



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

137/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
(*** DATO OSCURATO ***)

DEBITORE:
(*** DATO OSCURATO ***)

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Francesca Spandri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giulia Torregrossa

CF: TRRGLI64R52E507Y
con studio in LECCO (LC) VIALE TURATI 42
telefono: 0341591211
email: giulia@architettotorregrossa.it
PEC: giulia.torregrossa@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- **A** **Immobile con destinazione commerciale** a VIGANO' Via XXIV Maggio 13 (All.1), della superficie commerciale di **1.242,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile con area di pertinenza, a destinazione commerciale, costituito da fabbricato di due piani

fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Nello specifico, a piano seminterrato locali tecnici, magazzino, area lavaggio, spogliatoi e servizi igienici, centrale termica e deposito, autorimessa e area manovra automezzi; a piano terra locali deposito, cantina, un servizio igienico, cucina, locale attesa-bar, locali di servizio un'autorimessa ed aree esterne con accesso carrabile e pedonale nonché area a giardino; a piano sottotetto, locali consumazione-ristorante-esposizione, ufficio, guardaroba, deposito, un bagno, un patio ed in piccolo terrazzo. Alla proprietà si accede attraverso un ingresso carrabile posto Via XXIV Maggio, in corrispondenza del lato sud-est dell'edificio. L'accesso pedonale è posto a Nord-Est ed avviene attraverso un'area esterna. Vi è inoltre un altro accesso pedonale, di servizio.

Accedendo al fabbricato dall'ingresso principale ci si immette direttamente nella zona denominata attesa, dove è collocato un bancone bar e l'area consumazione. Un ballatoio posto al piano primo, si affaccia direttamente su quest'ambiente che è stato progettato a doppia altezza. Il piano primo si presenta in parte, con copertura a falde inclinate, con doghe in legno e grandi vetrate. Il terrazzo-patio presente a piano primo è posto al centro della costruzione è anch'esso delimitato da ampie vetrate che si affacciano a sua volta su di un patio di dimensioni più ridotte al piano sottostante.

Si unisce alla presente una parte della documentazione fotografica relativa agli esterni ed interni dell'immobile in oggetto ma per maggiori delucidazioni si rimanda alla documentazione più esaustiva inserita nell' allegato (All.15).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2097 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 10.729,60 Euro, indirizzo catastale: Via 24 Maggio n.10, piano: S1-T-1, (*** DATO OSCURATO ***) derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2021 in atti dal 06/07/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n.28/2021)
(All.2- 3) Annotazioni: ordinanza n.01/05/12 emessa dalla ctp di Lecco il 29/10/2012 e depositata il 19/11/2012 a correzione della sentenza n. 15/05/05 emessa dalla medesima ctp il 13/04/2005 e depositata il 04/05/2005 - proviene per variazione territoriale dal foglio 4. -Identificazione catastale precedente, Fg.4, Mapp.2097, 702 (soppressa dal 06/07/2021). La situazione dell'unità immobiliare, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 29/08/2003 era stata la seguente: Fg.4, Mapp. 648, Categoria D/1. (Si rimanda al riepilogo relativo alle variazioni catastali subentrate a partire dall'impianto meccanografico All.3.a3). Nell'elaborato planimetrico (All.3c), il Sub.701 corrisponde alla porzione ceduta al Comune di Viganò, per realizzazione arretramento stradale, atto del 19/4/2006, Notaio Panzeri Franco, come da nota di trascrizione allegata (All.13a)
- foglio 1 particella 2097 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 84 mq, rendita 347,06 Euro, indirizzo catastale: Via 24 Maggio n.10, piano: S1, intestato a



(*** DATO OSCURATO ***)derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2021 in atti dal 06/07/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n.28/2021)

Coerenze: (dalla scheda catastale ed estratto mappa): il subalterno confina, in senso orario, a partire da nord con terrapieno; altra U.I. sub.702 di proprietà ed anch'essa oggetto della presente procedura esecutiva; terrapieno in corrispondenza di altra proprietà Mapp.1563 e Mapp 478.

Superficie catastale, indicata in visura, mq. 88,00. Trattasi del locale autorimessa sita a piano interrato con area esterna costituita da spazio di manovra e rampa. (All.2- 3) Annotazioni: - proviene per variazione territoriale dal foglio 4; classamento e rendita validati.

-Identificazione catastale precedente, Fg.4, Mapp.2097, 703 (soppressa dal 06/07/2021). La situazione dell'unità immobiliare, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 29/08/2003 era stata la seguente: Fg.4, Mapp. 648, Categoria D/1

- foglio 1 particella 2097 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1249, derivante da RIORDINO FONDIARIO del 05/07/2021 Pratica n.LC0048745 in atti dal 05/07/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO 8n.10081.1/2021)

Coerenze: dall'estratto di mappa catastale oltre che dalla rappresentazione grafica subalterni: a partire da nord, in senso orario, strada (Via XXIV Maggio); Sub.701; Mapp. 1563 e Mapp.478. (All.2-3b-b1) Annotazioni: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (Identificazione catastale precedente: Mapp.648 e Mapp.1149 -quest'ultimo ex 478b. Vedi estratto mappa storica All.2 e riepilogo identificazioni catastali dall'impianto meccanografico)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.242,39 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.258.557,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.069.773,45
Data della valutazione:	16/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (*** DATO OSCURATO ***)" con contratto di affitto tipo ultranovennale (20 anni), stipulato il 22/06/2021, con scadenza il 22/06/2041, registrato il 18/04/2023a Milano, Notaio Andreatini Alessandro ai nn. 57431 - Serie 1T, trascritto il 02/07/2021 ai nn. Reg. Part. 8061/Reg. Gen. 11037 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la



sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di canone per anni successivi al primo €.24.000,00 .
Si rimanda, per i dettagli alla copia del contratto (Atto Notaio Andreatini Alessandro, Rep.10981/7446 del 22/06/2021) (All.8).

(Il canone annuo è da corrispondere al Locatore in 12 rate mensili pari a €. 2.000,00 ciascuna, da versare il 1° di ogni mese).

(Il Perito informa altresì che in data 22/12/2021, con Atto Notaio Francesca Lavezza di Milano, n. rep.11454/Racc.9834, avviene la CESSIONE D'AZIENDA, (*** DATO OSCURATO ***)" alla (*** DATO OSCURATO ***) che ha in affitto l'immobile in oggetto. Dall'atto si deduce che con codesto atto la(*** DATO OSCURATO ***) acquista la piena proprietà dell'azienda di Via XXIV maggio 13, costituita da un complesso dei beni organizzati attualmente per l'esercizio dell'attività. All'articolo 2: "La cessione d'azienda comprende le attrezzature, i mobili, gli arredi, gli impianti ,..." (All.9). Precedentemente, con Atto del 27/02/2020, rep.2433/1957, Notaio Donegana Luca di Lecco, registrato a Lecco il 12/03/2020 al n.3568 serie 1T, (*** DATO OSCURATO ***)aveva affittato l'Azienda oggetto della successiva cessione in favore della medesima (*** DATO OSCURATO ***) (All.9a). In allegato a tale atto è unito l'elenco (Allegato A al n.2433/1957) dei beni, attrezzature, mobili, arredi, impianti compresi nella cessione d'Azienda).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/09/2003 a firma di Notaio Panzeri Franco di Olgiate Molgora (LC) ai nn. 140264 di repertorio, iscritta il 26/09/2003 ai nn. 14698/2939, a favore di (*** DATO OSCURATO ***) (*** DATO OSCURATO ***), (*** DATO OSCURATO ***)contro (*** DATO OSCURATO ***), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO .

Importo ipoteca: €. 2.340.000,00.

Importo capitale: €. 1.300.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

Gravante su Viganò Foglio 4, Particella 2097, Sub. 702 e 703 (All.6, 7 e 10)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/02/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione sede in Roma ai nn. rep. 1157/13419 di repertorio, iscritta il 12/02/2019 ai nn. 1948/248, a favore di (*** DATO OSCURATO ***), contro (*** DATO OSCURATO ***)Sede (*** DATO OSCURATO ***), derivante da RUOLO.



Importo ipoteca: €.117.221,90.

Importo capitale: €.58.610,95.

Trattasi di IPOTECA DI RISCOSSIONE. (All.10-11) Grava sulla Viganò, Pareticella 2097, Sub. 703.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2022 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione-sede in Roma ai nn. rep. 1480/13422 di repertorio, iscritta il 01/02/2022 ai nn. 1305/265, (***** DATO OSCURATO *****) Importo ipoteca: €. 411.935,22.Importo capitale: €. 205.967,61.

Trattasi di IPOTECA DELLA RISCOSSIONE. (All.10-11) Grava su Viganò, Foglio 4, Particella 2097, Sub.702

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/10/2022 a firma di Uff. Giud. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. rep. 2484 di repertorio, trascritta il 15/11/2022 ai nn. 18384/13252, a favore di (***** DATO OSCURATO *****), (***** DATO OSCURATO *****) derivante da Atto esecutivo o cautelare-Verbale pignoramento immobili.

(Vedi All. 4-5-10-11) Grava su Viganò, Foglio 1, Particella 2097, Sub. 702-703.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Viganò che hanno interessato, oltre all'Ufficio Tecnico anche l'Ufficio Commercio e Tributi, è emersa l'esistenza di una situazione debitoria da parte della proprietà in merito al versamento delle tasse IMU e TARI (Vedi All.13b)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***** DATO OSCURATO *****) in forza di Atto di trasformazione-da Società ad Associazione (dal 09/03/2022), con atto stipulato il 09/03/2022 a firma di Notaio Lavezza Francesca di Milano ai nn. rep. 11696/10054 di repertorio, trascritto il 01/04/2022 ai nn. 4954/3508(***** DATO OSCURATO *****) Si precisa che la proprietà dell'immobile Intale Atto, a pag. 4, si comunica all'assemblea "la necessità di ripianare le perdite risultanti dalla dettasituazione utilizzando le riserve disponibili per poi ridurre il capitale e contemporaneamente aumentare il capitale ad una cifra non superiore al minimo, al netto delle perdite residue, dovendo



procedere, in alternativa, alla trasformazione della società ai sensi dell'art.2482 -ter c.c." ..."il presidente.....constatato che il capitale come sopra ridotto non sarebbe compatibile con il tipo di società a responsabilità limitata illustra all'assemblea i motivi che rendono opportuno abbandonare la struttura di società di capitali ed assumere la struttura di associazione non riconosciuta,..."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(*** DATO OSCURATO ***) (Relativamente alla quota di 1/2 dell'opificio di remota costruzione con annessa area di pertinenza ex Fg. 4, Mapp.648 ed alla piena proprietà dell'area di pertinenza ex Fg.9, Mapp.1149). (Vedi All. 10-12a e doc visure storiche catastali All.3) Segue a parte il dettaglio riferito ad ulteriore Denuncia di Successione.

(*** DATO OSCURATO ***)Denuncia di Successione (dal 19/03/1972 fino al 21/07/1999), registrato il 13/07/1972 a Milano ai nn.1501/72, trascritto il 04/06/1973 a Lecco ai nn. 4717/4209. (Relativamente all'altra quota di 1/2 dell'opificio con annessa area ex Mapp.648) (Vedi All.10-12a e doc. visure storiche catastali All.3) Segue a parte il dettaglio riferito ad ulteriore Denuncia di Successione.

(*** DATO OSCURATO ***)con atto stipulato il 21/07/1999 a firma di Notaio Panzeri Franco, sede in Olgiate Molgora (LC) ai nn. rep. 120765 di repertorio, trascritto il 28/07/1999 ai nn. 9807/6914. (da potere di (*** DATO OSCURATO ***)) (All.10 -12a)

(*** DATO OSCURATO ***)firma di Notaio Panzeri Franco di Olgiate Molgora (LC) ai nn. rep. 140171 di repertorio, trascritto il 18/09/2003 ai nn. 14290/9614. Riferito alla proprietà in oggetto, Foglio 4, Particella 2097, Sub. 702 e 703. (All.10)

(*** DATO OSCURATO ***)per la quota di 1/1, in forza di Atto di scissione (dal 21/05/2013 fino al 09/03/2022), con atto stipulato il 21/05/2013 a firma di Notaio Sala Alberto Claudio di Concorrezzo (MB) ai nn. rep. 478/200 di repertorio, trascritto il 30/05/2013 ai nn. 6205/4602.

(*** DATO OSCURATO ***)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA N. P.E. n.22/2009, intestata a (*** DATO OSCURATO ***)per lavori di OPERE IN DIFFORMITA' ALLA C.E. N.22/2001 DEL 13/11/2001, NONCHE' ALLE SUCCESSIVE VARIANTI, presentata il 19/06/2009 con il n. 3274 di protocollo, rilasciata il 18/11/2009 con il n. 22/2009 di protocollo. A seguito di Richiesta AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE CON CERTIFICATO DI ASSENZA



DANNO AMBIENTALE, presentata il 19/06/2009 prot. n.3274, viene rilasciato il CERTIFICATO ASSENZA DANNO AMBIENTALE del 10/11/2009 (P.E. n.22/2009). Il 19/11/2009, con prot.n. 5556, venne rilasciata dal Comune di Viganò l'AUTORIZZAZIONE UNICA PER L'APERTURA DI PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE. In data 19/11/2009, prot. 5539 viene inoltre presentata ALL'UFFICIO TRIBUTI-COMMERCIO la DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVA (D.I.A.P.), AI FINI IGIENICO-SANITARI, la quale fu trasmessa all'ASL in data 19/11/2009 (prot. 5565), per l'apertura di esercizio pubblico con insegna "ONE OFF APPETIZER", ad integrazione dell'AUTORIZZAZIONE SANITARIA già ottenuta (n.12290 del 2004) e PER AMPLIARE L'ATTIVITA' ESISTENTE INTEGRANDOLA CON QUELLA DI RISTORAZIONE E BAR. Con prot. 5539 del 19/11/2009, in allegato alla DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVA (D.I.A.P.), è stata reperita una seconda "DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE" (rinvenuta dal Tecnico Comunale presso l'UFFICIO TRIBUTI-COMMERCIO – come da mail del Perito, da parte dell'UTC di Viganò, in data 17/02/2003). IL CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI, precedentemente rilasciato il 16/05/2005, viene rinnovato in data 21/06/2011, con validità fino al 2017. Tale certificazione ad oggi risulta scaduta. (Si rimanda agli All.13.0 Cronistoria pratiche edilizie ed All.13-4,13-5,13-6). SI PRECISA CHE GLI ALLEGATI QUI SOPRA INDICATI, CONTENENTI RIEPILOGHI E DESCRIZIONI PIU' APPROFONDITE, REDATTE DAL PERITO, SONO DA CONSIDERARE PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA e pertanto vengono anche riportate di seguito alla fine della presente).

CONCESSIONE EDILIZIA (*** DATO OSCURATO ***)per lavori di "Ristrutturazione-aumento S.L.P. con cambio destinazione uso da artigianale a commerciale", presentata il 12/01/2001 con il n. prot.177 di protocollo, rilasciata il 13/11/2001 con il n. 22/2001 di protocollo.

Il Provvedimento di Autorizzazione Paesistica, venne rilasciato in data 13/11/2001 (P.E. 22/2001). Le opere in oggetto, furono soggette a Parere Igienico Sanitario, come da richiesta trasmessa in data 06/07/2001. In data 24/07/2001 (prot. 61735) viene rilasciato il parere igienico sanitario favorevole. In precedenza, il 20/04/2001 ed il 14/02/2001, era stato rilasciato un parere igienico sanitario negativo. In data 29/06/2001, prot.53877, viene rilasciato dall'ASL un parere positivo in deroga art.8, DPR 1956 n.303, in merito alla previsione d'uso del locale a piano interrato per attività ad uso lavaggio stoviglie. I lavori hanno avuto inizio il 15/12/2001 (come da Dichiarazione prot.6130 del 13/12/2001). In data 05/03/2002 viene emesso Nulla osta per opere interne al centro abitato, da parte della Provincia di Lecco. In data 3/04/2002 è stata presentata richiesta di esame del progetto per l'ottenimento del parere di conformità ai VV.FF., rilasciato successivamente il 29/04/2002. (Vedi All.16 Cronistoria pratiche edilizie ed All.13.1-13.5-13.6. SI PRECISA CHE GLI ALLEGATI QUI SOPRA INDICATI, CONTENENTI RIEPILOGHI E DESCRIZIONI PIU' APPROFONDITE, REDATTE DAL PERITO, SONO DA CONSIDERARE PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA e pertanto vengono anche riportate di seguito alla fine della presente).

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. P.E. n.31/2002(*** DATO OSCURATO ***)per lavori di "Variante in Sanatoria alla C.E. n.22/2001, per costruzione insediamento direzionale-commerciale", presentata il 11/12/2002 con il n. prot.5039 di protocollo, rilasciata il 04/04/2003 con il n. 31/2002 di protocollo.

Si precisa che per gli interventi in variante in oggetto era stata presentata una domanda di Concessione Edilizia (in data 24/07/2002, prot. n.3052) ma in considerazione del fatto che gli interventi che erano già stati realizzati, il Comune di Viganò, in sede di istruttoria tecnica, chiede necessariamente la presentazione di una pratica in Sanatoria. La richiesta di Autorizzazione Ambientale, venne presentata in data 24/07/2002 (prot.3052) seguita e sostituita dalla Richiesta di Autorizzazione Ambientale con Certificato di Assenza Danno Ambientale del 11/12/2002 (prot.



n.5038). Il Certificato di Assenza Danno Ambientale, viene rilasciato in data 04/04/2003 (P.E. 31/2002). In data 19/02/2003 era stata presentata richiesta di esame documentazione per parere conformità ai VV.FF.. Il Parere di conformità VV.FF. viene rilasciato il 20/03/2003. Per gli interventi in oggetto, è stata presentata Richiesta di Parere Asl, in data 14/08/2002. In data 27/09/2002 (prot. n. 74684) viene rilasciato Parere Igienico Sanitario favorevole. (Si rimanda agli All.16 Cronistoria pratiche edilizie ed All.13.2-134.5-13.6. SI PRECISA CHE GLI ALLEGATI QUI SOPRA INDICATI, CONTENENTI RIEPILOGHI E DESCRIZIONI PIU' APPROFONDITE, REDATTE DAL PERITO, SONO DA CONSIDERARE PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA e pertanto vengono anche riportate di seguito alla fine della presente).

PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA N. P.E. n.29/2003, (***) DATO OSCURATO (***)) per lavori di "Seconda variante in Sanatoria per opere in difformità alle CC. EE. nn. 22/2001 e 31/2002, per costruzione insediamento direzionale- commerciale, consistenti in modifiche alle opere di sistemazione esterna", presentata il 29/05/2003 con il n. 2364 di protocollo, rilasciata il 30/10/2003 con il n. 29/2003 di protocollo.

La Richiesta di Autorizzazione Ambientale con Certificato di Assenza Danno Ambientale, viene presentata il 29/05/2003. Il Certificato di Assenza Danno Ambientale, viene rilasciato in data 30/10/2003 (P.E. n.29/2003). Tali interventi in Variante, in Sanatoria, sono stati soggetti a Parere Igienico Sanitario. Alla Richiesta presentata in data 06/08/2003 ha fatto seguito il Parere favorevole rilasciato dall'ASL il 02/09/2003 prot. n.62757. In data 23/12/2003 viene presentata Dichiarazione di fine lavori ,gli stessi saranno dichiarati ultimati il 22/12/2003. In data 23/12/2003 (prot. n.5665), a ((***) DATO OSCURATO (***)), viene presentata "Richiesta di Agibilità". Il Comune procederà successivamente a una richiesta di documentazione integrativa necessaria per il rilascio dell'Agibilità. Tale Certificato non verrà tuttavia rilasciato, nemmeno successivamente, il 16/05/2005, e nemmeno nel 2008, quando la proprietà ne fece nuovamente sollecito. Agli atti non risultano motivazioni scritte o ulteriori richieste di integrazioni, da parte del Comune, agiustificazione del mancato rilascio. In data 26/05/2004, è stata rilasciata AUTORIZZAZIONE SANITARIA N. 1229 da parte dell'ASL distretto di Merate (Richiesta del 18/03/2004, prot. 18995, con succ. integrazioni fino al 10/05/2004), per l'attività di "PRODUZIONE GENERI GASTRONOMICI (PASTI COMPLETI, COMPRESA LA PRODUZIONE DI PASTA FRESCA CON RIPIENO E PASTICCERIA FRESCA CON SOMMINISTRAZIONE A MEZZO CATERING E VENDITA SU ORDINAZIONE CON CONSEGNA A DOMICILIO" NEI LOCALI DI VIA XXIV MAGGIO 13). IN DATA 15/05/2009, IN RIFERIMENTO ALL'AGIBILITA', che non era

stata precedentemente rilasciata, è stata presentata da parte ((***) DATO OSCURATO (***)), la "DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE" (relativa alle P.E. 22/2001-31/2002-29/2003), con modulo unificato della Regione Lombardia ai sensi dell'art.5 LR 1/2007. (Si rimanda agli All.16 Cronistoria pratiche edilizie ed All.13.3-13.5-13.6). SI PRECISA CHE GLI ALLEGATI QUI SOPRA INDICATI, CONTENENTI RIEPILOGHI E DESCRIZIONI PIU' APPROFONDITE, REDATTE DAL PERITO, SONO DA CONSIDERARE PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA e pertanto vengono anche riportate di seguito alla fine della presente).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del C.C. n.8 del 30 marzo 2012, e pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n.30 di Mercoledì 25 luglio 2012, l'immobile ricade in zona AREE COMMERCIALI AL DETTAGLIO, TERZIARIE E CON PRESENZA DI EDIFICI PER SOMMINISTRAZIONE CIBI E BEVANDE (art. 21 -nor) ed in piccola parte in SEDE STRADALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Come riportato sul C.D.U., esiste su quest'area vincolo di FASCIA DI RISPETTO STRADALE. Si precisa inoltre che dalla tav.PR1 del PGT, la



perimetrazione del territorio comunale coincide anche con la perimetrazione dell'area vincolata come "beni paesaggistici" ai sensi della parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42, per effetto del D.M. 9 giugno 1967. Si evidenzia altresì art.21 delle NTA in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente che satura l' area. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CHE SATURA L' AREA- sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla vigente legislazione, compreso la demolizione e successiva ricostruzione anche non fedele del fabbricato originario; in tal ultimo caso è possibile mantenere la superficie coperta e la superficie lorda di pavimento preesistenti calcolata come all' art. 6.2 della presente normativa-. (Vedi copia All.14)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rimanda alla relazione (All.17), per una descrizione esaustiva e per le quantificazioni di tutte difformità riscontrate. La stessa relazione viene riportata anche a fine perizia in quanto è da considerare come integrante della perizia stessa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - rispetto allo stato di fatto rilevato, la P.E. in Sanatoria del 2009, presenta difformità sia interne (per diversa distribuzione dei locali, per le destinazioni, per la conformazione del fabbricato, e per le altezze riportate) che esterne (per il disegno delle aree, la conformazione del lotto di proprietà e le misure del fabbricato che non vengono tuttavia riportate.)In particolare, in merito alla destinazione dei locali e si evidenzia che nel P.C. in Sanatoria del 2009, la zona indicata a piano terra "locale attesa" e a piano sottotetto "esposizione, sale bar e ristorazione". sono tutte attualmente utilizzate come sale ristorante. Si rileva altresì che a piano sottotetto, la zona dichiarata come "solaio non praticabile", posta a copertura di una parte della cucina, è attualmente accessibile tramite alcuni gradini e delimitata da un parapetto, è arredata con sedute e tavoli ed adibita ad area consumazione. La parte di salone, a confine con tale area indicata nei disegni del 2009, come ufficio e deposito è attualmente utilizzata come sala ristorante e la divisione dei locali indicata nei disegni non è presente. Si segnala inoltre che la parte con destinazione "deposito", nella pratica del 2009, ad oggi non ha i rapporti aero-illuminanti nei termini di legge, essendo stato demolito il tavolato indicato nei disegni in modo da renderlo un ambiente unico. A piano interrato i servizi igienici, hanno l'altezza pari a 2,35 mt, inferiore a quella indicata del P.C. Sanatoria ed inferiore anche a quella richiesta dalla normativa igienico-sanitaria in vigore nel Comune di Viganò. A piano terra, il locale denominato "deposito" posto a confine con la scala interna viene utilizzato per attività d'ufficio, tuttavia il perito precisa che per lo svolgimento di tale attività dovrebbero essere verificati e rispettati i requisiti di areazione ed illuminazione del Regolamento d'Igiene. Il Perito ha rilevato che il P.C. in Sanatoria del 2009, seppur la richiesta presentata privilegiava in particolare le modifiche dei prospetti esterni, interessava in realtà anche modifiche dei tavolati interni che, come datavola di confronto allegata, risultano essere significative. Le modifiche, come mostra la tavolastessa, interessano infatti anche parte del muro perimetrale di contenimento a piano interrato, senza che siano stati aggiornati i conteggi ed effettuate le opportune verifiche dei cementi armati e delle pratiche nei termini di legge. Il P.C. in Sanatoria del 2009 non è stata accompagnata da alcun conteggio di verifica delle superfici e degli indici urbanistici ed i disegni, nonostante le modifiche evidenziate non contengono misure e quote di riferimento. La planimetria rappresentata negli elaborati è discordante con lo stato dei luoghi. Diversamente, nella pratica precedente a quella del 2009 erano rappresentate correttamente. Si evidenzia inoltre che, connesse allo svolgimento



dell'attività, sono state riscontrate difformità anche in riferimento all'Autorizzazione Unica per l'apertura di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande" rilasciata il 19/11/2009 ed in particolare rispetto alla tavola allegata alla "Dichiarazione di Inizio Attività Produttiva D.I.A.P.", dove le destinazioni dei locali così come rilevata dal Perito Stimatore non corrispondono a quanto rappresentato graficamente. Emerge, a seguito di verifiche effettuate, che per lo svolgimento dell'attività di somministrazione, è utilizzata una superficie superiore rispetto a quella concessa e dichiarata agli atti. Analizzando L'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA D.I.A.P., con timbro 19/11/2009, successivo alla data di presentazione della Domanda P.C. in Sanatoria, rilasciato in data 18/11/2009, il Perito rileva alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi e alla P.C. Sanatoria del 2009. La destinazione indicata nel progetto come "ufficio-amministrazione" al P.1 ospita l'attività di ristorazione, il "vuoto su sala training" è diversamente una soletta a chiusura della cucina posta al piano inferiore e denominato come "solaio non praticabile" nella tavola di progetto del P.C. Sanatoria 2009. La zona "sala ristorante-bar" indicata nell'elaborato grafico della D.I.A.P. e riscontrabile in loco, era stata indicata del P.C. Sanatoria come "esposizione tavoli" Si deduce che l'Autorizzazione Unica ottenuta nel 2009, così come la D.I.A.P. presentata e trasmessa all'ASL il 19/11/2009, riferendosi ad un elaborato grafico che risulta difforme rispetto allo stato di fatto dichiarato dovranno essere aggiornati per consentire lo svolgimento dell'attività. (Vedi relazione del Perito, parte dell'All.13.5, da considerare come parte integrante del presente elaborato peritale). Si rileva inoltre che relativamente alla zona a copertura della cucina ed utilizzata per attività di somministrazione (ma dichiarata come "solaio non praticabile"), non è stato possibile per il Perito reperire le verifiche strutturali ai sensi della normativa dei Cementi Armati ed attestare la possibilità d'uso per attività con permanenza o meno di persone e nemmeno la staticità delle stesse. Le Dichiarazioni di Agibilità, sono state reperite solo presso l'Ufficio Tributi-Commercio del Comune. L'Agibilità non è stata trasmessa all'Ufficio Tecnico competente che peraltro l'aveva sempre diniegata, per le verifiche di competenza, ma è stata certificata postuma solo presso l'Ufficio Commercio. Il Perito, ha rilevato inoltre che in linea generale gli elaborati grafici relativi allo "stato concessionato" e quello "attuale" presentano alcune anomalie e discrepanze, nonché errori grafici, nel disegno degli interni e degli esterni, rispetto agli elaborati grafici uniti alle pratiche edilizie precedenti autorizzate. Tutte le inesattezze riscontrate hanno reso complesso il lavoro del perito ai fini del giudizio in merito alla conformità degli stessi. Relativamente all'ultima Compatibilità Paesaggistica n. 22/2009, gli elaborati grafici reperiti presso l'UTC di Viganò, sembrerebbero essere i medesimi presentati per il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria del 2009, non contengono tuttavia il disegno dei particolari, e dei prospetti, riguardano infatti solo il fabbricato in modo isolato senza alcuna rappresentazione delle aree esterne di proprietà. Per gli accertamenti in merito alla conformità paesaggistica del costruito, il Perito ha dovuto necessariamente fare riferimento alle pratiche ambientali precedenti. Il Perito evidenzia, a titolo d'esempio che esternamente nella planimetria non era stata dichiarata la presenza delle pavimentazioni in legno con le relative differenti quote, attualmente esistenti in corrispondenza dell'area consumazione-ingresso principale; i cancelli pedonali principale e sul retro-di servizio non sono in lamiera di ferro come rappresentato nei particolari allegati alla pratica paesaggistica del 2003 (Certificato di assenza danno ambientale n.29/2003), ma in ferro a listelli orizzontali; nel prospetto nord rappresentato nella tavola allegata alla P.E. del 2003 (unico disegno a rappresentare il prospetto completo delle aree esterne), il muro realizzato tra i due cancelli carrabile di contenimento della "vasca verde" non è conforme allo stato attuale, essendo rappresentato con un'altezza superiore a quella esistente. La superficie delle aree esterne deve essere ridefinita in modo corretto poichè nella sanatoria del 2009 è rappresentata in modo erroneo. L'attività non ha parcheggi riservati ai clienti al servizio dell'attività, all'esterno della proprietà vi è solo un piccolo parcheggio pubblico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:



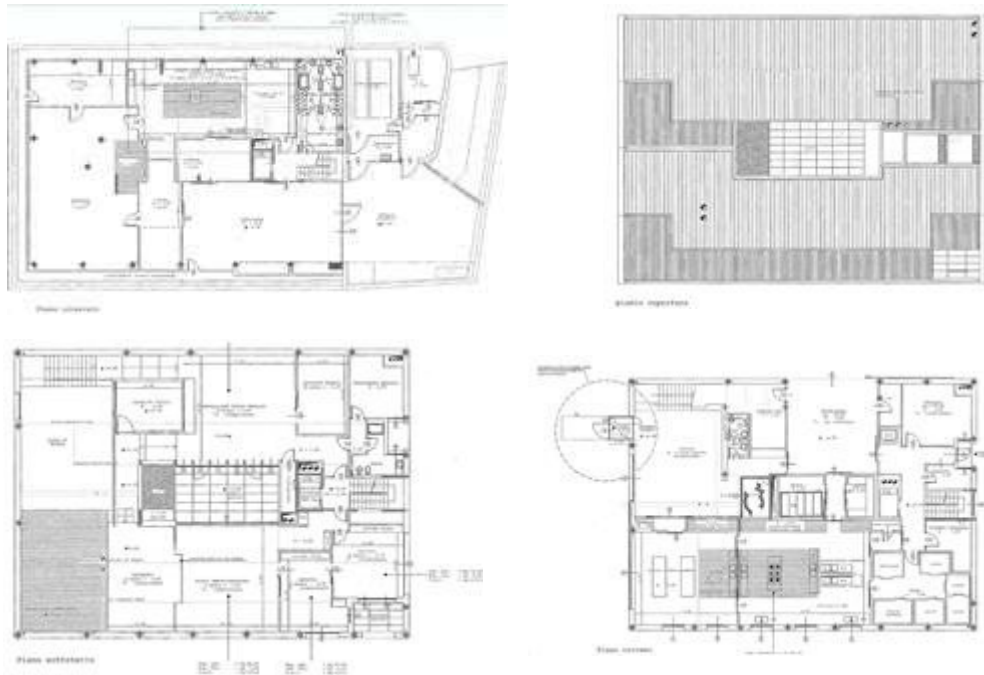
- Redazione nuova Sanatoria, agibilità, stato legittimo, parere compatibilità paesaggistica, altre pratiche, esclusi oneri. Compreso nuovo rilievo. Circa: €.60.000,00
- Sanzioni relative al Permesso in sanatoria DPR 380 art.34 comma 2. Importi ipotetici che dovranno essere verificati da agenzia entrate nei termini di legge. Circa: €.224.400,00
- Costi tecnici per richiesta di autorizzazione all'esercizio dell'attività ed altre. Esclusi diritti di segreteria ed altri oneri. Importo ipotizzato: €.4.000,00
- Verifiche delle superficie da asservire a parcheggi (NTA art 9 PGT) in relazione alle reali dimensioni dell'intervento. Costi reperimento superfici non quantificabili perchè non monetizzabili
- Spese diritti di segreteria o altro che si rendesse necessario nel corso della presentazione della pratica edilizia non quantificabile
- Il calcolo della sanzione di compatibilità paesaggistica non è quantificabile, in quanto per la quantificazione è necessario presentare nuovo DOCFA
- Costo di costruzione e Oneri di urbanizzazione per le superfici in esubero non è possibile quantificarli
- Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione, relativi alle superfici aggiuntive, non sono al momento quantificabili se non a seguito di presentazione Sanatoria.
- Costi tecnici verifica idoneità statica. Importo ipotizzato: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno e 6 mesi.

Il perito precisa che parte integrante del presente elaborato sono tutti gli allegati sopra riportati che devono essere inclusi alla pubblicazione per la vendita, essendo parte integrante della stessa, e più precisamente: elenco cronologico delle Pratiche Edilizie ed Autorizzazioni rilasciate (All.16), relazione sulle difformità riscontrate (All.17), relazione in merito alle autorizzazioni relativa ai Vigili del Fuoco (All.13.6) ed agli altri impianti, relazioni/autocertificazioni in merito alle pratiche ASL/ATS ed anche i verbali sottoscritti dal tecnico comunale in data 26 settembre 2023 e 6 ottobre 2023 (All.19). Il programma di redazione delle perizie non consente di poter esplicitare in modo esaustivo la complessità di quanto riscontrato in sede di operazione peritale. IL CTU precisa che alla luce delle verifiche strumentali effettuate (*** DATO OSCURATO ***), su incarico del Dott. Lombardi, al fine di poter verificare la conformità dell'immobile e considerate le maggiori dimensioni riscontrate, per evitare ulteriori retroattività si definisce, in accordo con il Tecnico Comunale (come da verbale allegato All.19), di assumere, quale base di riferimento per le necessarie verifiche, le superfici espressamente dichiarate in conformità alle norme del PRG, allora vigente e riportati nella pratica del 2002 Tav 01. Inoltre, per le verifiche di conformità, il parametro essenziale di riferimento è il dato della superficie lorda di pavimento (SLP), utilizzato all'epoca della prima richiesta di concessione edilizia, moltiplicando tale superficie per l'altezza di tre metri al fine di determinare il volume virtuale ammissibile nell'intervento, mentre attualmente le norme vigenti indicano quale parametro di ammissibilità edilizia la sola superficie lorda di pavimento. Si conviene, come da verbale allegato (All.19) che dovrà essere presentata una nuova richiesta di Sanatoria ai sensi DPR 380/2001 art.34, comma 2, relativamente alla superficie lorda di pavimento in esubero rispetto a quella autorizzata, pari a mq.112,20, in quanto non è stata riscontrata la doppia conformità e la demolizione delle opere realizzate in difformità non può avvenire senza il pregiudizio della parte conforme. E' necessario altresì verificare in base alla superficie aggiuntiva la dotazione minima dei parcheggi come da art.9 delle NTA del PGT, i quali non potranno essere monetizzati. Il perito evidenzia che nella Pratica variante in Sanatoria del 2009, la rappresentazione grafica delle piante allegate è diversa dallo stato dei luoghi per tipologia e dimensioni e non riporta la perimetrazione dei confini di proprietà, diversamente da quanto rappresentato dal precedente Permesso in Sanatoria n.29/2003 che aveva per oggetto tali aree e rappresentava correttamente l'odierno stato dei luoghi in particolare per quanto



riguarda gli esterni si è riscontrato anche una diversa rappresentazione degli elementi di recinzione, murature, cancellate ed accessi, come riportati negli elaborati grafici oggetto di Sanatoria e Compatibilità paesaggistica, non corrispondenti allo stato dei luoghi. I prospetti e gli elementi esterni dovranno essere oggetto di conseguente nuova Sanatoria con la presentazione di documentazione esaustiva in relazione ai dimensionamenti rilevati internamente. Dovranno essere prodotte le certificazioni statiche, e tutte le certificazioni indispensabili a regolarizzare il fabbricato nei termini di legge e di esercizio dell'attività, come verificabile dalla tavola rilievo allegata. Dovrà essere acquisito il parere di compatibilità paesaggistica nei termini di legge e per lo stesso dovranno essere ri-conteggiati gli oneri e il costo di costruzione dovuto in riferimento alla superficie aggiuntiva. Dovrà essere richiesta nuova agibilità e predisposta dichiarazione dello stato legittimo dell'immobile.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: -Si rileva un errata indicazione del numero civico, nell'indirizzo riportato nelle visure catastali (da correggere così: Via XXIV Maggio n.13); -Le schede catastali (datate 29/08/2003), non risultano aggiornate rispetto al progetto autorizzato come da ultimo P.C. in Sanatoria del 2009 e non rappresentano lo stato dei luoghi. Si rilevano difformità in riferimento alle distribuzioni interne dei locali, alle altezze ed alle destinazioni dei locali (solo a titolo d'esempio, il "portico coperto" indicato a P.T. nella scheda catastale, ha destinazione di autorimessa, così come indicato nella pratica edilizia, inoltre al P.I. sottotetto, i locali "esposizione tavoli" e "ufficio" (posto adiacente al solaio non praticabile), sono adibiti ad uso ristorazione-saleconsumazione. Dovrà essere verificata la corretta consistenza del lotto, esiste infatti una discrepanza tra quanto rappresentato nella mappa catastale e la rappresentazione grafica delle aree esterne riportata nella scheda catastale e nella "dimostrazione grafica dei subalterni", risultando mancare in queste ultime la sottile striscia di terreno in adiacenza al fabbricato in corrispondenza del confine a nord con la via XXIV Maggio dove è stata realizzata l'area parcheggio comunale. Il Perito ha infatti incontrato molte difficoltà ad accertare, a seguito del rilievo eseguito, l'effettiva conformità e superficie del lotto, rispetto alla rappresentazione nella mappa catastale (nel 2021 modificata a



seguito di riordino fondiario, derivato da rilievo aerofotogrammetrico) ed la rappresentazione nella scheda catastale). E' necessario procedere alla corretta identificazione dei confini.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale, a seguito di P.E. in Sanatoria da presentare presso Comune di Viganò (LC). Dovrà dunque essere aggiornato il catasto con l'elaborato planimetrico e la tavola grafica dei subalterni in merito ai confini di proprietà che devono essere verificati e definita la giusta identificazione dei confini che con la documentazione reperita non è stato possibile verificare.

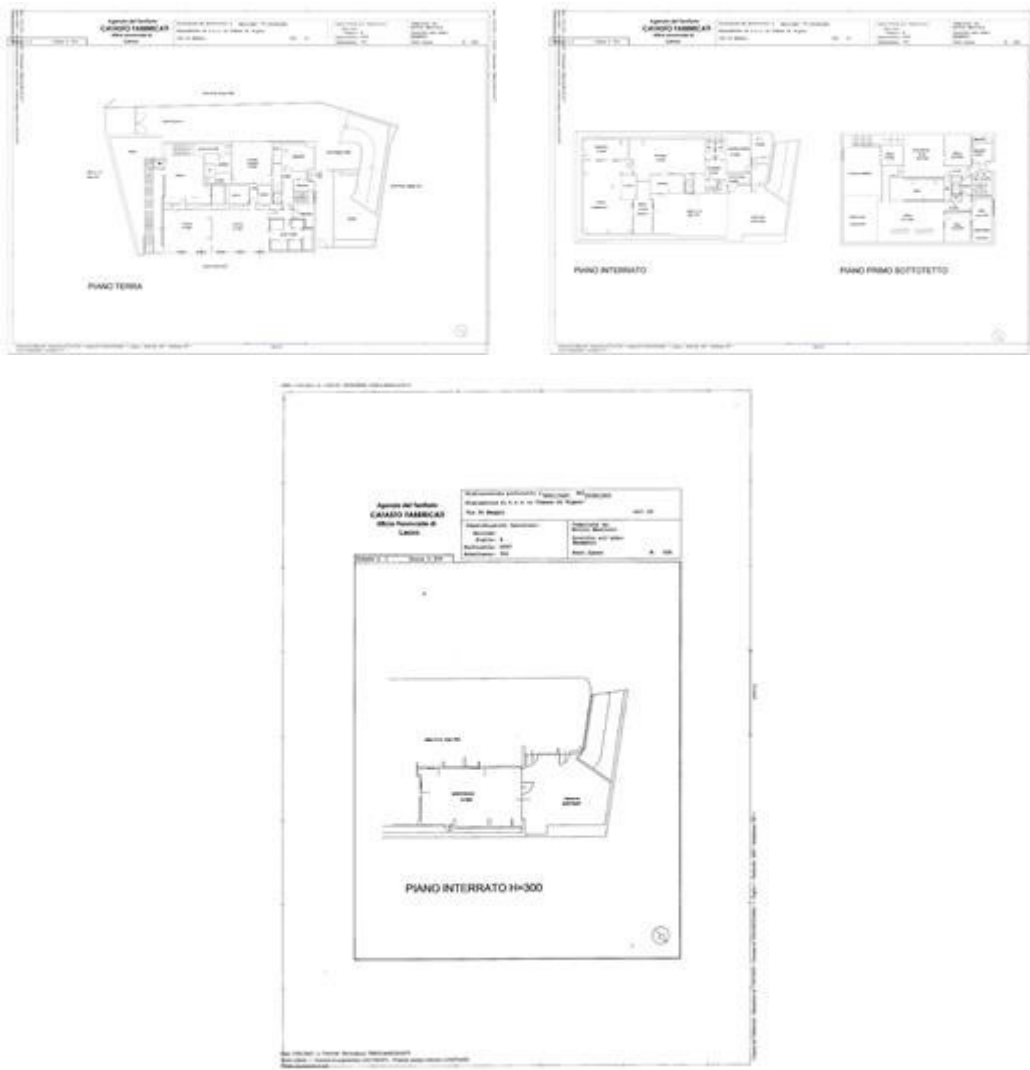
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione toponomastica per correzione numero civico indirizzato nella visura. Indicativamente: €.150,00
- Variazione schede catastali a seguito delle difformità riscontrate (previa Sanatoria Pratica Comunale) e ridefinizione dei confini. Salvo oneri. Indicativamente: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno e 6 mesi.

(Vedi All.3- All.16 e All.17 -Relazione difformità riscontrate)



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: (Vedi per gli aspetti anche urbanistici, quanto già riportato in merito alle difformità edilizie).

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultimo Certificato Prevenzione Incendi rilasciato, con validità dal 2011 al 2017, risulta scaduto il 31 maggio 2017 e non è mai stato rinnovato. Il rinnovo deve essere eseguito da normativa, ogni 5 anni. A seguito di visita effettuata dal perito presso gli Uffici competenti, si è avuta conferma in merito al mancato rinnovo del C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi). Pertanto in considerazione anche della nuova normativa in vigore in materia di prevenzione incendi, si dovrà necessariamente provvedere alla presentazione di una nuova pratica SCIA antincendio riferita al progetto aggiornato alla situazione esistente sentito l'ufficio competente, presso il Comando dei VV.FF. di Lecco. DOVRANNO INOLTRE ESSERE AGGIORNATE TUTTE LE CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI E ALTRO CHE SI RENDERANNO NECESSARI IN CORSO DI SANATORIA PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici presentazione SCIA antincendio conforme alla normativa e di tutte le certificazioni necessarie, escluse opere. Circa : €25.000,00
- Costi tecnici presentazione pratiche agg. impianti termici, elettrici e relative certificazioni, APE, L.10, ricambio aria, condizionamento. Escluso opere. Circa: €35.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 ANNO E 6 MESI.

(Vedi All.13.6 e All.16-17)

BENI IN VIGANO' VIA XXIV MAGGIO 13 (ALL.1)

IMMOBILE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Immobilie con destinazione commerciale a VIGANO' Via XXIV Maggio 13 (All.1), della superficie commerciale di **1.242,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Immobilie con area di pertinenza, a destinazione commerciale, costituito da fabbricato di due pianif fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Nello specifico, a piano seminterrato locali tecnici, magazzino, area lavaggio, spogliatoi e servizi igienici, centrale termica e deposito, autorimessa e area manovra automezzi; a piano terra locali deposito, cantina, un servizio igienico, cucina, locale

attesa-bar, locali di servizio un'autorimessa ed aree esterne con accesso carrabile e pedonale nonché area a giardino; a piano sottotetto, locali consumazione-ristorante-esposizione, ufficio, guardaroba, deposito, un bagno, un patio ed in piccolo terrazzo. Alla proprietà si accede attraverso un ingresso carrabile posto Via XXIV Maggio, in corrispondenza del lato sud-est dell'edificio. L'accesso pedonale è posto a Nord-Est ed avviene attraverso un'area esterna. Vi è inoltre un altro accesso pedonale, di



servizio.

Accedendo al fabbricato dall'ingresso principale ci si immette direttamente nella zona denominata attesa, dove è collocato un bancone bar e l'area consumazione. Un ballatoio posto al piano primo, si affaccia direttamente su quest'ambiente che è stato progettato a doppia altezza. Il piano primo si presenta in parte, con copertura a falde inclinate, con doghe in legno e grandi vetrate. Il terrazzo-patio presente a piano primo è posto al centro della costruzione è anch'esso delimitato da ampie vetrate che si affacciano a sua volta su di un patio di dimensioni più ridotte al piano sottostante.

Si unisce alla presente una parte della documentazione fotografica relativa agli esterni ed interni dell'immobile in oggetto ma per maggiori delucidazioni si rimanda alla documentazione più esaustiva inserita nell' allegato (All.15).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2097 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 10.729,60 Euro, indirizzo catastale: Via 24 Maggio n.10, piano: S1-T-1, (*** DATO OSCURATO ***) derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2021 in atti dal 06/07/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n.28/2021)

(All.2- 3) Annotazioni: ordinanza n.01/05/12 emessa dalla ctp di Lecco il 29/10/2012 e depositata il 19/11/2012 a correzione della sentenza n. 15/05/05 emessa dalla medesima ctp il 13/04/2005 e depositata il 04/05/2005 - proviene per variazione territoriale dal foglio 4. -Identificazione catastale precedente, Fg.4, Mapp.2097, 702 (soppressa dal 06/07/2021). La situazione dell'unità immobiliare, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 29/08/2003 era stata la seguente: Fg.4, Mapp. 648, Categoria D/1. (Si rimanda al riepilogo relativo alle variazioni catastali subentrate a partire dall'impianto meccanografico All.3.a3). Nell'elaborato planimetrico (All.3c), il Sub.701 corrisponde alla porzione ceduta al Comune di Viganò, per realizzazione arretramento stradale, atto del 19/4/2006, Notaio Panzeri Franco, come da nota di trascrizione allegata (All.13a)

- foglio 1 particella 2097 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 84 mq, rendita 347,06 Euro, indirizzo catastale: Via 24 Maggio n.10, piano: S1(*** DATO OSCURATO ***), derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2021 in atti dal 06/07/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n.28/2021)

Coerenze: (dalla scheda catastale ed estratto mappa): il subalterno confina, in senso orario, a partire da nord con terrapieno; altra U.I. sub.702 di proprietà ed anch'essa oggetto della presente procedura esecutiva; terrapieno in corrispondenza di altra proprietà Mapp.1563 e Mapp 478. Superficie catastale, indicata in visura, mq. 88,00. Trattasi del locale autorimessa sita a piano interrato con area esterna costituita da spazio di manovra e rampa. (All.2- 3) Annotazioni: - proviene per variazione territoriale dal foglio 4; classamento e rendita validati.

-Identificazione catastale precedente, Fg.4, Mapp.2097, 703 (soppressa dal 06/07/2021). La situazione dell'unità immobiliare, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 29/08/2003 era stata la seguente: Fg.4, Mapp. 648, Categoria D/1

- foglio 1 particella 2097 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1249, derivante da RIORDINO FONDIARIO del 05/07/2021 Pratica n.LC0048745 in atti dal 05/07/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFICO 8n.10081.1/2021)

Coerenze: dall'estratto di mappa catastale oltre che dalla rappresentazione grafica subalterni: a partire da nord, in senso orario, strada (Via XXIV Maggio); Sub.701; Mapp. 1563 e Mapp.478. (All.2-3b-b1) Annotazioni: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO



AEROFOTOGRAMMETRICO (Identificazione catastale precedente: Mapp.648 e Mapp.1149 -quest'ultimo ex 478b. Vedi estratto mappa storica All.2 e riepilogo identificazioni catastali dall'impianto meccanografico)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco (20 km. circa); Merate (10 km. circa)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Vista esterna- arrivo dalla strada



Accesso pedonale principale



Accesso pedonale di servizio





Vista esterna dalla strada



Accesso carrabile

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a battente e scorrevole realizzato in ferro. Per l'accesso alla proprietà sono presenti due cancelli pedonali ed uno di tipo carrabile, scorrevole



infissi esterni: a battente - scorrevoli -fissi realizzati in alluminio. Con inserimento di tapparelle per oscuramento



pavimentazione esterna: realizzata in cemento, asfalto, legno. I percorsi pedonali e carrabili sono in calcestruzzo e asfalto; la rampa carrabile per l'accesso esterno al piano interrato è in calcestruzzo antiscivolo; l'area a giardino, d'ingresso e per la consumazione esterna è costituita di zona con diversi tipi di pavimentazioni, legno, cemento, ghiaia,...



pavimentazione interna: realizzata in legno, piastrelle, resina. Al piano terra, pavimentazioni in legno e piastrelle ceramica antiscivolo (per zone di servizio varie, disimpegni e cucina; al piano primo, prevalentemente in legno (in resina solo in minima parte in corrispondenza del disimpegno



affacciato sul piano terra) con terrazzi in piastrelle di cemento; al piano interrato piastrelle ceramica antiscivolo.

scaie: interne con rivestimento in piastrelle di ceramica antiscivolo e legno. Trattasi delle due scaie presenti, la prima in posizione interna a due rampe parallele, di servizio e la seconda a rampa unica, di dimensione ampia per l'accesso al piano primo sottotetto verso le sale ristorazione.

Degli Impianti:

condizionamento: conformità: da verificare

elettrico: conformità: da verificare

fognatura: conformità: da verificare

antincendio: conformità: Si precisa che non risulta essere stato rinnovato il certificato antincendio (scaduto al 2017)

ascensore: Posizione interna, con partenza dal piano interrato fino al piano primo sottotetto
conformità: da verificare

gas: conformità: da verificare

termico: conformità: da verificare

buono 

nella media 

buono 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Immobile costituito da Piano terreno e Piano primo	811,88	x	100 %	=	811,88
Piano interrato e Autorimesse e aree di manovra	600,05	x	60 %	=	360,03
aree esterne	704,81	x	10 %	=	70,48
Totale:	2.116,74				1.242,39



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito del rilievo eseguito, come da elaborato grafico n.4 (All.20), è stato possibile determinare le superfici lorde del fabbricato:

Superficie piano terreno MQ 445,19

Superficie piano primo/sottotetto MQ.366,69.

Da cui, **Tot. superficie piano terreno e primo/sottotetto**, $MQ.445,19+366,69 = MQ. 811,88$.

Superficie autorimessa a piano terreno MQ.48,74

Superficie piano interrato MQ.380,32

Superficie autorimessa e area manovra a piano interrato 170,99.

Da cui, **Tot. superficie piano interrato, autorimesse e relativi spazi di manovra**, $MQ.48,74+380,32+170,99 = MQ.600,05$.

Aree esterne MQ. 704,81 (NOTA BENE: le aree esterne sono state conteggiate come da perimetrazione catastale e rapportate al rilievo effettuato, non era possibile procedere in altro modo essendo difformi tra quanto rappresentato e quanto accatastato).

VALUTAZIONE FABBRICATO: Ai fini della valutazione dell'immobile si considera al 100% la superficie del piano terreno e piano primo/sottotetto, pari a complessivi Mq. 811,88, ed al 60% la superficie relativa al piano interrato (compresa di autorimessa e spazi di manovra) nonché, l'autorimessa sita al piano terreno, pertanto:

Superficie piano terreno e primo/sottotetto, $MQ.445,19+366,69 = MQ. 811,88$.

Superficie piano interrato, autorimesse e relativi spazi di manovra, $MQ.380,32+170,99+48,74 = MQ. 600,05 \times 60\% = MQ. 360,03$

Aree esterne, considerando il 10% della superficie: $MQ. 704,81 \times 0,10 \text{ coeff/ Mq} = MQ. 70,481$

(MQ. 811,88+360,03+70,481 = Tot. 1.242,39)

A seguito di analisi delle quotazioni dedotte dagli osservatori del mercato immobiliare (All.18), si ritiene idoneo attribuire all'immobile un costo al mq. superiore rispetto al massimo valore di mercato previsto, pari a €1.300,00, in considerazione delle sue caratteristiche ed il suo pregio architettonico, pertanto

Tot. mq.1.242,39 X €/Mq. 1.300,00 €/mq = €. 1.615.107,00

(N.B. Si precisa che nel valore delle decurtazioni di seguito applicate al valore di mercato, viste le difformità ed irregolarità riscontrate, ai fini della determinazione del valore finale di vendita giudiziaria non sono compresi ulteriori costi e/o sanzioni che non è possibile determinare, come già specificato nel capitolo relativo i "giudizi di conformità").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.615.107,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.615.107,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.615.107,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore immobiliare in esame, si sono considerate le seguenti caratteristiche:

- destinazione urbanistica dell'area e del fabbricato;
- la conformità edilizia dell'immobile;
- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro ed il grado di urbanizzazione della zona;
- le caratteristiche ambientali della zona, che possono incidere sulla qualificazione del valore;
- la disponibilità dell'immobile;
- i caratteri architettonici, le caratteristiche della struttura, il grado di finitura interna ed esterna, dell'impiantistica, lo stato di manutenzione e conservazione;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco,, ufficio del registro di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco,, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, ufficio tecnico di Viganò (LC), osservatorio del mercato immobiliare Agenzia Entrate -banca dati quotazioni immobiliari; Rilevazione prezzi mercato immobiliare -Lecco e Provincia 2023 di F.I.M.A.A. e Confcommercio Lecco (All.18), ed inoltre: Vigili del Fuoco di Lecco, Ufficio Tributi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Immobile con destinazione commerciale	1.242,39	0,00	1.615.107,00	1.615.107,00
				1.615.107,00 €	1.615.107,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 356.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.258.557,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 188.783,55**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.069.773,45

data 16/10/2023

il tecnico incaricato
Giulia Torregrossa

SI RIPORTANO AD INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA ULTERIORI PRECISAZIONI DA CONSIDERARSI PARTE INTEGRANTE DELLA STESSA DA UNIRSI PUBBLICAZIONE ALL'AVVISO DI VENDITA.

- **CRONOLOGIA PRATICHE EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI RELATIVI ALLA RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE E SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' PUBBLICO ESERCIZIO Via XXIV Maggio n.13 Viganò (All.16)**

P.E. n.22/2001 (All.13.1)

1. CONCESSIONE EDILIZIA N. 22/2001 del 13/11/2001

Oggetto: "RISTRUTTURAZIONE - AUMENTO DI S.L.P CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA ARTIGIANALE A COMMERCIALE";

-DOMANDA di CONCESSIONE EDILIZIA, presentata il 12/01/2001, prot. 177, a nome (*** DATO OSCURATO ***)

-Con prot.6079 del 12/12/2001 viene rilasciata dal Comune di Viganò, deroga alla norma sulla distanza del passo carrabile (inferiore ai 12 metri, non tecnicamente possibile e considerato l'accesso preesistente).

1.a. PROVVEDIMENTO DI AUTORIZZAZIONE PAESISTICA n.177 del 13/11/2001 (P.E. n.21/2001)

INIZIO LAVORI IL 15/12/2001 (Dichiarazione Prot. 6130 del 13/12/2001)

-La P.E. n.22/2001 (pror.177), per gli interventi in oggetto, è stata soggetta a parere ASL. La RICHIESTA DI PARERE ASL, venne trasmessa in data 06/07/2001. In data 24/07/2001 (prot. n.61735), viene rilasciato PARERE IGIENICO SANITARIO FAVOREVOLE.

(Una precedente richiesta di parere ASL venne trasmessa in data 26/03/2001, ma viene rilasciato PARERE IGIENICO SANITARIO NEGATIVO.

In data 29/06/2001, prot. 53877 a seguito di presentazione, in data 17/05/2001, della RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE IN DEROGA all'artr.8, DPR 1956 n.303, venne rilasciato dall'Asl PARERE FAVOREVOLE in merito alla previsione d'uso del locale situato al piano interrato per l'attività lavorativa di lavaggio stoviglie, secondo le condizioni in progetto con realizzazione di struttura h. 3 mt. ed assicurando la salubrità del locale prevedendo idonea protezione contro l'umidità con creazione di vespaio aerato ed intercapedine per evitare il contatto diretto con il



terreno e idonea aerazione, assicurando collaudo e regolare manutenzione dell'impianto di condizionamento).

-IN DATA 05/03/2002 era stato ottenuto il NULLA OSTA PER OPERE INTERNE AL CENTRO ABITATO, da parte della Provincia di Lecco (riportante il timbro Comune di Viganò del 24/07/2002.

-IN DATA 3/04/2002 richiesta di esame documentazione per parere conformità ai VV.FF.. Parere conformità VV.FF. rilasciato il 29/04/2002. (All.13.6)

P.E. n. 31/2002 (All.13.2)

2. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 31/2002 del 04/04/2003

Oggetto: "VARIANTE ALLA C.E. N.22/2001, PER COSTRUZIONE INSEDIAMENTO DIREZIONALE-COMMERCIALE"

-DOMANDA di CONCESSIONE EDILIZIA, presentata il 24/07/2002 prot. 3052 e successiva richiesta IN SANATORIA del 11/12/2002, prot. 5039, (* DATO OSCURATO ***)** (Nella relazione unita, si descrivono le opere in variante: a) aumento superfici destinate a locali tecnici; b) spostamento locali w.c. e spogliatoio; c) modifica lucernari in copertura; d) aumento della superficie del sottotetto...)

-IN DATA 19/02/2003 era stata presentata richiesta di esame documentazione per parere conformità ai VV.FF.. Il Parere conformità VV.FF. viene rilasciato il 20/03/2003. (All.13.6)

2.a. CERTIFICATO ASSENZA DANNO AMBIENTALE RILASCIATO IL 4/04/2003(P.E. n.31/2002)

RICHIESTA AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE presentata il 24/07/2002, prot. n. 3052 e successiva richiesta AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE CON CERTIFICATO DI ASSENZA DANNO AMBIENTALE in data 11/12/2002, prot n.5038, (* DATO OSCURATO ***)** (N.B. Nella lettera reperita presso il Comune di Viganò, in data 26/10/2002, prot. 4442, si evince che, a seguito delle Istanze presentate in data 24/07/2002 prot. 3052, era emerso che le opere in variante risultavano già realizzate, pertanto era necessario provvedere ad idonea istanza in sanatoria ed istanza di compatibilità ambientale per verificare la sussistenza dei presupposti per l'emanazione del certificato di assenza danno ambientale.

-La P.E. n.31/2002, per gli interventi in variante, fu soggetta a parere ASL. La RICHIESTA DI PARERE ASL viene trasmessa in data 14/08/2002. In data 27/09/2002 (prot. n.74684), viene rilasciato PARERE IGIENICO SANOTARIO FAVOREVOLE

P.E. n. 29/2003 (All.13.3).

3. PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA N. 29/2003 del 30/10/2003

Oggetto: "SECONDA VARIANTE IN SANATORIA PER OPERE IN DIFFORMITA' ALLE CC.EE. N.22/2001, E 31/2002 PER COSTRUZIONE INSEDIAMENTO DIREZIONALE-COMMERCIALE, CONSISTENTI IN MODIFICHE ALLE OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA "

-DOMANDA di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA, presentata il 29/05/2003 prot. n.2364 a (* DATO OSCURATO ***)****3.a. CERTIFICATO ASSENZA DANNO AMBIENTALE RILASCIATO IL 30/10/2003 (P.E.**

n.29/2003)

RICHIESTA AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE CON CERTIFICATO DI ASSENZA DANNO AMBIENTALE presentata il 29/05/2003, (* DATO OSCURATO ***)-La P.E. n.29/2003, per gli interventi in variante in sanatoria, fu soggetta a parere ASL. La RICHIESTA DI PARERE ASL venne trasmessa in data 06/08/2003. In data 02/09/2003**



(prot. n.62757), venne rilasciato PARERE IGIENICO SANITARIO FAVOREVOLE per le opere oggetto d'intervento.

-DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI presentata il 23/12/2003 (I lavori sono dichiarati ultimati in data 22/12/2003)

-RICHIESTA DI AGIBILITA' presentata in data 23/12/2003, prot. n. 5665 a nome (* DATO OSCURATO ***)Tra i documenti uniti alla richiesta di agibilità, si trova anche LA RICHIESTA DEL CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI(*** DATO OSCURATO ***)datata 22/12/2003, il quale venne rilasciato solo successivamente, nel 2005.**

Tra i documenti allegati alla richiesta di agibilità si è reperita l'ISCRIZIONE DELL'IMMOBILE AL CATASTO con l'inserimento in mappa dell'immobile e variazione al NCEU effettuata nel 2003.

-II CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI VIENE RILASCIATO IN DATA SUCCESSIVA, il 16/06/2005, per attività di catering con annessi impianti termici, per i locali di via XXIV Maggio 13 (* DATO OSCURATO ***)con validità fino al 31/05/2011. (All.13.6)**

-RELATIVAMENTE ALLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO DIREZIONALE-COMMERCIALE, con lettera a prot. n.490 del 29/01/2004 l'U.T.C. di Viganò viene RAVVISATA LA NECESSITA' DI ACQUISIRE DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA (Atto notarile di cessione dell'area destinata ad arretramento stradale lungo la via XXIV Maggio, come da impegnativa del 15/11/2001, e Verifica congiunta di regolare esecuzione con i responsabili tecnici dell'Amministrazione Provinciale in merito all'allargamento della strada provinciale S.P. 53). Nella lettera, il Comune riferisce anche che prima dell'inizio attività dovrà essere richiesta e rilasciata L'AUTORIZZAZIONE SANITARIA al Servizio Igiene Alimenti Nutrizione ed il NULLA OSTA all'esercizio dell'attività produttiva e/o commerciale da parte di ASL e Arpa.

IN MERITO A QUANTO RICHIESTO PER AGIBILITA' E INIZIO ATTIVITA':

-L'AUTORIZZAZIONE SANITARIA N. 1229 venne rilasciata in data 26/05/2004 dall'ASL distretto di Merate (Richiesta del 19/03/2004, prot. 18995, con succ integrazioni fino al 10/05/2004), (* DATO OSCURATO ***), per l'attività di "PRODUZIONE GENERI GASTRONOMICI (PASTI COMPLETI, COMPRESA LA PRODUZIONE DI PASTA FRESCA CON RIPIENO E PASTICCERIA FRESCA CON SOMMINISTRAZIONE A MEZZO CATERING E VENDITA SU ORDINAZIONE CON CONSEGNA A DOMICILIO" NEI LOCALI DI VIA XXIV MAGGIO 13, con denominazione "I (*** DATO OSCURATO ***)**

-IN DATA 13/05/2008, il CERTIFICATO DI AGIBILITA NON ERA STATO ANCORA RILASCIATO, infatti (* DATO OSCURATO ***), sollecita al Comune il rilascio del CERTIFICATO DI AGIBILITA' NON ANCORA RILASCIATO, in quanto necessario per l'ottenimento dell'autorizzazione sanitaria, avendo nel frattempo stipulato l'atto di cessione dell'arretramento stradale richiesto, (Il Perito precisa che tale atto non è stato reperito agli atti presso l'archivio comunale, ma come da mail ricevuta da parte dell'UTC di Viganò, esiste la relativa trascrizione dell'Atto redatto dal Notaio Panzeri Franco di Olgiate Molgora (LC), in data 19/04/2006, n. rep. 152136/34351)**

-IN DATA 21/04/2009, è stata presentata (all'Ufficio Tributi/Commercio) la RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE UNICA PER L'APERTURA DI PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE, da parte del Sig. PENATI PIER GIUSEPPE.



-IN DATA 15/05/2009, IN RIFERIMENTO ALL'AGIBILITA', che non era stata precedentemente rilasciata, venne presentata da parte di (* DATO OSCURATO ***)LA "DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE" (relativa alle P.E. 22/2001-31/2002-29/2003), con modulo unificato della Regione Lombardia AI SENSI ART.5 lr 1/2007.**

P.E. n. 22/2009 (All.13.4)

4. **PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA N. 22/2009 del 18/11/2009, (*** DATO OSCURATO ***)**

Oggetto: **"OPERE IN DIFFORMITA' ALLA C.E. N.22/2001 DEL 13/11/2001, NONCHE' ALLE SUCCESSIVE VARIANTI"**

-DOMANDA di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA, presentata il 19/06/2009 prot. n. (* DATO OSCURATO ***)4.a. CERTIFICATO ASSENZA DANNO AMBIENTALE RILASCIATO IL 10/11/2009 (P.E. n.22/2009)**

RICHIESTA AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE CON CERTIFICATO DI ASSENZA DANNO AMBIENTALE presentata il 19/06/2009 prot. n.3274, (* DATO OSCURATO ***)-IN DATA 19/11/2009, prot.n. 5556, E' STATA RILASCIATA DAL COMUNE DI VIGANO' (come da richiesta del 21/04/2009) L'AUTORIZZAZIONE UNICA PER L'APERTURA DI PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE. (L'Autorizzazione è rilasciata a tempo determinato ma in ogni momento possono essere effettuate verifiche in ordine al permanere dei requisiti che ne hanno determinato il rilascio). (All.13.5)**

-IN DATA 19/11/2009, prot. 5539 viene inoltre presentata ALL'UFFICIO TRIBUTI-COMMERCIO la DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVA (D.I.A.P.), (* DATO OSCURATO ***) la quale fu TRASMESSA ALL'ASL IN DATA 19/11/2009 (prot. 5565), per l'apertura di esercizio pubblico con insegna (*** DATO OSCURATO ***)", AD INTEGRAZIONE DELL'AUTORIZZAZIONE SANITARIA già ottenuta (n.12290 del 2004) e PER AMPLIARE L'ATTIVITA' ESISTENTE CON QUELLA DI RISTORAZIONE E BAR. (All.13.5)**

-CON PROT. 5539 DEL 19/11/2009, in allegato alla DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVA (D.I.A.P.), VIENE ALLEGATA UNA SECONDA "DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE" (RINVENUTA PRESSO IL SOLO UFFICIO TRIBUTI-COMMERCIO – come da mail ricevuta dal Perito, da parte dell'UTC di Viganò, in data 17/02/2003).

(N.B. nella relazione tecnica allegata alla D.I.A.P., a pag.4/10 si legge che *"..alcuni locali subiranno una modifica d'impiego, infatti le sale individuate nella precedente autorizzazione come attesa, esposizione tavoli, ricevimento clienti, saranno adibite a sale bar e ristorante,.."*)

Si EVIDENZIA che la dichiarazione di agibilità, rinvenuta presso l'Ufficio Tributi-Commercio del Comune di Viganò, FUNZIONALI al rilascio dell'autorizzazione per l'apertura di esercizio pubblico, non SONO MAI STATE DEPOSITATE all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, presso cui erano depositate tutte le pratiche edilizie.

-IL CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI VIENE RINNOVATO IN DATA 21/06/2011, CON VALIDITA' AL 2017. (All.13.6)

Come risulta dalle VERIFICHE effettuate anche presso il Comando VV.FF. a seguito di richiesta d'accesso atti, IL CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI NON E' STATO RINNOVATO ALLA SCADENZA e pertanto è SCADUTO.



-DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE, LA SITUAZIONE RISULTANTE ALLO STATO ATTUALE, NON E' AGGIORNATA ALLO STATO DEI LUOGHI ma al 2003, SARA' NECESSARIO PROCEDERE all'AGGIORNAMENTO DELLE SCHEDE CATASTALI e alla ridefinizione dei corretti confini.

• **PARERI DI CONFORMITA' ASL E AUTORIZZAZIONI SANITARIE (All.13.5)**

Riepilogo qui di seguito a partire dal progetto iniziale e tutte le successive varianti presentate e l'ultima pratica edilizia in Sanatoria del 2009 e anche i pareri di conformità e le Autorizzazioni Sanitarie rilasciate:

1) Il progetto relativo alla prima P.E. n.22/2001, è stato soggetto a parere ASL.

La RICHIESTA DI PARERE ASL, trasmessa in data 06/07/2001. **In data 24/07/2001 (prot. n.61735), viene rilasciato il primo PARERE IGIENICO SANITARIO FAVOREVOLE.**

(Una precedente richiesta di parere ASL era stata trasmessa in data 26/03/2001, ma fece seguito un PARERE IGIENICO SANITARIO NEGATIVO.

In data 29/06/2001, prot. 53877 a seguito di presentazione, in data 17/05/2001 della RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE IN DEROGA all'artr.8, DPR 1956 n.303, venne rilasciato dall'ASL il PARERE FAVOREVOLE

" in merito alla previsione d'uso del locale situato al piano interrato per l'attività lavorativa di lavaggio stoviglie, secondo le condizioni in progetto con realizzazione di struttura h. 3 mt. ed assicurando la salubrità del locale prevedendo idonea protezione contro l'umidità con creazione di vespaio aerato ed intercapedine per evitare il contatto diretto con il terreno e idonea aerazione, assicurando collaudo e regolare manutenzione dell'impianto di condizionamento "

2) Il progetto in variante, oggetto della P.E. in Sanatoria n.31/2002, fu anch'esso soggetto a parere ASL. La RICHIESTA DI PARERE ASL è stata trasmessa in data 14/08/2002. **In data 27/09/2002 (prot. n.74684), viene rilasciato PARERE IGIENICO SANITARIO FAVOREVOLE**

3)- Il progetto in variante, oggetto della P.E. in Sanatoria n.29/2003, fu soggetta a parere ASL. La RICHIESTA DI PARERE ASL è stata trasmessa in data 06/08/2003. **In data 02/09/2003 (prot. n.62757), viene rilasciato PARERE IGIENICO SANITARIO FAVOREVOLE.**

-In riferimento alla successiva RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO DIREZIONALE-COMMERCIALE, presentata in data 23/12/2003, prot. n. 5665, (*** DATO OSCURATO ***)**con lettera a prot. n.490 del 29/01/2004 l'U.T.C. di Viganò** ravvisa la necessità di acquisire documentazione integrativa ed inoltre **riferisce anche che prima dell'inizio attività dovrà essere richiesta e rilasciata L'AUTORIZZAZIONE SANITARIA al Servizio Igiene Alimenti Nutrizione ed il NULLA OSTA all'esercizio dell'attività produttiva e/o commerciale da parte di ASL e Arpa.**

In merito alla documentazione qui richiesta:

-L'AUTORIZZAZIONE SANITARIA N. 1229 viene rilasciata in data 26/05/2004, dall'ASL distretto di Merate(* DATO OSCURATO ***)n sede legale in Via XXIV Maggio 36, per l'attività di "PRODUZIONE GENERI GASTRONOMICI (PASTI COMPLETI, COMPRESA LA PRODUZIONE DI PASTA FRESCA CON RIPIENO E PASTICCERIA FRESCA CON SOMMINISTRAZIONE A MEZZO CATERING E VENDITA SU ORDINAZIONE CON CONSEGNA A DOMICILIO" NEI LOCALI DI VIA XXIV MAGGIO 13, (*** DATO OSCURATO ***)**Da quanto riportato per iscritto sull'Autorizzazione, la Richiesta era stata presentata il 18/03/2004, prot. 18995, con succ. integrazioni al 10/05/2004, **seppur il Perito non abbia reperito copia della richiesta scritta e delle documentazioni ad essa allegate. E' stata reperita infatti solo la copia del cartiglio dell'elaborato grafico unito alla richiesta ma non il disegno del progetto, pertanto il perito non ha potuto verificare i conteggi allegati.**



-IN DATA 21/04/2009, precedentemente alla presentazione dell'ultimo P.C. in Sanatoria (la cui Richiesta viene presentata il 19/06/2009 prot. n.3274) **è stata protocollata (all'Ufficio Tributi/Commercio) la RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE UNICA PER L'APERTURA DI PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE**, da parte del Sig. PENATI PIER GIUSEPPE, titolare dell'omonima impresa individuale.

IN DATA 19/11/2009, prot.n. 5556, **E' STATA RILASCIATA DAL COMUNE DI VIGANO'** (come da richiesta del 21/04/2009) **L'AUTORIZZAZIONE UNICA PER L'APERTURA DI PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE**. (L'Autorizzazione è rilasciata a tempo determinato ma in ogni momento possono essere effettuate verifiche in ordine al permanere dei requisiti che ne hanno determinato il rilascio). **Quest'Autorizzazione venne rilasciata vista anche la DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVA (D.I.A.P.), presentata anch'essa IN DATA 19/11/2009**, prot. 5539 **ALL'UFFICIO TRIBUTI-COMMERCIO**, da parte di Penati Pier Giuseppe per PIERINO PENATI RISTORANTE AI FINI IGIENICO-SANITARI, **la quale fu poi TRASMESSA ALL'ASL IN DATA 19/11/2009 (prot. 5565), per l'apertura di esercizio pubblico con insegna (*** DATO OSCURATO ***)AD INTEGRAZIONE DELL'AUTORIZZAZIONE SANITARIA già ottenuta (n.12290 del 2004) e PER AMPLIARE L'ATTIVITA' ESISTENTE AGGIUNGENDO QUELLA DI RISTORAZIONE E BAR. (All.13.5)**

DIFFORMITA' RICONTRATE DAL PERITO, RISPETTO ALLE AUTORIZZAZIONI RILASCIATE

Il Perito EVIDENZIA di aver presentato richiesta di accesso agli atti presso ATS Brianza, a mezzo PEC, per reperire la documentazione completa effettivamente depositata presso i propri Uffici, in riferimento all'Autorizzazione Sanitaria a suo tempo rilasciata. A tale richiesta ATS Brianza ha però riposto evidenziando ragioni ostative all'accoglimento dell'istanza presentata, e pertanto non è stato possibile ottenere alcun documento ad integrazione di quelli reperiti presso l'UTC di Viganò e ufficio commercio, analizzati dal Perito.

Dall'analisi all'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA D.I.A.P., con timbro 19/11/2009 (quindi successivo alla data di presentazione della Domanda P.C. in Sanatoria, ottenuto in data 18/11/2009) il Perito evidenzia che rispetto alla situazione rilevata dello stato attuale, nonché rispetto anche al P.C. Sanatoria del 2009, esistono alcune difformità tra cui, a titolo d'esempio la destinazione indicata nel progetto come "ufficio-amministrazione" al P.1 dove al contrario viene svolta attività di ristorazione e l'assenza alla data odierna del "vuoto su sala training" dove invece è presente una porzione rialzata posta a copertura della cucina a piano terra, denominata come "solaio non praticabile" nella tavola di progetto del P.C. Sanatoria 2009. Si nota inoltre che la zona "sala ristorante-bar" indicata nell'elaborato grafico della D.I.A.P. ed anche esistente allo stato attuale, era stata indicata del P.C. Sanatoria come "esposizione tavoli". Si evidenzia inoltre che i i bagni e gli spogliatoi posti a piano interrato non hanno altezza regolamentare.

Si deduce che l'Autorizzazione Unica ottenuta nel 2009, così come la D.I.A.P. presentata e trasmessa all'ASL il 19/11/2009, riferendosi ad un elaborato grafico che risulta difforme rispetto allo stato di fatto dichiarato vengono meno dei loro effetti e sarà pertanto necessario procedere all'aggiornamento degli elaborati tecnici a seguito della sanatoria e la presentazione di richieste di nuove autorizzazioni. Al C.T.U, non è stato possibile verificare l'impianto di ricambio d'aria e le tavole dei rapporti aeroilluminanti, in quanto e/o non reperite o parzialmente riportati negli elaborati.

- **PRATICHE VV.FF. (All.13.6)**

-In data 29/04/2002, prot.n. 2295/02-Fasc. 422702 viene rilasciato il **primo parere di conformità da parte dei VV.FF.**, su istanza presentata, con allegato progetto, in data 03/04/2022



-In data **20/03/2003, prot.n. 1103** viene rilasciato un **secondo parere di conformità, in variante, su istanza presentata, con allegato progetto, in data 19/02/2023**

-In data **22/12/2003**, in considerazione dei progetti approvati con i precedenti pareri di conformità ottenuti viene presentata, (***** DATO OSCURATO *****) la **RICHIESTA DEL CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI.**

-Richiesta di voltura pratica del 8/06/2005 prot. n. 4652/PREV., a favore (***** DATO OSCURATO *****)

-IL CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI VIENE RILASCIATO IN DATA SUCCESSIVA, il 16/06/2005, con prot. n.9358 - Fasc.42270, per attività di catering con annessi impianti termici, per i locali di via XXIV Maggio 13 a (* DATO OSCURATO ***)con validità fino al 31/05/2011) .**

-IL CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI E' STATO RINNOVATO SUCCESSIVAMENTE (Prot.5707 del 21/06/2011, CON VALIDITA' DAL 14/11/2011 AL 31/05/2017.

-A seguito di appuntamento con i tecnici degli Uffici dei Vigili del fuoco di Lecco, si è avuta conferma in merito **al mancato rinnovo del C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi), scaduto nel 2017**, pertanto in considerazione anche della nuova normativa vigente in materia di prevenzione incendi, **si dovrà necessariamente provvedere alla presentazione di pratica SCIA antincendio riferita al progetto che dovrà essere aggiornato alla situazione attuale esistente**, previo presentazione della pratica di sanatoria ed in riferimento anche alla categoria delle attività svolte nei locali pertanto dovrà essere richiesta anche la validazione di nuovo progetto, **il tutto da concordarsi con l'ufficio competente, presso il Comando dei VV.FF.**

• **DIFFORMITA' RICONTRATE (Vedi All.17)**

A seguito di verifiche eseguite presso gli Uffici competenti dei vari Enti, nonché dei riscontri avuti durante gli incontri con l'Ufficio Tecnico Comunale di Viganò nella persona del suo Responsabile Geometra Vitullo, sono emerse alcune irregolarità circa la conformità dell'immobile ed all'eventuale possibilità e modalità di regolarizzazione.

Premettendo che l'edificio originariamente, destinato a Catering e sale corso oltre ad alcuni spazi destinati ad ufficio, è il risultato di una ristrutturazione per recupero di un vecchio opificio, attualmente è destinato in buona parte a ristorazione e uffici come risulta dall'ultimo permesso di costruire presentato in Sanatoria in data 18/11/2009 e come riportato nella dichiarazione di inizio attività produttiva DIAP del 19/11/2009. Per maggiori dettagli si rimanda alla cronistoria documentale allegata alla perizia -All.16.

In particolare **a livello edilizio-urbanistico** considerato che per le verifiche di conformità il parametro essenziale di riferimento è il dato della superficie lorda di pavimento (SLP), utilizzato all'epoca della prima richiesta di concessione edilizia, moltiplicando tale superficie per l'altezza di tre metri per determinare il volume virtuale ammissibile nell'intervento, mentre attualmente le norme vigenti indicano quale parametro di ammissibilità edilizia la sola superficie lorda di pavimento, da cui esaminando le pratiche edilizie depositate, risulta che:

- Nella prima pratica edilizia (C.E. n.22/2001), a firma (***** DATO OSCURATO *****)fecero seguito due pratiche di Sanatoria (C.E. in sanatoria n.31/2002 e n.29/2003) anch'esse a firma dello stesso professionista, presentate a nome della proprietà (***** DATO OSCURATO *****)nelle tavole venivano riportati dettagliatamente i computi di verifica dei parametri di edificabilità.

- L'ultima pratica edilizia, P.C. in Sanatoria, reperita presso l'ufficio tecnico comunale è del n.22/2009, è stata presentata da diverso professionista, a firma (***** DATO OSCURATO *****), a nome e per conto del Sig. (***** DATO OSCURATO *****)non riporta alcun dato di verifica dei parametri di edificabilità. In particolare l'ultimo P.C. in Sanatoria, del 19/06/2009 (P.C. in Sanatoria n. 22/2009 rilasciato in data



18/11/2009), riguarda modifiche interne nella distribuzione dei tavolati ed esterne relativamente ad alcune aperture finestrate e della bussola d'ingresso, mantenendo invariate le destinazioni dei locali. In quest'ultima pratica edilizia risulta chiusa la porzione di soffitto a copertura della sottostante zona formazione cucina, indicata con la dizione "solaio non praticabile", che in realtà era già stata indicata come chiusa con la Pratica Edilizia in Sanatoria n.31 del 2002, ma che non era mai stata riportata nei conteggi tavola 01 del 2002- Variante e verifiche urbanistiche - Si segnala, che relativamente alle modifiche interne, come visibile nella tavola "comparativa-piante 5/6" le stesse riguardano anche parti strutturali (es. spostamento di pilastri e modifica murature perimetrali come deducibile dalle tavole delle sovrapposizioni depositate), per le quali sarebbe stato obbligatorio un aggiornamento del deposito della pratica relativa alle strutture.

Agli atti non risultano allegate a tale pratica in Sanatoria, le verifiche plani-volumetriche, i conteggi relativi alla verifica della SLP (superficie lorda di pavimento) e anche quelli relativi ai calcoli dimensionali delle aree oggetto di sanatoria, la verifica degli standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali. Inoltre, non risultano allegati i progetti, gli schemi e le certificazioni degli impianti, Legge 10 ecc., dei quali non sono reperibili i dovuti documenti di aggiornamento. Negli elaborati agli atti, sono riportate internamente solo alcune misure, peraltro non significative e nessuna delle misure esterne dell'edificio. Dal confronto in sovrapposizione delle piante dei vari piani si rappresentano notevoli traslazioni di tavolati e tali spostamenti vengono solo enunciati nella relazione. La Sanatoria, ha tuttavia completato il suo iter presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Perito segnala che nelle piante allegate a tale pratica la rappresentazione grafica è diversa dallo stato dei luoghi per tipologia e dimensioni e non riporta la perimetrazione del lotto di proprietà (diversamente da quanto rappresentato nel P.C. in Sanatoria n.29/2003 che aveva per oggetto tali aree e che rappresentava correttamente l'odierno stato dei luoghi). In particolare per quanto riguarda gli esterni si è riscontrata anche una diversa rappresentazione degli elementi di recinzione, murature, cancellate ed accessi, come riportati negli elaborati grafici oggetto di sanatoria e compatibilità paesaggistica, non corrispondenti all'attuale stato dei luoghi. I prospetti e gli elementi esterni dovranno essere oggetto di conseguente sanatoria con la presentazione di documentazione esaustiva in relazione ai dimensionamenti rilevati internamente.

(Per l'elenco dettagliato delle Pratiche Edilizie e dei titoli abilitativi relativi alla ristrutturazione dell'immobile e allo svolgimento dell'attività di pubblico esercizio, si rimanda alla cronistoria allegata a parte -All.16).

Il Perito ha rilevato inoltre che in quest'ultima P.E. in Sanatoria non sono evidenziate variazioni di destinazione d'uso dei locali, mentre diversamente, nella pratica presentata il 21/04/2009 presso l'Ufficio Commercio, per il rilascio dell'Autorizzazione Unica all'esercizio pubblico di somministrazione, viene riportato il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali (da locali al servizio dell'attività di catering quali uffici ad aree destinate alla consumazione: "alcuni locali subiranno una modifica di utilizzo, infatti, le sale individuate nella precedente autorizzazione come attesa, esposizione tavoli, ricevimento clienti, saranno adibite a sale ristorante e bar"). Sembrerebbe che la pratica di trasformazione della destinazione d'uso, relativamente a tali aree, non sia mai stata nella disponibilità delle verifiche dell'Ufficio Tecnico Comunale, come dichiarato dallo stesso, per quanto concerne la verifica della superficie lorda di pavimento e per quanto di loro competenza anche la stessa richiesta di agibilità. L'aggiornamento catastale non è mai stato redatto e depositato a seguito della sanatoria del 2009, ma rimane quello datato 2003.

In sede di sopralluogo, eseguito dal Perito in data 09/02/2023, le superfici destinate alla consumazione/ristorazione sono risultate superiori rispetto, sia a quelle dichiarate nel P.C. in Sanatoria che a quelle oggetto dell'Autorizzazione Sanitaria 1/2009 e la porzione di "soletta" posta a copertura parziale del locale cucina (dichiarata come "solaio non calpestabile") risulta anch'essa convertita all'uso pubblico di consumazione, resa agibile agli avventori tramite una scala e dei parapetti. Anche la porzione con destinazione deposito e uffici posta a piano sottotetto e delimitata da una parete mobile in legno, è ad oggi un'unica superficie con solo una porta soffitto, tuttavia in posizione differente da quella rappresentata negli elaborati. Il CTU segnala che dovranno essere verificati i rapporti aeroilluminanti.



Alla luce anche delle verifiche strumentali effettuate (***** DATO OSCURATO *****), su incarico del Dott. Lombardi, al fine di poter verificare la conformità dell'immobile, considerate le maggiori dimensioni riscontrate, per evitare ulteriori retroattività si definisce, in accordo con Il Tecnico Comunale (come da verbale allegato All.19.), di assumere, quale base di riferimento per le necessarie verifiche, le superfici espressamente dichiarate in conformità alle norme del PRG allora vigente e riportati nella pratica del 2002 Tav 01, da cui è emerso quanto segue:

- **Superficie autorizzata al 2002 è pari a mq.1080,00.=** (mq.899,61+mq.180,44 come accertati dall'Ufficio Tecnico Comunale per la determinazione degli oneri di urbanizzazione vedi All.19 verbale del 4/10/2023)
- **Superficie riscontrata a seguito dei rilievi effettuati (strumentali e diretti) è di mq.1192,20** *(superficie risultante escludendo dal computo le autorimesse e l'area posta al di sopra alla cucina e indicata come superficie non calpestabile nelle sanatorie da rendere inagibile con elementi fissi, come da verbale del 4 ottobre 2023, sottoscritto dal Tecnico Comunale)
- **Superficie in esubero rispetto a quella autorizzata oggetto di sanatoria mq.112,20.**

Si conviene, come da verbale allegato che dovrà essere presentata una nuova richiesta di sanatoria ai sensi **DPR 380/2001 art.34, comma 2**, relativamente alla superficie lorda di pavimento in esubero rispetto a quella autorizzata, pari a mq.112,20, in quanto non è stata riscontrata la doppia conformità e la demolizione delle opere realizzate in difformità non può avvenire senza il pregiudizio della parte conforme.

Si conviene altresì che dovranno essere verificati in base alla superficie aggiuntiva la dotazione minima dei parcheggi come da art.9 delle NTA del PGT, che gli stessi non potranno essere monetizzati.

Si precisa inoltre che la sanatoria dovrà ricomprendere tutte le parti esterne diversamente rappresentate e la verifica dei rapporti aeroilluminanti delle altezze dei locali che a seguito di misurazioni sono risultati differenti e inadeguati alla permanenza di persone quali i bagni del personale posti a piano interrato e dovranno essere prodotte le certificazioni statiche, e tutte le certificazioni indispensabili a regolarizzare il fabbricato nei termini di legge e di esercizio dell'attività, come verificabile dalla tavola rilievo allegata.

Dovrà essere acquisito il parere di compatibilità paesaggistica nei termini di legge e per lo stesso dovranno essere ri-conteggiati gli oneri e il costo di costruzione dovuto in riferimento alla superficie aggiuntiva.

Dovrà inoltre essere aggiornato il catasto e l'elaborato planimetrico e la tavola grafica dei subalterni in merito ai confini di proprietà che devono essere verificati e definita la giusta identificazione dei confini che con la documentazione reperita non è stato possibile verificare.

Dovranno essere aggiornate o acquisite le autorizzazioni relative agli impianti oltre a quella di prevenzione incendi .

Dovrà essere richiesta nuova agibilità e predisposta dichiarazione dello stato legittimo dell'immobile.

-Il Perito precisa che **merito all'Agibilità dell'immobile**, la proprietà, (***** DATO OSCURATO *****)dopo l'ultimazione dei lavori (dichiarata in data 22/12/2003) aveva presentato una prima richiesta di agibilità in data 23/12/2003, prot. n. 5665, la quale venne diniegata dal Comune con la richiesta di ulteriori integrazioni. Negli anni successivi, in data 13/05/2008, tuttavia il CERTIFICATO DI AGIBILITA NON ERA STATO ANCORA RILASCIATO e (***** DATO OSCURATO *****)chiede sollecito al rilascio, in quanto lo stesso è necessario per l'ottenimento dell'autorizzazione sanitaria. L'Agibilità nonostante il sollecito non viene comunque rilasciata. (Non risultano agli atti motivazioni scritte o ulteriori richieste di integrazioni, da parte del Comune, a giustificazione del mancato rilascio).

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Viganò e da quanto confermato anche dall'Ufficio Tecnico Comunale, **le Dichiarazioni di Agibilità, sono stata reperite presso l'Ufficio Tributi-Commercio del Comune e mai trasmesse all' Ufficio Tecnico per le verifiche di competenza.**



A seguito di ricerche d'archivio eseguite in collaborazione con il Tecnico Comunale, le stesse sono state reperite presso l'Ufficio Tributi-Commercio (lo stesso che rilasciò l'Autorizzazione Unica, relativa a pubblico esercizio somministrazione alimenti e bevande n.1 del 2009) due distinte **“Dichiarazioni di agibilità di edifici destinati ad attività economiche(*** DATO OSCURATO ***)** l'una in data 15/05/2009 inerente alle prime pratiche edilizie (C.E. n.22/2001 e varianti in Sanatoria nn.31/2002 e 29/2003 che erano state presentate a firma (*** DATO OSCURATO ***)Progettista e Direttore dei lavori) e per le quali l'agibilità non era mai stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico competente e l'altra in data 19/11/2009, inerente all'ultima Pratica in Sanatoria n.22/2009, presentata a firma dello stesso (*** DATO OSCURATO ***)n qualità di Progettista e Direttore Lavori.

Si precisa inoltre che tali “Dichiarazioni di agibilità”, erano indispensabili alla proprietà, per l'apertura e lo svolgimento dell'attività di pubblico esercizio. L'Ufficio Tributi-Commercio in data 19/11/2009 prot.5556, rilasciata **“L'AUTORIZZAZIONE UNICA RELATIVA A PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE ALIMETARI E BEVANDE, N.1/2009(*** DATO OSCURATO ***)DIFFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO ATTUALE ED IL PROGETTO AUTORIZZATO**

A seguito del sopralluogo eseguito dal Perito (precisando che le verifiche sono state effettuate sulla distribuzione dello stato dei luoghi ma non sono state inizialmente effettuate misurazioni), confrontando la situazione di fatto con quella dichiarata nell'ultima pratica in Sanatoria, il perito ha rilevato alcune difformità in particolare relativamente alla destinazione di alcuni locali, a piano terra (locale “attesa”) e piano primo-sottotetto “(esposizione tavoli”, “deposito tavoli” ed “ ufficio amministrazione”), attualmente adibiti a sale bar e ristorante. Si rileva altresì che a piano primo sottotetto, la zona dichiarata come “solaio non praticabile”, posta ad una quota superiore, risulta collegata con il locale limitrofo tramite alcuni gradini per il superamento del dislivello esistente, delimitata da parapetto ed adibita a zona consumazione, arredata con sedute e tavoli.

Si evidenzia che le destinazioni dei locali così come rilevata non corrispondono nemmeno con quanto rappresentato della tavola allegata “Dichiarazione di Inizio Attività Produttiva D.I.A.P., per l'apertura dell'esercizio pubblico”, presentata nel 19/11/2009. Da tali difformità riscontrate emerge dunque che attualmente viene utilizzata ai fini dello svolgimento dell'attività, come zona somministrazione, una superficie superiore rispetto a quella concessa, compresa quella della zona non praticabile di cui non risulta depositata nemmeno l'opportuna pratica dei Cementi Armati e la verifica della superficie. Talune superfici dovranno essere verificate in merito alle altezze e all'areazione dei locali come da regolamento d'igiene vigente per il comune di Viganò.

IN MERITO AL CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Da ulteriori verifiche effettuate in merito alla conformità della **Certificazione di Prevenzione Incendi** (necessaria per la presenza della Centrale Termica e della Cucina), sentiti anche gli Uffici Competenti (Comando Provinciale VV.FF.), interpellati dopo il mancato riscontro alle richieste avanzate dalla sottoscritta al referente della Società che attualmente occupa l'immobile e vi svolge l'attività, si è appreso che l'ultimo Certificato Prevenzione Incendi rilasciato, con validità dal 2011 al 2017, **risulta scaduto il 31 maggio 2017 e non è mai stato rinnovato.** Il rinnovo deve essere eseguito da normativa, ogni 5 anni.

Considerato il tempo trascorso, dovrà pertanto necessariamente essere presentata una nuova pratica per l'ottenimento del Certificato in corso di validità, in base alla nuova normativa vigente. Il Perito ha presentato in data 03/04/2023 specifica richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Prevenzione Incendi-VV.FF. di Lecco. In occasione dell'accesso agli atti eseguito il 26/04/2023, si ha avuto conferma in merito al mancato rinnovo del Certificato di Prevenzione e pertanto all'assenza di un certificato valido allo stato attuale.

IN MERITO ALLE CERTIFICAZIONI SANITARIE – ASL -ATS

Gli impianti di climatizzazione e ricambio d'aria, al CTU, non è stato possibile prendere visione della documentazione depositata presso gli uffici competenti, in quanto non aggiornata e di difficile



individuazione negli elaborati e in loco. In merito all'Autorizzazione Sanitaria inizialmente rilasciata nel 2004, tra i documenti depositati presso l'U.T.C. di Viganò non si è reperita copia dell'elaborato grafico ad essa allegata, ma solo copia del cartiglio e non sono state reperite le verifiche dei rapporti aero-illuminanti se non alcuni conteggi riportati nelle tavole che tuttavia non risultano quotate. Sentita l'ATS/Brianza non è stato possibile recuperare copia di tali autorizzazioni e degli elaborati.

DIFFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO ATTUALE E LE RISULTANZE CATASTALI:

Fra le incombenze da considerare viste le difformità rilevate nell'immobile, vi è anche la necessità di procedere all'aggiornamento catastale che successivamente alla variazione del 2003 avrebbe dovuto essere rielaborato.

COSTI IPOTIZZATI da sostenersi ai fini della conformità dell'immobile

- 1- Costi tecnici ipotizzati approssimativamente per la redazione di nuova sanatoria, Agibilità, Stato legittimo, parere compatibilità paesaggistica e qualsiasi altra pratica si rendesse necessaria esclusi oneri sanzioni e opere che si rendessero necessarie è **pari a circa € 60.000,00, compreso nuovo rilievo.**
- 2- Costi tecnici Autorizzazione all'esercizio dell'attività e autorizzazioni relative alla stessa **pari a circa € 4.000,00**
- 3- Costi tecnici Aggiornamento catastale e ri-definizione dei confini salvo oneri e diritti di segreteria e ricerche necessarie presso l'ufficio agenzia delle entrate **pari a circa € 5.000,00 più € 150,00** per variazione toponomastica numero civico.
- 4- Calcolo sanzione relativi alla sanatoria come da DPR 380, art.34 comma 2, premettendo che l'importo viene stabilito come da norma dall'agenzia delle entrate, **qui di seguito solo ipotizzato approssimativamente in €.1000 (euro mille) al Mq.**

$$112,2 \text{ mq} \times € 1.000 = 112.200 \times 2 = € 224.400$$

Importo sanzione ipotizzato calcolata in base art.34, comma 2 € 224.400,00

- 5- Verifica superfici da asservire a parcheggi, art.9 delle NTA del PGT da esperire in relazione alle reali dimensioni dell'intervento. I costi relativi all'eventuale reperimento delle superfici non è quantificabile **in quanto dovranno essere reperite perché non monetizzabili.**
- 6- Spese di diritti di segreteria **o altro non ipotizzabili**
- 7- Calcolo sanzione accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 3 Decreto Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 26settembre 1997 "Il profitto è pari, in via ordinaria al tre per cento del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art. 2 della legge 24 marzo 1993, n. 75, del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568, e della legge 23 dicembre 1996, n. 62"

In caso di ampliamento di unità immobiliari il calcolo viene effettuato sulla differenza di rendita

categoria D8: differenza rendita catastale non rivalutata x 63 * 3%

categoria C6: differenza rendita catastale non rivalutata x 126 * 3%

Calcolo sanzione accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 3 Decreto Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 26settembre 1997 "Il profitto è pari, in via ordinaria al tre per cento del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art. 2 della legge 24 marzo 1993, n. 75, del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568, e della legge 23 dicembre 1996, n. 62". **Il CTU non è in grado di valutarne i costi in quanto è necessario presentare nuovo DOCFA per poterli determinare, essendo calcolati sulla rendita catastale.**



- 8- Costi tecnici presentazione SCIA antincendio, conforme alla normativa vigente e di tutte le certificazioni necessarie, escluse le opere **per un importo di circa €25.000,00**
- 9- Costi tecnici Presentazione di pratiche di aggiornamento degli impianti termici ed elettrici e relative certificazioni, APE, Legge 10, ecc, centrale termica, ricambio d aria e condizionamento per un **importo di circa € 35,000,00** escluse le opere
- 10- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione a seguito della presentazione della sanatoria relativamente alle superfici aggiuntive, **non quantificabili se non a seguito della presentazione della sanatoria**
- 11- Costi tecnici di verifica idoneità statica €. **3.000,00**

data 16/10/2023

il tecnico incaricato
Giulia Torregrossa

