

Verifica conformità urbanistica

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gli immobili sono localizzati nel centro storico e sono stati realizzati ante 1967 in epoca remota, il riferimento per la conformità urbanistica è l'accatastamento del 1957 e la sanatoria del 14/04/2007 n. 78/2006.

Immobile sub. 1.

L'immobile in oggetto è localizzato al piano terra e primo, con corridoio di ingresso, scala verticale comuni con il sub. 2.

Rispetto all'accatastamento vi sono alcune differenze nella disposizione delle tramezzature dei locali al piano terra soggetta a sanzione di cui all'art 9 bis del DPR 380/2001 per opere interne non autorizzate.

Inoltre vi sono piccole differenze tra le misurazioni e altezze indicate nella planimetria catastale e nella sanatoria e lo stato attuale che si ritengono dovute a errori di misurazione.

Al piano terra la cantina che non presenta finestre è stata utilizzata con alcuni divani come soggiorno e quindi va ripristinato l'uso indicato nell'accatastamento.

Immobile sub. 2.

L'immobile è localizzato al piano secondo, dallo stesso si accede al lastrico solare che presenta un piccolo sottotetto.

Al piano secondo è stato demolito un tramezzo che separava la cucina e il pranzo soggetta a sanzione di cui all'art 9 bis del DPR 380/2001 per opere interne non autorizzate.

Inoltre vi sono piccole differenze tra le misurazioni e altezze indicate nella planimetria catastale e nella sanatoria e lo stato attuale che si ritengono dovute a errori di misurazione.

Conclusioni sulla conformità urbanistica

In merito alla difformità sopra riscontrata è soggetta alla presentazione di apposita pratica di sanatoria a di cui all'art. 22 del DPR 380/2001 con opere interne sanzione di Euro 1000,00;

L'immobile non è dotato di Agibilità e non è dotato di certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e non è presente l'impianto di riscaldamento.

Gli oneri dell'acquisizione della sanatoria, certificazione conformità impianti, dell'Agibilità, saranno comunque a carico nel nuovo proprietario.

Oneri stimati:

-SCIA in sanatoria sanzione sub 1	euro 1000,00;
-SCIA in sanatoria sanzione sub 2	euro 1000,00;
-Oneri tecnici per la presentazione della pratica scia di sanatoria	euro 1500,00
-Certificati conformità impianto elettrico	euro 300,00;
-Realizzazione impianto di riscaldamento (compreso nel valore di stima)	
-Oneri tecnici per la presentazione della pratica scia di agibilità	euro 1000,00

Verifica conformità catastale



L'accatastamento dell'immobile del sub 1 e del sub 2 deve essere aggiornato con le modifiche delle tramezzature interne a carico dell'acquirente costo per entrambi Euro 1000,00.

Arch. Daniela Scarpone

Firma digitale

