

30.06.2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO

P.E. 146-2014

Alla c.a. Avv. Francesca Dall'Osso

SUPPLEMENTO CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

In riferimento alla Consulenza Estimativa Giudiziaria del 04.05.2016 nel fascicolo della P.E. in oggetto ed alle precisazioni richieste dal Custode riporto nel presente supplemento le relative risposte. Con riguarda la descrizione dell'U.I. si integra e si precisa quanto segue.

Stato di fatto

In corrispondenza del lato SUD del fabbricato esiste un piccolo terrazzo a pozzo , largo poco più di un metro, ricavato nella copertura dei locali al P.T. adibiti a centrale termica, lavanderia servizio e cantina. Detto terrazzo non è visibile dal piano strada e non risulta dalla documentazione nel fascicolo della Pratica Edilizia comunale (stato autorizzato) né dalla documentazione catastale. Dalle rilevazioni postume consentite dalla proprietà alla fine dello scorso mese di aprile risulta quanto segue. Lunghezza 9,70 m (luce netta). Larghezza 120 (luce netta). Spessore del parapetto 0,15 m x 2. Lunghezza lorda complessiva 10 m. Altezza parapetto = 1,05 m. Pavimentazione finita in gres. Parapetto con rivestimento in pietra.

Sul terrazzo a tasca affacciano due portafinestra da 120 x 240 cm ed una finestra da 120 x 150 cm. Quest'ultima apertura (vedi foto n. 3 qui sotto) è difforme allo stato autorizzato da cui risulta una apertura di 120 x 190 cm





Foto 1 : vista dalla piano strada



Foto 2 : vista orientata sul lato est





Foto 3





Foto 4 : ripresa storica dell'immobile (ante ristrutturazione 1995).

Profilo urbanistico

Si premette che alla data odierna non è stata emessa alcuna ordinanza di ripristino dell'abuso. Detto abuso, per aumento di superficie, non risulta sanabile in quanto l'immobile è ubicato in area con vincolo paesaggistico e pertanto non rientra nell'accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167-181 Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Provvedimenti

Ritengo che si possa intervenire con opere che riportino le condizioni dell'immobile allo stato autorizzato. Elenco nel merito gli interventi necessari :

- 1) realizzazione falda a copertura del terrazzo come architettonicamente previsto nel permesso di costruire, mediante struttura lignea leggera con soprastante manto di tegole e laterizi;
- 2) rimozione copertina in marmo del parapetto;
- 3) risagomatura dei serramenti prospettanti sul terrazzo a pozzo con ripristino dell'apertura difforme mediante demolizione del parapetto della finestra per ricondurre l'attuale finestra (foto n. 3) a porta finestra come autorizzato.



Il costo stimato per detti interventi è di € 10.000,00.

Con riguardo alla Sua richiesta di verifica dei rapporti aeroilluminanti va da sé che riportandosi allo stato autorizzato non è necessario verificarli.

Note conclusive

Ritengo che gli interventi descritti spontaneamente posti in essere, non debbano essere opportunamente autorizzati. Pertanto non necessitano di incarichi professionali onerosi.

Mi ritengo disponibile a coordinare l'intervento senza alcun compenso.

IL CTU
Dr. Massimo Mosca

