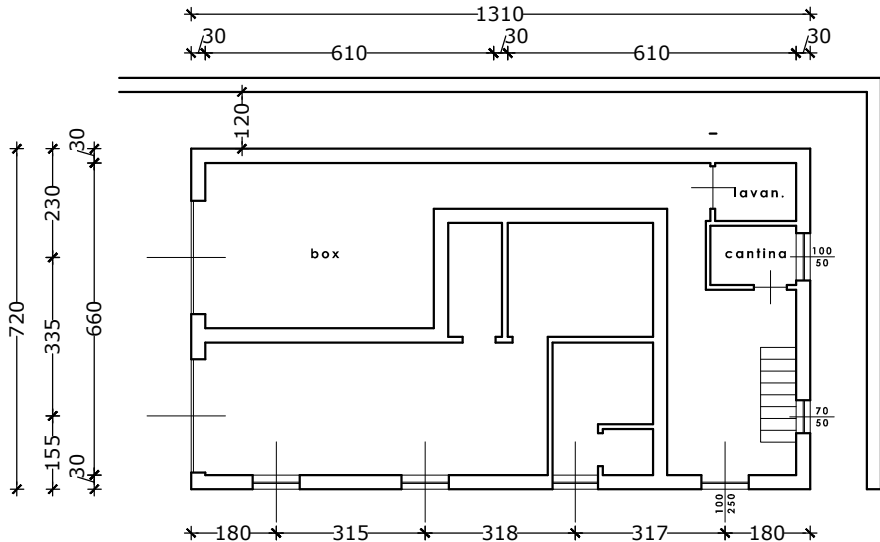
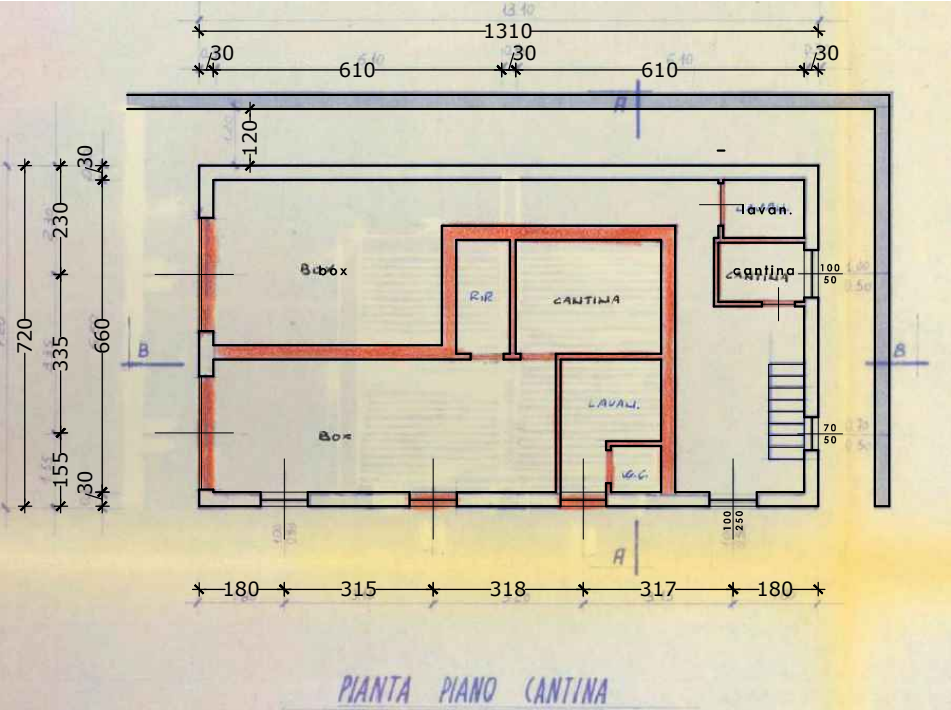
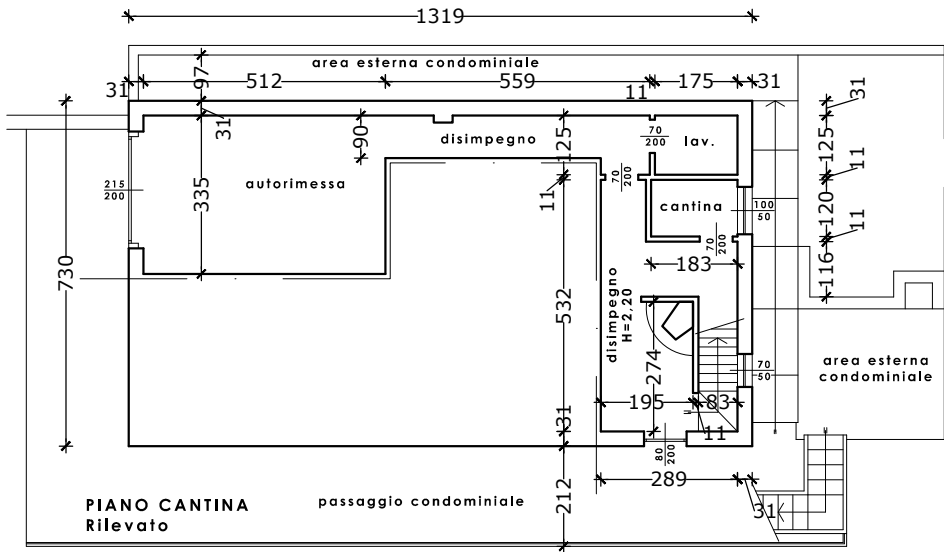


CONFORMITA' EDILIZIA

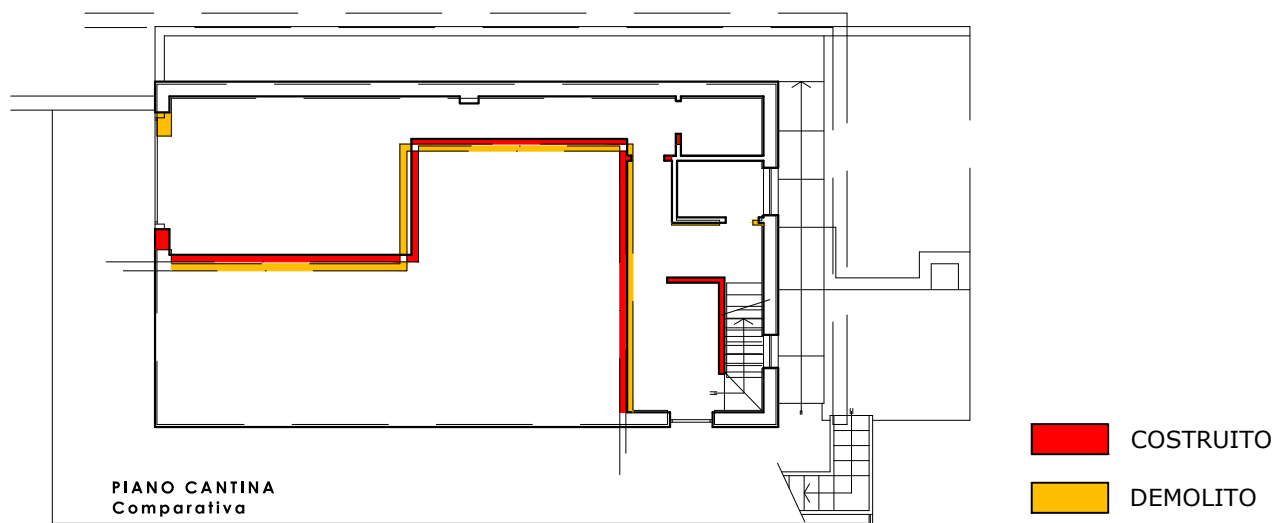
NRGE 258/2025 LOTTO 01 - Via Sambusita, 33 int. 63 - Algua (BG)



PIANO CANTINA
Ricostruito tavola allegata alla
Variante prot 526 del 24.07.1978

CONFORMITA' EDILIZIA

NRGE 258/2025 LOTTO 01 - Via Sambusita, 33 int. 63 - Algua (BG)



Piano Cantina

Le dimensioni dell'edificio variano da mt 13,10 a mt 13,19 con una differenza di mt 0,09 e da mt 7,20 a mt 7,30 con una differenza di mt 0,10

Tolleranze $mt\ 13,10 \times 0,06 = mt\ 0,78 > mt\ 0,09$

$mt\ 7,20 \times 0,06 = mt\ 0,43 > mt\ 0,10$

Le variazioni rientrano nelle tolleranze costruttive pertanto non vengono considerate difformità.

L'altezza rilevata è di mt 2,20 come quella approvata.

La sagoma dell'edificio è regolare le modifiche sono interne, si riscontra lo spostamento e la modifica della basculante.

S.U.		
Piano rialzato		
sogg/pranzo	mq	25,75
cucina	mq	4,99
anti wc	mq	1,89
wc	mq	3,44
Piano sottotetto		
camera	mq	8,71
camera	mq	11,08
bagno	mq	2,46

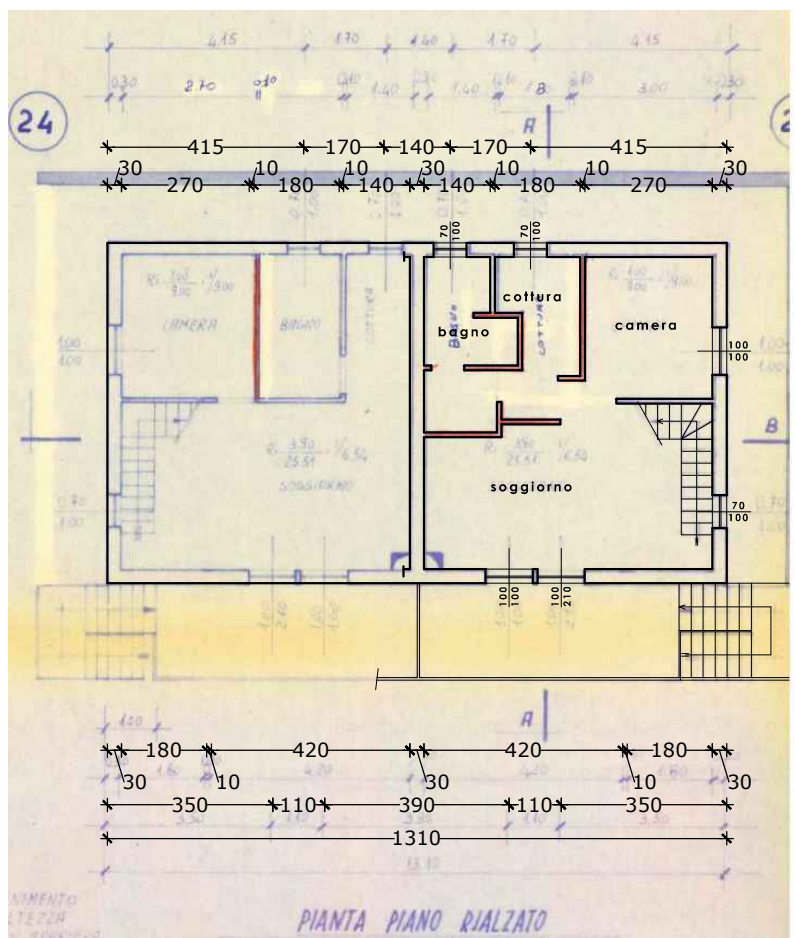
Totale	mq	58,32

Tolleranze costruttive DPR 380/2001
art. 34 bis

S.U. sino a mq 60,00 - 6%

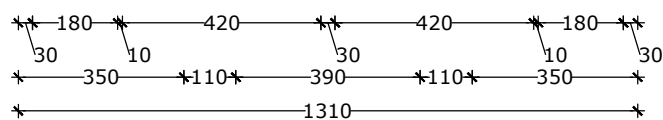
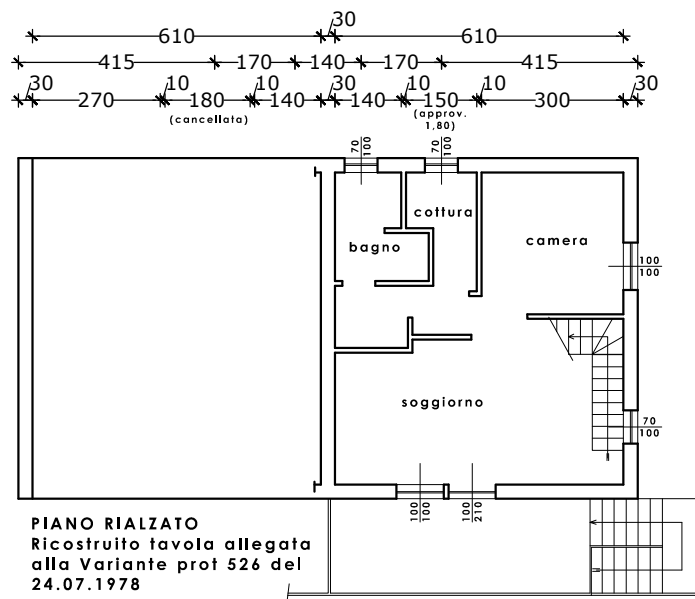
S.U. sino a mq 100,00 - 5%

Nel nostro caso anche se di poco la
S.U. è inferiore ai 60 mq pertanto, la
percentuale da applicare è del 6%

NRGE 258/2025 LOTTO 01 - Via Sambusita, 33 int. 63 - Algua (BG)

CONFORMITA' EDILIZIA

NRGE 258/2025 LOTTO 01 - Via Sambusita, 33 int. 63 - Algua (BG)



Piano Rialzato

Le dimensioni esterne rispecchiano il piano cantina pertanto le difformità rientrano nelle tolleranze costruttive, le variazioni sono riscontrabili nelle opere interne.

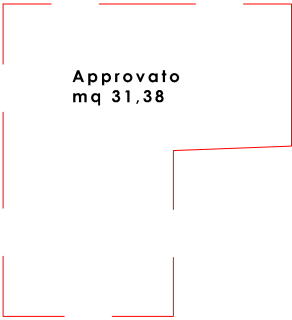
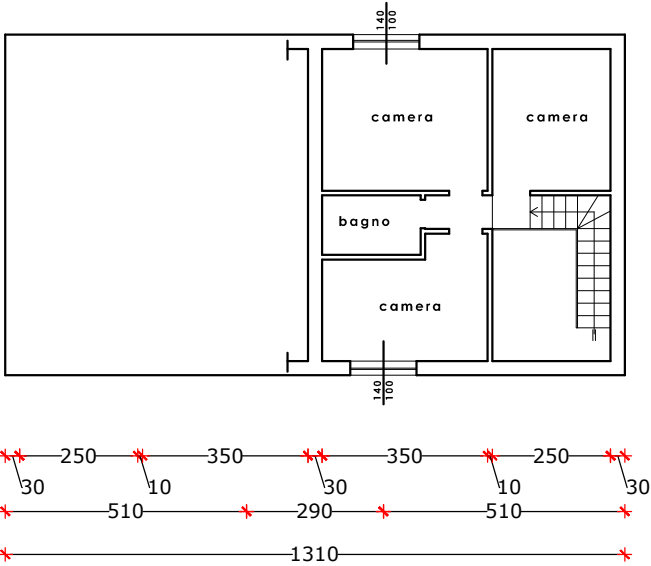
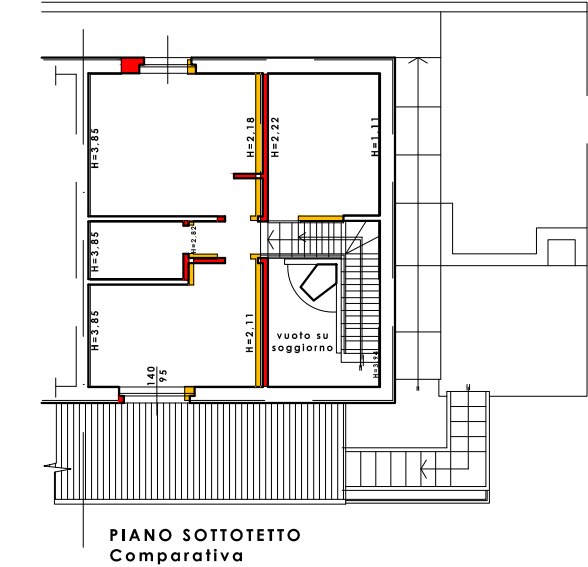
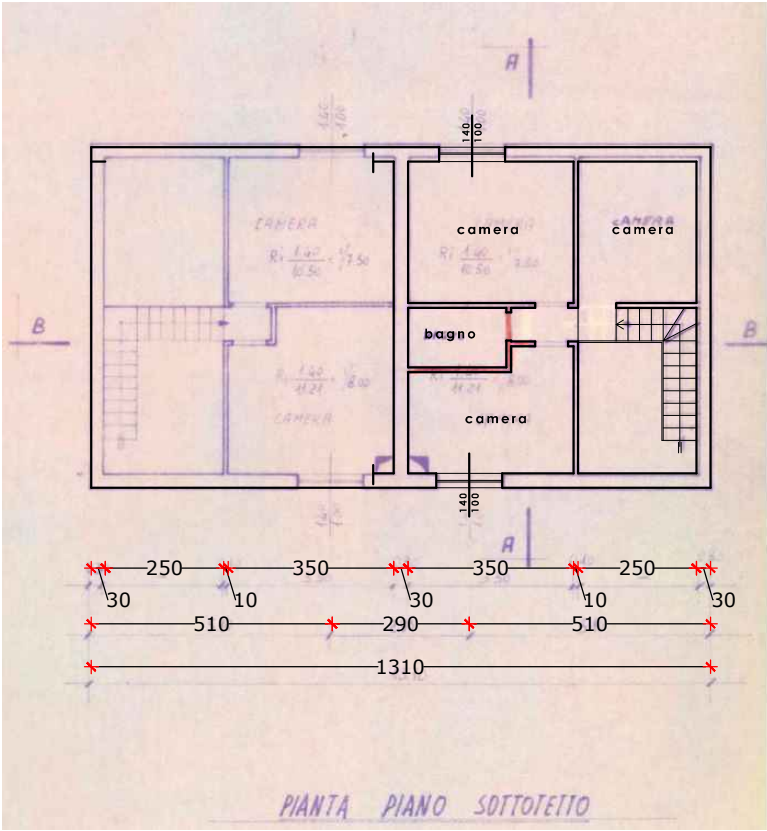
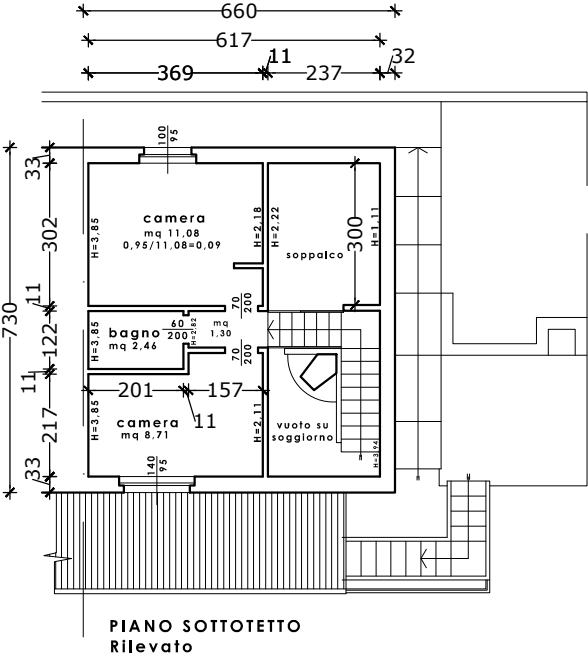
L'altezza dei locali rilevata sotto travetto è di mt 2,70 come riportato nel progetto approvato (vedi sezione) e le aperture perimetrali variano di poco.

Si segnala che nelle tavole approvate vi sono delle quote errate come la larghezza della camera con mt 3,00 al posto di mt 2,70. Con tale quota il totale non torna ed infatti alcune quote sono state sbianchettate.

Anche la scala ed il ballatoio presenta delle difformità rispetto a quanto approvato (sagoma, dimensioni e senso di salita)

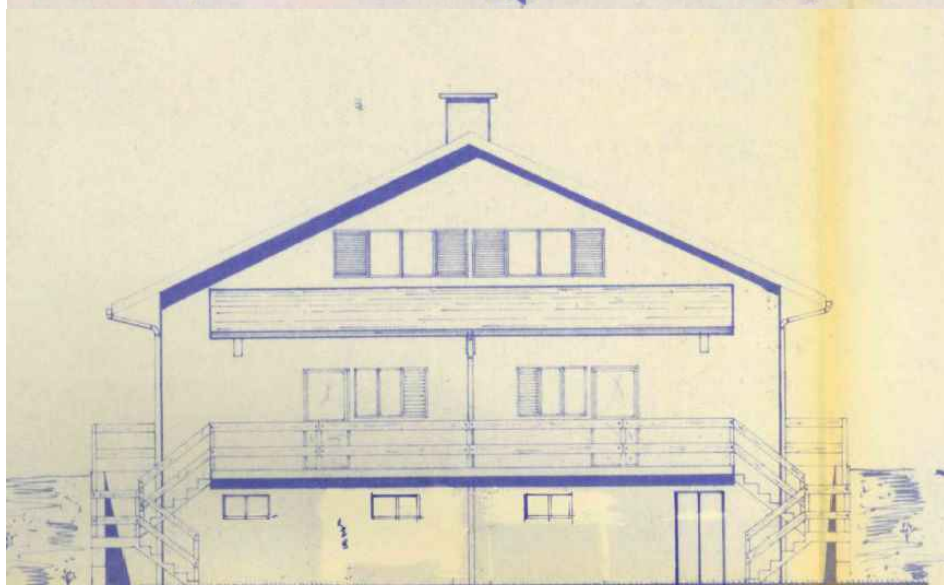
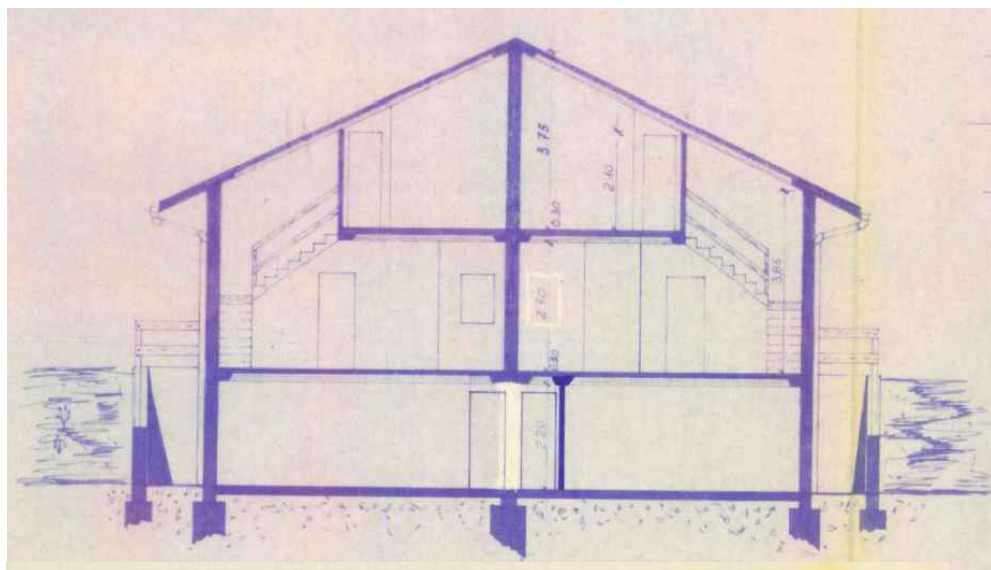
CONFORMITA' EDILIZIA

NRGE 258/2025 LOTTO 01 - Via Sambusita, 33 int. 63 - Algua (BG)



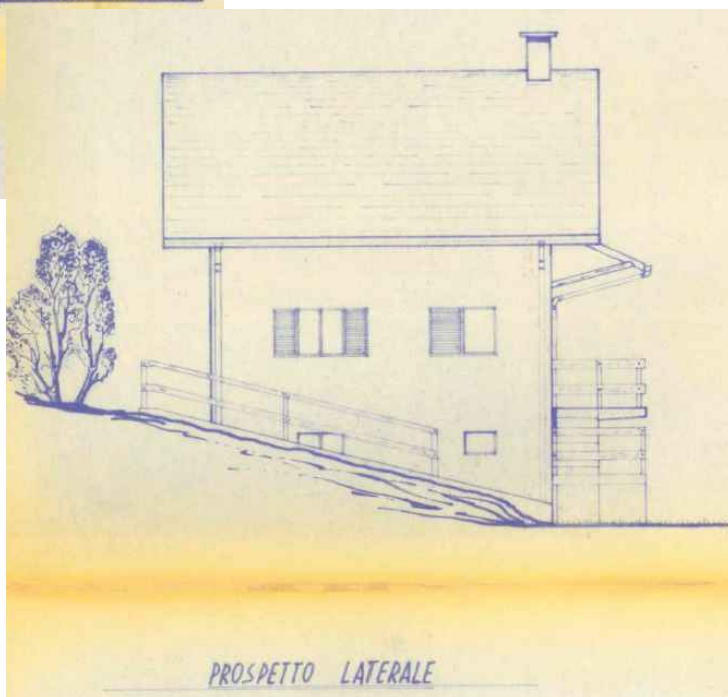
CONFORMITA' EDILIZIA

NRGE 258/2025 LOTTO 01 - Via Sambusita, 33 int. 63 - Algua (BG)



PROSPETTO ANTERIORE

Estratti dalle tavole grafiche allegate alla
variante prot. 526 del 24.07.1978



PROSPETTO LATERALE

CONFORMITA' EDILIZIA

NRGE 258/2025 LOTTO 01 - Via Sambusita, 33 int. 63 - Alqua (BG)

Piano Sottotetto

Il perimetro è come quello dei piani sottostanti pertanto non viene aggiunto altro.

Le altezze interne delle camere prevedono la parte alta con una quota approvata da mt 3,75 contro mt 3,85 approvata ed una differenza di mt 0,10, mentre la parte bassa prevede una quota di mt 2,10 approvata contro una quota di mt 2,18 (nel caso peggiore) ed una differenza di mt 0,08.

Tolleranze $mt\ 3,75 \times 0,06 = mt\ 0,23 > mt\ 0,10$ - rientra nelle tolleranze

$mt\ 2,10 \times 0,06 = mt\ 0,13 > mt\ 0,08$ - rientra nelle tolleranze

La quota della doppia altezza interna è di mt 3,85 approvata mentre è di mt 3,94 rilevata con una differenza di mt 0,09

Tolleranze $mt\ 3,85 \times 0,06 = mt\ 0,23 > mt\ 0,09$ - rientra nelle tolleranze

Vi sono inoltre modifiche interne con pareti leggermente spostate.

L'aumento della superficie d'una delle stanze ha ridotto il vuoto a doppia altezza ma soprattutto ha aumentato la superficie interna del soppalco che da mq 31,38 è passata a mq 32,60 con una differenza di mq 1,22.

Tolleranze $mq\ 31,38 \times 0,06 = mq\ 1,88 > mq\ 1,22$ - rientra nelle tolleranze

Le aperture perimetrali hanno una altezza che passa da mt 1,00 approvata a mt 0,95 con una difformità che rientra nelle tolleranze costruttive

Nella camera di maggiori dimensioni la finestra non solo ha una altezza inferiore come nell'altra camera ma presenta anche una riduzione di larghezza da mt 1,40 a mt 1,00.

Tale riduzione non solo non rientra nelle tolleranze costruttive ma non garantisce il rapporto aeroilluminante.

Evidenzio anche che il locale da me indicato come soppalco nelle tavole di progetto viene indicato come camere anche se privo di aperture anche a tetto.

Si segnala inoltre che la scala interna è modificata ed inoltre nella pianta del sottotetto non viene riportato il tettuccio che copre il balcone d'ingresso posto al piano sottostante.

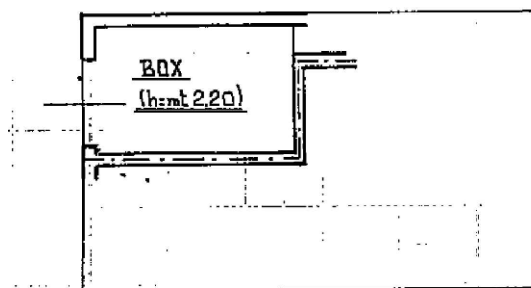
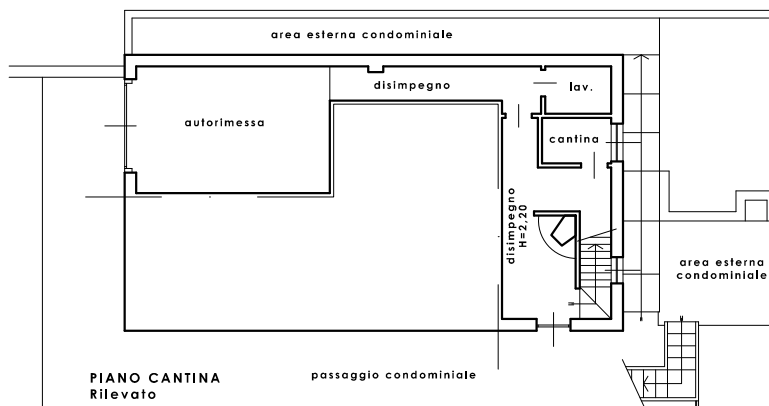
Questo viene considerato un errore grafico in quanto tale tettuccio è riportato nei prospetti.

Sentito telefonicamente il tecnico comunale, considerato che, sarebbe corretto presentare domanda protocollata in modo che lo stesso possa valutare in modo più approfondito la situazione trovata, si è comunque fatto due parole giungendo alla conclusione che per quanto sopra riportato è possibile sanare le parti che non rientrano nelle tolleranze costruttive tramite SCIA o CILA in Sanatoria con il pagamento di una oblazione pari a € 1.032,00 mentre per la finestra si rende necessario ampliarla riportandola ad una dimensione consona alla stanza. Il tecnico mi ha riferito d'aver richiesto in altri casi la deroga ma che questa non è stata accolta dalla ASSL in quanto non vengono rispettati i requisiti igienico sanitari. Nella scheda riepilogo costi vengono calcolate le spese per regolarizzare l'apertura.

PER QUANTO RIPORTATO NELLE PRECEDENTI ED IN QUESTA SCHEDA NON VIENE DICHIARATA LA CONFORMITA' EDILIZIA

CONFORMITA' CATASTALE

NRGE 258/2025 LOTTO 01 - Via Sambusita, 33 int. 63 - Algua (BG)



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO

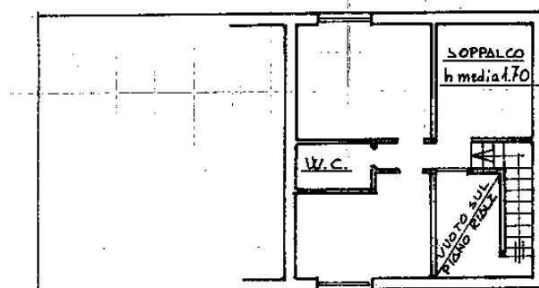
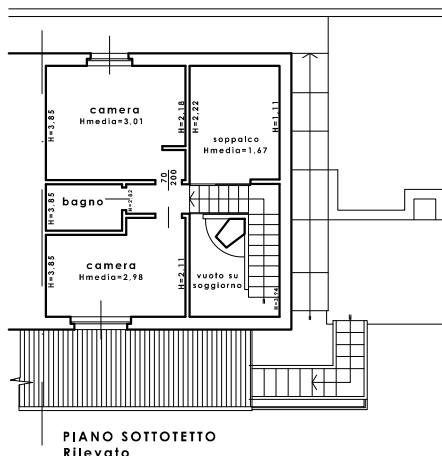
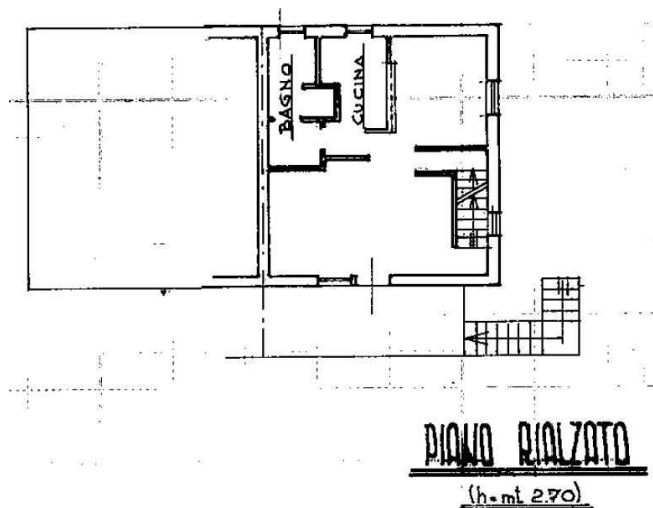
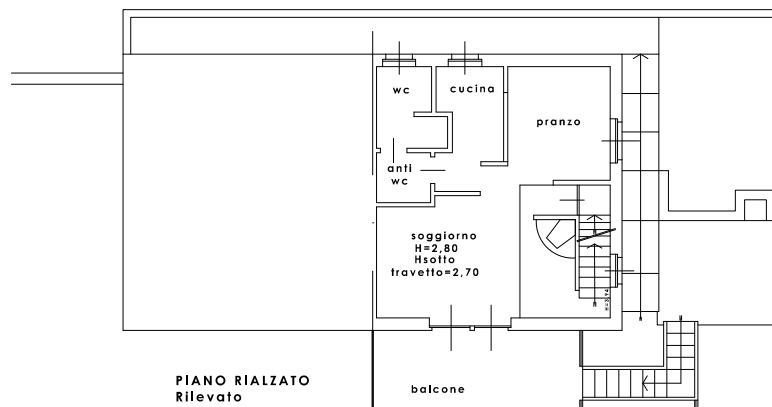
(h=mt. 220)

Per l'autorimessa non vi sono difformità sostanziali sembra solo che il basculante sia leggermente spostato.

Anche la parte dell'appartamento posta nel seminterrato non denota difformità sostanziali
Le altezze dei locali corrispondono

CONFORMITA' CATASTALE

NRGE 258/2025 LOTTO 01 - Via Sambusita, 33 int. 63 - Algua (BG)



Sopra si riporta la pianta rilevata e catastale da confronto visivo non vi sono difformità. Qui sotto sono riportate le piante di rilievo e catastale del piano sottotetto, anche in questo caso non vi sono difformità.

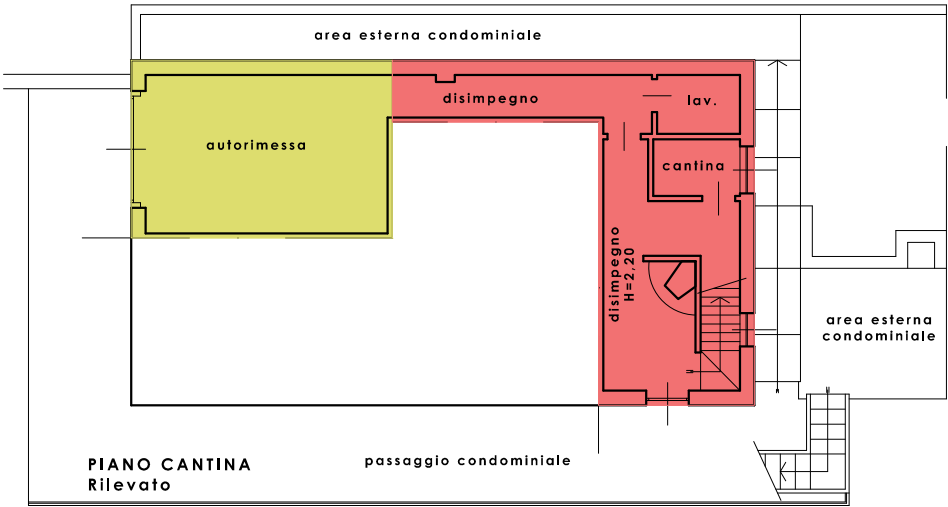
Come riportato nella verifica di conformità edilizia le altezze dei locali sono corrette al piano rialzato mentre variano di poco (rientrano nelle tolleranze costruttive) per il piano sottotetto.

Per quanto riportato nella seguente scheda ed in quella precedente

SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

CALCOLO SUPERFICI

NRGE 258/2025 LOTTO 01 - Via Sambusita, 33 int. 63 - Algua (BG)



Come riportato nel regolamento di condominio sono da considerare parti comuni agli alloggi bifamiliari; il tetto, i muri esterni, le scale in comune dove esistenti, le antenne televisive e la fossa biologica. I muri di contenimento e le relative pavimentazioni realizzate nel perimetro circostante gli alloggi, sono da considerarsi parti comuni e dati in concessione d'uso esclusivo permanente con obbligo di manutenzione ordinaria da parte delle unità. Pertanto l'area esterna posta sul fianco, ma anche i camminamenti posti sul fronte e sul retro dell'edificio a piano cantina, sono da considerarsi condominiali e non di esclusiva proprietà. Tali aree non sono state inserite nelle schede catastali relative ai mappali pignorati pertanto per quanto riportato non vengono computate nella perizia di stima.

LEGENDA SUPERFICI

- APPARTAMENTO MQ 85,94
- BALCONI MQ 15,69
- CANTINA MQ 29,80
- AUTORIMESSA MQ 20,79

