

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano nel Comune di Rosignano Monferrato e sono ubicati in Via Prielli, località Stevani, catastalmente identificabili al NCT Foglio 18 particella 234 e all'NCEU Foglio 18 particella 234 sub. 5 categoria A/2, sub. 6 categoria A/2 sub. 7 categoria A/3, sub. 8 categoria A/3, sub. 9 categoria A/3, sub. 10 categoria A/3, sub. 13 categoria A/3, oltre ad un terreno censito al Foglio 18 particella 200 qualità vigneto di mq 1100.

Nel vigente PRGC gli immobili ricadono in Aree libere e edificate di tipo C, mentre il terreno in ambito geomorfologico-idrogeologico è in Classe III che rendono attualmente inidonee a nuovi insediamenti.

Il fabbricato catastalmente censito al sub. 13 è un fabbricato ad un piano fuori terra, mentre il fabbricato dei subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10 si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Si passa ora a descrivere i due fabbricati, i vari piani e le relative stanze di pertinenza.

- PIANO TERRA SUB. 13: accesso da Via Prielli, civico 96 (catasto 44)

- Porticato: pavimento con piastrelle in ceramica per esterni, pilastri di sostegno della copertura in mattoni facciavista, copertura con struttura in legno con superiore manto in coppi di laterizio, barriera di protezione in carpenteria metallica.

Condizioni generali: discrete

- Veranda: struttura portante in calcestruzzo con rivestimento esterno in pietra, pavimentazione con piastrelle in ceramica per esterni e barriera di protezione in carpenteria metallica.

Condizioni generali: buone.

- Cucina – Soggiorno: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti e soffitto rivestiti con perline in legno scuro, porta di ingresso in legno con inserti in vetro, serramenti in legno vetro singolo.

Condizioni generali: buone

- Scala collegamento piano rialzato: struttura portante in calcestruzzo, rivestimento delle pedate ed alzate con piastrelle in ceramica.

Condizioni generali: buone

- Disimpegno: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti e soffitto intonacate a civile con superiore idropittura

Condizioni generali: buone

- Camera A: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti intonacate a civile con superiore idropittura, soffitto rivestito con cartongesso e idropittura, porta in legno tamburato, serramenti in alluminio vetro doppio persiane in pvc con zanzariere.

Condizioni generali: buone

- Camera B (catastalmente locale guardaroba): pavimento con piastrelle in ceramica, pareti intonacate a civile con superiore idropittura, soffitto rivestito con cartongesso e idropittura, porta in legno tamburato, serramenti in pvc vetro doppio persiane in pvc con zanzariere.

Condizioni generali: buone



- Bagno: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti in cartongesso rivestite a tutt'altezza con piastrelle in ceramica, soletta rivestita con cartongesso superiore idropittura, porta in legno tamburato, serramento in pvc vetro singolo.

Condizioni generali: buone

Il fabbricato ha accesso dalla via Prielli, lato Est, mediante cancello pedonale in carpenteria metallica come la recinzione su questo lato.

La restante parte del terreno di pertinenza è dotato di recinzione in rete metallica plastificata sorretta da pali in ferro debitamente ancorati al terreno.

La copertura del fabbricato è in coppi di laterizio per quanto riguarda il portico, mentre la restante parte dell'immobile è con lastre in pvc avente sagoma a coppo.

Sul terreno della particella 200 è presente una tettoia poggiante su basamento in cemento con superiore pavimentazione in cotto, avente struttura portante in legno con superiore manto in coppi di laterizio.

All'interno di questa struttura, priva di concessione, vi sono inserite due cassette sempre in legno con funzione di wc, le quali presentano precarie condizioni sia igieniche che funzionali.

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale si è potuto riscontrare le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia in sanatoria n° 43 del 25/07/1997 per il portico, locale soggiorno/cucina, corridoio/disimpegno, un bagno ed una camera, oltre ad un locale autorimessa con accesso unicamente dall'esterno lato via Prielli.
- Permesso di costruire in sanatoria n° 5/2010 del 13/03/2010 con parere favorevole per cambio di destinazione d'uso da accessorio (autorimessa) a residenziale e modifiche interne.
- Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Rosignano M.to: pagamento degli oneri della concessione 5/2010, pari ad € 2.111,52, oneri mai versati e pertanto permesso archiviato.

Per quanto sopra riportato alla luce della concessione n° 5/2010 autorizzata ed archiviata per non avere versato i relativi oneri richiesti, si dovrà presentare una nuova concessione per sanare le irregolarità.

- PIANO INTERRATO SUB. 5:

- Cantina: accesso dall'esterno lato Via Prielli civico 92 mediante porta in carpenteria metallica, scala di collegamento al piano in calcestruzzo, pavimentazione locale in terra battuta, pareti in pietra e soffitto a volta in mattoni.

Condizioni generali: insufficienti



- PIANO TERRA SUB. 5: accesso da Via Prielli, civico 92 (catasto 44)
- Soggiorno: pavimento con piastrelle in ceramica pareti e soffitto intonacati a civile con superiore idropittura, porta ingresso in legno, serramenti in pvc vetro doppio, persiane in legno.

Condizioni generali: buone

- Bagno A: pavimento con piastrelle in ceramica, rivestimento delle pareti con piastrelle in ceramica per un'altezza di cm 180, restante parte delle pareti e del soffitto intonacati a civile con superiore idropittura, porta in legno tamburato, serramento in pvc vetro doppio e persiane in legno.

Condizioni generali: buone

- Cucina: pavimento con piastrelle in ceramica, rivestimento pareti con piastrelle in ceramica per un'altezza di cm 175, restante porzione di parete intonacato a civile con superiore idropittura, soffitto a volta in mattoni facciavista, porta in legno tamburato, serramento in pvc vetro doppio e persiana in pvc.

Condizioni generali: buone

- Camera A: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti e soffitto a volta intonacate a civile con superiore idropittura porta in legno tamburato, serramento in pvc vetro doppio e persiane in pvc.

Condizioni generali: buone

- Camera B: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti e soffitto a volta intonacate a civile con superiore idropittura porta in legno tamburato, serramento in pvc vetro doppio e persiane in legno.

Condizioni generali: buone

- Soggiorno B: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti e soffitto intonacati a civile con superiore idropittura, porta in legno tamburato, serramento in pvc vetro doppio.

Condizioni generali: buone

- Cucina (catastalmente ripostiglio) pavimento con piastrelle in ceramica, pareti e soffitto a volta intonacato a civile con superiore idropittura.

Condizioni generali: buone

- Bagno B: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa cm 200, restanti porzioni delle pareti e del soffitto a volta intonacate a civile con superiore idropittura, porta in pvc, areazione garantita da apposita ventola.

Condizioni generali: buone

Si fa presente che il soggiorno B con la cucina ed il bagno hanno le caratteristiche di appartamento monolocale, ma tale destinazione non trova riscontro ne a livello urbanistico che catastale, ma fa parte di un'unica unità abitativa.

- Scala di collegamento ai piani 1° e 2°: struttura portante in calcestruzzo, rivestimento delle pedate con lastre in serizzo, pianerottoli pavimentati con piastrelle in ceramica, mancorrente in carpenteria metallica, pareti intonacate a civile con superiore idropittura.

Condizioni generali: buone



- PIANO PRIMO SUB. 6: accesso da S.P. civico 86 (catasto 4)

Cucina – Soggiorno: pavimento con piastrelle in ceramica, angolo cucina rivestito con piastrelle per cm 260x100, restante parte di pareti e soffitto intonacato a civile con superiore idropittura, porta di ingresso in pvc, finestra e porta finestra in pvc con vetri doppi e persiane in pvc.

Condizioni generali: buone

- Bagno: pavimento con piastrelle in ceramica, rivestimento pareti con piastrelle in ceramica per un'altezza di cm 180, restante parte delle pareti e del soffitto intonacato a civile con superiore idropittura, porta in legno tamburato, serramento in pvc vetri doppi e persiana in pvc

Condizioni generali: buone

- Camera A: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti e soffitto intonacato a civile con superiore idropittura, porta in legno tamburato, serramenti in legno vetro singolo persiane in legno.

Condizioni generali: buone

- Camera B: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti e soffitto intonacato a civile con superiore idropittura, porta in legno tamburato, serramenti in legno vetro singolo persiane in legno.

Condizioni generali: buone

- PIANO PRIMO SUB. 7: accesso da S.P. civico 86 (catasto 44)

- Cucina – Soggiorno: pavimento con piastrelle in ceramica rivestimento angolo cucina con piastrelle in ceramica per un'altezza di cm 120, restante parte di pareti e soffitto intonacate a civile con superiore idropittura, porta ingresso in pvc, serramento in pvc vetro doppio.

Condizioni generali: buone

- Bagno: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di cm 175 restante parte delle pareti e del soffitto intonacato a civile con superiore idropittura, porta in legno tamburato, areazione garantita da apposita ventola.

Condizioni generali: buone

- Camera: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti e soffitti intonacate a civile con superiore idropittura, porta in legno tamburato, serramenti in legno vetri singoli, persiane in legno.

Condizioni generali: buone

- PIANO SECONDO SUB. 8: accesso da S.P. civico 86 (catasto 44)

- Cucina–Camera: pavimento piastrelle in ceramica, pareti intonacate a civile con superiore idropittura, soffitto rivestito cartongesso e superiore idropittura, travi in legno a vista, porta ingresso in pvc, serramenti in metallo vetro doppio, finestra a soffitto in legno vetro singolo.

Condizioni generali: buone

- Bagno: pavimento con piastrelle in ceramica, rivestimento pareti con piastrelle per un'altezza massima di cm 200, restante parte intonacate a civile con superiore idropittura, soffitto rivestito con cartongesso con superiore idropittura con travi legno a vista, porta di accesso in pvc, finestra a soffitto in legno vetro singolo.

Condizioni generali: buone



- PIANO SECONDO SUB. 9: accesso da S.P. civico 86 (catasto 44)
- Camera (catastalmente cucina): pavimento con piastrelle in ceramica, pareti intonacate a civile con superiore idropittura soffitto rivestito con cartongesso con superiore idropittura e travi in legno a vista, porta ingresso in pvc serramenti in metallo vetro doppio, finestra a soffitto n legno vetro singolo.

Condizioni generali: buone

- Cucina (catastalmente camera) pavimento con piastrelle in ceramica, angolo cucina con fascia di rivestimento in piastrelle di ceramica per un'altezza di cm 120, pareti intonacate a civile con superiore idropittura, soffitto rivestito con cartongesso con superiore idropittura e travi in legno a vista, serramenti in metallo vetro doppio.

Condizioni generali: buone

- Bagno: pavimento con piastrelle in ceramica, rivestimento pareti con piastrelle per un'altezza massima di cm 200, restante parte intonacate a civile con superiore idropittura, soffitto rivestito con cartongesso con superiore idropittura con travi legno a vista, porta di accesso in pvc, finestra a soffitto in legno vetro singolo.

Condizioni generali: buone

- PIANO SECONDO SUB. 10: accesso da S.P. civico 86 (catasto 44)

- Cucina – Camera: pavimento con piastrelle in ceramica, pareti intonacate a civile con superiore idropittura, soffitto rivestito con cartongesso e superiore idropittura e travi in legno a vista, porto di ingresso in pvc, serramento in metallo vetri doppi, finestra a soffitto in legno vetro singolo. L'angolo cucina ha un rivestimento con piastrelle in ceramica di cm 200x60.

Condizioni generali: buone

- Bagno: pavimento con piastrelle in ceramica, rivestimento pareti con piastrelle per un'altezza massima di cm 200, restante parte intonacate a civile con superiore idropittura, soffitto rivestito con cartongesso con superiore idropittura con travi legno a vista, porta di accesso in pvc, finestra a soffitto in legno vetro singolo.

Condizioni generali: buone

Il fabbricato è provvisto di due ingressi pedonali, più precisamente uno da Via Prielli al civico 92, dove accede unicamente il subalterno 5. Su questo lato è presente una pavimentazione in autobloccanti su tutto il fronte dello stabile avente superficie di circa 85 metri quadrati e la facciata dell'immobile è tinteggiata.

Il secondo accesso, sempre pedonale, lato dalla S.P. 45 al civico 86. hanno accesso tutti i restanti subalterni; compreso il sub. 5.

Anche su questo lato è presente una pavimentazione in autobloccanti della superficie di 96 metri quadrati, mentre la facciata del fabbricato ha un paramento in mattoni tipo facciavista per un'altezza di cm 400, e restante parte di parete tinteggiata.



Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale si è potuto riscontrare le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia 65/94 del 08/11/1994 per: Variante alla concessione 64/93 per opere di ristrutturazione edilizia fabbricato esistente residenziale. Questa concessione realizza unicamente i subalterni 5, 6 e 7.
- Certificato di agibilità prot. 464 presentato in data 17/11/1995 prot. generale 6157. (sub. 5,6,7)
- Successivamente alla concessione 65/94 non ne sono state presentate altre, anche se le schede catastali riportano al secondo piano una ripartizione abitativa formata da n° 3 subalterni e più precisamente i sub. 8, 9 e 10.

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale si è potuto verificare la possibilità di sanare questa difformità presentando regolare concessione, in quanto il piano secondo, permette di avere per le zone abitative altezza media di cm 240 e per i locali accessori un'altezza media di cm 220.

Pertanto alla luce di quanto riscontrato, anche questo immobile dovrà essere presentata una concessione in sanatoria.

Tutti gli appartamenti come la casetta indipendente, sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, oltre agli impianti elettrico, idrico-fognario e citofonico, dei quali però non si è potuto verificare il funzionamento.

Il Tecnico


