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 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

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 7

Alloggio al piano primo

Verifica conformità

Verifica rispetto all'ultimo stato assentito

1. Il vano rappresentato in adiacenza al disimpegno non è esistente.
2. Il vano rappresentato in adiacenza alla camera, nel sottoscala, non è esistente
3. Nel ripostiglio è stato ricavato un basamento rialzato a copertura della parte più bassa della scala condominiale
4. Il caminetto è collocato in posizione diversa da quanto rappresentato
5. Leggermente difforme la sagomatura della parete sinistra del bagno
6. Dimensionalmente vi sono scostamenti trascurabili.

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 e della camera non risultano giustificati

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

Verifica conformità catastale

La scheda catastale risulta non conforme allo stato dei luoghi a causa nel volume del ripostiglio

Dove il servizio condominiale è di casa

La fiducia è una casa seria

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale, determinata come indicato in premessa, il cui calcolo viene esplicitato nella scheda, risulta di mq 53.98.

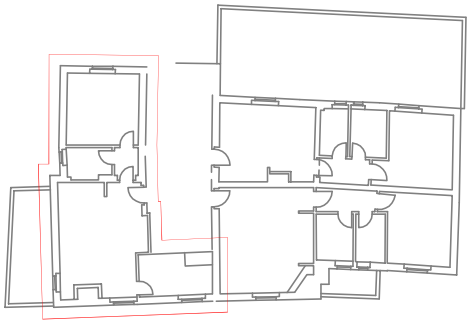
Stato dell'alloggio

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:

- La porta di ingresso risulta da regolare in quanto striscia sul pavimento
- La porta finestra risulta da regolare
- Nel bagno, al bordo della doccia, vi sono a a pavimento delle piastrelle rotte.
- La finestra del bagno ha la maniglia non funzionante e risulta non apribile

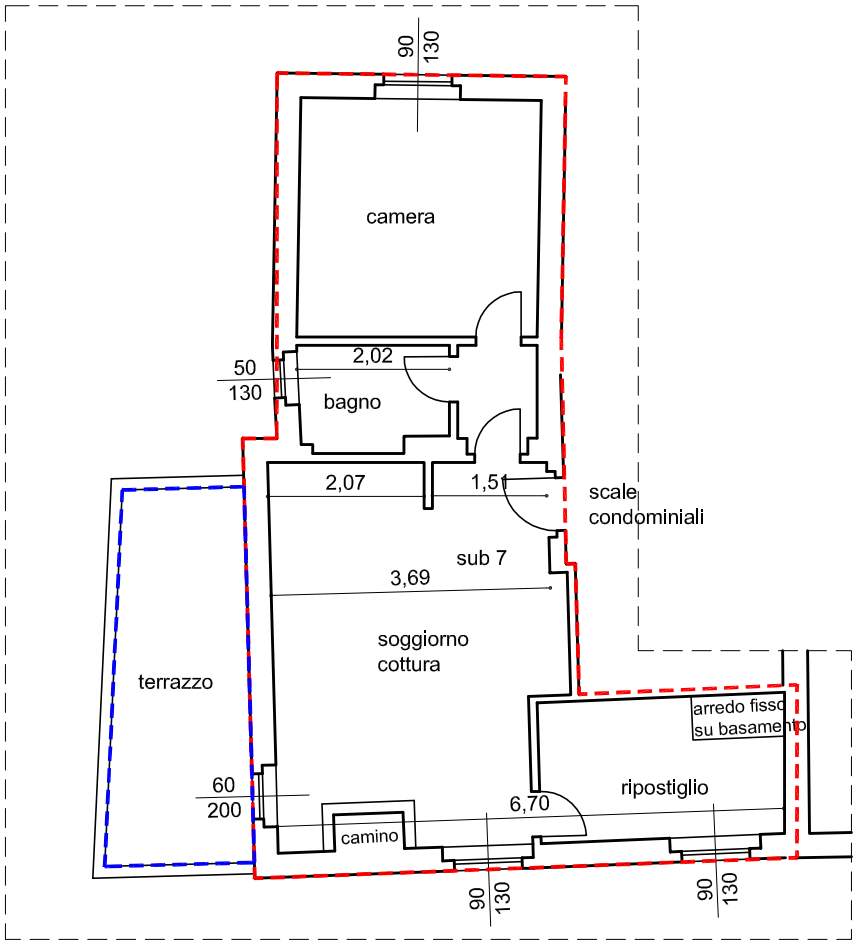
Stima

conformità	valore base	coeff. piano	**valore stimato**
in regolarizzazione	903,00 €	1	**48.739,43 €**



superficie alloggio

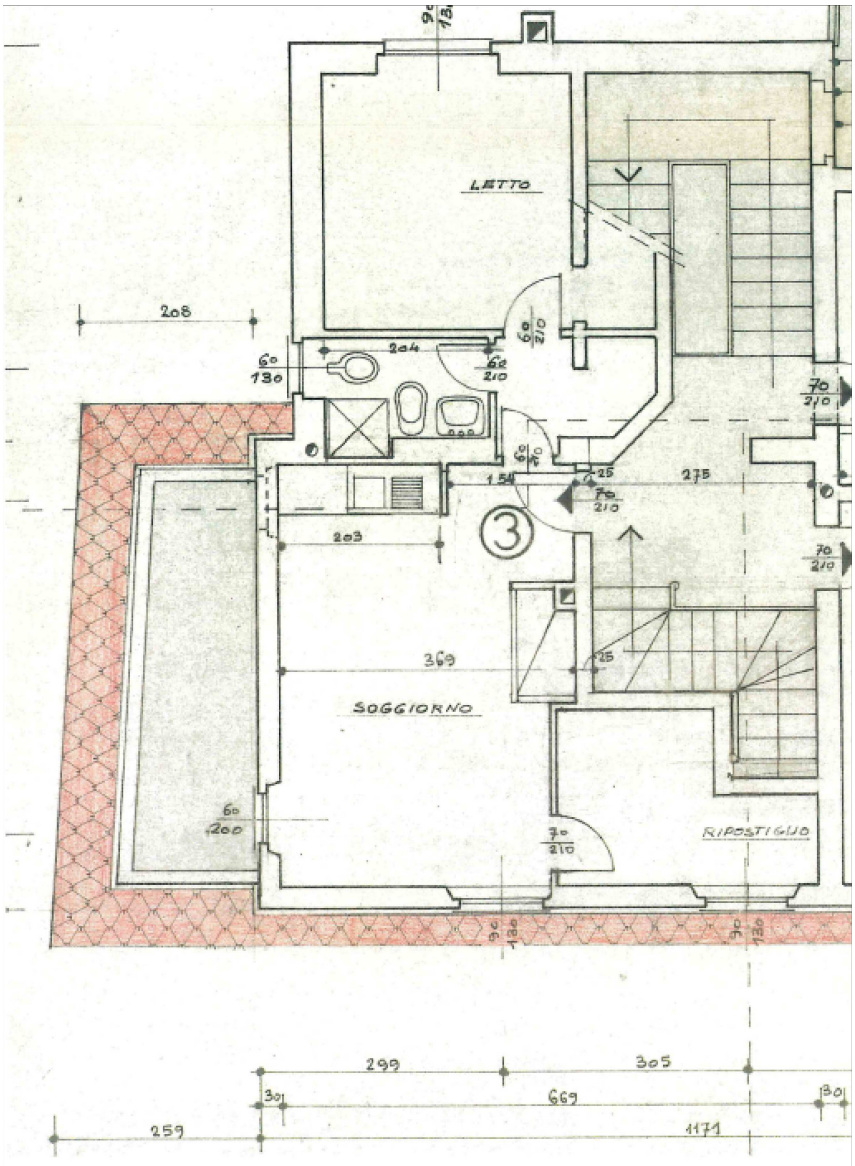
superficie balconi/terrazzi



subalterno 7			
piano primo			
	superficie mq	coefficiente	superficie commerciale mq
alloggio	49,51	100,00%	49,51
balcone	8,93	50,00%	4,47
superficie commerciale complessiva			53,98

comune di Piazzatorre (G)
appartamento via XX settembre 8
piano primo
Fg 23, mapp. 966, sub 7

estrapolazione planimetria dalla
CONCESSIONE EDILIZIA 360/1983



sub 7

Data presentazione:05/06/1984 - Data: 17/02/2021 - n. T166841 - Richiedente: 00774640155

MODULARIO F. - Cat. S.T. - 315

Mod. B *(Nuovo Catasto Edilizio Urbano)*

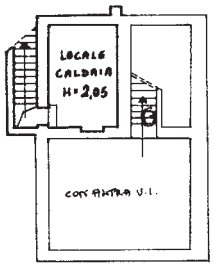
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

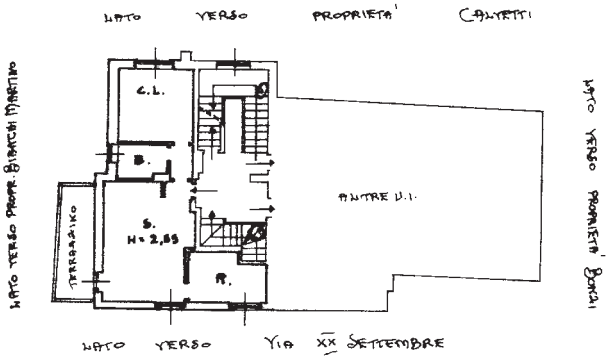
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIAZZATORRE *Via* XX SETTEMBRE N°8

Ditta "EDIL-PIAZZATORRE" s.r.l. VIA STOPPANI N° 15 BERGAMO C.F. 00829650166

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO **Scheda N.°** 172450



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

DIVISIONE DEL Fº 23 PROT. N° 652/1982, ASSUME IN NUOVO IDENTIFICATIVO PROT. N° 652/1982 sub. d

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	Numero della partita	
PROT. N° 13007/4	Sezione o Comune censuario	PIAZZATORRE
	Foglio	23 c
	Numero di mappa	966
	Subalterno	

ICA Bg.

Compilata dal Geom. PAGGERA GIUSEPPE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri n° 1072

della Provincia di Bergamo

DATA 15-05-1984

Firma Giuseppe Paggera

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2021 - Comune di PIAZZATORRE (G583) - < Foglio: 23 - Particella: 966 - Subalterno: 7 >
VIA XX SETTEMBRE n. 8 piano: 1;
10 metri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:05/06/1984 - Data: 17/02/2021 - n. T166841 - Richiedente: 00774640155
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Unità 1
Continental
IMMOBILIARE

Unità 1
Continental
IMMOBILIARE

Unità 1
Continental
IMMOBILIARE

Unità 1
Continental
IMMOBILIARE

Unità
Continental
IMMOBILIARE

Unità
Continental
IMMOBILIARE

Unità 1
Continental
IMMOBILIARE

Unità 1
Continental
IMMOBILIARE

Unità 1

Unità 1
Continental