

Spett.le

ASSOCIAZIONE NOTAI LECCO

Via Roma n. 28

23900 LECCO

Lecco, 09.10.2017

Oggetto. Procedura Esecutiva R.G. 90/2004 (+87/2007) del Tribunale di Lecco – nei confronti

L'Associazione Notarile chiede cortesemente allo scrivente di avere la seguente integrazione:

- *Nonostante la presenza della Sanatoria (pratica n. 28 del 19.02.1990) per la trasformazione al piano interrato di vani ripostiglio e sgombero in appartamento, voglia cortesemente specificare se l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, abbia o meno i requisiti igienico-sanitari per essere trasferita come "appartamento", considerato le fotografie prodotte dal Custode nella sua relazione, l'altezza dei locali dichiarata in perizia (mt. 2,50) inferiore a quella prevista per legge per i locali abitativi, nonché i rapporti aeroilluminanti.*

In ottemperanza alla richiesta dell'Associazione Notarile, lo scrivente ha proceduto a effettuare un sopralluogo sull'immobile in oggetto (non più visionato dal sottoscritto dal maggio 2005), unitamente al Custode Giudiziario e ha proceduto a effettuare un sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taceno. Quest'ultima fattispecie in forza di verificare nuovamente la pratica di Condonio Edilizio n. 28, protocollo 486 del 29.03.1986 e rilasciata il 20 febbraio 1990 al fine di constatare o meno la presenza della richiesta di Permesso di abitabilità e del suo eventuale rilascio, a seguito dei lavori eseguiti nell'unità immobiliare.

Premesso tutto ciò lo scrivente CTU può precisare quanto segue:

- Non è stata mai richiesto il Permesso di abitabilità dell'unità immobiliare in seguito al Condonio Edilizio.
- Le altezze, in alcuni punti, sono anche, seppur di poco, inferiori a mt. 2,50.
- Lo stato di fatto della parete a sud (parete della cucina – foto 1), presenta fenomeni evolutivi di esistenza di passaggio di umidità (la parete è a contatto diretto con il terrapieno e l'acqua contenuta nel terreno viene assorbita dalle pareti per contatto diretto). Le finestre del vano

cucina sono interne ad un'intercapedine con griglia – foto 2).



- Lo scrivente manifesta qualche perplessità sull'esistenza del vespaio aerato (il pavimento deve essere elevato dal suolo per garantire il passaggio d'aria).
- Per quanto riguarda i requisiti minimi di illuminazione diretta, soddisfatti qualora la

superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile, si può dire che in tutte e tre i vani principali di abitazione (camera, soggiorno/pranzo e cucina), non sono soddisfatti i requisiti minimi di illuminazione diretta.

Detto tutto ciò, lo scrivente CTU, pur premettendo che un alloggio può essere dichiarato inabitabile dal Sindaco del Comune, sentito il parere del Responsabile del Servizio di Igiene, alla luce di quanto riscontrato, può evidenziare che l'unità immobiliare non ha i requisiti igienico-sanitari per essere trasferita come "appartamento", pur essendo accatastato come tale (A/2 – abitazioni di tipo civile).

Cordiali saluti,

Arnaldo Rosini architetto

