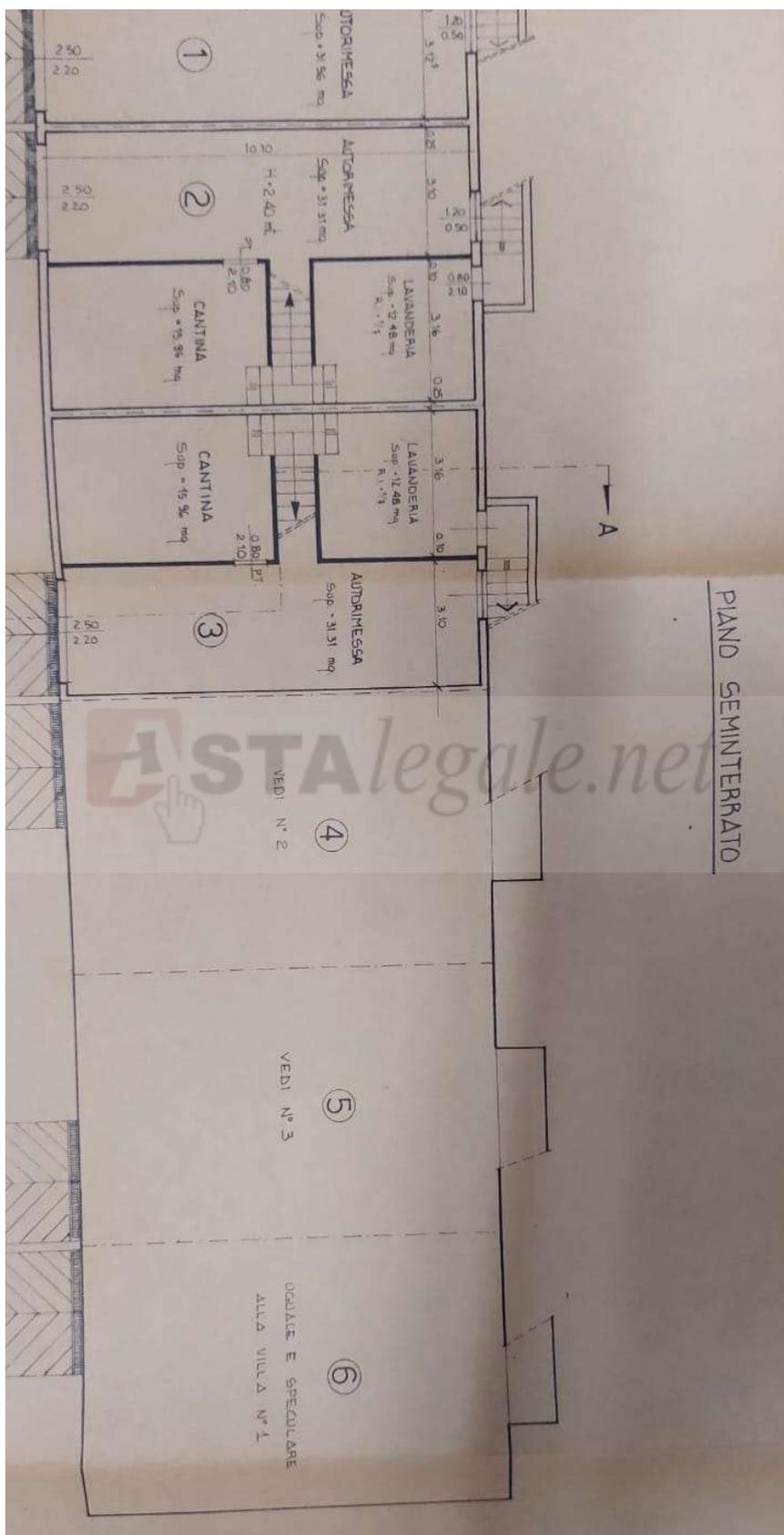
Elenco allegati:

- 1a. C.E. n. 1268/1991
- 1b. Planimetria generale
- 1c. Planimetria P.S.
- 1d. Planimetria P.T.
- 1e. Planimetria 1°P
- 1f. Prospetto
- 1g. Abitabilità
- 2a. C.E. n. 300/1993
- 2b. Frontespizio richiesta
- 2c. Atti progettuali
- 2d. Planimetria 1° P
- 2e. Pianta sottotetto
- 2f. Sezione
- 2g. Relazione tecnica
- 3. Stato di fatto. Sezione e planimetria
- 4. Documentazione fotografica

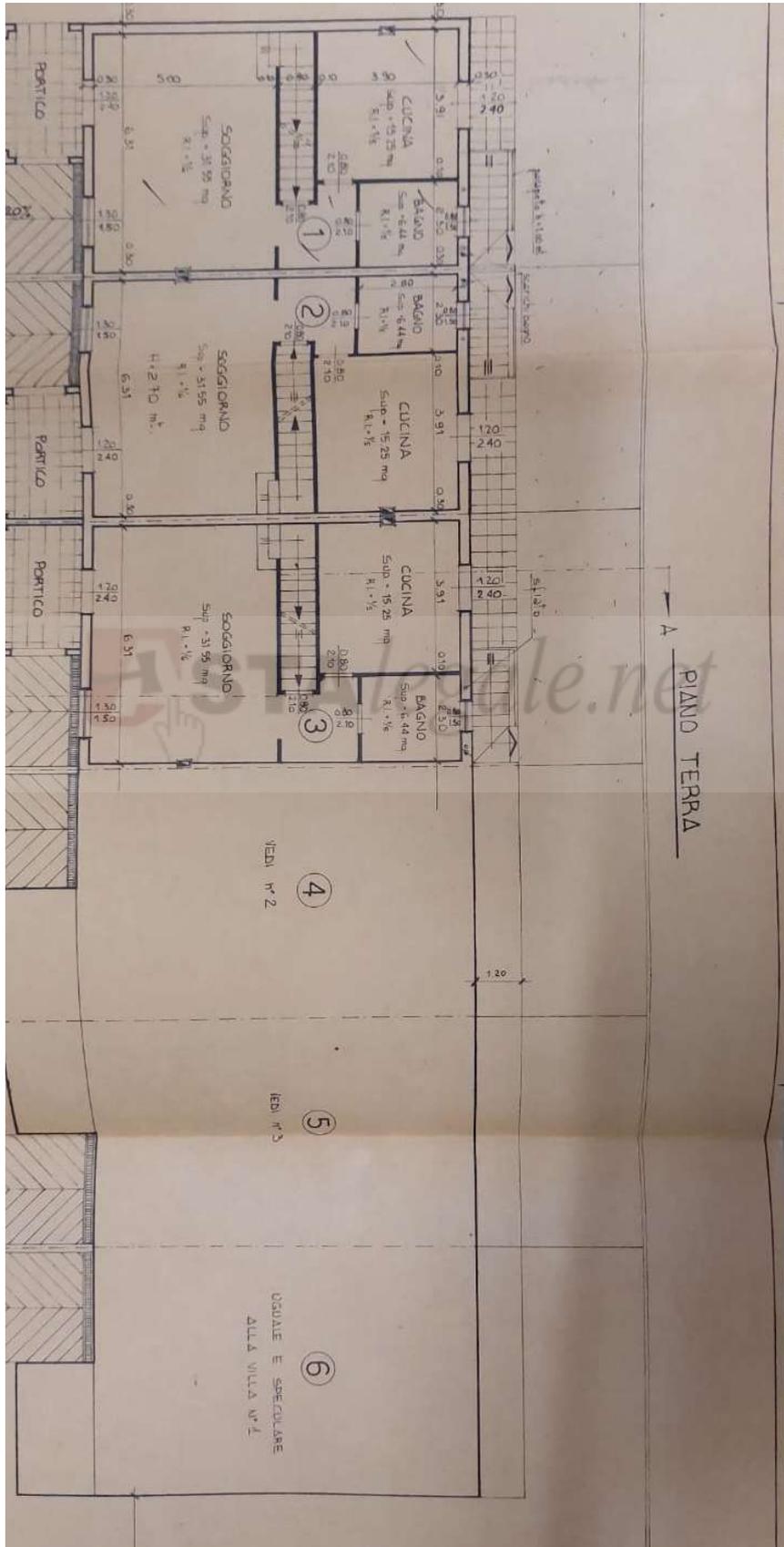
All. 1b Planimetria generale



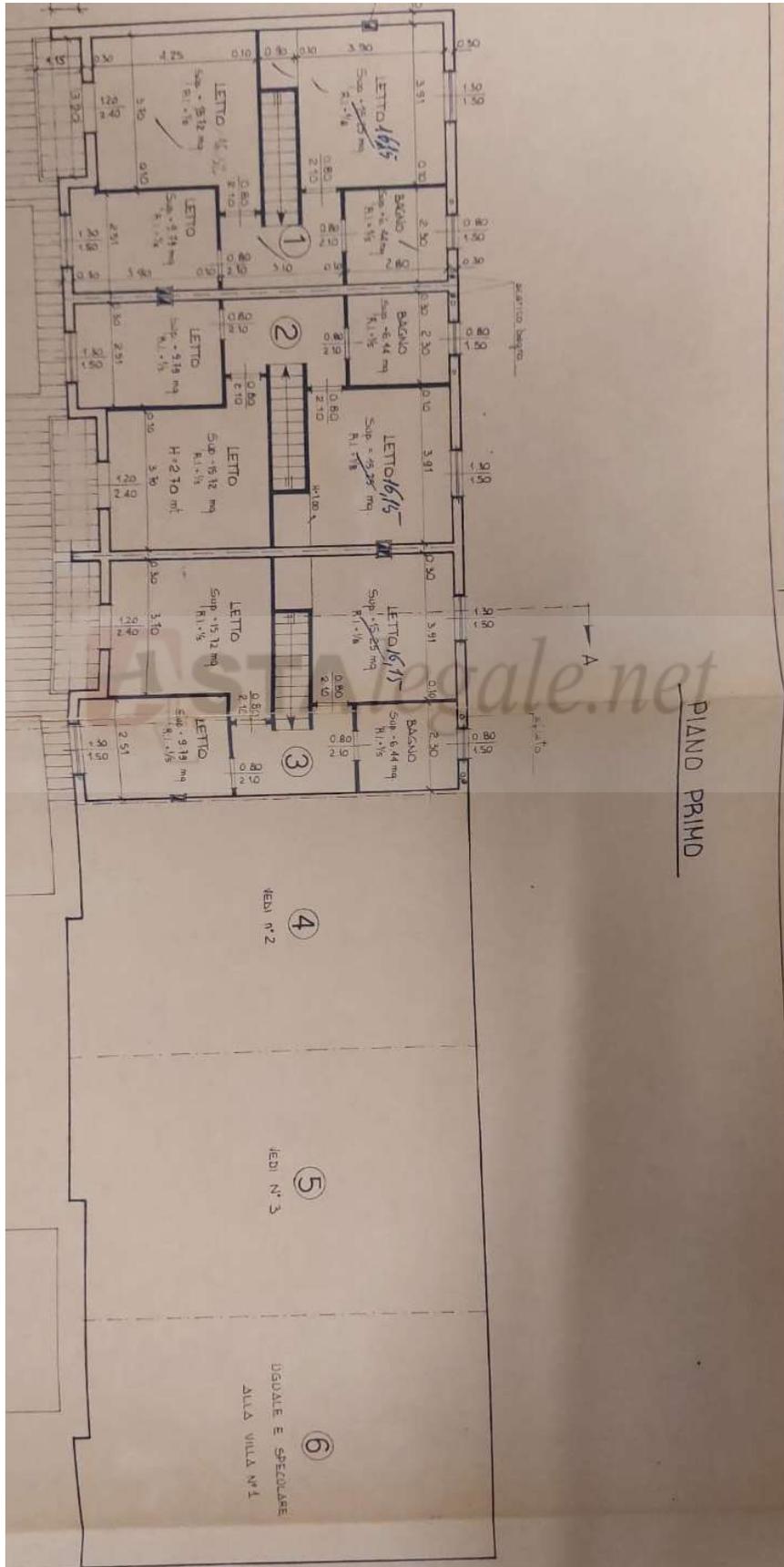
All. 1c Planimetria P.S.



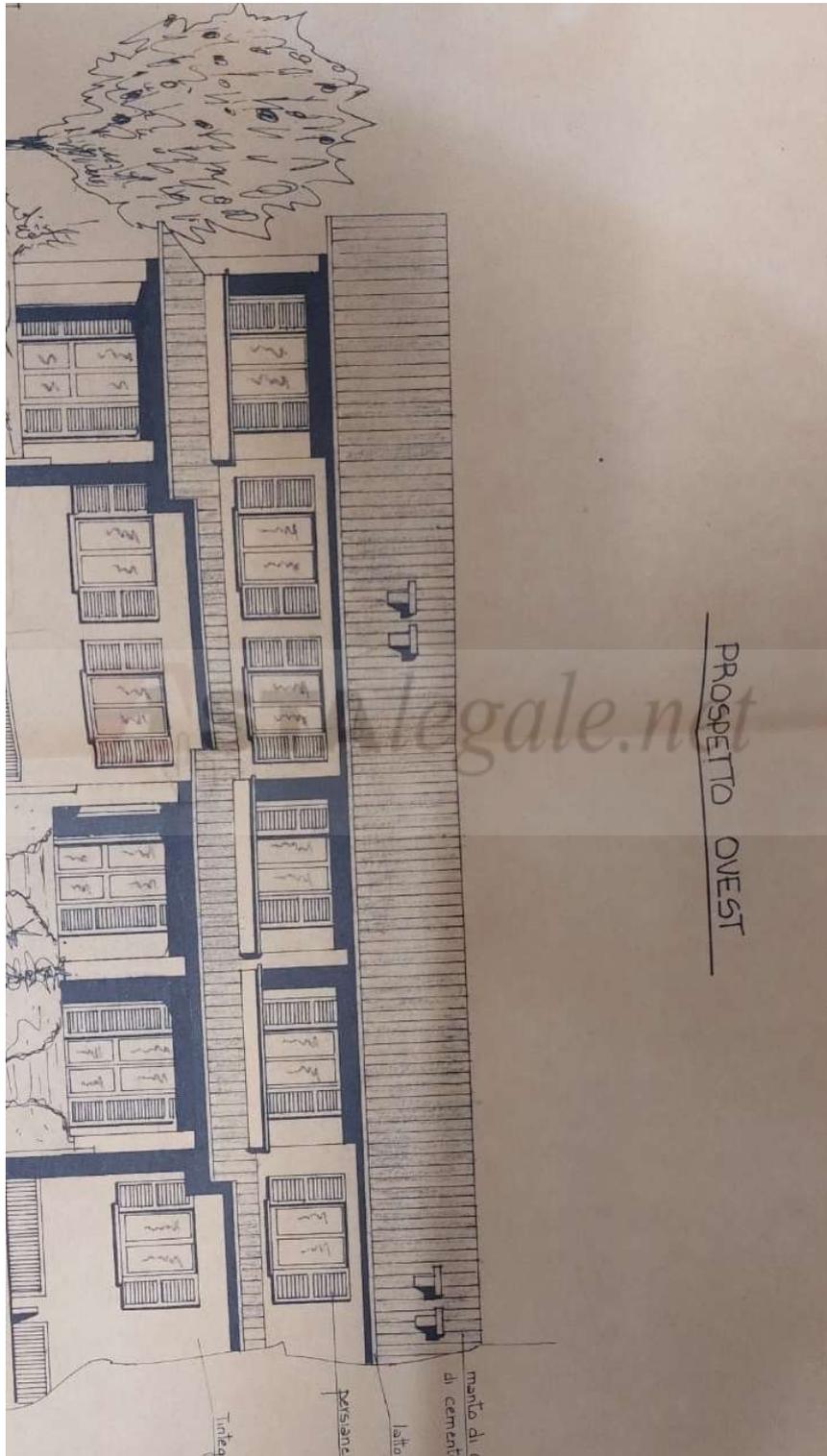
All. 1d Planimetria P.T.



All. 1e Planimetria 1°P



All. 1f Prospetto



All. 1g Abitabilità

PROT. U. O. EDILIZIA
411/93

MUNICIPIO DI PIACENZA
DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO
« Unità Operativa Edilizia »
Reparto 1°

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O USABILITA'
(Legge Regione Emilia-Romagna 7-12-1978, n. 47, modificata ed integrata dalla Legge Regionale n. 23 del 29-3-1980)

IL SINDACO

Vista la domanda inoltrata da [redacted]
nella Sua qualità di titolare concessione edilizia in data 15.01.1993 Prot. Gen. N. 1802
per ottenere l'autorizzazione all'abitabilità o usabilità dei locali posti in Comune di Piacenza - Via Rimini (loc. Montale)

Preso atto

che l'Unità Operativa Edilizia — come risulta dal rapporto (del 28.10.1992 e 27.05.1993) — ha accertato:

- che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato con concessione edilizia n. 1268 del 10.10.1991
300 del 01.04.1993
- che sono state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte sulla concessione edilizia, di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- che sono state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- che è stato acquisito il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato e a struttura metallica a norma della legge 5-11-1971, n. 1086;
- che è stato acquisito il certificato di Prevenzione Incendi n. ==== del ==== rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco attestante il rispetto delle norme antincendio;
- che è stato acquisito il certificato di collaudo dell'impianto elettrico, redatto in data 14.01.1993 dal tecnico P.I. GUAGNINI GIOVANNI attestante la sicurezza dello stesso;
- che è stata acquisita la dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori attestante la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata presso il Comune tesa a dimostrare l'osservanza delle caratteristiche di isolamento termico e quanto previsto dalla Legge 3-4-1976, n. 373, dal D.P.R. 28-6-1977, n. 1052 e dal D.M. 10-3-1977;
- che è stato acquisito il certificato di collaudo dell'ISPESL in data === n. === attestante il rispetto del D.M. 1-12-1975 sulle norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione;
- che è stata acquisita la dichiarazione congiunta del committente e del tecnico direttore dei lavori Geom. FIORANI MAURO in data 13.01.93-28.05.93 in cui altresì si dichiara che le opere sono state eseguite e dimensionate con osservanza delle vigenti disposizioni e con l'adozione dei criteri e degli accorgimenti atti a garantire la loro stabilità, accettabilità ed uso nei limiti delle destinazioni di progetto;

Preso atto inoltre

come risulta da relazione del Servizio Igiene Pubblica U.S.L. n. 2 del 12.02.93 e 10.06.93
che i locali non presentano cause o fattori di insalubrità sia nei confronti degli utenti di essi che dell'ambiente, sia interno che esterno;

Visto

l'Art. 50 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 47 del 7-12-1978, modificata ed integrata dalla Legge Regionale n. 23 del 29-3-1980;

Constatato

l'avvenuto pagamento della Tassa di Concessione Comunale di cui al N.

AUTORIZZA

l'abitabilità o usabilità dei locali posti in Comune di Piacenza ~~presenti nel quadro riassuntivo del progetto approvato e facente parte della presente autorizzazione~~ in Via Rimini di cui alle C.E. N° 1268/91 e 300/93

OSSERVAZIONI: nuova costruzione residenziale.

Piacenza, li 29 GIU. 1993

IL SINDACO
L'ASSESSORE DELEGATO



All. 2a C.E. n. 300/1993

Mod. CON01

DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO - U.O. EDILIZIA


COMUNE
 di
PIACENZA

prot. Gen. N. 6965/93
 prot. UOE N. 3420/93
 concessione N. 300/93

Mod. Concessione relativa a costruzioni destinate
 alla residenza o al commercio (concessione onerosa)

I L S I N D A C O

Vista la domanda di cui al Prot. Gen. N. 6965/93 del 20/02/93 inoltrata da:
 01014570335 [REDACTED]

con la quale viene chiesta:
 CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA
 per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ABITATIVA E NON ABITATIVA
 destinazione d'uso prevalente:
 FUNZIONI ABITATIVE
 A - RESIDENZA (compresi i locali accessori) N. 9
 in questo Comune, in VIA RIMINI

- Visti i disegni di progetto e gli allegati alla domanda;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
- Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 26/03/93;
- Vista la Legge Comunale e Provinciale;
- Viste le Leggi 1150/1942, 765/1967, 10/1977 e la Legge Reg. E.R. 47/1978;
- Preso atto che il contributo sulle spese di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge del 28/1/1977 n. 10 e' stato determinato in L. 0 e che l'onere afferente il costo di costruzione all'art. 6 della Legge n. 10 del 28/1/1977 e' stato determinato in L. 6.804.000 ;

C O N C E D E

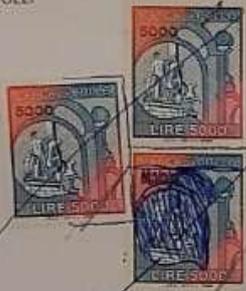
di eseguire le opere di cui alla predetta domanda alle seguenti condizioni:

- Dovranno essere osservate tutte le disposizioni contenute nella legge e nei regolamenti generali e speciali vigenti in materia urbanistica-igienico-edilizia, ivi comprese quelle relative alle prescrizioni per la prevenzione incendi, per l' esecuzione delle opere di conglomerato semplice ed armato, nonche' alle prescrizioni contenute nella legge n. 1684 del 25/11/1962 e successive modificazioni ed integrazioni.

Foglio 1 di 3

Rif. Pratica N. 310/93

All. 2b Frontespizio richiesta C.E.

SPAZIO RISERVATO AI BOLL 	N. PROT. GEN. / / Municipio di Piacenza PROTOCOLLO GENERALE 20 FEB. 1993 N. 6965	DATA D'ARRIVO Comune di Piacenza PROTOCOLLO GENERALE 20 FEB. 1993 DATA DI ARRIVO
	PROT. EDILIZIA MUNICIPIO DI PIACENZA U.O. EDILIZIA 24 FEB. 1993 Prot. N. 1402	NUMERO D'ORDINE 0319 0310

C.E. n° 1268/91 AL SIGNOR SINDACO **300**
 DEL COMUNE DI PIACENZA

OGGETTO: RICHIESTA DI CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **1400/92**

IL SOTTOSCRITTO (Ditta/Ente/Persona fisica) _____ titolo _____
 luogo di nascita / costruzione _____ data _____
 codice fiscale / partita iva _____
 AVENTE RECAPITO POSTALE IN _____
 via / piazza _____ numero civico _____
 località **PIACENZA** c.a.p. **29100**
 recapito telefonico _____
 AVENTE TITOLO AI SENSI DI LEGGE QUALE: (vedi norme di compilazione) **PROPRIETARIA**

CHIEDE IL RILASCIO DI
 (Vedere norme di compilazione)

CONCESSIONE EDILIZIA
 PER IL SEGUENTE INTERVENTO: (vedere norme di compilazione)
REALIZZAZIONE DI SCALE DI COLLEGAMENTO TRA PRIMO E SOTTOTITOLO
 (DEPOSITO OCCASIONALE).

RELATIVO ALL'IMMOBILE UBICATO IN:
 via / local. **ROMA** numero civico **9**
 foglio _____ mappali _____

ALLEGANDO LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE:

<input type="checkbox"/> s/n - Modulo dichiarativo	<input checked="" type="checkbox"/> s/n - Parere U.S.L. N. 2 (servizio igiene pubblica)
<input checked="" type="checkbox"/> s/n - Relazione illustrativa	<input checked="" type="checkbox"/> s/n - Parere ASM (nettezza urbana)
<input checked="" type="checkbox"/> s/n - Estratto di mappa catastale	<input checked="" type="checkbox"/> s/n - Parere ASM (acquedotto)
<input checked="" type="checkbox"/> s/n - Estratto di P.R.G.	<input checked="" type="checkbox"/> s/n - Parere Soprintendenza ai Beni A.A.A.
<input checked="" type="checkbox"/> s/n - Documenti comprovanti la proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> s/n - Parere Comando Provinciale VV.FF.
<input checked="" type="checkbox"/> s/n - Contenimento energetico	<input type="checkbox"/> -
<input checked="" type="checkbox"/> n. - Fotografie in copia semplice	<input type="checkbox"/> -
<input checked="" type="checkbox"/> n. - Tavole di progetto in 4 copie	<input type="checkbox"/> -

PIACENZA, il **19**, **02**, **92**

All. 2c Atti progettuali

Comune: PIACENZA VIA RIMINI	
Progetto: CONCESSIONE EDILIZIA PER COLLEGAMENTO PIANO PRIMO CON SOTTOPIETTO.	
Oggetto: PIANTE - SEZIONE	
Committente: [REDACTED]	
rapporto	data
1- 100	Febb. 93

s.n.c.
30019
ZA
4570335

Il presente progetto è costituito da N° 1 tavole.

VISTO: in data 11 MAR 1993

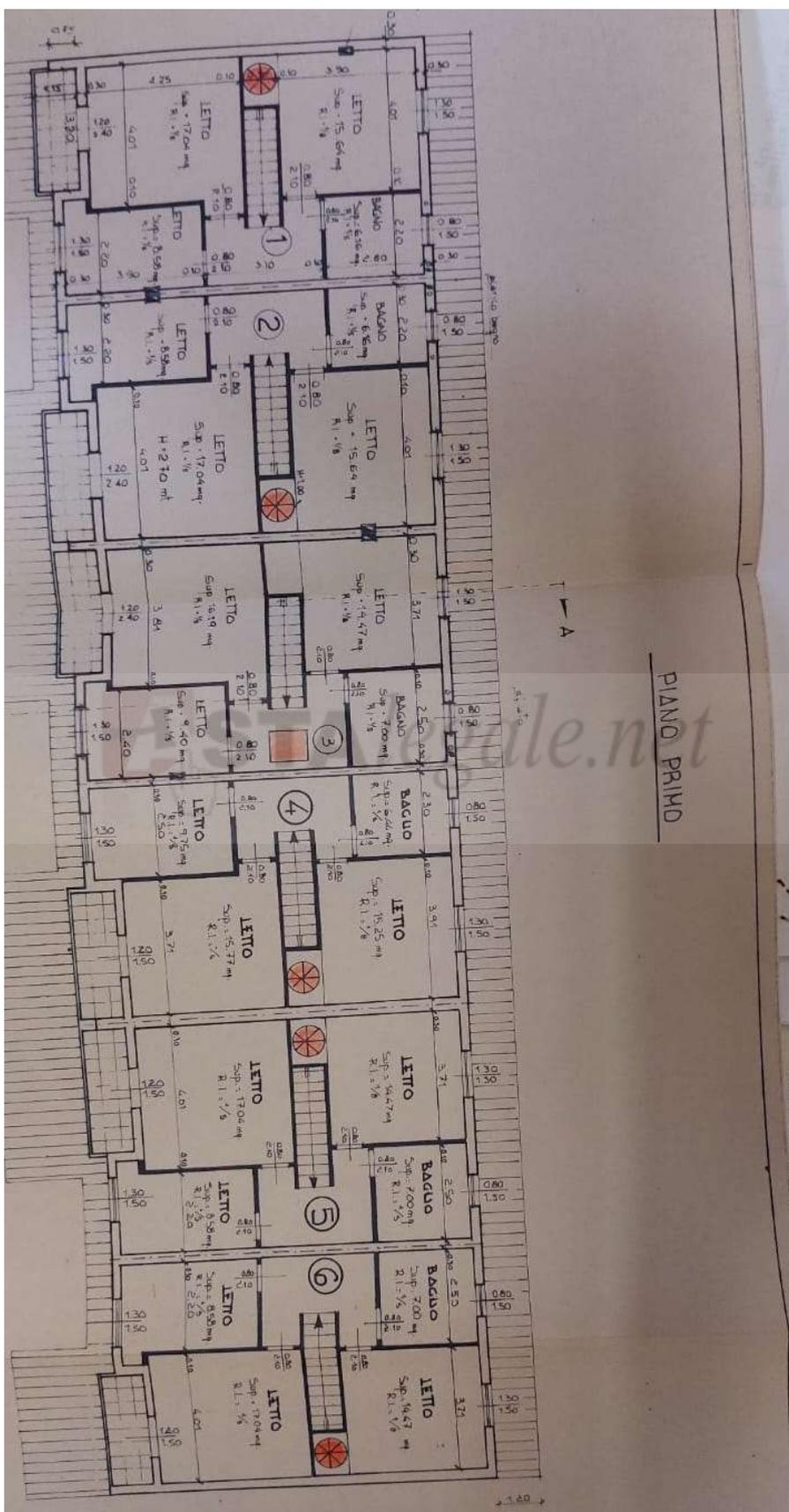
ASTAlegale.net

Comune di Piacenza
PROTOCOLLO GENERALE
20 FEB. 1993
DATA DI ARRIVO

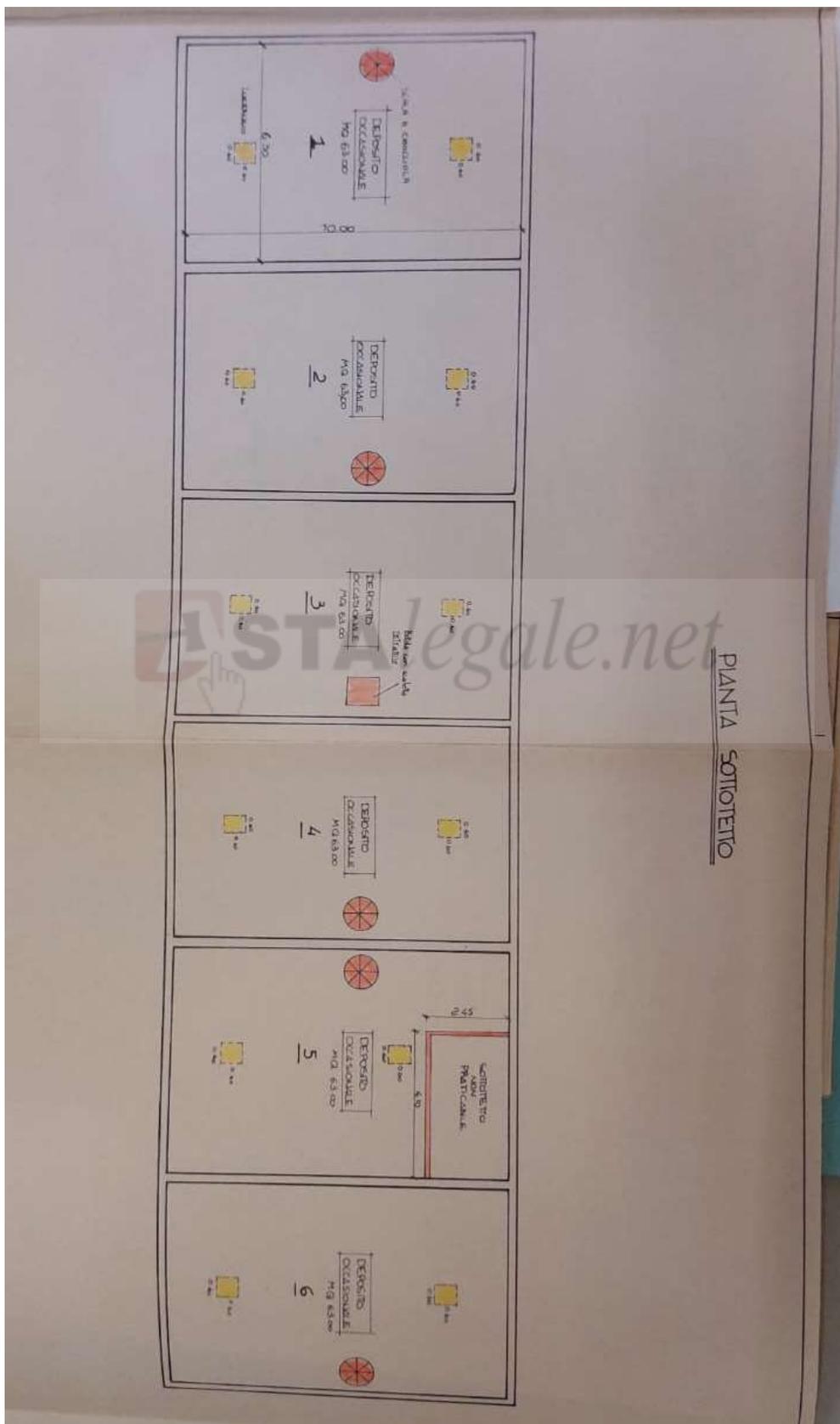
LETTO
Sup. 14.4
R.I. 1

LETTO
Sup. 17.0
R.I. 1/2

All. 2d Planimetria 1°P



All. 2e Pianta sottotetto



All. 2f Sezione



All. 2g Relazione tecnica

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

inerente la richiesta di Concessione Edilizia inoltrata dalla Società



Trattasi di n. 6 villette a schiera esistenti site nel Comune di Piacenza - loc. Montale - Via Rimini, nelle quali si intende utilizzare il sottotetto esistente come deposito occasionale che sarà accessibile mediante scala a chiocciola, ad eccezione che nella villetta n. 3 nella quale verrà montata scaletta retrattile.

Nelle falde del tetto, in ciascuna villetta, verranno realizzati n. 2 lucernari aventi superficie complessiva pari a mq. 0,80.

L'intervento non è in contrasto con le norme vigenti, non modifica il numero delle unità immobiliari, non provoca aumento nè di volume nè di superficie utile.

Piacenza, lì 19 02 93

In fede

Collega *[firma]*
della Provincia di Piacenza
N. *[firma]*
MAURO MORANI

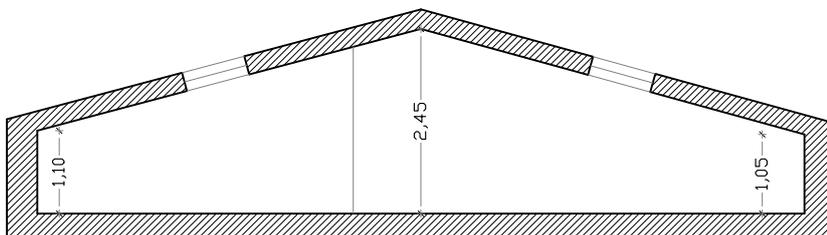
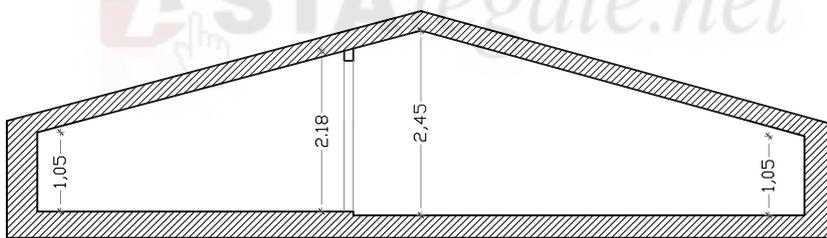
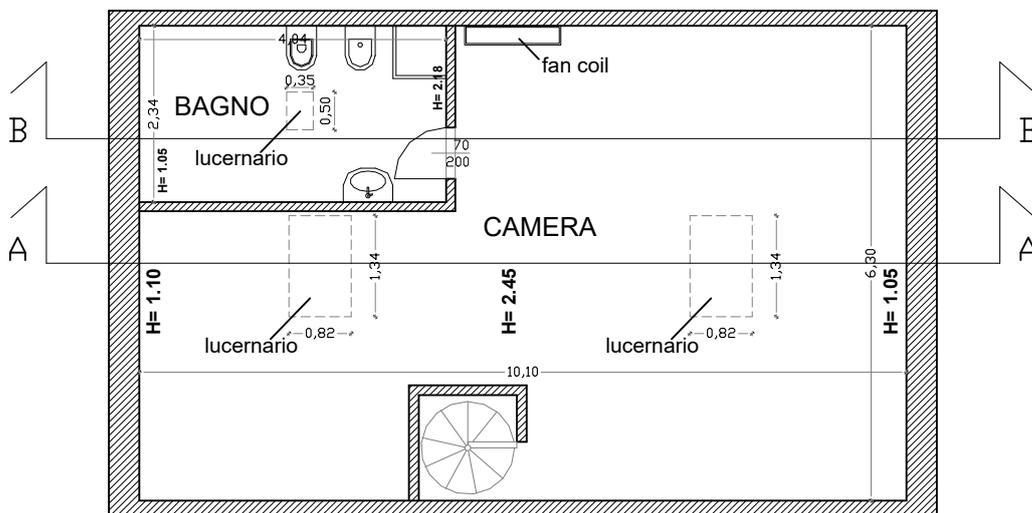
MUNICIPIO DI PIACENZA	
UNTA' OPERATIVA EDILIZIA	
CONCESSIONE EDILIZIA	
(n. <i>101</i> / <i>26.03.93</i>)	
Per <i>[firma]</i>	
IL SEGRETARIO	

All. 3 Stato di fatto. Sezione e planimetria



ALL. 3) - PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANO SECONDO (sottotetto)

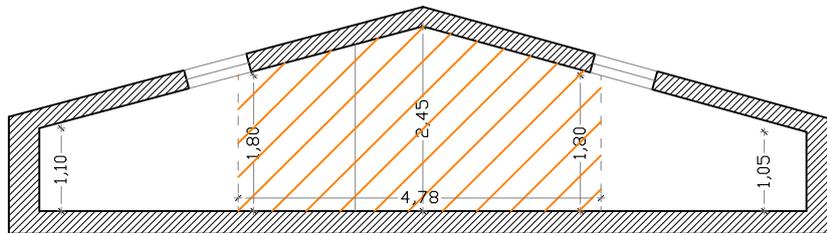
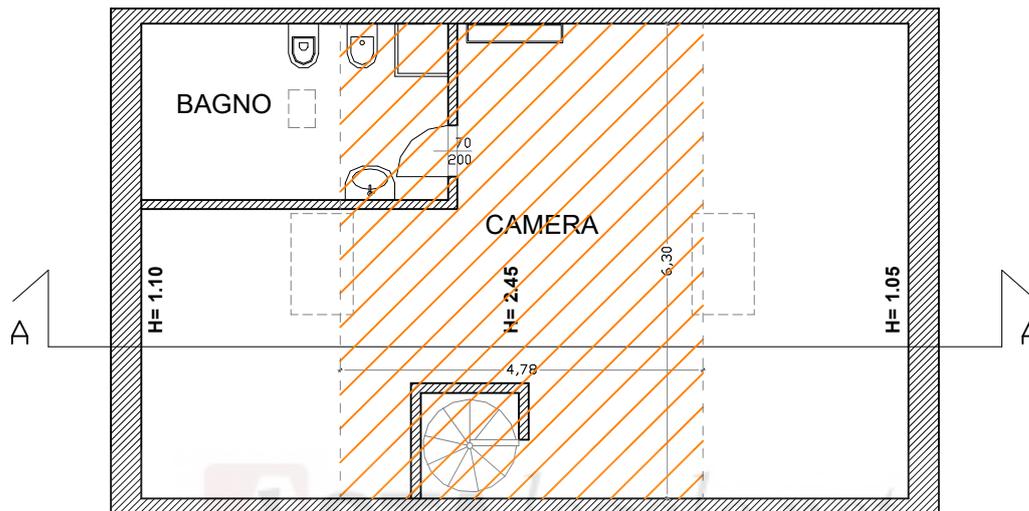


scala 1:100

ASTAlegale.net

ALL. 3) - PLANIMETRIA STATO DI FATTO
dimostrazione h media

PIANO SECONDO (sottotetto)



dimostrazione h media

$$h \text{ media} = \frac{V}{S} = \frac{((1,80+2,45)/2) \times 4,78 \times 6,30}{4,78 \times 6,30} = \frac{63,99 \text{ mc.}}{30,11 \text{ mq.}} = 2,12 \text{ m.}$$

NORD



scala 1:100

All. 4 Documentazione fotografica



ALLEGATO 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio 95 mappale 359 sub 1 (Loc. Montale - PIACENZA). (Piano secondo – Sottotetto)



FOTO - vista scala a chiocciola, arrivo al sottotetto



FOTO - vista del sottotetto



FOTO - vista ingresso bagno nel sottotetto, sulla destra a parete quadro elettrico

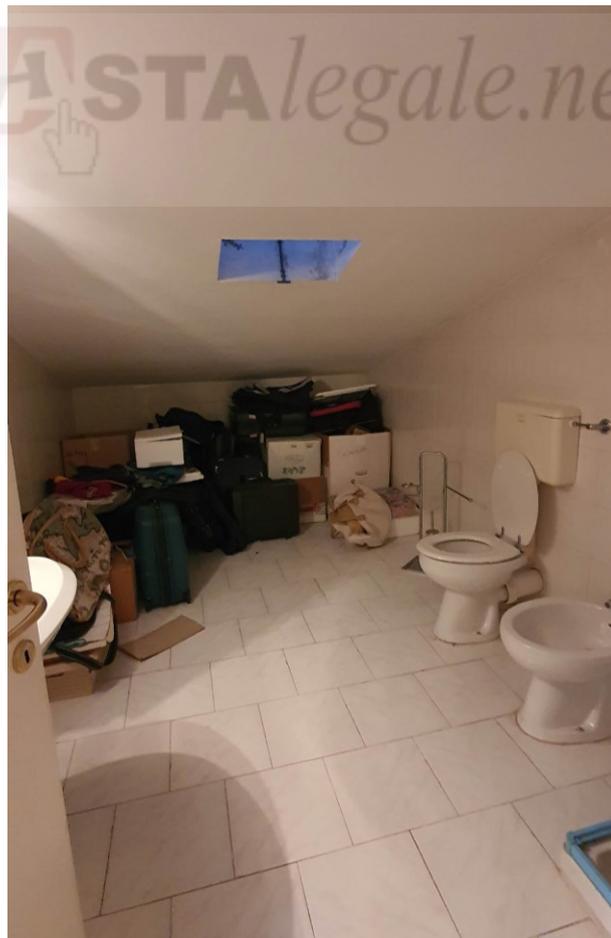


FOTO - vista interno bagno sottotetto



FOTO - vista interno bagno sottotetto

ASTAlegale.net



FOTO - vista impianto di riscaldamento con fan coil