

**Villa
Palude
€ 149.000
Ref. 33091003-172**



189 sq.m. | Bathrooms: 2 | Bedrooms: 2 | Rooms: 4

Ref: MS-003-172

Detached house to renovate with remediable volumetric ABUSE, garage and private garden in Puegnago del Garda.

The property is spread over a single floor, measuring approximately 93 sq m in total, and comprises: entrance hall, kitchen, living room with fireplace and direct access to a 30 sq m balcony with open views of the surrounding greenery, two bedrooms (also with balcony access), a bathroom with window and shower, and an approximately 170 sq m garden.

In the basement, of approximately 75 m2, we find 2 rooms, a bathroom with window and bathtub, a cellar and a garage of approximately 33 m2.

The property is primarily suitable for operators in the sector as, in order to be effectively and legally used, one of the following two paths must be followed:

Amnesty for the violation regarding distances (agreements already signed between neighbors) and volume (verbal agreement reached, now a matter of formalizing it) with municipal practice with costs previously calculated at €110,000 + technical costs for demolition and reconstruction of a new building. In the last photograph you will find a summary of these last two hypotheses by the surveyor who handled the practice.

PURCHASE WITHOUT MORTGAGE.

This announcement is for informational and commercial purposes only. The information provided has no contractual value and is subject to change.

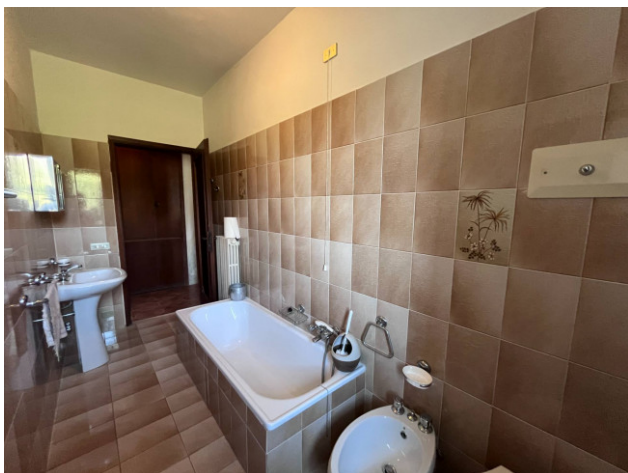
Property details

Address: Via valle, 42	Zip Code: 25080
Bedrooms: 2	Bathrooms: 2
Rooms: 4	Level: Ground Floor
Total Floor: 1	Year built: 1980
Current Status: Free for the notarial deed	Balconies: Present, 30 sq.m.
Terrace: Present	Garden: Private, 170 sq.m.
Kitchen: Kitchenette	Box: Single, 33 sq.m.





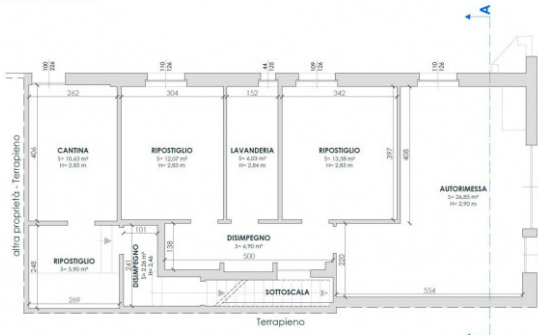




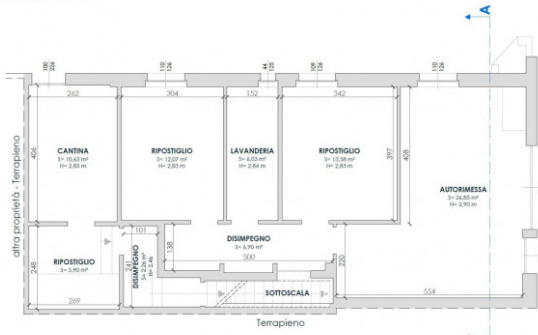




Pianta Piano SEMINTERRATO
STATO DI FATTO



Pianta Piano SEMINTERRATO
STATO DI FATTO



La proprietà si sviluppa su due livelli: il piano rialzato, sede degli ambienti principali, e il piano seminterrato, dove trovano ubicazione una serie di locali accessori.

A seguito di comparazione tra quanto rilevato in loco e quanto autorizzato con le pratiche edilizie depositate presso l'ufficio tecnico comunale, sono emerse una serie di difformità.

Oltre alla differente configurazione prospettica, dovuta alla modifica delle aperture esterne, e alla differente distribuzione degli ambienti interni, la principale difformità rilevata è relativa alla diversa sagoma dell'edificio: infatti, l'ingombro planimetrico del fabbricato attuale è maggiore rispetto a quanto autorizzato. Tale difformità ha comportato sia un aumento dei parametri urbanistici (Superficie Lorda e Volume Urbanistico), oltre il limite consentito, che il mancato rispetto della distanza dai confini. Relativamente a quest'ultimo aspetto, sono già state sottoscritte dai confinanti e dai proprietari le scritte private che autorizzano i Sigg. Bazzoli a presentare le sanatorie del caso.

Rimane, ad oggi, da sottoscrivere un'ulteriore scrittura privata con i Sigg. ***** per la suddivisione e l'utilizzo della percentuale di incremento dei lotti saturi prevista dall'ambito di P.G.T. vigente.

SOLUZIONI PROPOSTE

Si propongono due tipologie di soluzioni differenti.

1. La prima è la regolarizzazione parziale dell'immobile attraverso i depositi, e conseguenti ottenimenti, delle richieste di accertamento di compatibilità paesaggistica ("pratica ambientale") e di permesso di costruire con **focalizzazione** ("pratica edilizio-urbanistica"). La focalizzazione dell'abuso edilizio è una procedura eccezionale che sostituisce l'ordine di demolizione con una sanzione pecuniaria. Non è una sanatoria, ma un pagamento che permette all'abuso di restare, pur rimanendo un illecito da dichiarare, e richiede una perizia tecnica che dimostri l'impossibilità di demolizione.

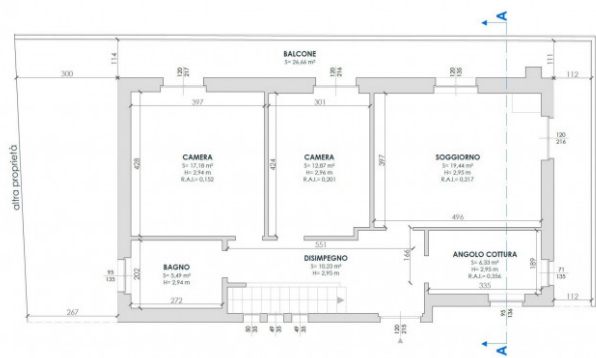
2. La seconda prevede un intervento di demolizione del fabbricato esistente con conseguente ricostruzione, rispettando i parametri urbanistici previsti dall'ambito di P.G.T. vigente.

* Si sottolinea che per l'ottenimento dei titoli edilizi di cui alla prima soluzione dovranno essere corrisposte al competente ufficio tecnico sanzioni pecuniarie preliminarmente stimate in € 110.000,00, ai quali aggiungere i costi di alcune preventive opere edili per il ripristino dell'altezza netta interna del piano interrato a quanto autorizzato (€ 10.000,00 circa).

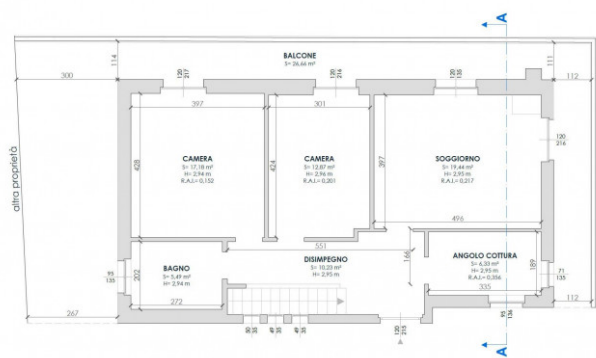
Ad entrambe le soluzioni proposte dovranno essere aggiunti i costi tecnici da sostenere per la presentazione di tutta la documentazione necessaria.

Le cifre sopra riportate si intendono quali stime preliminari. L'importo definitivo verrà quantificato e comunicato dal competente ufficio tecnico comunale.

Pianta Piano RIALZATO
STATO DI FATTO



Pianta Piano RIALZATO
STATO DI FATTO



La proprietà si sviluppa su due livelli: il piano rialzato, sede degli ambienti principali, e il piano seminterrato, dove trovano ubicazione una serie di locali accessori.

A seguito di comparazione tra quanto rilevato in loco e quanto autorizzato con le pratiche edilizie depositate presso l'ufficio tecnico comunale, sono emerse una serie di difformità.

Oltre alla differente configurazione prospettica, dovuta alla modifica delle aperture esterne, e alla differente distribuzione degli ambienti interni, la principale difformità rilevata è relativa alla diversa sagoma dell'edificio: infatti, l'ingombro planimetrico del fabbricato attuale è maggiore rispetto a quanto autorizzato. Tale difformità ha comportato sia un aumento dei parametri urbanistici (Superficie Lorda e Volume Urbanistico), oltre il limite consentito, che il mancato rispetto della distanza dai confini. Relativamente a quest'ultimo aspetto, sono già state sottoscritte dai confinanti e dai proprietari le scritte private che autorizzano i Sigg. Bazzoli a presentare le sanatorie del caso.

Rimane, ad oggi, da sottoscrivere un'ulteriore scrittura privata con i Sigg. ***** per la suddivisione e l'utilizzo della percentuale di incremento dei lotti saturi prevista dall'ambito di P.G.T. vigente.

SOLUZIONI PROPOSTE

Si propongono due tipologie di soluzioni differenti.

1. La prima è la regolarizzazione parziale dell'immobile attraverso i depositi, e conseguenti ottenimenti, delle richieste di accertamento di compatibilità paesaggistica ("pratica ambientale") e di permesso di costruire con **focalizzazione** ("pratica edilizio-urbanistica"). La focalizzazione dell'abuso edilizio è una procedura eccezionale che sostituisce l'ordine di demolizione con una sanzione pecuniaria. Non è una sanatoria, ma un pagamento che permette all'abuso di restare, pur rimanendo un illecito da dichiarare, e richiede una perizia tecnica che dimostri l'impossibilità di demolizione.

2. La seconda prevede un intervento di demolizione del fabbricato esistente con conseguente ricostruzione, rispettando i parametri urbanistici previsti dall'ambito di P.G.T. vigente.

* Si sottolinea che per l'ottenimento dei titoli edilizi di cui alla prima soluzione dovranno essere corrisposte al competente ufficio tecnico sanzioni pecuniarie preliminarmente stimate in € 110.000,00, ai quali aggiungere i costi di alcune preventive opere edili per il ripristino dell'altezza netta interna del piano interrato a quanto autorizzato (€ 10.000,00 circa).

Ad entrambe le soluzioni proposte dovranno essere aggiunti i costi tecnici da sostenere per la presentazione di tutta la documentazione necessaria.

Le cifre sopra riportate si intendono quali stime preliminari. L'importo definitivo verrà quantificato e comunicato dal competente ufficio tecnico comunale.

