

37312

dott. arch. saverio metere via pirano, 4 20127 Milano tel. & fax 02/27002369
consulente tecnico del tribunale di milano
c.f. MTRSVR42P23L113C - p.iva 02784370153

TRIBUNALE DI MILANO

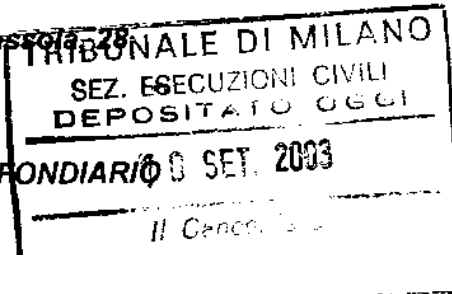
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE per cespiti ubicati nel

Comune di TREZZO SULL'ADDA Via Carcano 28

promosso da:

BANCA NAZ. DEL LAVORO S.p.a. CREDITO FONDIARIO

contro



R.G. 37312

G.E. DOTT. ssa CANU

C.T.U. arch. S.Metere

Il sottoscritto dott. arch. **Saverio Metere** con domicilio in Milano via Pirano, 4 iscritto all' Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale (ruolo n. 5668), avendo avuto l'incarico dal G.E. dott.ssa Canu per la stima dell'immobile in epigrafe

redige

la presente relazione rispondendo al seguente QUESITO:

"Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati:

- 1) *quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con l'indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, usufrutto);*
- 2) *quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

- 3) *esegua il controllo della doc. ipocatastale e indichi le trascrizioni (es.: domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene;*
- 4) *segnali prontamente al G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo le operazioni;*
- 5) *descriva il bene, lo stato occupativo e qualora accerti che il bene è occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di regolare contratto registrato in data anteriore al pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato;*
- 6) *alleghi alla relazione : a) l'elenco delle trascrizioni, pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie esterno ed interno (a questo scopo l'esperto contatterà il debitore o l'occupante e in caso di mancata disponibilità da parte di questi a consentire la visita del bene, provvederà alla stima sulla base degli elementi in suo possesso, previa comunicazione della circostanza al creditore procedente;*
- 7) *fornisca le notizie di cui all'art. 40 della lg. 47/85 ed all'art. 46 del D. L.vo 378/01, indicando gli estremi della concessione edilizia ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima;*
- 8) *depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una su supporto informatico; trasmetta una copia ai creditori che ne facciano richiesta, anche telefonica.*

OPERAZIONI DELL'ESPERTO

Il sottoscritto, onde procedere alla valutazione ed al reperimento della documentazione, ha effettuato le seguenti operazioni:

- *sopralluoghi presso l'unità immobiliare per eseguire il rilievo della superficie commerciale, definire le caratteristiche, tecnologiche ed architettoniche e l'ubicazione rispetto al centro della città;*
- *sopralluoghi nelle zone limitrofe e presso istituti immobiliari e finanziari per stabilire il valore commerciale unitamente a ricerche di mercato comparative per stabilirne il giusto prezzo;*
- *richiesta Presso il N.C.E.U. della documentazione catastale mancante;*
- *disamina dei fascicoli di causa per la trascrizione del ventennale ipocatastale e verifica presso la Conservatoria dei RR.I.I.*

CAPITOLO 1. PIGNORAMENTO E INDICAZIONE CATASTALE.

1.1 PIGNORAMENTO - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in **data 13.2.95** ai nn. 13173/8466 e notificato in data 24.1.95, a favore di **BANCA NAZ. DEL LAVORO s.p.a-CREDITO FONDIARIO** con sede in Roma Via Cristoforo Colombo, 283/A C.F. 04336521002 contro i signori .

- dell'immobile ubicato in Trezzo sull'Adda (MI) Via Carcassola, 28 nel fabbricato sorto su area distinta nelle mappe del N.C.T. con i mapp. nn. 363, 365, 366, 367, e 601, tutti del fg. 13, unificati a seguito di denuncia di cambiamento n. 62494 del 7.8.87, nell'unico mappale 367, costituito da:

- **n. 2 negozi con retro al piano terra;**
- **" 2 locali deposito al piano terra;**
- **" 2 autorimesse al piano terra;**
- **" 3 appartamenti al piano primo, una mansarda al piano secondo e una cantina.**

Il tutto identificato a seguito della denuncia di variazione presentata presso il N.C.E.U. di Milano in data 7.8.87 n. 52998 con il numero 367 porzioni "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "I", "L".

1.2. INDICAZIONE CATASTALE. Le risultanze dei vigenti registri catastali - dell'immobile sito in Via Carcassola, 28 di proprietà Sala Federico (già identificato), censite nel N.C.E.U. di Trezzo sull'Adda, con riferimento all'ISTANZA N. 651448 del 24.07.03 presentata dal sottoscritto, - a tutto l' 1.09.03, offrono la seguente situazione catastale comprensiva della VISURA STORICA PER IMMOBILE (**ALLEGATI da N.1 a N. 13**) e delle corrispondenti PLANIMETRIE CATASTALI (**ALLEGATI da N. 14 a N. 26**), che sostituiscono i precedenti subalterni della precedente denuncia di variazione del 7.8.87 prot. n.52998 voltura n. 179876 del 27.7.87 (**ALLEGATO N. 27, 27/A e 27/B**), già allegati nei fascicoli di causa; e più esattamente:

- PORZ. "A" FG. 13, MAPP. 367, **SUB. 701**, P.T., C/1, CL.4, MQ. 54,00, R.C.1.176,90;
- PORZ. "B" FG. 13, MAPP. 367, **SUB. 702**, P.T., C/1, CL.4, MQ.32, 00, R.C.697,42;
- PORZ. "C" FG. 13, MAPP. 367, **SUB. 703**, P.T., C/2, CL 3, MQ.42,00, R.C. 134,49,
- PORZ. "D" FG. 13, MAPP. 367, **SUB. 704**, P.T., C/6, CL.4, MQ.20.00, R.C. 82,63
- PORZ. "E" FG. 13, MAPP. 367, **SUB. 705**, P.T., C/2, CL.3, MQ.49.00, R.C.156,90
- PORZ. "F" FG. 13, MAPP. 367, **SUB. 706**, P.T., C/6, CL.4, MQ. 21.00, R.C. 86,76.

identificata al N.C.E.U. con scheda n. 8545 del 2.9.77 (già distinti al N.C.T. con il mapp. 366 del fg. 13 ed al N.C.E.U. con i sub. 1-8-9 del mapp. 367 del fg. 13);

- di _____ quanto alla porzione di fabbricato insistente su area distinta col mapp. 366 del fg. 13, identificati al N.C.E.U., schede n. 50125 del 7.11.77 e n.34781 dell'1.9.77;

- di _____ quanto agli immobili identificati al N.C.E.U. con i mapp. 376 e 601 del fg. 13 nonché quelli identificati con i sub. 6 e 10 del mapp. 367 del fg. 13.

b) Con atto notaio Acquarone del 21.9.77 rep. n. 39751, trascritto il 18.10.77 ai nn. 42583/33409, gli immobili con scheda n. 8545 del 2.9.77 sono trasferiti a

c) Con atto notaio Acquarone del 2.12.77 rep. n. 41110, trascritto il 2.1.78 ai nn. 75/72, la porzione di fabbricato insistente su area distinta con il mapp. 366 fg. 13, identificata al N.C.E.U. con schede n. 50125 del 7.11.77 e n. 34781 dell'1.9.77 è stata trasferita

d) in forza della successione legittima del sig. _____ - deceduto il 10.3.86, certificato di successione trascritto il 21.5.90 ai nn. 41750/30276 - gli immobili indicati in dichiarazione di successione con i mapp. 376 e 601 fg. 13, nonché quelli indicati con i sub. 6 e 10 del mapp. 367 fg. 13, sono stati devoluti al sig _____ (accettazione di eredità non trascritta).

2.2. ISCRIZIONI

Dal controllo sulla situazione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, nel ventennio in esame, l'immobile ha formato le seguenti **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**:

- a) ipoteca volontaria iscritta il 24.2.90 ai nn. 17952/2945 per complessivi € 451.899,79 (pari a L. 875.000.000), a favore di *BANCA NAZ. DEL LAVORO s.p.a. – CREDITO FONDIARIO* a carico di _____ (atto notaio Sella del 20.2.90 rep. n. 80672);
- b) ipoteca volontaria iscritta il 29.12.93 ai nn. 96796/19815 per complessivi € 131.696,51 (pari a L. 255.000.000) a favore di *CREDITO BERGAMASCO s.p.a.* con sede in Bergamo Largo di Porta Nuova, 2 a carico di _____ (atto notaio Zona del 20.12.93 rep. n. 143357/4737);
- c) ipoteca giudiziale iscritta il 25.2.94 ai nn. 15037/3086 per complessivi € 59.263,92 (pari a L. 114.750.943) a favore di *CARIPLO s.p.a.* domiciliata in Milano Via Monte di Pietà 8 e a carico di _____ (decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Milano in data 9.2.94 n. 6124);
- d) ipoteca giudiziale iscritta il 2.10.94 ai nn. 87632/17453, per complessivi € 20,658,28 (pari a L. 40.000.000) a favore di *BANCA POP. DI BERGAMO-CREDITO VARESINO s.p.a.* domiciliata in Milano via Manzoni, 7 a carico di _____ (decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Bergamo il 21.10.94 n. 4017);
- e) ipoteca giudiziale iscritta il 27.10.94 ai nn. 87648/17459 per complessivi € 87.797,67 (pari a L. 170.000.000) a favore di *BANCA POP. DI MILANO* con sede in Milano P.zza Meda ,4 a carico di _____ (decreto ingiuntivo Tribunale di Milano);

f) trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 13173/8466 del 13.2.95 a favore di *BANCA NAZ. DEL LAVORO s.p.a. – CREDITO FONDIARIO* a carico di

N.B. Si segnala, inoltre, la trascrizione del pignoramento immobiliare nn. 48365/29629 del 2.6. 95 a favore di CARIPLO S.P.A. a carico di

CAPITOLO 4. INCOMPLETEZZE NELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE : NULLA DA SEGNALARE.

CAPITOLO 5. STATO OCCUPATIVO, DESCRIZIONE, CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA DEL BENE.

5.1. STATO OCCUPATIVO.

Con riferimento al sopralluoghi effettuati, riportiamo quanto segue:

- *I due negozi con retro (PORZIONI A e B), i due locali deposito (PORZIONI C ed E) e le due autorimesse (PORZIONI D e F), sono condotti ed utilizzati dagli esecutati;*
- *l'appartamento al primo piano composto dal nuovo SUB. 502 / PORZ. B + la PORZ. H (vedi schema ALLEGATO N. 35) è occupato, senza regolare contratto, dalla figlia degli esecutati;*
- *gli esecutati abitano la sovrastante mansarda corrispondente al nuovo SUB.501 / PORZ. A (vedi schema ALLEGATO N. 35);*
- *l'appartamento al primo piano (PORZIONE I), privo di contratto di locazione, è dato in conduzione ad una parente degli esecutati, tale Cecilia Doneda che vi abita con la figlia ed una nipotina;*
- *l'appartamento al primo piano (PORZIONE L) è dato in conduzione con regolare contratto stipulato in data 1.3.99 a IJAZ ASIF nato a*

Gujrat (Pakistan) il 2 ottobre 1976 (**ALLEGATO N. 27 bis / n. 3 pagg.**).

Abbiamo comunque effettuato la richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano in data 18.06.03 (**ALLEGATO N. 28 / n. 10 pagg.**) e su richiesta di ulteriore documentazione in data 22.7.03 (**ALLEGATO N. 28 / n. 3 pagg.**) con i risultati già espressi in precedenza.

5.2. DESCRIZIONE DEL BENE (caratteristiche architettoniche ed urbanistiche).

Con riferimento ai vari sopralluoghi (**FOTO DA 1 a 49**) abbiamo accertato quanto segue.

L'immobile, ubicato pressocchè al centro di Trezzo sull'Adda, paese a circa 30 km. da Milano (**ALLEGATI NN. 30 e 31**), fa parte di quell'edilizia tipica "a corte lombarda" (**FOTO da N. 1 a 15**), costituita da costruzioni a due piani fuori terra con cortile privato interno su cui si affacciano le abitazioni a ballatoio (**FOTO NN. 12, 13**), i magazzini, i boxes e negozi che commerciano sulla strada principale. Il cespite esecutato, che occupa l'intero lotto, è costituito da materiali e particolari architettonici di un certo decoro; dall'androne, ben curato (**FOTO NN. 2, 4**), si accede al cortile e alle pertinenze su menzionate. Una rampa di scale in granito grigio conduce agli appartamenti del primo piano.

Descriveremo qui di seguito i singoli cespiti:

- PORZIONI A e B : due negozi con retro nel cortile.

Sono costituiti da due vani adibiti alla vendita al minuto di frutta e verdura. I materiali costruttivi sono semplici ed efficaci : infissi esterni con impennate in vetro e alluminio, pavimenti in piastrelle di grès ceramico caldaia per il riscaldamento dei due sovrastanti appartamenti (**FOTO N.**

29). Sul fondo del cortile trova collocazione il servizio igienico che, catastalmente, è una pertinenza delle porzioni "A" e "B", che costituiscono un unico negozio (**FOTO NN. 9 e 10**). Entrambi sono privi di riscaldamento e impianti igienici interni. A norma l'impianto elettrico.

- **PORZIONI C ed E : locali di deposito.**

Sono veri e propri magazzini di deposito tenuti all'abbandono e contenenti ...di tutto, come mostrano le foto allegate. L'ultimo ripostiglio sulla destra del cortile (**FOTO NN. 14 e 15**), era utilizzato come cella frigorifero (**FOTO N. 10**). I pavimenti sono in prevalenza in battuta di cemento, tranne quello relativo alla porzione "C" (**FOTO NN. 7 e 11/interno**) con pavimenti in *mattonelle brecciate*; la porta d'ingresso è in ferro verniciato, le finestre in abete. Sono munite d'impianto elettrico.

- **PORZIONI D e F : n. 2 box (FOTO NN. 5, 8 e 14, 15).**

Sono costituite da due box di grandezza diversa privi di porta, adibiti anch'essi a ripostiglio, come i precedenti e rifiniti con materiali economici: pavimenti in battuta di cemento, pareti in intonaco civile. E' fornito d'impianto elettrico.

- **PORZIONE G (nuovo mapp. 502/PORZ.B+PORZ.H): appartamento al piano primo (FOTO NN. da 31 a 39/schema appartamenti ALLEGATO N. 35).**

Fa parte del frazionamento della PORZIONE G, indicata nella planimetria con G + G/1. L'unità immobiliare (come meglio specificheremo al punto 7), è abitata dalla figlia degli esecutati. E' stata completamente ristrutturata con materiali moderni e si presenta in buono stato di manutenzione. Munita di porta in noce massello con quadrotti in

vetro molato traslucido ed una paretina sulla sinistra in vetro cemento, è costituita da un ingresso che disimpegna a destra la zona giorno, con la cucina separata a vista dal soggiorno con camino, a sinistra la zona notte comprendente tre camere da letto, il bagno ed un ripostiglio. Le porte interne sono in noce massello, le finestre in laminato bianco con quadrotti e doppi vetri. Come mostra la documentazione fotografica, l'appartamento presenta un'unica pavimentazione in parquet in noce scuro tipo iroko, pareti in idropittura colore bianco tranne il bagno in piastrelle. Impianti : elettrico, sotto-traccia con salvavita; idraulico, a norma; riscaldamento, con elementi a parete alimentati da caldaia posta al piano terra e a sinistra del cortile (**FOTO N. 29**) in prossimità della rampa di discesa alla cantina.

- **PORZIONE G/2 (nuovo mapp. 501/PORZ. A) : solaio- sottotetto mansarda (FOTO NN. da 41 a 49/schema ALLEGATO N. 35).**

Fa parte del frazionamento della **PORZIONE G**, indicata nella planimetria **dell'ALLEGATO N. 35 con G/2**. Originariamente adibito a ripostiglio, attualmente ad uso abitativo, come meglio dettaglieremo al **punto 7**. Ad esso si accede, mediante un'unica rampa, dall'ingresso posto sullo stesso pianerottolo, a sinistra rispetto a quello quello dell'abitazione testè descritta, (**FOTO N. 40**). E' costituito da un unico locale munito di servizio igienico con finestra, angolo cucina, un terrazzino con porte scorrevoli e quattro abbaini. Attualmente è abitato dai due esecutati. Si presenta con materiali di prima scelta: dai pavimenti in piastrelle in grès ceramico, muratura in intonaco bianco strollato grosso, finestre e

porte in noce massello, un terrazzino ed un grande camino. La copertura è stata ripristinata ex novo con la posa in opera di grosse travi in legno a vista che reggono un assito su cui poggiano le tegole. L'ambiente si presenta molto sobrio e ben curato nella scelta dei particolari architettonici e di quelli tecnico-costruttivi. Il bagno è realizzato interamente piastrelle in ceramica. Impianti: idraulico ed elettrico, a norma; riscaldamento, alimentato con la stessa caldaietta della sottostante abitazione.

- PORZIONE I : monolocale al primo piano (FOTO NN. 20, 21, 22).

E' costituito da due locali a ballatoio sul cortile (un soggiorno ed una cucina), ed un piccolo bagno; i pavimenti sono in mattonelle tipo palladiana a piccoli elementi sgrossati nel soggiorno, piastrelle in bagno e parquet nella camera da letto; le pareti in intonaco con idropittura, porte in abete verniciato con svecchiature in vetro smerigliato; finestre in abete verniciato. Gli impianti: elettrico, sottotraccia; idraulico, a norma; riscaldamento, con stufa a cherosene.

- PORZIONE L : appartamento di tre locali e servizi al primo piano (FOTO NN. da 23 a 27).

E' Costituito da un ingresso che disimpegna a destra il soggiorno e a sinistra il bagno e la cucina semi abitabile dalla quale si accede, senza disimpegno, alle due camere da letto. I pavimenti sono tutti in parquet, tranne cucina e bagno costituiti da piastrelle in ceramica; le pareti sono rivestite da idropittura di colore chiaro; le porte in noce tamburato; le finestre in abete verniciato. Lo stato di manutenzione è buono. Impianti: elettrico e idraulico, a norma; riscaldamento, con stufa a cherosene.

5.3. CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE.

Volendo fare una valutazione oggettiva, terremo presente tutti i fattori che concorrono alla definizione commerciale, senza trascurare i *valori reali correnti e di mercato*, basati su *criteri comparativi con immobili aventi le stesse caratteristiche commerciali, tipologie analoghe ed ubicati nella stessa area urbana*. I valori risulteranno assunti da effettive transazioni commerciali definite nell'ultimo periodo. Infine, non si possono trascurare, i *problemi di carattere giudiziario* - essendo l'unità immobiliare esecutata - che ne rallenteranno, comunque, la vendita.

Ciò detto, per stabilire il valore dei cespiti si è proceduto secondo i seguenti *criteri di stima* :

- *per gli appartamenti e per i negozi* è stato ritenuto valido il costo al mq. della superficie commerciale lorda ex lege n. 47/85, aggiungendo a quella utile il 15% (muratura esterna ed esterna) e detraendo a tale valore il 15% per le unità immobiliari occupate con contratto in essere e conservando il valore "pieno" per quelle libere;
- *i box* sono stati valutati "a corpo", tenendo presente che sono inseriti in un complesso privato unico con evidenti difficoltà di manovra per l'entrata e l'uscita delle auto;
- *l'appartamento al piano primo* costituito dal nuovo SUB. 502 / PORZ. B + *la PORZIONE "H"* (vedi schema ALLEGATO N. 35) - non sottoposta a pignoramento nella presente procedura e precedentemente intestata a (ALLEGATO N. 32) - sarà calcolato sia "da solo" che "accorpato" in quanto non sarebbe abitabile senza la PORZIONE H. Daremo, pertanto, i valori di stima, sia alle singole unità che alla loro somma;

- *il sottotetto-mansarda* per quanto detto in precedenza, (non essendo abitabile a tutti gli effetti di legge, anche se ne ha tutte le caratteristiche tecnico - funzionali), verrà decurtato di un'aliquota in euro dal 10% al 15% del costo base dell'abitazione del piano primo.

Pertanto, *il valore di stima della superficie commerciale lorda (ALLEGATI NN. 33, 34,35), calcolato nell'ALLEGATO N. 35*, diventa:

- **PORZIONE "A" e "B": n. 2 negozi con retro al piano terra:**

PORZIONE "A"(NEGOZIO) = mq. 55.61x1.400 €/mq. = €. 77.854,00

PORZIONE "B"(NEGOZIO) = mq. 38.85x1.400 €/mq. = €.54.390,00

- **PORZIONE "C" ed "E": " 2 locali deposito al piano terra:**

PORZIONE "C"(DEPOSITO) = mq. 44.55x600,00 €/mq. = €. 28.957,50

PORZIONE "E"(DEPOSITO) = mq. 53.15,00x600 €/mq. = €. 34.547,00

- **PORZIONE "D" e "F" " 2 autorimesse al piano terra:**

PORZIONE "D" (BOX) / a corpo = €. 15.000,00

PORZIONE "F" BOX DOPPIO / a corpo = €.25.000,00

- **PORZIONE "G" appartamento al piano primo**

mq. 90,17x1.600 €./mq. = €. 144.272,00;

- **PORZIONE "G/2" (sottotetto/mansarda - abitato) più cantina:**

mq. 151.77x1.400 €./mq. = €. 212.478,00

- **PORZIONE "I" appartamento piano 1° di due locali e servizio:**

mq. 55.43x750,00 €./mq = €. 41.572,50

- **PORZIONE "L" " appartamento piano 1° di 3 locali più servizi che,**

essendo locata, si riduce del 15%; e cioè:

mq.64.69x750,00 €./mq x 85% = €. 41.240,00

per un totale di	€. 675.311,50
-------------------------	----------------------

- Se aggiungiamo il nuovo SUB.501 / PORZ. A , che abbiamo indicato con la sigla "G/1" , di mq.42.79x1.600 €/mq = €. 68.464,00

si ha :

€. 675.311,50+€. 68.464,00 =

€. 743.775,50

CAPITOLO 6. ELENCO RIASSUNTIVO DI : a) PIGNORAMENTI, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI; b) DESCRIZIONE DEL BENE PER LA VENDITA (indicazione catastale e coerenze): VEDI ALLEGATI A FINE RELAZIONE.

CAPITOLO 7. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

Da un punto di vista edilizio, dal sopralluogo presso gli uffici tecnici del comune (**ALLEGATO N. 36**), abbiamo accertato quanto segue.

L'edificio risale ai primi del novecento (**anno 1920 / ALLEGATO N.37**) come risulta chiaramente anche dalla sua tipologia a "corte lombarda chiusa". In data 5.1.1989 venne presentato ed approvato un progetto per la "Sistemazione del tetto" (**ALLEGATO N.38 + n. 2 planimetrie allegate**), relativamente al civico 26 (non facente parte della presente procedura), che prevedeva l'allineamento all'edificio del civico 28 con la posa in opera di una nuova copertura in tegole. In quest'occasione furono eseguiti anche alcuni lavori del cespite in oggetto. Infatti, in data 31.03.95 prot. n. 5935, presso l'ufficio tecnico del comune di Trezzo sull'Adda, in relazione al D.L. 27.9.1994 n. 551, veniva presentata una richiesta di **CONDONO DI OPERE ABUSIVE (ALLEGATO N.39 / n. 6 pagg.)** relativa ad "Opere realizzate in sottotetto non abitabile per renderlo residenziale, con formazione di un piccolo bagno, modifica della scala d'accesso, formazione di un terrazzino e di nuove aperture esterne". Tali

opere in sanatoria, anche se regolarmente assentite, non furono mai completamente approvate dall'ufficio tecnico del comune. Infatti, in data 23.12.97 prot. 22271/52 (**ALLEGATI N.40 / n. 2 pagg.**), l'amministrazione comunale, onde completare l'iter d'approvazione, richiese al sig. Federico Sala una **DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA**, consistente, tra l'altro, nel pagamento dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione delle opere eseguite, oltre ad altri elaborati grafici. Non ebbe mai una risposta.

Per ciò che riguarda la **Destinazione urbanistica**, come mostrano gli allegati (**Stralcio di P.R.G. ALLEGATO N. 41 + ALLEGATO N. 42 / n. 3 pagg.**) il Comune di Trezzo sull'Adda è munito di un P.R.G. le cui **Norme Tecniche di Attuazione**, approvate con deliberazione del C.C. n. 69 del 30.09.02 ubicano l'immobile in **Zona B2 definita "di completamento semintensivo"**, con densità fondiaria media nella quale l'edificazione è consentita con intervento edilizio diretto.

CAPITOLO 8. Si allega **COPIA DELLA RELAZIONE** su supporto informatico in formato winword.

Quanto sopra ho l'onore di riferire per far conoscere al G.E. la verità.

il C.T.U.

dott. arch. **Saverio Metere**

Milano, 9.9.03

