



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.





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 edifcio di un solo piano ad uso bar
- Pratica del 1955 per la sopralevazione
- Licenza del 1960 avente per oggetto un apliamento 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





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.





La fiducia è una casa seria

Criteri per la stima del valore di mercato

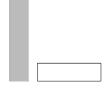
In conclusione si procederà alla stima applicando alla superficie commerciale ottenuta, un valore al mq all'interno della fascia di prezzo desunta dalla media fra il borsino immobiliare e le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, considerando poi lo stato di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

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

	BORS	INO IMMOB	ILIARE
€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
	V	ALORE MED	10
€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.







UNITA' IMMOBILIARE sub 11

Alloggio al piano terzo

Verifica conformità

Verifica rispetto all'ultimo stato assentito

- La camera da letto è stata ampliata a discapito del disimpegno. La superficie reale non risulta giustificata dalla dimensione della finestra che, a sua volta, è alta cm 95 in luogo dei 99 denunciati.
 La finestra, particolarmente piccola, risulterebbe in entrambi i casi non sufficiente neanche per la dimensione della stanza come autorizzata.
- La porta finestra del soggiorno è alta cm 200 in luogo dei 220 denunciati. In entrambi i casi non sufficiente per il vano
- Il caminetto è collocato in posizione diversa da quanto rappresentato.
- Dimensionalmente vi sono scostamenti che, considerata l'unità immobiliare nel suo insieme, possono essere considerati trascurabili.

Verifica regolamentare

 Il bagno è di superficie inferiore al minimo di legge pari a mq 4.00

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 44.80

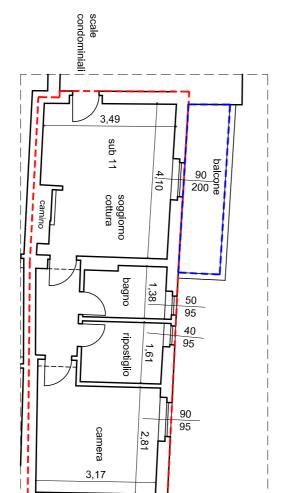
Stato dell'alloggio

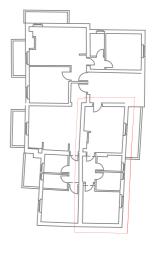
Mediamente l'alloggio si presenta in uno stato discreto, i sanitari, pur datati, non presentano segni di degrado, le finiture sono rispondenti all'epoca della ristrutturazione. Nel dettaglio si segnala:

- Lato esterno antoni oscuranti ammalorato
- Porta da regolare in quanto striscia a pavimento
- Cavillatura a pavimento nel disimpegno

Stima

conformità	valore base	coeff. piano	valore stimato
in regolarizzazione	903,00€	1,04	42.067,88€





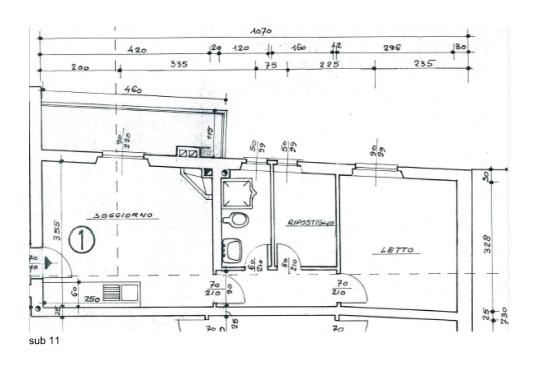
[__] superficie alloggio

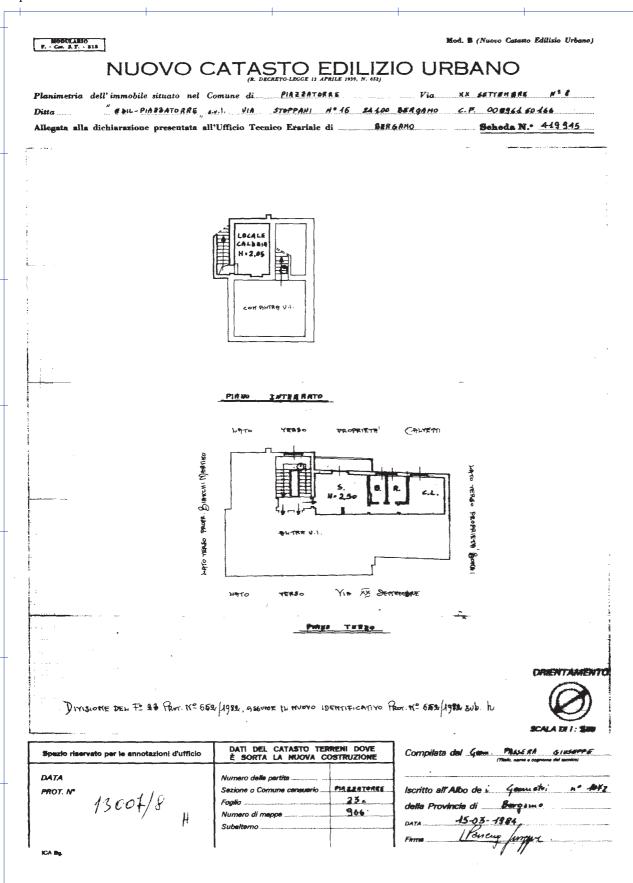
44,80	complessiva	superficie commerciale complessiva	superfi
2,47	50,00%	4,93	balcone
42,33	100,00%	42,33	alloggio
commerciale mq			
superficie	coefficiente	superficie mq coefficiente	
			piano terzo
			subalterno 11

comune di Piazzatorre (G) appartamento via XX settembre 8 piano terzo

Fg 23, mapp. 966, sub 11

estrapolazione planimetria dalla CONCESSIONE EDILIZIA 360/1983





Ultima planimetria in atti

Data presentazione:05/06/1984 - Data: 17/02/2021 - n. T186488 - Richiedente: 00774640155 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)















