

LUCA ACQUAVIVA

ARCHITETTO

professionista accreditato presso



Dove il servizio condominiale è di casa



La fiducia è una casa seria

n. matr. 590 dell'Ordine degli  
Architetti, Pianificatori,  
Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Pavia  
Sezione A - Settore Architettura

via Marco Biagi, 14  
27028 San Martino Siccomario (PV)  
tel. 348.7844520  
e-mail: luca.acquaviva@libero.it  
p.i. 01739700183  
c.f. CQV LCU 70A05 E445Y

**OGGETTO:** Comune di Piazzatorre (BG)  
Via XX settembre 8  
Fg 23, mapp. 966

**VERIFICA CONFORMITA'  
URBANISTICA E CATASTALE**

**CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI**

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO  
STATO DELL'IMMOBILE**

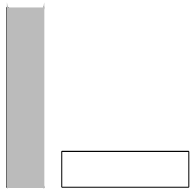
**STIMA**

### **premessa**

Come sopra riportato, la presente sintesi ha per oggetto la verifica della legittimità sul piano urbanistico e catastale, la determinazione della superficie commerciale, la descrizione sommaria dello stato degli alloggi e infine la stima del valore di mercato.

### **Criteri sulla valutazione di conformità urbanistica e catastale**

In merito alla conformità, si procederà, una volta effettuato sul posto il rilievo dell'immobile, alla comparazione con l'ultimo stato assentito, da quanto risultante dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali, e con quanto rappresentato sulla scheda catastale, fermo restando che la documentazione comunale ha valore probatorio ed è l'unico termine di riferimento sulla legittimità della situazione riscontrata, mentre la comparazione con la scheda catastale ha più lo scopo di accertare la completezza della documentazione.



Dove il servizio condominiale è di casa



La fiducia è una casa seria

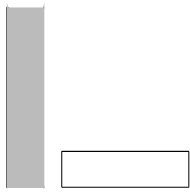
Dalla documentazione fatta pervenire a seguito dell'accesso agli atti si rilevano le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione del 1951 per edificio di un solo piano ad uso bar
- Pratica del 1955 per la sopraelevazione
- Licenza del 1960 avente per oggetto un ampliamento con locale cantinato
- Licenza del 1963 per un ulteriore ampliamento dell'intero fabbricato, su tutti i piani
- Licenza del 1983 (Concessione Edilizia 360/1983) con cui si ha una trasformazione integrale dell'edificio, con cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza, che viene portato sostanzialmente alla situazione attuale
- Seguono due pratiche del 1984 e una del 2000 inerenti il bar al piano terra e la recinzione.

La comparazione viene quindi effettuata usando come termine di confronto la licenza edilizia del 1983.

Il confronto viene fatto primariamente sulla distribuzione e conformazione dei locali e, in seconda battuta, raffrontando, ove presenti negli elaborati comunali, le dimensioni dei locali. Dalla comparazione potranno emergere discrepanze che dovranno essere valutate in base alla rilevanza soprattutto con riferimento all'art. 34 bis del D.Lgs. 380/2001 in merito alle tolleranze.

A seguito del colloquio avuto con il tecnico comunale, a tale verifica si aggiungerà anche quella di rispondenza al regolamento di igiene con lo scopo di individuare la



Dove il servizio condominiale è di casa



La fiducia è una casa seria

eventuale mancata rispondenza alla relativa regolamentazione: casi in cui la concessione edilizia risulterebbe rilasciata in modo improprio. In caso di difformità, sulla base della normativa vigente e su indicazione del tecnico comunale, si procederà alla regolarizzazione in sanatoria. Tale regolarizzazione, che si avvarrà delle deroghe che la normativa consente, avrà quindi per oggetto sia ciò che è stato realizzato in modo difforme rispetto a quanto assentito, sia quanto autorizzato in modo improprio in quanto non rispondente alla normativa.

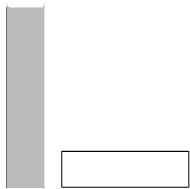
### **Criteri per il calcolo della superficie commerciale**

Per quanto riguarda la superficie commerciale degli alloggi, secondo consuetudine, si considera:

- Il 100% della superficie dell'alloggio comprensivo delle murature perimetrali e della metà di quelle confinanti con altre unità immobiliari
- Il 50% dei balconi per i primi 20 mq e il 30% per la parte eccedente

### **Valutazione stato degli immobili**

La descrizione dello stato dell'immobile si concentra su quanto evidente dal sopralluogo in merito alle finiture, non si approfondisce la parte impiantistica.



Dove il servizio condominiale è di casa



La fiducia è una casa seria

### Criteri per la stima del valore di mercato

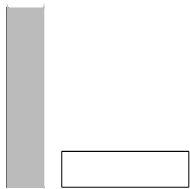
In conclusione si procederà alla stima applicando alla superficie commerciale ottenuta, un valore al mq all'interno della fascia di prezzo desunta dalla media fra il borsino immobiliare e le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, considerando poi lo stato di conservazione dell'alloggio.

Il quadro dei valori di riferimento è sintetizzato nella seguente tabella:

|         | BORSINO IMMOBILIARE |          |            |
|---------|---------------------|----------|------------|
| € al mq | MINIMO              | MEDIO    | MASSIMO    |
| normale | € 800,00            | € 856,00 | € 1.100,00 |
|         | OMI                 |          |            |
| € al mq | MINIMO              | MEDIO    | MASSIMO    |
| normale | € 800,00            | € 950,00 | € 1.100,00 |
|         | VALORE MEDIO        |          |            |
| € al mq | MINIMO              | MEDIO    | MASSIMO    |
| normale | € 800,00            | € 903,00 | € 1.100,00 |

In considerazione dello stato generale dell'immobile si ritiene di considerare come valore di riferimento di base 903 €/mq a cui applicare incrementi del 2% per ciascun piano.

Tale valutazione prescinde dalla verifica in merito alla conformità urbanistica in quanto, come da indicazione della committenza, si ritiene che la conseguente necessaria regolarizzazione sia da considerarsi a carico della proprietà a monte delle vendite.



Dove il servizio condominiale è di casa



La fiducia è una casa seria

## **UNITA' IMMOBILIARE sub 10**

Alloggio al piano secondo

### **Verifica conformità**

Verifica rispetto all'ultimo stato assentito

1. Il caminetto è collocato in posizione diversa da quanto rappresentato.
1. Presenza di arredo fisso nella nicchia del soggiorno
2. Leggermente difforme la sagomatura della parete sinistra del bagno
3. Dimensionalmente non si riscontrano difformità.

Verifica regolamentare

1. Il bagno è di superficie inferiore al minimo di legge pari a mq 4.00
2. I rapporti di aeroilluminazione delle due camere da letto non risultano giustificati

L'alloggio è quindi da ritenersi necessitante della regolarizzazione in corso.

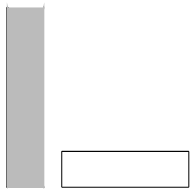
### **Verifica conformità catastale**

La scheda catastale risulta conforme allo stato dei luoghi

### **Calcolo superficie commerciale**

La superficie commerciale, determinata come indicato in premessa, il cui calcolo viene esplicitato nella scheda, risulta di mq 59.25

### **Stato dell'alloggio**



Dove il servizio condominiale è di casa



La fiducia è una casa seria

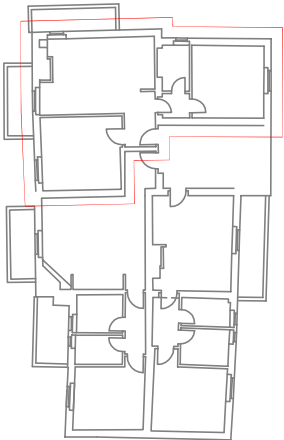
Mediamente l'alloggio si presenta in uno stato discreto, i sanitari, pur datati, non presentano segni di degrado, le finiture sono rispondenti all'epoca della ristrutturazione.

Nel dettaglio si segnala:

- Finestra del soggiorno scheggiata
- Cavillatura a pavimento nel disimpegno
- Porta del disimpegno rovinata
- Porta del disimpegno da regolare in quanto striscia a pavimento
- Parapetto del balcone ammalorato
- Antone oscurante della camera da mantenere
- Bucature residue di precedenti arredi sulle piastrelle di rivestimento del bagno.

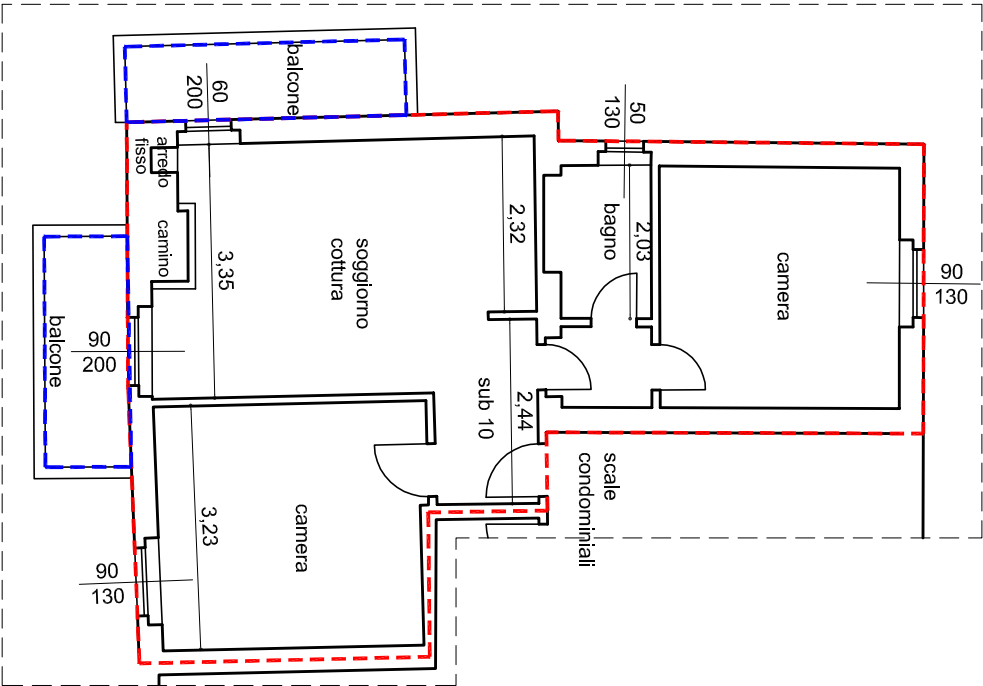
#### Stima

| conformità          | valore base | coeff. piano | valore stimato |
|---------------------|-------------|--------------|----------------|
| in regolarizzazione | 903,00 €    | 1,02         | 54.572,81 €    |



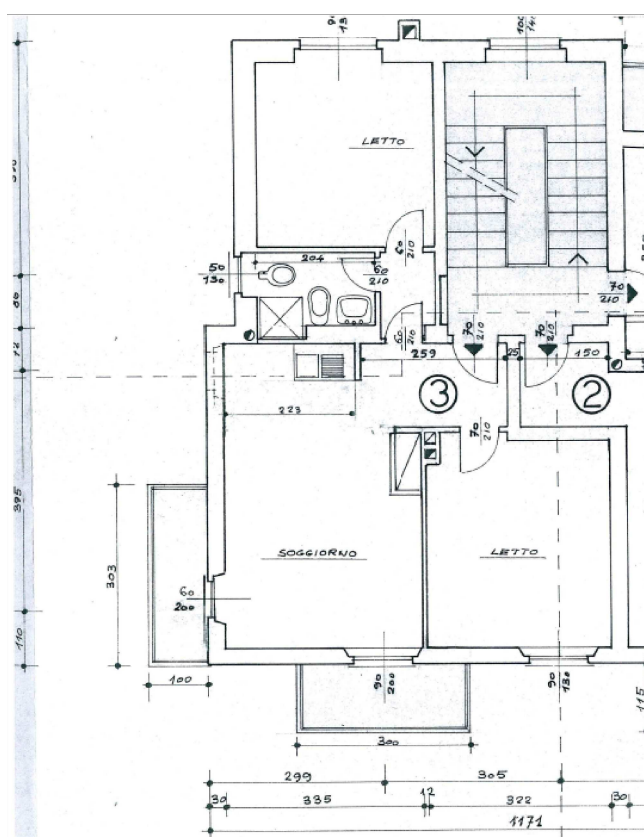
[ ] superficie alloggio  
[ ] superficie balconi/terrazzi

|                                    |               |              |                           |  |
|------------------------------------|---------------|--------------|---------------------------|--|
| subalterno 10                      |               |              |                           |  |
| piano secondo                      |               |              |                           |  |
|                                    | superficie mq | coefficiente | superficie commerciale mq |  |
| alloggio                           | 55,72         | 100,00%      | 55,72                     |  |
| balcone 1                          | 3,36          | 50,00%       | 1,68                      |  |
| balcone 2                          | 3,70          | 50,00%       | 1,85                      |  |
| superficie commerciale complessiva |               |              | 59,25                     |  |



comune di Piazzatorre (G)  
appartamento via XX settembre 8  
piano secondo  
Fig 23, mapp. 966, sub 10

estrapolazione planimetria dalla  
CONCESSIONE EDILIZIA 360/1983



sub 10



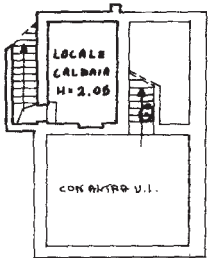
MODULARIO  
P. - Cat. S.T. - 815

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urb.)

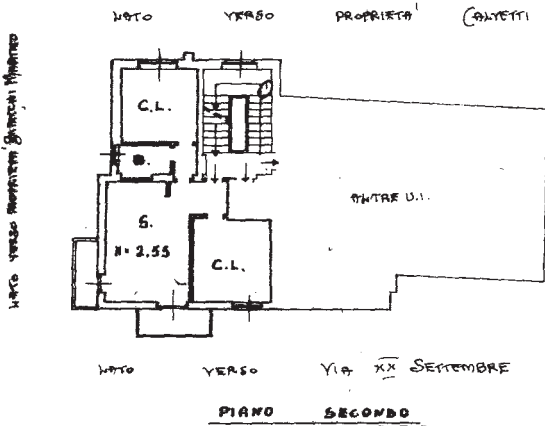
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIAZZATORRE Via XX SETTEMBRE N° 6  
Ditta "EDIL-PIAZZATORRE" s.r.l. VIA STOPPANI N° 15 24100 BERGAMO C.F. 00 8361 50 466  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO Scheda N° 449950



PIANO INTERNO



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

DIVISIONE DEL F.º 23 PROT. N° 652/1982, ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO PROT. N° 652/1982 sub. 8

| Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio | DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE   |
|---|--|
| DATA<br>PROT. N°<br><br>13007/4               | Numero della partita<br>Sezione o Comune censuario <u>PIAZZATORRE</u><br>Foglio <u>234</u><br>Numero di mappa <u>966</u><br>Subalterno |

Compilata dal Geom. PASSERA GIUSEPPE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei Geometri N° 4092  
della Provincia di Bergamo  
DATA 15-05-1984  
Firma Passera Giuseppe









Unità 4



Unità 4



Unità 4

