

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile – Espropriazioni

PROCEDURA ESECUTIVA N° 288/2023

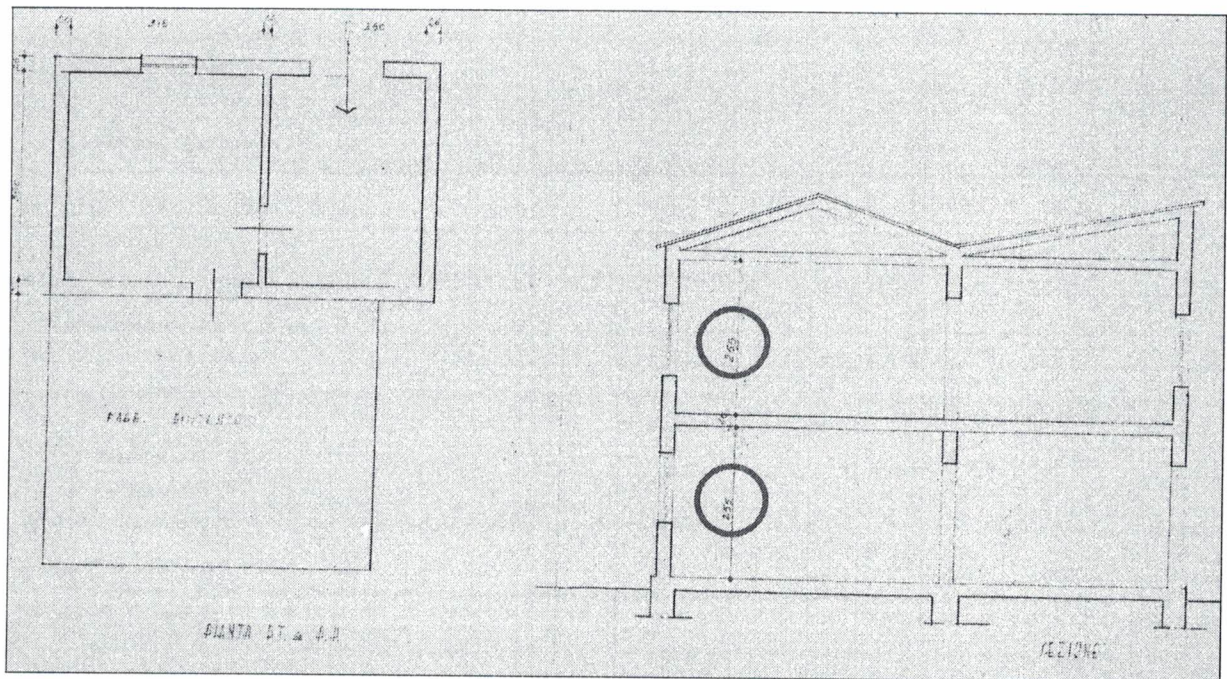
(G.E. dott.ssa Paola Rossi prossima udienza 24.09.2024)

Promossa da:

Contro:

Custode: Avv. ANA ELISA MARTI GARRO

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA



Estratto del progetto approvato

SOMMARIO

0.- PREMESSE.....	2
1.- RISPOSTA A QUANTO OSSERVATO	2
2.- EVENTUALI INTERVENTI FUTURI.....	4
3.- ALLEGATO	5



0.- PREMESSE

- In data 11.08 u.s. lo scrivente CTU, incaricato della stima dell'immobile pignorato, depositò i relativi elaborati peritali.
- In data 04.09.2024 l'avv. _____ per il creditore procedente, depositò le seguenti osservazioni:

Premesso

- **che** con pec del 06.08.2024 il CTU, Arch. Luigi Pietrogrande, inviava la perizia di stima relativa al compendio pignorato nella procedura in epigrafe indicata;
- **che** in detto elaborato il CTU riporta che il bene pignorato, al piano terra ed al piano primo, presenta altezza di m.2,50;
- **che** non si è a conoscenza se detta altezza sia idonea – in base ai regolamenti vigenti – ad ospitare locali a destinazione residenziale.

CHIEDE

all'Ill.mo G.E. che inviti il perito ad integrare il proprio elaborato peritale specificando se l'altezza di m. 2,50 è idonea, in base ai regolamenti vigenti, ad ospitare locali a destinazione residenziale e come incidano dette considerazioni sul valore di stima del compendio.

- A seguito di tali osservazioni, in data 09.09.2024 il G.E. invitò lo scrivente a fornire entro il 20.09.2024 i chiarimenti richiesti; a tale invito risponde il testo che segue.

1.- RISPOSTA A QUANTO OSSERVATO

Le tre osservazioni sopra riportate in buona sostanza si riducono a una, e cioè se l'immobile peritato, considerate le sue altezze di piano, sia comunque abitabile e, in caso di risposta negativa, se questa circostanza influisca sul valore di stima.

Giova a tale proposito richiamare l'attenzione sul punto 4.2 ('provvedimenti di assenso') della perizia depositata, che recita (i neretti sono stati aggiunti ora, per comodità di lettura):



Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Conselve:

1. **Permesso di Costruire n°106/62** rilasciato il 04.08.1962 (con elaborati grafici in allegato 9)
2. **Abitabilità n°406-63 del 15.06.1963 (in allegato 10);**
3. **D.I.A. n° 148/99 del 25.06.1999 per l'installazione di un serbatoio G.P.L. (con elaborati grafici in allegato 11)**

Si ricordi anzitutto che all'epoca al permesso di abitabilità non era tanto attribuita – come oggi – la funzione di controllo 'ex post' della regolarità edilizia dell'edificio realizzato, quanto quella di una verifica della sua idoneità dal punto di vista igienico-sanitario.

Se ora esaminiamo il permesso di abitabilità in Allegato 10, riscontriamo che è stato rilasciato a seguito di una visita sul posto effettuata congiuntamente in data 08.06.1963 dal dirigente dell'Ufficio Tecnico, il quale ha rilevato 'leggere' modifiche' al progetto:

UFFICIO TECNICO

Il sottoscritto Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, dichiara che la costruzione di cui alla presente richiesta è stata eseguita in conformità del progetto a suo tempo presentato¹⁾ e sotto l'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel permesso di costruzione in data 4. VIII. 1962 N. 406
 il 8. VI. 1963

1) Salvo leggere modifiche

 DIRIGENTE UFFICIO TECNICO

[Signature]

E dall'Ufficiale Sanitario, che ne ha constatato l'idoneità a essere abitata:

UFFICIO SANITARIO

VERBALE DI ISPEZIONE PER IL RILASCIO NULLA OSTA PER PERMESSO DI ABITABILITÀ

Io sottoscritto Ufficiale Sanitario del Comune, dichiaro di aver effettuato oggi otto del mese di Giugno dell'anno 1963 un sopralluogo in Conselve Via Padova N. 101 allo scopo di ispezionare la casa di proprietà del Signor _____ per la quale è stato richiesto il permesso di abitabilità.

¹ Tali modifiche, per vero dire, non erano poi tanto 'leggere', come risulta dal successivo punto 4.3.1 ('difficoltà riscontrate')



Prova ne sia che il Sindaco, esaminati il referto dell'ufficiale sanitario e la relazione dell'U.T. comunale, rilasciò l'autorizzazione richiesta:

IL SINDACO	
Vista la domanda in data _____	presentata dal Siguer _____
per ottenere il permesso di abitabilità della casa posta in questo Comune, frazione _____	
_____ Via Padova _____	N. 101 _____
data 4 Agosto 1962 _____	fu rilasciato il permesso di abitabilità 406
Visto il referto dell'Ufficiale Sanitario del Comune e la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che l'opera è stata eseguita in conformità del progetto a suo tempo approvato e che i muri sono convenientemente prosciugati e non esistono altre cause di insalubrità;	
Vista la bolletta di pag. CC. GG. (L. 4000 _____)	effett. presso l'Uff. Reg. di 1° Ufficio IGE
_____ (oppure) effett. presso l'ufficio postale di _____	
in data 20/6/1963 _____	n. 93 _____
Visti gli articoli 221 e 226 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265;	
Visto il vigente Regolamento comunale di igiene.	
AUTORIZZA	

E da allora l'immobile risulta sempre regolarmente abitato.

Pertanto il sottoscritto al momento della stima ha tenuto il debito conto sia della circostanza che l'altezza dei locali interni è inferiore a m.2,70, sia di quella che detti locali comunque dispongono di un regolare permesso di abitabilità, rilasciato dal Comune di Conselve nel 1963.

Si osserva infine che anche il progetto approvato dal Comune (in Allegato 9 alla perizia) prevede un'altezza dei locali abitabili inferiore a m. 2,70 e precisamente di m. 2,55: si veda, a questo proposito, l'estratto riportato sotto l'intestazione della presente risposta.

La lieve difformità tra quanto realizzato e quanto assentito (m. 2,50 in luogo di m. 2,55, corrispondenti al 2% della misura) non ha impedito all'ufficiale sanitario di dichiarare idonea l'abitazione sotto il profilo di sua competenza.

2.- EVENTUALI INTERVENTI FUTURI

In caso di assegnazione giudiziaria il nuovo proprietario, dopo avere espletato la pratica di sanatoria per le difformità riscontrate, potrà in ogni caso giovare delle recenti disposizioni introdotte all'articolo 24 del DPR 380/01 dall'articolo 1 comma 1, lett. c-bis della legge n. 105/2024.

Secondo tali disposizioni, in caso di intervento di recupero² riguardanti locali esistenti con destinazione abitativa e di altezza inferiore a

² a qualsiasi livello: dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione



m. 2,70 legittimamente acquisita, è consentito derogare da tale altezza fino a m. 2,40: si veda a questo proposito l'articolo redatto dal prof. Dalprato, che a tal fine è allegato alla presente relazione.

3.- ALLEGATO

Articolo del prof. Ermete Dalprato su '*Le deroghe igienico-sanitarie del Salva-casa e le condizioni di applicabilità*'.

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Padova 20.09.2024

Il C.T.U.
(arch. Luigi Pietrogrande)

