

CHIARIMENTI SULLA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Bernardinello geom. Davide, nella sua qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Vercelli per la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 107/2023 promossa da **CRIO SPV II S.R.L.** contro [REDACTED], al fine di dare una precisa indicazione sui costi e sulle opere da eseguirsi per la regolarizzazione degli immobili non ultimati, in data 29.11.2024, previo appuntamento, si è recato presso il Comune di Vercelli per discutere della situazione urbanistica con il tecnico comunale Arch. [REDACTED], e relaziona quanto segue:

1) Come indicato nella perizia, nella sezione regolarità urbanistica, il CTU precisava che il fabbricato è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.51/02 rilasciata in data 23.05.2003, per lavori di ristrutturazione da eseguire nel fabbricato residenziale di civile abitazione ubicato in Via Roggia Molinara n.6/D;
- Permesso di Costruire n.37/09 rilasciato in data 17.03.2029, per l'esecuzione di lavori riguardanti il completamento dei lavori di ristrutturazione di cui alla Concessione edilizia n.51/02 sopra citata.
- Nella relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n.37/09 (ed allegata all'elaborato peritale) l'Arch. [REDACTED] precisava quanto segue:

“Attualmente l'immobile risulta essere ristrutturato parzialmente: sono state realizzate le murature portanti perimetrali ed i solai piano primo e del piano sottotetto in accordo con gli elaborati progettuali di variante.

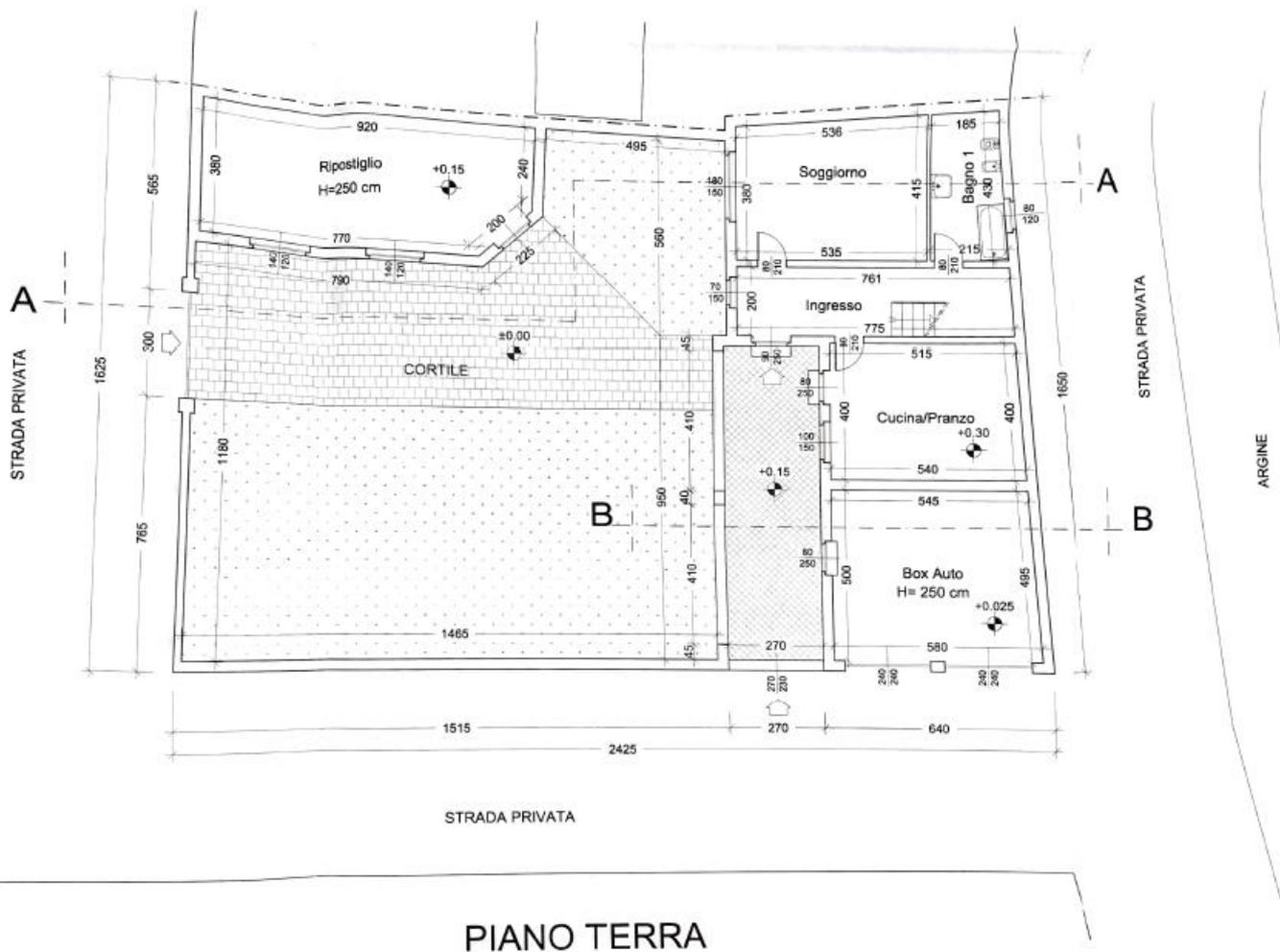
BERNARDINELLO geom. Davide

Via Leardi n°29 – 15033 Casale Monferrato (AL)
Ufficio – Fax. 0142/452292 - E-mail davidebernardinello@libero.it
c.f. BRN DVD 71R26 B885H - p. iva 01601790064

L'intervento, oggetto della presente richiesta, prevede la demolizione di parte del solaio del piano sottotetto e di porzioni di muratura perimetrale il tutto al fine di poter ultimare la ristrutturazione dell'immobile come da Concessione Edilizia n.51/02 rilasciata in data 23.05.2003. L'ultimazione dei lavori non prevede alcuna modifica rispetto al progetto originale concessionato.

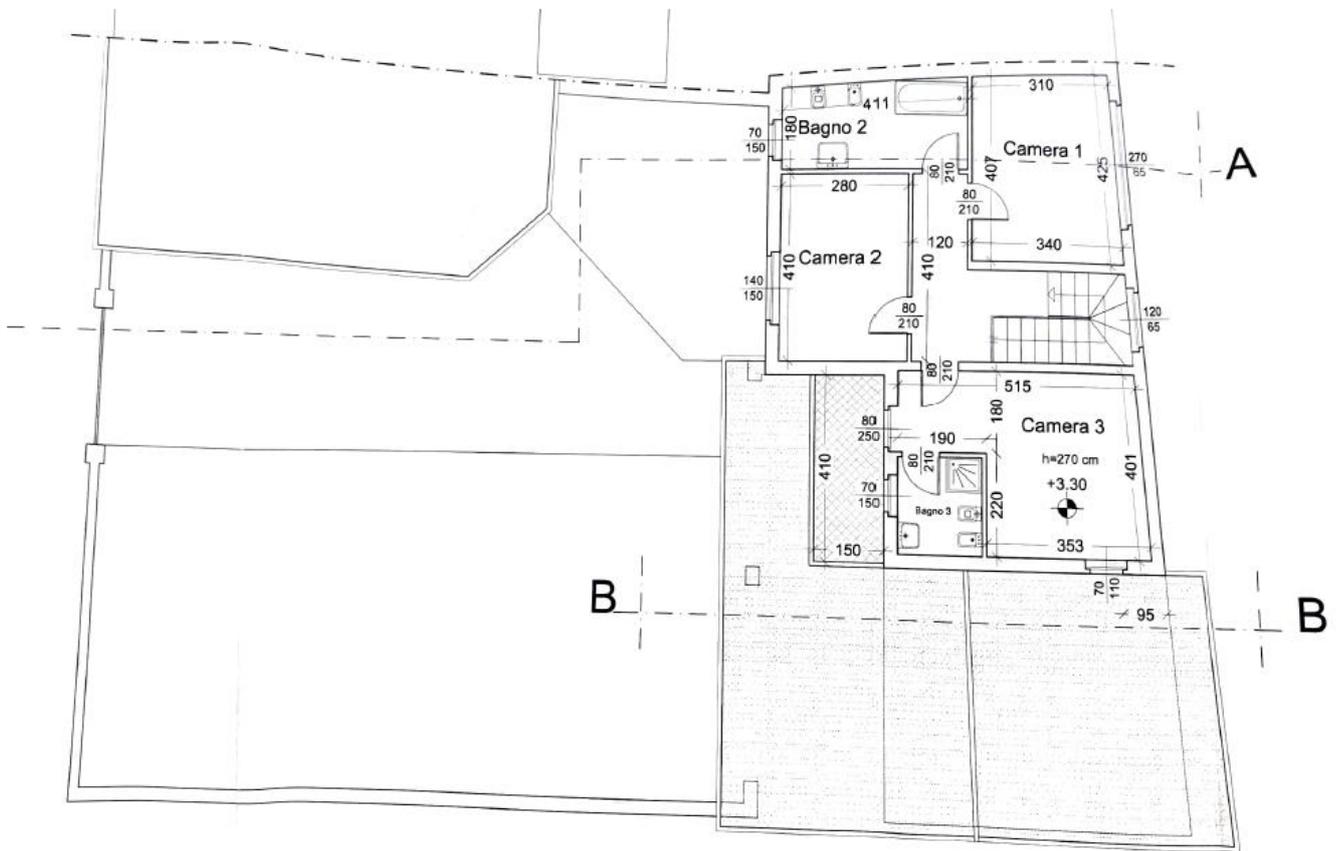
L'intervento prevede la demolizione del basso fabbricato presente in cortile e dell'attuale tettoia per la successiva realizzazione di un ripostiglio esterno avente altezza interna pari a cm.250.

PROGETTO APPROVATO

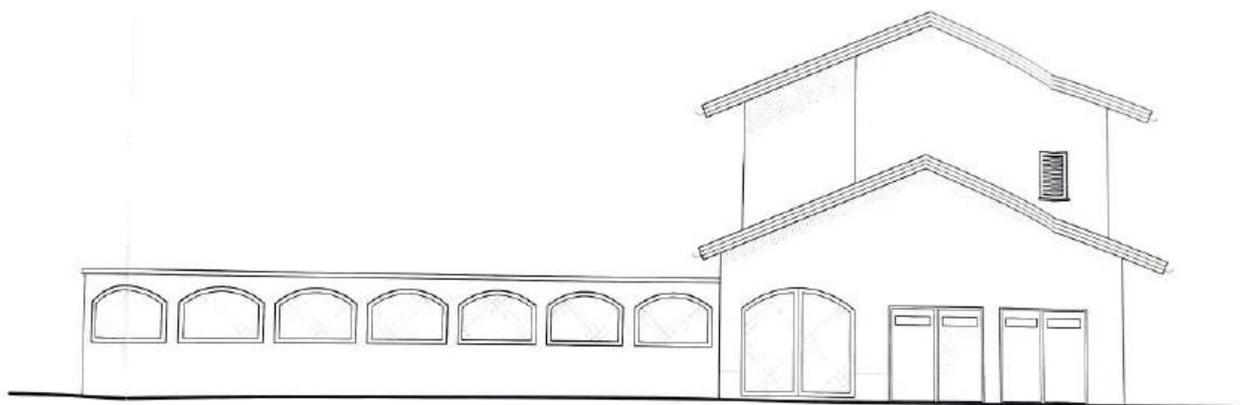


BERNARDINELLO geom. Davide

Via Leardi n°29 – 15033 Casale Monferrato (AL)
Ufficio – Fax. 0142/452292 - E-mail davidebernardinello@libero.it
c.f. BRN DVD 71R26 B885H - p. iva 01601790064



PIANO PRIMO



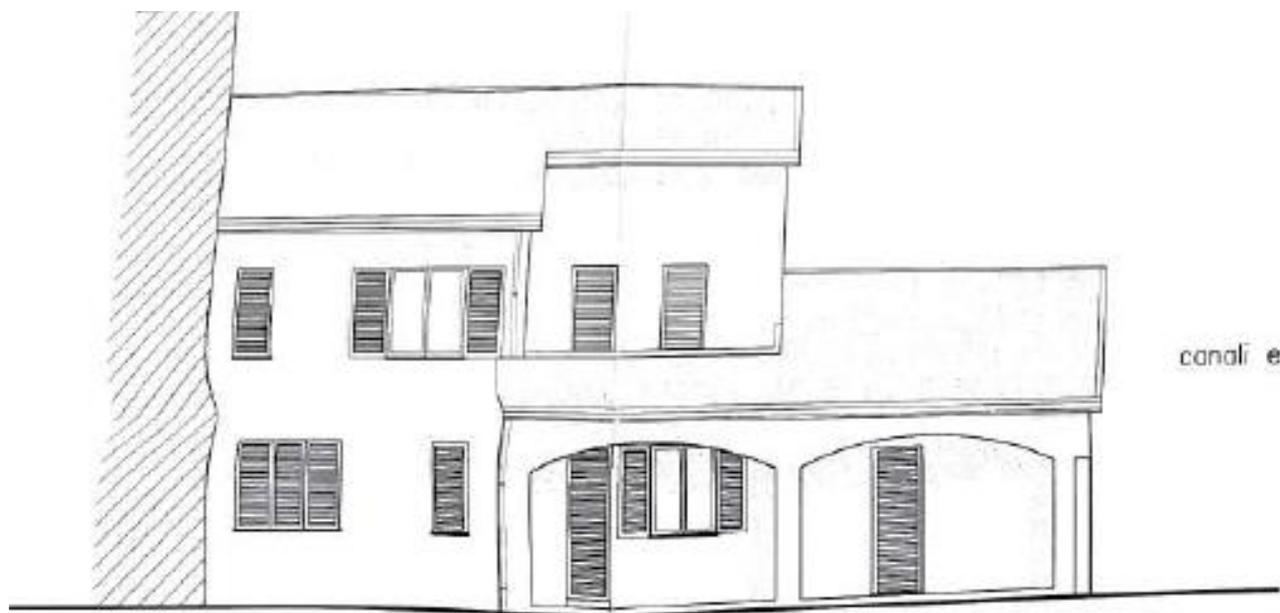
PROSPETTO SUD-EST

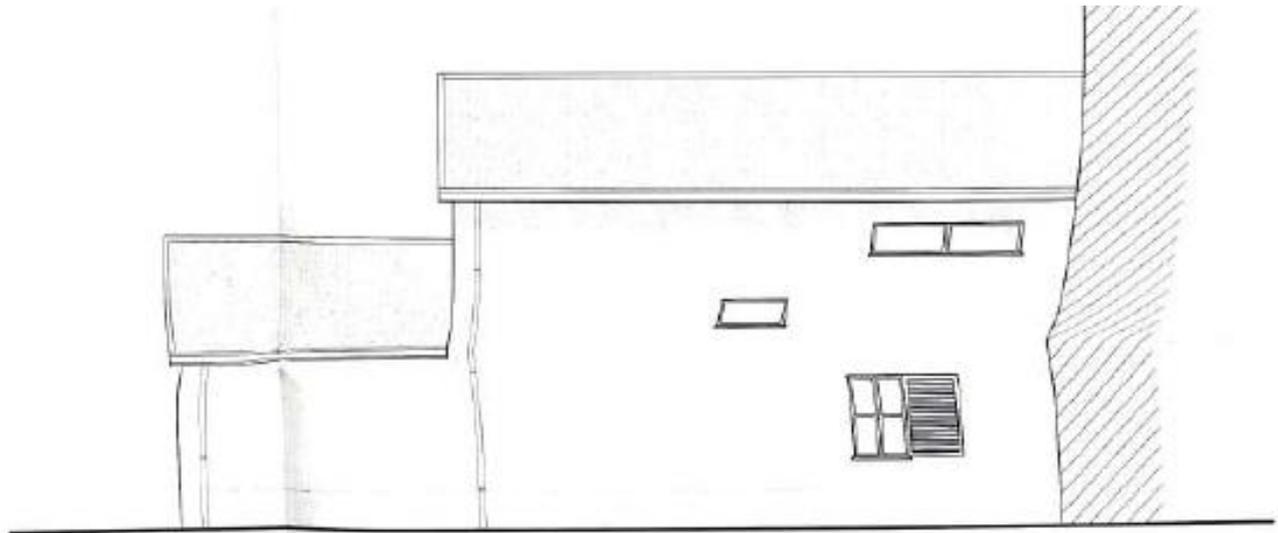
BERNARDINELLO geom. Davide

Via Leardi n°29 – 15033 Casale Monferrato (AL)

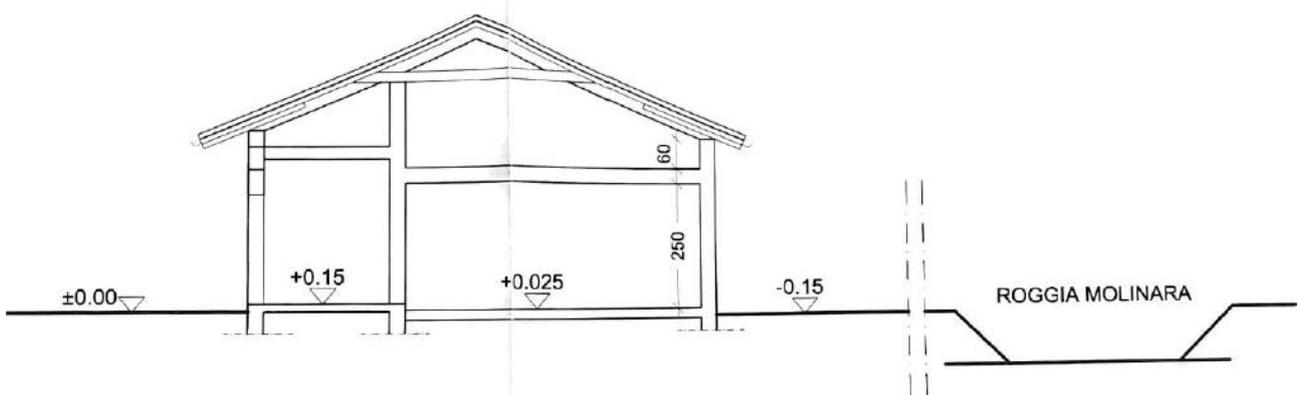
Ufficio – Fax. 0142/452292 - E-mail davidebernardinello@libero.it

c.f. BRN DVD 71R26 B885H - p. iva 01601790064





PROSPETTO NORD-EST



SEZIONE B-B

Successivamente la presentazione del Permesso di Costruire n.37/09, in data 12.10.2011 viene approvato il nuovo P.R.G.C. che oltre a rivedere i parametri edificatori nella zona identificata "Le case basse", individua e classifica il territorio adiacente alla roggia Molinara come area potenzialmente soggetta ad allagamenti nella *Sottoclasse IIIb1.v*, ed obbliga

BERNARDINELLO geom. Davide

Via Leardi n°29 – 15033 Casale Monferrato (AL)

Ufficio – Fax. 0142/452292 - E-mail davidebernardinello@libero.it

c.f. BRN DVD 71R26 B885H - p. iva 01601790064

che il primo orizzontamento calpestabile dovrà essere posizionato ad una quota di 0,80 m. superiore alla media delle quote del lotto edificatorio.

Art. 17 Le case basse

Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11* e all'Art. 11.

Parametri

- *Uf Lungo il fiume Sesia 0,35 mq/mq*
- *Uf altri luoghi di progetto 0,5 mq/mq*
- *H 8,60 m*
- *Rc 0,45 (45% sf)*
- *Np 2*
- *Ip 0,35 (35% sf)*
- *Indice di densità arboreo 5*
- *Indice di densità arbustivo 10*
- *D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi*
- *Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi*

Vale quanto disposto dalle *Tavole di inquadramento normativo*, in scala 1:5000 e 1:2000

- *Sottoclasse IIIb1.v:* aree potenzialmente soggette ad allagamenti prevalentemente per fenomeni di rigurgito esternamente all'argine del Fiume Sesia nella partizione compresa entro la Fascia C del P.A.I. a Sud del rilevato ferroviario To-Mi e per apporti concomitanti dal reticolo minore. In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto di carattere pubblico sono possibili nuovi interventi con aumento del carico antropico. Nuovi interventi edilizi sono possibili nel rispetto di quanto prescrive la Circ. P.G.R. 7/LAP/96 previa la realizzazione di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico finalizzati alla minimizzazione del rischio. Ciò potrà avvenire, eventualmente, anche attraverso la realizzazione di interventi a livello di singolo lotto nell'ambito di uno specifico cronoprogramma. Complesse le opere e fatte salve le procedure di approvazione degli interventi di sistemazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo.

Il primo orizzontamento calpestabile dovrà essere ubicato ad una quota di 0.80 m. superiore alla media delle quote del lotto edificatorio.

Eventuali locali interrati potranno essere ammessi a seguito di idoneo studio idrogeologico di compatibilità.

Fatta questa premessa, per ultimare l'immobile in corso di ristrutturazione si dovrà procedere come segue:

- 1) Presentare S.C.I.A. in sanatoria per completamento lavori come da Concessione Edilizia n.51/02, eventualmente corredata delle verifiche strutturali previste dalla normativa vigente (denuncia postuma se necessaria);
- 2) Demolire parte del solaio del piano sottotetto e delle porzioni di muratura perimetrale il tutto al fine di poter ultimare la ristrutturazione dell'immobile come da Concessione Edilizia n.51/02 rilasciata in data 23.05.2003 con conseguente riduzione di superficie e volume;
- 3) Demolire il basso fabbricato presente in cortile identificato nella perizia come bene n.3 (volume non recuperabile);
- 4) Demolire l'attuale tettoia per la successiva realizzazione di un ripostiglio esterno avente altezza interna pari a cm.250 e misure come da progetto;
- 5) Ottemperare alle prescrizioni della Sottoclasse IIIB1.v che allo stato attuale porterebbe il piano terreno ad essere adibito solo a locali accessori e non abitabili in quanto portando il primo orizzontamento a 0,80 m, l'altezza utile interna è inferiore ai 2,70 m. richiesti per rendere agibili i locali residenziali.

Dopo quanto sopra esposto i valori dei beni sono i seguenti:

BENE 1	€ 14.011,00
BENE 2	€ 15.589,00 – € 5.000,00 (spese demolizione solaio e muratura) € 10.589,00
BENE 3	€ 2.115,00- € 2.115,00 (spese demolizione basso fabbricato) € 0,00

VALORE DI STIMA € 24.600,00

Spese tecniche per redazione e presentazione S.C.I.A. in sanatoria € 5.000,00

VALORE FINALE DI STIMA € 19.600,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la presente relazione integrativa.

Casale Monferrato 12.12.2024

Il C.T.U.



The image shows a handwritten signature in dark ink, which appears to read "Davide Bernardinello". Overlaid on the signature is a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "Casale Monferrato" around the top edge, "BERNARDINELLO" in the center, "DAVIDE" below it, and "n. 583" at the bottom. There is a diagonal line drawn across the stamp.