

**OGGETTO: PARERE PER GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA CATASTALE E**

**URBANISTICA relativo ad immobili siti presso Borgo FaxHall, Piazzale Marconi n. 34 a Piacenza, censiti al Catasto Fabbricati di Piacenza al foglio 119 mappale 447 – 446 – 200 – 342.**

Con la presente la sottoscritta Arch. Federica Carpanini, nata a Piacenza il 03 settembre 1977, Codice Fiscale - OMISSIS -, con studio in Comune di Ponte dell'Olio (PC) Località Caminata di Castione n.16/A, tel. - OMISSIS -, cell. - OMISSIS -, e-mail - OMISSIS -, PEC - OMISSIS -, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Piacenza al n.481, in qualità di Tecnico Abilitato, su incarico ricevuto dal Curatore del Fallimento - OMISSIS - Dott. Maurizio Postal, nominato con Sentenza Tribunale di Trento n.35/2019 in data 22.07.2019, relativamente agli immobili siti in Piacenza presso Borgo FaxHall in Piazzale Marconi n. 34, censiti al C.F. di Piacenza al foglio 119 mappale 447 – 446 – 200 – 342,

DICHIARA E ATTESTA quanto segue:

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

**1.1. DATI CATASTALI**

**a) NEGOZIO in Piazzale G. Marconi 34 posto al piano primo interrato:**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Foglio 119 mappale 980 sub. 446, Cat. C/1, classe 11, consistenza 143 mq, Rendita Euro 4.874,32, indirizzo catastale Piazzale G. Marconi SNC, Piano S1, intestato a - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - (c.f. - OMISSIS -) per la quota di 1/1 di diritto di proprietà, derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/04/2013 Pratica n. PC0027619 in atti dal 10/04/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3482.1/2013).

**b) NEGOZIO in Piazzale G. Marconi 34 posto al piano terra:**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Foglio 119 mappale 980 sub. 447, Cat. C/1, classe 11, consistenza 489 mq, Rendita Euro 16.668,13, indirizzo catastale Piazzale G. Marconi SNC, Piano T, intestato a - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - (c.f. - OMISSIS -) per la quota di 1/1 di diritto di proprietà, derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/04/2013 Pratica n. PC0027618 in atti dal 10/04/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3482.1/2013).

**c) AUTORIMESSA in Piazzale G. Marconi 34 posto al piano primo interrato:**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Foglio 119 mappale 980 sub. 342, Cat. C/6, classe 6, consistenza 12 mq, Rendita Euro 71,27, indirizzo catastale Piazzale G. Marconi SNC, Piano S1, intestato a - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - (c.f. - OMISSIS -) per la quota di 1/1 di diritto di proprietà, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/11/2000 Pratica n. 117667 in atti dal 07/11/2000 DA “IN CORSO DI COSTRUZIONE” - DEFINITO (n. 2805.1/2000).

**d) MAGAZZINO E LOCALI DEPOSITO (Sgrassatore) in Piazzale G. Marconi 34 posto al piano secondo interrato:**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Foglio 119 mappale 980 sub. 200, Cat. C/2, classe 5, consistenza 20 mq, Rendita Euro 61,97, indirizzo catastale Piazzale G. Marconi SNC, Piano S2, intestato a - OMISSIS - (c.f. - OMISSIS -) con sede in - OMISSIS - (TN) per la quota di 1/2 di diritto di proprietà e - OMISSIS - (c.f. - OMISSIS -) con sede in - OMISSIS - per la quota di 1/2 di diritto di proprietà derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2016 Pratica n. PC0030123 in atti dal 06/05/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11288.1/2016).

**1.2. DESCRIZIONE IMMOBILI AI PUNTI a) b) c) PAR. 1.1**

Gli immobili sopraindicati sono attualmente collegati tra loro e formano un unico locale ad uso commerciale, composto al piano terra (quota 0,00) da ampio locale ad uso pubblico esercizio con locale ad uso cucina, bagno disabili con disimpegno, bagno personale con disimpegno, scala di accesso al piano interrato e montacarichi; locale al piano interrato (quota -3,50) composto da due locali ad uso pubblico esercizio, locali bagno, magazzini, locali spogliatoio personale con bagni privati; a questo locale è annessa, tramite una porta di collegamento, l'autorimessa di cui al *punto c)* configurata impropriamente come magazzino suddiviso da una tramezzatura con porta. Da tale magazzino è visibile una porta di accesso al corsello di manovra, ma dal corsello la porta non appare, essa infatti è stata chiusa mediante un pannello in cartongesso o similari (*Allegato 1 – foto 1, 2 e 3*).

**1.3. DESCRIZIONE IMMOBILI AL PUNTO d) PAR. 1.1**

Nell'immobile sito al piano secondo interrato è presente una cisterna ad uso "degrassatore".

**2. PRATICHE EDILIZIE:**

- a) Concessione Edilizia **N.248/1996** del 14/06/1996 intestata a Piacenza Centro SRL, per lavori di Nuova Costruzione di Borgo Faxhall Blocco A;
- b) Variante **N.534/1999** del 29/05/1999 intestata a Piacenza Centro SRL, Variante Essenziale a Concessione Edilizia Blocco A;
- c) Variante **N.673/2000** del 11/07/2000 intestata a Piacenza Centro SRL, Variante non essenziale a Concessione Edilizia Blocco A – riferita al piano interrato;
- d) DIA **N.1681/2000** del 07/10/2000 intestata a Piacenza Centro SRL, per lavori di cui ART. 8 - 7°COMMA- LETT. A - D.L. 88/95 Borgo Faxhall Blocco A e successive integrazioni;
- e) DIA **N.1940/2000** del 18/11/2000 intestata a Piacenza Centro SRL;
- f) SCIA N. 340/2013 DEL 23/01/2013;
- g) SCIA Variante in corso d'opera N.1508/2013 del 22/03/2013 intestata a Hu Yon Lin, per variazioni in corso d'opera della SCIA n.340/2013 del 23/01/2013;
- h) SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ - N. Prot. 1938/2013 del 15/04/2013 intestata a Hu Yon Lin, Scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità – sub. 447;
- i) SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ - N. Prot. 2226/2013 del 29/04/2013 intestata a Hu Yon Lin, Scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità – sub. 446.

**3. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 3.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE IMMOBILI a) b) c) Par. 1.1:

Dalla verifica dei titoli edilizi sopraelencati (*punti a) b) c) d) e) Par. 2*) si evince la sequenza delle fasi costruttive di Borgo Faxhall – Blocco A, di cui fa parte l'immobile oggetto del presente parere.

Nelle suddette pratiche edilizie compare la conformazione planimetrica definitiva di Borgo Faxhall Blocco A: lo stato di progetto del compendio immobiliare oggetto del presente parere differisce dallo stato dei luoghi attuale per modifiche interne non strutturali e per la suddivisione tra sub. 446 – piano interrato e sub. 342 – autorimessa.

Nelle pratiche edilizie temporalmente successive “SCIA n.340/2013 del 23/01/2013” e relativa “Variante n.1508/2013 del 22/03/2013”, indicate ai *punti f) ed g)* del *Paragrafo 2*, l'immobile, nello stato finale di progetto, presenta invece la conformazione attuale di stato dei luoghi.

Tuttavia in queste ultime pratiche edilizie, l'annessione del sub. 342 autorimessa al sub. 446 locale al piano interrato, non è sostenuta da alcuna pratica di cambio d'uso del locale autorimessa sub. 342 in magazzino, in cui occorre fosse dimostrato, ai fini dell'aumento di S.U., il rispetto degli Indici identificati nello Strumento Urbanistico denominato “Progetto Unitario Ex area Sift” approvato da C.C. con delibera n. 37 del 26/02/1996 e successiva Convenzione stipulata tra la società Piacenza Centro SRL e il Comune di Piacenza in data 23/05/1996, in forza di cui è stato redatto il Progetto Esecutivo ed edificato il Fabbricato Blocco A di Borgo Faxhall; tali pratiche edilizie non hanno validità in quanto si riferiscono ad uno stato delle opere non autorizzato. Pertanto **l'immobile risulta non conforme.**

Le difformità sono regolarizzabili mediante la **remissione in pristino del locale autorimessa** di cui al sub. 342, ora annesso al locale ad uso ristorante al piano interrato, ricostituendo anche il relativo accesso dal corsello di manovra, rispettando le compartimentazioni previste dal CPI - Certificato di Prevenzione Incendi (ancora in via di esecuzione in quanto mancante agli atti); tramite pratica SCIA in Sanatoria con opere edilizie, attenendosi agli elaborati di progetto relativi all'ultima DIA di Variante della costruzione del Fabbricato A, e quant'altro richiesto dal Comune di Piacenza ai fini dell'ottenimento di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità dell'immobile stesso.

Costi presunti di regolarizzazione:

Diritti di segreteria, oblazione, spese tecniche, costi relativi alle opere da eseguirsi:

»10.000,00 / 15.000 €

#### *CONFORMITÀ CATASTALE*

A corredo delle Schede Tecniche Descrittive e Dichiarazioni di Conformità edilizia e Agibilità di cui ai *punti h) e i)* del *Paragrafo 2*, redatte a conclusione delle pratiche edilizie “SCIA n.340/2013 del 23/01/2013” e “Variante n.1508/2013 del 22/03/2013”, che come detto sopra non hanno valore in quanto fanno riferimento ad uno stato non autorizzato; sono state comunque redatte le attuali planimetrie catastali relative ai sub. 446 e 447.

La planimetria del sub. 447 – piano terra è coerente con lo stato dei luoghi; la planimetria catastale del sub. 446 – piano interrato è priva del locale magazzino ex autorimessa (sub. 342), che rimane ad oggi accatastato a parte (planimetria catastale del 07/11/2000 redatta a corredo della fine lavori del Blocco A).

In seguito alle opere di Remissione in Pristino del locale autorimessa le attuali planimetrie catastali di sub. 446 – 447 - 342 corrisponderanno allo stato dei luoghi.

### 3.2. CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE IMMOBILE d) Par. 1.1:

Nelle pratiche edilizie indicate sopra non è stata trovata la planimetria di Progetto di Variante relativa al Piano Secondo Interrato con quota - 6.50, a cui la conformazione attuale dell'immobile dovrebbe fare riferimento. Pertanto risulta impossibile dare un giudizio di conformità per tale unità immobiliare. La planimetria catastale appare dissimile dallo stato attuale dei luoghi. Essendo un locale ad uso deposito/magazzino occorrerà presentare pratica edilizia al fine di regolarizzare le planimetrie del locale e in seguito accatastare l'immobile conformemente allo stato

Allegato 1



Foto 1: tramezzatura interna



Foto 2: porta di accesso al corsello - vista interna

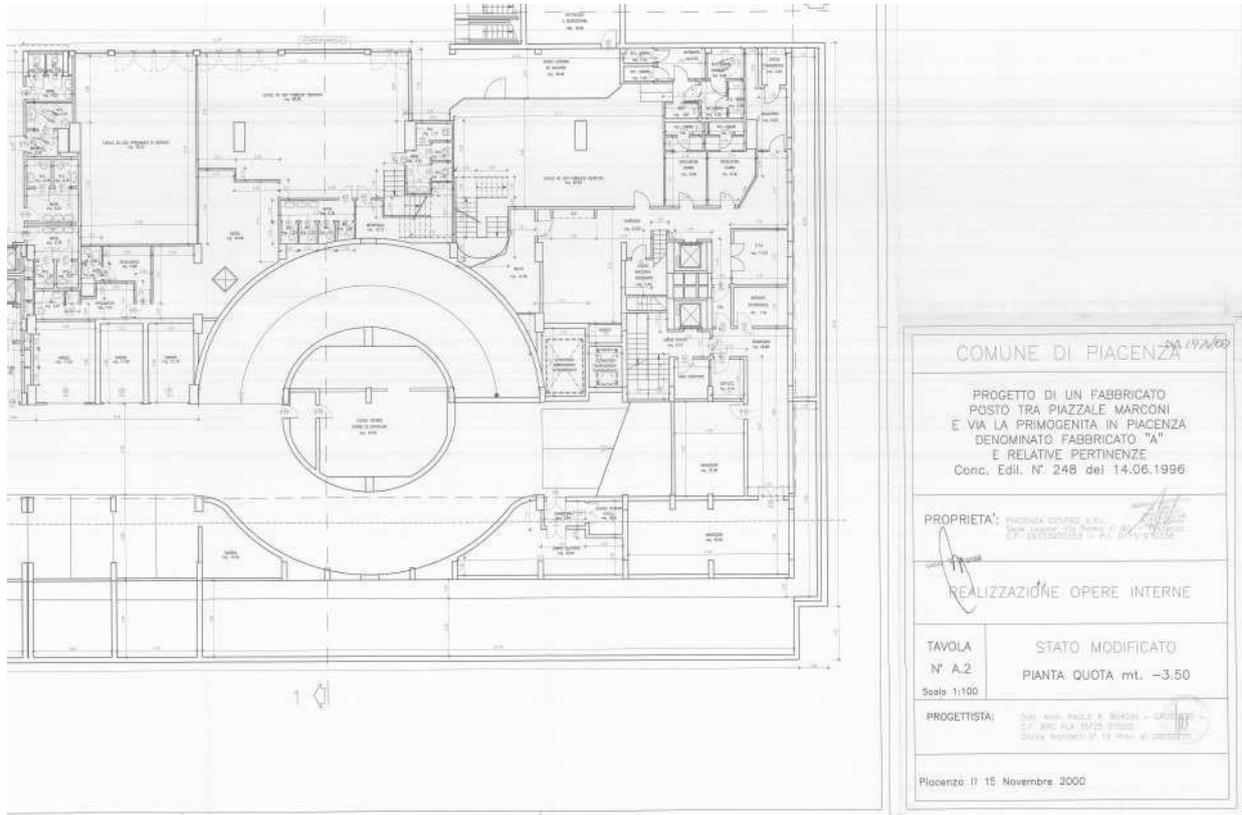


Foto 3: Vista dal corsello di manovra



### Allegato 3

Stralcio di Tavola di Progetto Livello -1, riferita alla DIA n. 1974/2000, stato finale relativo alla Concessione Edilizia n. 248/1996.



dei luoghi, il tutto conformemente a quanto verrà richiesto dagli Uffici preposti del Comune di Piacenza.

Costi presunti di regolarizzazione:

Diritti di segreteria, oblazione/tributi catastali, spese tecniche.

»3.000,00 / 5.000 €

*Fonti:* Ufficio Archivio Comune di Piacenza  
Ufficio Tecnico Comune di Piacenza  
Agenzia delle Entrate Sezione Territorio Comune di Piacenza

*Allegati:*

*Allegato 1 - fotografie*

*Allegato 2 – Stralcio CPI in via di esecuzione*

*Allegato 3 – Stralcio tavola conformazione finale Piano interrato quota -3,50*

*Allegato 4 – Planimetrie Catastali*

Ponte dell'Olio, 14 novembre 2023

Firma e timbro

(Arch.



*Federica Carpanini)*

---

federica carpanini | architetto

## **Allegato 4**

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Piacenza**

Dichiarazione protocollo n. PC0027618 del 10/04/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piacenza

Piazzale Guglielmo Marconi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 119  
Particella: 980  
Subalterno: 447

Compilata da:  
Cogni Giampiero

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Piacenza

N. 01218

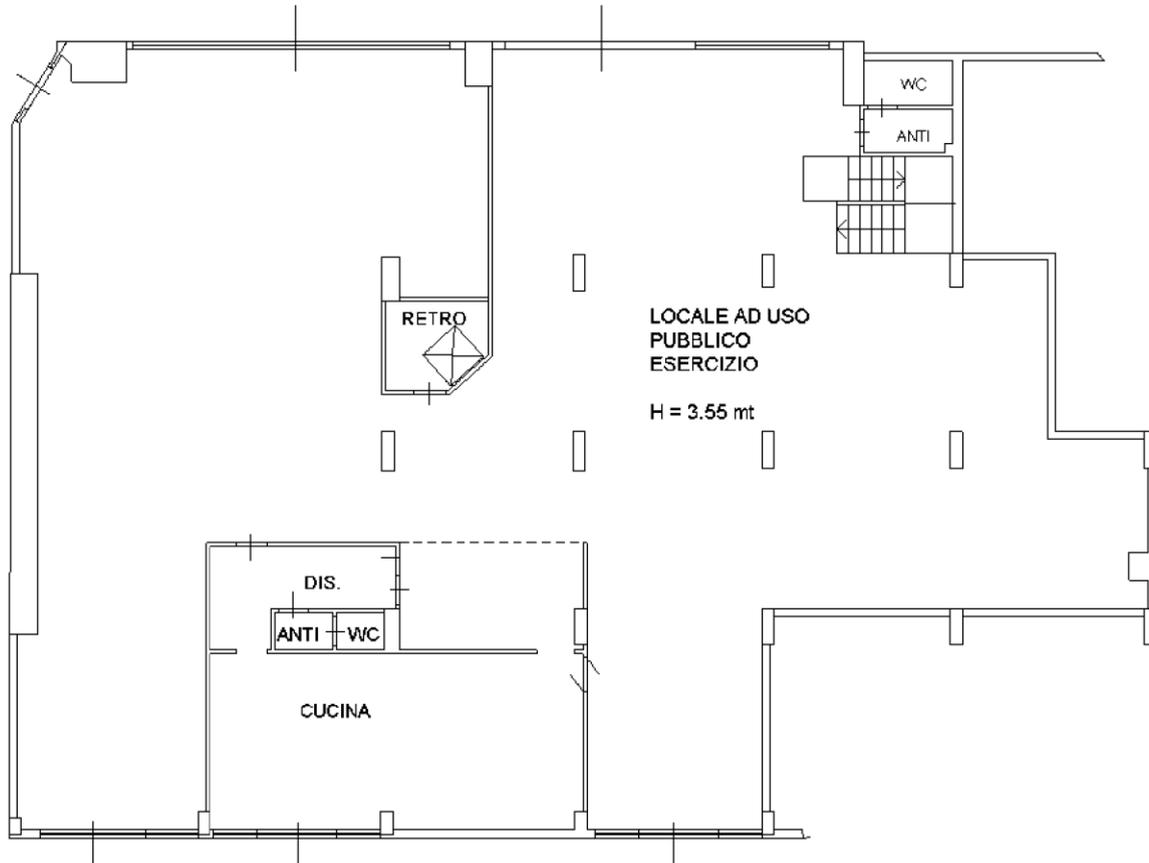
Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANTA PIANO TERRA

via la Primogenita

mappale  
426

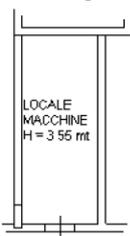


piazzale  
Marconi

### PIANTA PIANO TERRA

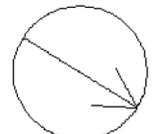
via la Primogenita

mappale  
426



piazzale  
Marconi

NORD



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Piacenza**

Dichiarazione protocollo n. PC0027619 del 10/04/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piacenza

Piazzale Guglielmo Marconi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 119

Particella: 980

Subalterno: 446

Compilata da:

Cogni Giampiero

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Piacenza

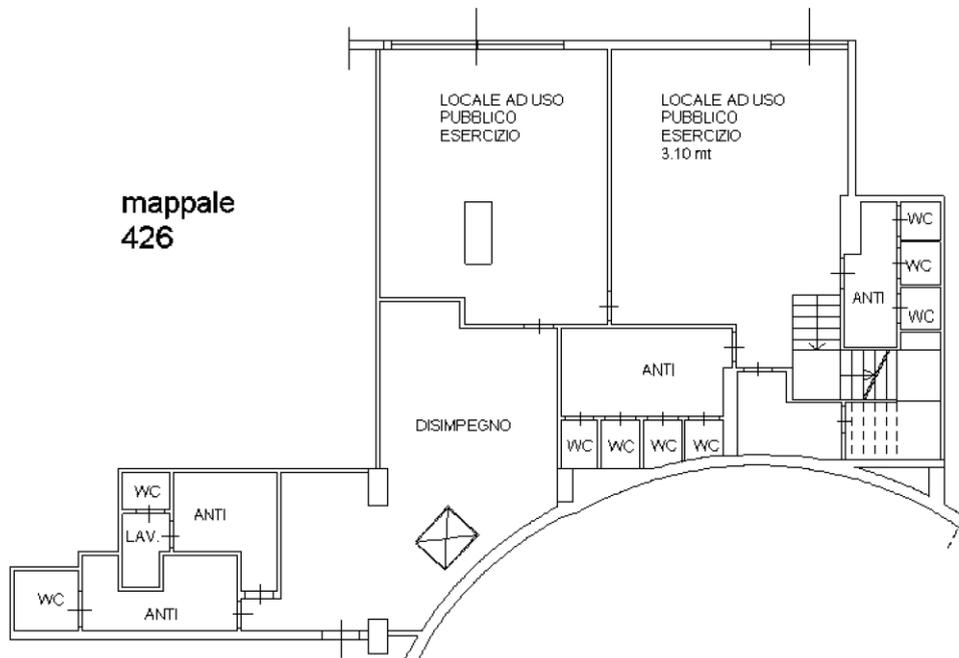
N. 01218

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANTA PIANO SEMINTERRATO

via la Primogenita

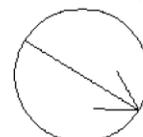


metri

10

CatastodeiFabbricati-Situazioneal12/10/2023-ComunedipiACENZA(G535)-Foglio119-Particella980-Subalterno446>  
PIAZZALEGUGLIELMOMARCONIn.SNC PianoS1

NORD



MODULARIO  
a.r.r.n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.b. in Comune di **PIACENZA** via **Piazza Marconi** civ. **SNC**

STESSA PROPRIETA'

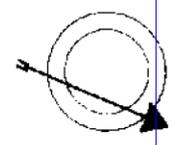


STESSA PROPRIETA'

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

H=3.10

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

01 metri  
Catasto di Fabbricati - Situazione al 12/10/2023 - Comune di PIACENZA (G535) - Foglio 119 - Particella 980 - Subalterno 342 >  
PIAZZA LEGUGLIELMOMARCONI n. SNC Piano S1

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

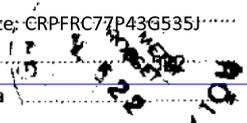
Compilata dal **GEOM. DOTTARELLI ROLANDO**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 07/11/2000 Data: 12/10/2023 n. T332108 Richiedente: CRPFR77P43G535J

F. 119  
n. 980 sub. 342

del **GEOMETRA**  
della provincia di **GROSSETO**  
data Firma



MODULARIO  
art. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

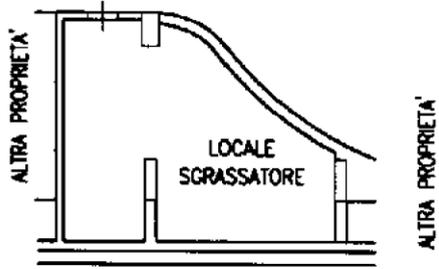
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
**PIACENZA**

MOD. BN (CEU)

1:100  
200

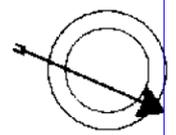
Planimetria di uti in Comune di ..... via ..... civ. ....



**PIANO SECONDO SOTTOSTRADA**

H=2.60

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.  
Denuncia di variazione

Compilata da: **GEOM. DOTTARELLI ROLANDO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 03/11/2000 - Data: 12/10/2023 - n. T332106 - Richiedente: CRPFC77P43G535J  
n. 980 sub. 200

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**  
della provincia di **CROSSETO** n. 522  
data ..... Firma

**U 3 NOV.**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2023 - Comune di PIACENZA (G535) - Foglio 119 - Particella 980 - Subalterno 200 > 01 metri