

RELAZIONE SU CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE 166-2019

FOGLIO 3 PART 65 SUB 5-6

Verifica conformità urbanistico-edilizia.

Rispetto agli atti abilitativi depositati in Comune e indicati nella relazione di stima si rileva quanto segue.

Al piano terra i locali sono stati autorizzati come cantina, laboratorio lavorazione uve, e punto vendita vino cotto e bagno .

Il bagno presenta una larghezza leggermente inferiore rispetto quanto approvato, la modifica è soggetta a sanzione art. 6bis DPR 380/2001 .

Allo stato attuale è stato effettuato un cambio d'uso con opere dei locali laboratorio e punto vendita trasformati in stanze abitative con camera, soggiorno-cucina , pranzo con retrocucina.

Il cambio d'uso attuale è sanabile a condizione che i locali non siano più utilizzati alla conduzione del fondo ai sensi della L.R. 13/90 e a condizione dell'adeguamento delle superfici finestrate dei locali altrimenti la destinazione deve essere ripristinata, tale situazione è stata valutata nella stima a mq.

I due ripostigli esterni presentano lunghezza leggermente inferiore rispetto a quanto autorizzato tale modifica rientra nell'art 34 del DPR 380/2001 è soggetta alla presentazione di apposita pratica edilizia di legittimazione dello stato attuale.

La cantina presenta un'altezza pari a ml 2.73 rientrante nelle tolleranze edilizie rispetto a quanto autorizzato.

I locali adibiti ad appartamento al piano terra presentano un'altezza pari a ml 3.00 mentre l'altezza indicata nello stato di progetto è pari a ml 2.90, il maggior volume è pari a mq $76 \times 0.10 = 7.60$ mc soggetto all'art. 34 del DPR 380/2001, è pertanto necessario presentare una pratica edilizia di legittimazione dello stato attuale,

Oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati valutati come segue:

- 1) Legittimazione stato attuale ai sensi dell'art 34 del DPR 380/2001, maggior volume piano terra MC 7.60, mq 2.30 , e riduzione volume ripostigli sanzione circa **euro 4000**
- 2) Opere interne piano terra, modifica tramezzo bagno, art 6 bis DPR 380/2001 **Euro 1000,00**
- 3) Il Cambio d'uso non autorizzato del piano terra ad abitazione deve essere ripristinato riportando i locali alla destinazione autorizzata per la trasformazione di prodotti agricoli, in alternativa è necessario chiedere la sanatoria in base a quanto sopraindicato; tali elementi sono stati valutati in sede di stima con riduzione del valore di riferimento a mq ;
- 4) Presentazione pratica edilizia per regolarizzazione difformità **Euro 1500,00**

Verifica conformità catastale

La planimetria del sub 6 è conforme con lo stato dei luoghi .

La planimetria del sub 5 con categoria in D/10 presenta modifiche nelle tramezzature interne, inoltre la destinazione d'uso non autorizzata di porzione del piano terra ad abitazione non è rappresentata.



Si rileva che la destinazione d'uso a locali per la trasformazione di prodotti agricoli deve essere ripristinata dall'acquirente o deve essere presentata apposita istanza di sanatoria per la parte abitativa (in quella sede deve essere riaggiornata la planimetria catastale)

Oneri tecnici per presentazione planimetria catastale **Euro 800.**

Arch. Daniela Scarpone
Firma digitale

