

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**

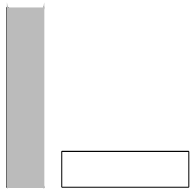
STIMA

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

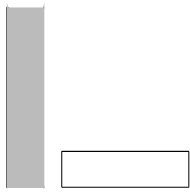
Dalla documentazione fatta pervenire a seguito dell'accesso agli atti si rilevano le seguenti pratiche edilizie:

- 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.

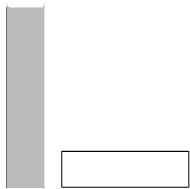
Criteri per il calcolo della superficie commerciale

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

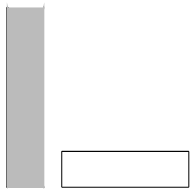
In conclusione si procederà alla stima applicando alla superficie commerciale ottenuta, un valore al mq all'interno della fascia di prezzo desunta dalla media fra il borsino immobiliare e le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, considerando poi lo stato di 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 8

Alloggio al piano secondo

Verifica conformità

Verifica rispetto all'ultimo stato assentito

1. La camera da letto è stata ampliata a discapito del disimpegno. La superficie reale non risulta giustificata dalla dimensione della finestra.
2. Il caminetto è collocato in posizione diversa da quanto rappresentato.
3. Dimensionalmente è riscontrabile solo una quota del soggiorno che risulta sostanzialmente conforme.

Verifica regolamentare

1. Il bagno è di superficie inferiore al minimo di legge pari a mq 4.00
2. I rapporti di aeroilluminazione del soggiorno non risultano giustificati

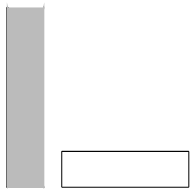
L'alloggio è quindi da ritenersi necessitante della regolarizzazione in corso.

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 45.45



Dove il servizio condominiale è di casa



La fiducia è una casa seria

Stato dell'alloggio

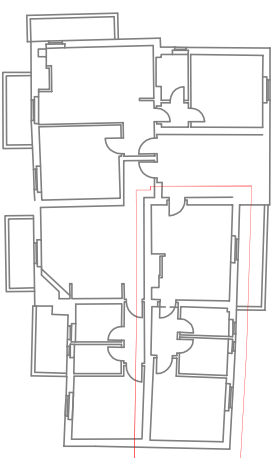
Mediamente l'alloggio si presenta in uno stato discreto, i sanitari, pur datati, non presentano segni di degrado, le finiture sono rispondenti all'epoca della ristrutturazione.

Nel dettaglio si segnala:

- Parapetto del balcone ammalorato
- La porta del soggiorno striscia sul pavimento
- Finestra del bagno da sistemare
- Cavillatura a pavimento nel disimpegno
- Finestra del ripostiglio da regolare.

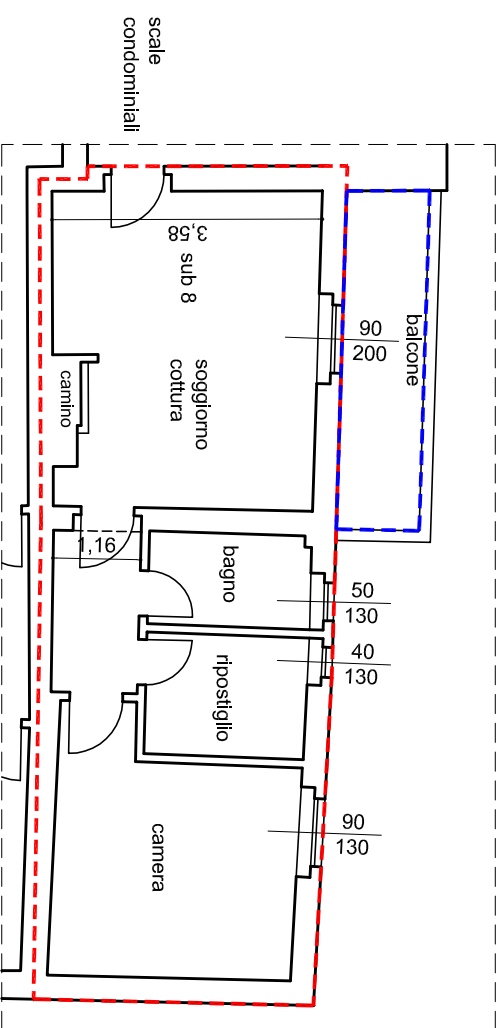
Stima

| conformità | valore base | coeff. piano | valore stimato |
|---------------------|-------------|--------------|----------------|
| in regolarizzazione | 903,00 € | 1,02 | 41.857,57 € |



[] superficie alloggio
[] superficie balconi/terrazzi

| | | | | |
|------------------------------------|---------------|--------------|---------------------------|--|
| subalterno 8 | | | | |
| piano secondo | | | | |
| | superficie mq | coefficiente | superficie commerciale mq | |
| alloggio | 42,98 | 100,00% | 42,98 | |
| balcone | 4,93 | 50,00% | 2,47 | |
| superficie commerciale complessiva | | | 45,45 | |



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

Architectural floor plan of a small apartment. The plan includes the following rooms and features:

- SOGGIORNO (Living Room):** Located on the left, featuring a fireplace on the left wall and a doorway leading to the entrance. A circular feature, possibly a well or a small pool, is marked with a circled '1'.
- RIPOSTIGLIO (Dining Room):** Located in the center, containing a table and chairs.
- LETTO (Bedroom):** Located on the right, containing a bed.
- Bathroom:** Located between the living room and the dining room, containing a bathtub, toilet, and sink.
- Entrance:** Located at the bottom left, with a door and a small closet.
- Dimensions:** Various dimensions are provided in centimeters (e.g., 355, 70, 210, 150, 60, 25, 480, 30, 200, 115, 50, 130, 50, 75, 30, 130, 70, 210, 30, 210, 25, 150).

sub 8

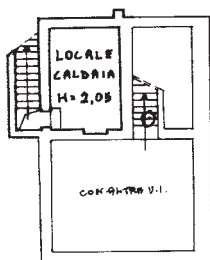
MODULARIO
N. - Cat. S.T. - 815

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

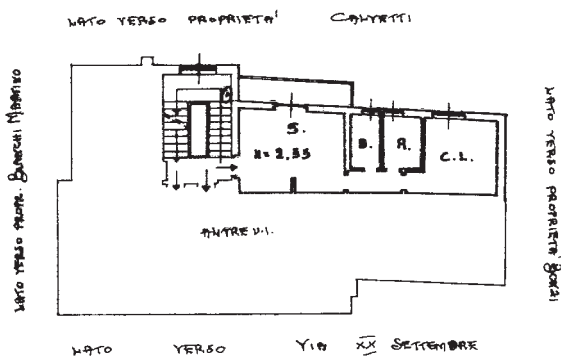
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIAZZATORRE Via XX SETTEMBRE N° 8
Ditta "EDIL - PIAZZATORRE S.N.L. VIA STOPPANI N° 45 24100 BERGAMO C.F. 00456150166
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO Scheda N.° 419941



PIANO INTERATO



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

DIVISIONE DEN F=28 PROT. N° 652/1982, ASSUNTE IN NUOVO IDENTIFICATIVO PROT. N° 652/1982 sub. e

| Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio | | DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE | | Compilata dal <u>PRASSANA GIUSEPPE</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico) | |
|---|--------------|--|-------------|--|------------------------|
| DATA 5 GIU. 1984 | 13004/5 F | Numero della partita | PIAZZATORRE | Isritto all'Albo dei Geometri | n° 4042 |
| PROT. N° | | Sezione o Comune censuario | 234 | della Provincia di | Bergamo |
| | | Foglio | 966 | DATA | 15-02-1984 |
| | | Numero di mappa | | Firma | <u>Pancu / [firma]</u> |
| ICA Bg | | Subalterno | | | |

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:05/06/1984 - Data: 17/02/2021 - n. T168335 - Richiedente: 00774640155

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Unità 6



Unità 6





Unità 6



Unità 6



Unità 6



Unità 6



