

ALLEGATO 9
Copia privacy perizia di stima



Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 838/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**
Custode: **Avv. Simona Romeo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 04

Peschiera Borromeo (MI), Via della Liberazione n. 53

aggiornamento



INDICE

PREMESSA		3
RIEPILOGO SINTETICO		3
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI		5
1.1	Descrizione dei beni	
1.2	Quota e tipologia dei beni pignorati	
1.3	Identificazione al Catasto Fabbricati	
1.4	Coerenze	
1.5	Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni <i>di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione</i>	
2 DESCRIZIONE DEI BENI		9
2.1	Descrizione sommaria di quartiere e zona	
2.2	Caratteristiche descrittive esterne fabbricato	
2.3	Caratteristiche descrittive interne	
2.4	Certificazione Energetica	
2.5	Dichiarazioni di conformità degli impianti	
2.6	Certificazione di idoneità statica	
3 STATO OCCUPATIVO		15
3.1	Detenzione dei beni	
3.2	Esistenza contratti di locazione	
4 PROVENIENZA		17
4.1	Proprietà attuale e al ventennio	
4.2	Considerazioni in merito alla titolarità di parte del CORPO G	
5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI		20
5.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
5.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
5.3	Eventuali note/osservazioni	
6 CONDOMINIO		22
6.1	Spese di gestione condominiale	
6.2	Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	



6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

7	VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	25
	7.1 Verifica urbanistica	
	7.2 Verifica edilizia	
	a Storia edilizia	
	Atti di Fabbrica	
	Pratiche edilizie successive	
	Pratiche in sanatoria del 2016	
	Ultime pratiche presentate dalla Condutrice dei locali	
	b Difformità riscontrate	
	Difformità dalle ultime pratiche presentate dalla conduttrice dei locali	
	Difformità rispetto alle pratiche in sanatoria del 2016	
	Difformità rispetto alle grafiche di cui ai Nulla Osta del 1964 e del 1965	
	Difformità rispetto alle pratiche/schede catastali antecedenti	
	Problematiche inerenti alle pratiche del piano primo	
	c Regolarizzazione	
	7.3 Verifica catastale	
	a Storia catastale	
	b Difformità riscontrate	
	c Regolarizzazione	
8	CONSISTENZA	48
	8.1 Informazioni relative alla consistenza	
	8.2 Calcolo	
9	STIMA	50
	9.1 Criterio di stima	
	9.2 Fonti di informazione	
	9.3 Valutazione	
	9.4 Adeguamenti e correzioni alla stima	
10	GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	52
11	GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	52
12	CRITICITA' DA SEGNALARE	53
13	ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE	53



PREMESSA

Si procede con la presente ad aggiornare la perizia LOTTO 04 depositata in data 15.09.2024 comprendendo anche il bene **CORPO G**, come da incarico ricevuto.

A fronte dell'integrazione del CORPO G nel LOTTO 04, per maggiore facilità di analisi, si definisce il **CORPO X** costituito dalle "parti comuni" ai CORPI E, F, G che erano state descritte, ma non erano state valutate, nella precedente perizia: tale CORPO X è privo di autonomo identificativo catastale (e conseguentemente non è individuato nell'atto di pignoramento) ma è indicato sulle schede dei CORPI E, F, G come comune solo agli stessi.

Si evidenzia che, a seguito di verifica aggiornata nella Banca Dati catastale, si è rilevata una variazione catastale del 30.10.2024, successiva al deposito della precedente relazione di stima, con cui i beni identificati in tale perizia come CORPO E e CORPO F sono stati fusi sotto un unico identificativo.

Si evidenzia che tale modifica catastale non ha comportato una modifica nella consistenza dei beni.

A parere della scrivente, la nuova scheda presenta due incongruenze. In primo luogo, non è indicato il mappale 77 graffato al mappale 81 mentre nella realtà il bene, originario CORPO E, insiste in parte sul mappale 81 in parte sul mappale 77. Inoltre i due originari CORPO E e CORPO F sono stati fusi seppur dotati di autonomia funzionale e non direttamente collegati in quanto: a piano terra tra i due sussiste, a separarli, l'androne di accesso e il vano scala/ascensore comuni con il CORPO G; al piano interrato tra i due sussistono, a dividerli, oltre a vano scale/ascensore e pianerottolo, anche i locali interrati di pertinenza del CORPO G.

Si procede dunque aggiornando l'elaborato alla luce di questa variazione mantenendo però la divisione dei CORPI come precedentemente individuati.

RIEPILOGO SINTETICO

Peschiera Borromeo (MI), Via della Liberazione n. 53

CORPO E	+	CORPO F
Unità commerciale a piano terra con locali di servizio e magazzini a piano interrato <i>(con porzione condonata a ufficio utilizzata come magazzino)</i>		Unità commerciale a piano terra con sottonegozio a piano interrato

DATI CATASTALI

Categoria: C/1 [Negozio]

sino al 29.10.2024:

foglio 69, mappale 77, subalterno 967
graffato al mappale 81 subalterno 967

foglio 69, mappale 81, subalterno 902

dal 30.10.2024:

foglio 69, mappale 81, sub. 709



CORPO G**Volume a piano primo edificato sul lastrico solare con vani di servizio a piano interrato****DATI CATASTALI**

Categoria: C/1 [Negozio]

foglio 69, mappale 81, subalterno 704

Avvertenza.**Si rimanda alle criticità edilizie e di titolarità del CORPO G descritte nell'elaborato peritale**Per tutti i CORPI (E+F+G):**– STATO OCCUPATIVO**

Al sopralluogo del 20.03.2024 e al successivo del 27.05.2025, i CORPI E e F sono risultati in uso alla Conduttrice, che disponeva anche del bene CORPO G, seppur non individuato catastalmente nel contratto di locazione.

– CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, presente contratto di locazione n. 856-Serie 3 T (cfr. § 3.2).

– COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

CORPO X**Parti comuni ai CORPI E+F e G**

È costituito dalle parti comuni ai CORPO E+F e G, ossia:

- androne a piano terra;
- vano scale/ascensore da piano interrato a piano primo;
- pianerottolo a piano interrato;
- bagno disabili a piano interrato.

Tali porzioni sono individuate sulle schede dei CORPI E+F e G come "enti comuni" seppur non abbiano autonomo identificativo catastale come "beni comuni". Il volume del vano scale/ascensore in copertura non è rappresentato nelle grafiche di cui ai Nulla Osta originari e insiste, con il relativo pianerottolo a piano primo, su parte di lastrico solare non di proprietà.

PREZZO LOTTO 04 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero:	€ 651.000,00
da occupato:	€ 554.000,00



LOTTO 04

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Si richiama quanto indicato in premessa ossia che, a seguito di verifica aggiornata nella Banca Dati catastale, si è rilevata una variazione catastale del 30.10.2024, successiva al deposito della precedente relazione di stima, con cui i beni identificati in tale perizia come CORPO E e CORPO F sono stati fusi sotto un unico identificativo.

Si evidenzia che tale modifica catastale non ha comportato una modifica nella consistenza dei beni.

A parere della scrivente, la nuova scheda presenta due incongruenze. In primo luogo, non è indicato il mappale 77 graffiato al mappale 81 mentre nella realtà il bene, originario CORPO E, insiste in parte sul mappale 81 in parte sul mappale 77. Inoltre i due originari CORPO E e CORPO F sono stati fusi seppur dotati di autonomia funzionale e non direttamente collegati in quanto: a piano terra tra i due sussistono, a separarli, l'androne di accesso e il vano scala/ascensore comuni con il CORPO G; al piano interrato tra i due sussistono, a dividerli, oltre a vano scale/ascensore e pianerottolo, anche i locali interrati di pertinenza del CORPO G.

Si procede dunque aggiornando l'elaborato alla luce di questa variazione mantenendo però la divisione dei CORPI come precedentemente individuati.

1.1. Descrizione dei beni

Peschiera Borromeo, Via della Liberazione n. 53

CORPO E + CORPO F

CORPO E

Unità immobiliare a destinazione commerciale costituita da: a piano terra, ampia sala ristorante con antibagno e tre servizi igienici (una per disabili) e accesso a locale cucina con cella frigorifera; a piano interrato, cui si accede da rampa scale nel locale cucina (oltre che da corridoio comune condominiale sottostante il marciapiede di Via della Liberazione), spazio suddiviso in plurime porzioni a uso magazzino e spogliatoi, con due bagni e due antibagni (in parte oggetto di Condono, come indicato al § 7.2, per creazione locali ufficio e accessori, utilizzati come magazzini).

CORPO F

Unità immobiliare a destinazione commerciale costituita da: a piano terra, locale unico con annesso spazio di servizio; a piano interrato, cui si accede dalla scala comune con il CORPO G, unico locale, con uscita su corridoio comune condominiale sottostante il marciapiede di Via della Liberazione, con porzione sopraelevata su pedana.

Nel corso dell'ultimo sopralluogo in data 27.05.2025 si è riscontrata la conclusione dei lavori di manutenzione che erano in corso di svolgimento nel marzo 2024. Si è rilevata l'apertura di una porta nel muro a confine tra l'originario CORPO E e l'androne comune, così da mettere in comunicazione tale locale con la sala di cui all'originario CORPO F.

CORPO G

Il bene è costituito da un volume edificato sul lastrico solare che funge da copertura del CORPO F e, in parte, del CORPO E, cui si accede dal vano scale/ascensore comune con i CORPI E+F.

Nel corso dell'ultimo sopralluogo in data 27.05.2024, l'accesso da Via della Liberazione è



risultato inutilizzato in quanto l'androne di ingresso, pur mantenendo la vetrina con relativa porta, è stato strutturato, con arredi (paraventi mobili), come corridoio di collegamento tra gli originari CORPI E e F.

Si evidenzia, come verrà indicato dettagliatamente al successivo § 7.2, che **il volume risulta**, in base a quanto reso disponibile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Peschiera Borromeo, **privo di titolo edilizio**. Si evidenzia inoltre, come verrà indicato al successivo § 4, che **il lastrico solare su cui il volume è stato edificato risulta solo in parte di proprietà della debitrice**.

Costituisce pertinenza del bene, porzione di interrato composto da magazzino con cella frigorifera, quattro bagni con antibagno e spogliatoi. Tale porzione di interrato al sopraluogo è risultata collegata al piano interrato di pertinenza del CORPO F mediante vano porta.

CORPO X

Costituito dalle parti comuni ai CORPO E+F e G, ossia:

- androne a piano terra;
- proiezione in pianta del vano scale/ascensore da piano interrato a piano primo;
- pianerottolo a piano interrato;
- bagno disabili a piano interrato.

Come verrà indicato al successivo § 7.2, il volume del vano scale/ascensore in copertura non è rappresentato nelle grafiche di cui ai Nulla Osta originari. Il volume scale/ascensore e il pianerottolo a piano primo si collocano su parte di lastrico solare non di proprietà.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati (04-All.1.2 e 04-All. 1.2.bis)

Si rimanda al successivo § 7.3 per la storia delle variazioni catastali.

CORPO E + CORPO F

Sino al 29.10.2024 i beni erano così identificati:

CORPO E

Intestati: [REDACTED] per l'intera quota di proprietà

Dati identificativi: **foglio 69 mappale 77 sub. 967 graffato al mappale 81 sub. 967**

Dati classamento: categoria C/1 – classe 7 – consistenza 325 m² – superficie catastale 453 m² - rendita € 8.660,98.

Indirizzo: Via della Liberazione n. 53 – piano S1-T.

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 18.08.2021 - pratica n. MI0240638 (n. 76331.1/2021): classamento e rendita validati;
- variazione divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni del 03.09.2020 pratica n. MI0226441 (n. 83523.1/2020).



- CORPO FIntestati: [REDACTED]

[REDACTED], per l'intera quota di proprietà

Dati identificativi: **foglio 69 mappale 77 sub. 902**Dati classamento: categoria C/1 – classe 7 – consistenza 180 m² – superficie catastale 198 m² - rendita € 4.796,85.Indirizzo: Via della Liberazione n. 53 – piano S1-T.Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 18.08.2021 - pratica n. MI0240638 (n. 76331.1/2021); classamento e rendita validati;
- variazione divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni del 03.09.2020 pratica n. MI0226441 (n. 83523.1/2020).

Con variazione del 30.10.2024, i due beni sono identificati come segue:Intestati: [REDACTED]

[REDACTED], per l'intera quota di proprietà

Dati identificativi: **foglio 69 mappale 81 sub. 709**Dati classamento: categoria C/1 – classe 7 – consistenza 505 m² – superficie catastale 646 m² - rendita € 13.457,84.Indirizzo: Via della Liberazione n. 53 – piano S1-T.Dati derivanti da:

- variazione del 30.10.2024 pratica n. MI0515898 fusione - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 515898.1/2024).

CORPO GIntestati: [REDACTED]

[REDACTED], per l'intera quota di proprietà

Dati identificativi: **foglio 69 mappale 81 sub. 704**Dati classamento: categoria C/1 – classe 7 – consistenza 220 m² – superficie catastale 292 m² - rendita € 5.862,82.Indirizzo: Via della Liberazione n. 53 – piano S1-1.Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 20.12.2017 - pratica n. MI0546722 (n. 155696.1/2017);
- diversa distribuzione degli spazi interni del 19.12.2016 - pratica n. MI0707928 in atti dal 20.12.2016 (n. 312029.1/2016);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 15.02.2006 - pratica n. MI0095437 (n. 9092.1/2006);
- frazionamento e fusione del 15.02.2005 - pratica n. MI0146629 (n. 34837.1/2005).

CORPO X

Tali parti comuni non hanno autonomo identificativo catastale ma sono individuate sulle schede dei CORPI E, F, G come "enti comuni" seppur senza la sussistenza in Banca Dati catastale di un bene comune. È indicato tra tali enti anche il pianerottolo del piano pri-



mo, su porzione di lastrico non di proprietà. Nella scheda catastale aggiornata di CORPI E+F, tali enti sono indicati comuni ai subb. 703 (in realtà soppresso in quanto ha originato il CORPO F ex sub. 902), 704 (CORPO G) e 709 (attuale identificativo che ha fuso i CORPI E e F).

1.4. Coerenze

CORPO E + CORPO F

Anche se i due originari CORPI E e F sono stati riuniti in un unico subalterno, stante le incongruenze sopra richiamate dell'attuale identificazione, si procede indicando le coerenze mantenendole separate per i due corpi.

Dunque, di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto):

- **CORPO E**

- piano terra: cortile condominiale; CORPO F; vano scale/ascensore/androne (CORPO X); marciapiede su Via della Liberazione; androne condominiale;
- piano interrato: altra unità immobiliare proprietà di terzi; CORPO G; corridoio comune condominiale; locali comuni.

- **CORPO F**

- piano terra: cortile condominiale; altra unità immobiliare proprietà di terzi; marciapiede su Via della Liberazione; vano scale/ascensore/pianerottolo comuni (CORPO X); CORPO E;
- piano interrato: altra unità immobiliare proprietà di terzi; altra unità immobiliare proprietà di terzi; corridoio comune condominiale; vano scale/ascensore/pianerottolo comune (CORPO X); CORPO G.

CORPO G

Si indicano le coerenze per il bene come rappresentato catastalmente, rimandando però alle considerazioni di cui ai successivi § 4 e 7.2 in merito alla titolarità.

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto):

- piano primo: prospetto su aree esterne comuni; lastrico solare; prospetto su sporto di gronda verso Via della Liberazione; vano scale/ascensore e pianerottolo comuni (CORPO X); prospetto su sporto di gronda verso Via della Liberazione; lastrico solare.
- piano interrato: altra proprietà; CORPO F; vano scale/ascensore, pianerottolo, bagno disabili comuni (CORPO X); corridoio comune condominiale sottostante Via della Liberazione; CORPO E.

CORPO X

Si indicano le coerenze anche se il bene non è autonomamente censito. Dunque, di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto):

- piano terra: CORPO E; CORPO F; marciapiede su Via della Liberazione; CORPO E.
- piano primo: CORPO G; prospetto su sporto di gronda verso Via della Liberazione; CORPO G;
- piano interrato: CORPO G; CORPO F; corridoio comune condominiale sottostante Via della Liberazione; CORPO G.



1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**- CORPO E + CORPO F**

Si evidenzia che, a seguito di verifica in Banca Dati catastali, rispetto alla situazione evidenziata nell'elaborato peritale in data 15.09.2024, i CORPI E e F sono stati fusi nel bene così identificato:

- foglio 69, mappale 81, subalterno 709.

Il pignoramento colpisce i seguenti beni originari (come sarà meglio specificato al successivo § 7.3):

- foglio 69, mappale 81, subalterno 703;
- foglio 69, mappale 81, subalterno 705 (graffati al successivo);
- foglio 69, mappale 81, subalterno 705 (graffato al precedente).

Vi sono state plurime modifiche per frazionamento/fusione, ivi inclusa l'ultima variazione in data 30.10.2024, ma, da confronto con le schede, si può asserire che sussista continuità catastale e di consistenza tra gli identificativi catastali soppressi oggetto di pignoramento e quelli che attualmente identificano i CORPI E e F.

- CORPO G

Per quanto concerne il CORPO G, nel pignoramento è indicato con gli identificativi catastali attuali.

- CORPO X

Le parti "comuni" ai beni di cui sopra non presentano un proprio identificativo catastale e dunque non sono identificate nell'atto di pignoramento: tuttavia nelle schede dei beni oggetto di pignoramento tali porzioni sono evidenziate come comuni ai soli beni oggetto di Procedura.

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona**

Comune di Peschiera Borromeo, ovest Milano, frazione Bettola. Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile si affaccia sulla strada che corre parallela alla Strada Provinciale ex Strada Statale 415 Paullese. Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Servizi offerti dalla zona: presenza di attività al dettaglio e servizi; Comune di Peschiera e piazza centrale a circa 1Km. Principali collegamenti pubblici: autobus linea n. 66 (capolinea in Milano Via Cadore) a 200 metri circa; linee n. 901 e 903 (Linate M4 – San Donato M3), z410, z411, z413 (verso San Donato Milanese M3) a 400 metri circa.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato

Le unità immobiliari oggetto di Procedura fanno parte di un complesso edilizio realizzato negli anni Sessanta, composto da plurimi fabbricati. Il complesso è costituito dal corpo basso commerciale su Via della Liberazione, attraverso cui si accede all'androne condominiale dove è collocata la portineria, di un piano fuori terra, oltre interrato, e dalle due palazzine di dieci piani fuori terra, oltre autorimessa interrata e cortile. L'accesso al cortile e ai garage avviene da cancello carraio e rampa indicati con il civico 53/1. I beni in oggetto si collocano nel corpo basso fronte Via della Liberazione.





Localizzazione schematica sagoma CORPI E+ F a piano terra; proiezione del CORPO G a piano primo; posizione CORPO X (sussistono porzioni all'interrato di pertinenza di tutti i beni)

Condizioni generali corpo di fabbrica commerciale

Le condizioni del fabbricato sono discrete.

Caratteristiche descrittive corpo di fabbrica commerciale

Copertura	struttura in c.a., piana, a lastrico solare.
Strutture	c.a., tamponamenti in laterizio
Finiture	pietra, doghe metalliche, intonaco tinteggiato.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO E + CORPO F

(04-All.2.1; 04-All. 2.1.bis; 04-All. 2.2; 04-All.2.2.bis)

Come indicato ai paragrafi precedenti, i beni CORPO E e CORPO F sono stati fusi in un unico subalterno. Restano però divisi a piano terra dagli "enti comuni" con il CORPO G e a piano interrato dalla porzione interrata di pertinenza del CORPO G. Si procede dunque a una descrizione distinta dei beni.

- CORPO E

Altezza interna. A piano terra, rilevata all'intradosso pari a metri 3.40, con abbassamenti in cartongesso nei bagni e in pannelli fonoassorbenti nel locale principale. A piano interrato, pari a metri 2.40.

Condizioni generali. Il bene è stato oggetto di un recente intervento di manutenzione. A piano terra, dunque, le finiture del locale e dei servizi (bagni e cucina) sono apparse in ottime condizioni. A piano interrato non sono state eseguite opere di rinnovamento delle finiture e le condizioni sono scarse. Non è stato visionato il locale cantina con accesso dal corsello comune. **Si sottolinea tuttavia che, a piano terra, la Conducente ha segnalato, ancora nel corso dell'ultimo sopralluogo del 27.05.2025, sussistenza di importanti fenomeni infiltrativi, verificatisi in particolare in occasione di episodi meteorici intensi, con cospicua acqua colante dal soffitto del locale e dalle vetrine. Si è rilevato il deterioramento di porzioni delle lastre di cartongesso del controsoffitto del locale.**

Caratteristiche descrittive

Esposizione	doppia, a sud su Via della Liberazione e nord su cortile comune
-------------	---



Infissi esterni	alluminio e vetro doppio (vetrine e serramenti su cortile); a piano interrato, taluni serramenti in alluminio e vetro doppio, taluni in ferro e vetro singolo.
Ingresso	porta di accesso a piano terra da via della Liberazione su vetrina; porte di accesso a piano interrato da corridoio comune sottostante il marciapiede di Via della Liberazione.
Porte interne	a piano terra: in legno, con apertura a battente e scorrevole, nei bagni; in acciaio tamburata a battente nella cucina sia nel relativo spazio contenente la cella frigo, sia verso il vano scala; al sopralluogo del 27.05.2025, non più presente bussola di accesso dall'ingresso principale; presente porta doppia in legno con apertura a libro di collegamento con la porzione di "androne" comune; a piano interrato: in legno a battente.
Pavimenti	a piano terra: gres effetto marmo nel locale principale e nei bagni; piastrelle ceramiche in cucina; a piano interrato: in parte piastrelle ceramiche, in parte linoleum posato sulle piastrelle esistenti. Si rileva foro nella soletta tra piano interrato e primo, laddove originariamente era presente un van scala, chiuso con travi in ferro e lamiera.
Plafoni	intonaco tinteggiato; pannelli fonoassorbenti nella sala ristorante.
Pareti	a piano terra: intonaco tinteggiato, piastrelle in gres e rivestimenti decorativi in tessuto nella sala ristorante, piastrelle in gres effetto marmo a tutta altezza nei bagni, piastrelle ceramiche e intonaco tinteggiato in cucina; a piano interrato: intonaco tinteggiato e piastrelle ceramiche nei bagni,
Bagni	a piano terra, presenti tre servizi igienici (di cui uno accessibile) con relativo disimpegno; al piano interrato presenti due servizi igienici con relativo disimpegno.

Impianti

Nei fascicoli edilizi visionati, sono stati rilevati allegati alla SCIA n. 401/2019 progetti dell'impianto elettrico, di climatizzazione e aerazione e gas metano (con riferimento all'impianto di climatizzazione/ventilazione, progetti antecedenti erano stati presentati anche con riferimento alla DIA prot. 26544 del 26.10.1999 pratica n. 361/1999 e all'Articolo 26 del 29.02.2000 prot. n. 5549 pratica n. 57/2000).

Con riferimento all'impianto di climatizzazione e ventilazione meccanica, questo interessa solo il piano terra. Si evidenzia come nei progetti in atti non venga indicata la posizione delle unità esterne. Sul lastrico solare si sono rilevate: nella porzione a est, di altra proprietà, plurime macchine e canalizzazioni per ripresa/mandata aria, con riferimento alle quali la Condottrice dei CORPI E e F non ha saputo riferire con precisione la pertinenza rispetto ai beni oggetto di analisi; sulla porzione di lastrico a ovest, soprastante parte del CORPO E, prese d'aria in adiacenza a lucernario in plexiglass (oltre a unità esterna relative a split verosimilmente di pertinenza del CORPO A del LOTTO 01).

Rilevata canalizzazione, probabilmente relativa alla cappa della cucina del CORPO E, che corre sino alla copertura passando per il CORPO G, con sbocco sulla copertura di tale volume, sulla copertura del vano scale comune e sulla porzione di lastrico a est. Presente canna fumaria relativa alla caldaia a gas per acqua calda sanitaria, collocata nella cucina a piano terra, sulla parete del vano contenente la cella frigorifera. Presenti scarichi/prese d'aria su facciata posteriore. Non rilevate autorizzazioni condominiali per le opere esterne.

A piano interrato, si rilevano radiatori in alluminio, senza riscontro, per quanto potuto visionare, di caldaia; rilevata cella frigorifera. Presente boiler elettrico in un bagno.



CORPO F

Altezza interna. A piano terra, metri 3.50 circa con abbassamenti decorativi a metri 3.10, porzione di servizio a metri 2.70. A piano interrato, metri 3.03 circa (e cornici decorative), con porzione su pedana a metri 2.30 circa.

Condizioni generali. Al sopralluogo del 20.03.2024, il piano terra dell'unità è risultato in stato di cantiere, con lavori di manutenzione straordinaria in corso. Al sopralluogo del 27.05.2025, i lavori sono risultati terminati e l'unità è stata strutturata come sala ristorante in ampliamento del locale principale CORPO E. Le finiture rilevate sono dunque di recente fattura e in ottimo stato manutentivo, **ad eccezione dei deterioramenti rilevati nei cartongessi dovuti, anche per questa porzione di locale, agli importanti fenomeni infiltrativi lamentati alla Condittrice, verificatisi in particolare in occasione di episodi meteorici intensi. Nel locale ripostiglio a piano terra, presente un foro eseguito per individuare l'origine dei percolamenti. Per quanto visionato, i percolamenti sembrano provenire non dal lato vetrine, come per il CORPO E, ma in adiacenza al vano scale.**

Il piano interrato è apparso non in uso da tempo, utilizzato come deposito, in stato manutentivo sufficiente.

Caratteristiche descrittive

Esposizione	doppia, a sud su Via della Liberazione e nord su cortile comune
Infissi esterni	a piano terra, alluminio e vetro doppio (vetrine e serramenti su cortile); a piano interrato, in ferro e vetro singolo.
Ingresso	il locale non dispone di autonoma porta di accesso a piano terra ed è indicato l'accesso da via della Liberazione 53 attraverso l'androne in comune con il CORPO G: al sopralluogo tale accesso è risultato non utilizzato essendo stato creato un corridoio di collegamento con il CORPO E mediante arredi mobili; porta di accesso a piano interrato da corridoio comune sottostante il marciapiede di Via della Liberazione.
Porte interne	a piano terra, presente una sola porta in legno, con apertura a battente verso il ripostiglio; a piano interrato, presente porta in vetro verso il pianerottolo comune e presente vano di collegamento con l'interrato del CORPO G.
Pavimenti	a piano terra, gres effetto marmo; a piano interrato, in parte piastrelle, in parte linoleum, in parte laminato. Si rileva foro nella soletta tra piano interrato e piano primo, laddove originariamente era presente un vano scala, chiuso con travi in legno e lamiera.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	a piano terra, intonaco tinteggiato e pannelli fonoassorbenti; a piano interrato, intonaco tinteggiato e boiserie in legno.
Bagni	Avvertenza. Il CORPO F non presenta un servizio igienico a piano terra direttamente collegato, in quanto il servizio igienico originariamente presente è stato demolito con l'ultima pratica SCIA del 2020. A piano interrato è presente un servizio igienico che catastalmente, dal 2005, è stato indicato in comune con il CORPO G. Con l'ultima variazione catastale, il CORPO F e il CORPO E sono stati fusi, con dunque presenza sulla stessa scheda dei bagni di pertinenza del CORPO E.



Impianti

Nei fascicoli edilizi visionati, sono stati allegati alla SCIA n. 401/2019 progetti dell'impianto elettrico, di climatizzazione e aerazione e gas metano relativi al CORPO E. Con riferimento al CORPO F si sono rilevati i progetti dell'impianto di climatizzazione/ventilazione presentati con riferimento alla DIA prot. 26544 del 26.10.1999 pratica n. 361/1999 e all'Articolo 26 del 29.02.2000 prot. n. 5549 pratica n. 57/2000. In questo caso si rilevano anche a piano interrato canalizzazioni per impianto di climatizzazione e ventilazione. Con riferimento al progetto di cui all'art. 26 del 2000, non è stata rintracciata la macchina la cui posizione era indicata al piano interrato del CORPO G. Si richiamano le osservazioni fatte sopra con riferimento alla posizione delle unità esterne e delle canalizzazioni. A seguito dei recenti lavori di manutenzione, anche gli impianti, per quanto visionato e comunicato, paiono essere stati oggetto di intervento di adeguamento. La sottoscritta non ha a disposizione né relativo progetto, né relative dichiarazioni di conformità.

CORPO G

(04-AII.2.3)

Catastalmente e da quanto rilevato nei sopralluoghi, il bene risulta costituito da:

- **piano primo:** volume edificato dalla Società Debitrice negli anni Ottanta sopra il lastrico solare di copertura del CORPO F e, in parte, del CORPO E, cui si accede tramite il vano scala comune con i CORPI E e F, da cui si aprono due porte che permettono di accedere:
 - alla porzione a est, soprastante il CORPO F, dove sono stati realizzati, difformemente dall'ultimo stato dichiarato e dalla scheda catastale, tre locali e un bagno;
 - alla porzione ovest, soprastante parte del CORPO E, dove sono stati realizzati, difformemente dall'ultimo stato dichiarato e dalla scheda catastale, sette vani (con riduzione delle dimensioni del locale indicato come cucina in quanto porzione dello stesso è stato utilizzato per la realizzazione del bagno e di un locale della porzione a est);
 - a due servizi igienici con relativo antibagno.
- **piano interrato:** spazio di pertinenza composto da ampio locale magazzino, in cui è risultata presente una cella frigorifera, collegato al piano interrato di pertinenza del CORPO F con vano porta, oltre a quattro gabinetti, con relativo disimpegno, e locali indicati "spogliatoi". Presente uscita verso il corridoio comune sottostante il marciapiede di Via della Liberazione.

L'accesso al bene può avvenire, a piano terra, da Via della Liberazione tramite androne e vano scale/ascensore e relativi pianerottoli indicati "comuni" ai CORPI E+F. **Si evidenzia che nel corso dell'ultimo sopralluogo del 27.05.2025, pur permanendo la porta su vetrina, l'androne comune a piano terra è stato "strutturato", con complementi di arredo, come corridoio di collegamento tra il locale CORPO E, che accede autonomamente da Via della Liberazione, e la sala ristorante CORPO F, che è dunque divenuta estensione del primo. Il vano scala è mascherato dietro tamponamento in cartongesso con due porte di accesso che conducono al piano primo e al piano interrato (il vano ascensore, in disuso, è tamponato senza accesso).**

Il volume a piano primo è realizzato con un basamento in muratura di circa 60 cm con soprastante struttura metallica di travi primarie e secondarie e pilastri con piastre ancorate al lastrico. L'involucro è realizzato con serramenti in alluminio, perlinature, copertura a falde di lieve inclinazione, con pannelli, sandwich in lamiera. L'interno presenta pareti divisorie in parte in cartongesso, in parte in muratura, pavimentazione in gres. Lo stato manutentivo è scarso: si rilevano fenomeni infiltrativi. Il piano interrato è anch'esso in scarse condizioni manutentive, con pareti divisorie in muratura e vetrocemento, pavimentazione in parte ceramica, in parte in battuto di cemento.



Come già anticipato al § 1.1 e come verrà indicato in seguito, si evidenzia che il volume risulta, in base a quanto reso disponibile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Peschiera Borromeo, privo di titolo edilizio. Si evidenzia inoltre, come verrà indicato al successivo § 4, che il lastrico solare su cui il volume è stato edificato risulta solo in parte di proprietà della debitrice.

Impianti

Si evidenzia che non è stato possibile verificare il funzionamento dei plurimi impianti rilevati nel bene. Si è rilevato quanto segue:

- piano primo:
 - impianto elettrico: in parte sottotraccia, in parte in canalina esterna, con quadri elettrici nel locale "cucina";
 - impianto gas: presente piano cottura nel locale "cucina", in pessime condizioni, apparso in disuso da tempo;
 - climatizzazione/ventilazione meccanica:
 - si sono rilevati plurimi split con unità motocondensanti esterne posizionate sul lastrico e nello spazio ribassato della gronda a sbalzo su Via della Liberazione;
 - presenti plurime prese d'aria e canalizzazioni per ripresa/mandata aria, anche provenienti dai piani sottostanti (verosimilmente cappa aspirante cucina e canna fumaria caldaia a gas relativi al CORPO E), con sbocco sulla copertura del volume a piano primo e sulla copertura del vano scale comune;
 - sulla porzione di lastrico solare a est, di altra proprietà, si sono rilevate canalizzazioni e unità esterne relative a impianti di climatizzazione e ventilazione, con riferimento alle quali la Condittrice dei CORPI E e F non ha saputo riferire con precisione la pertinenza rispetto a tali beni e al CORPO G oggetto della presente analisi: la sottoscritta non ha rilevato nella documentazione edilizia grafiche che localizzino con precisione le unità esterne degli impianti né autorizzazioni di terzi al posizionamento sul lastrico solare;
 - sulla porzione di lastrico a ovest, soprastante la restante porzione di CORPO F, si sono rilevate unità esterna e presa d'aria in adiacenza a lucernario in plexiglass.
- piano interrato: presente situazione impiantistica non meglio chiara, con plurimi quadri elettrici e impianto in parte sottotraccia, in parte in canalina esterna; presente boiler elettrico per acqua calda sanitaria in un bagno; rilevati radiatori in alluminio, senza riscontro, per quanto potuto visionare, di caldaia; rilevata cella frigorifera, che è parsa non in funzione; presente vano contenente un compressore; i bagni presentano lavabi e tazze, il cui funzionamento non è stato verificato.

Presente vano montavivande dal piano interrato al piano primo, passante attraverso il CORPO F che, a seguito dei lavori di manutenzione, è risultato in tale corpo chiuso con cartongesso.

CORPO X

(04-All.2.4)

Le parti comuni sono le seguenti:

- androne a piano terra e pianerottoli a piano primo e interrato
- vano scale/ascensore da piano interrato a piano primo;
- bagno disabili a piano interrato.

L'androne a piano terra è stato oggetto di recente intervento di manutenzione e si presenta dunque in ottime condizioni manutentive. Presente medesimo pavimento in gres



dei CORPI E e F. Presente abbassamento in cartongesso e parete in cartongesso decorata che nasconde l'accesso al vano scala/ascensore.

Il vano scale/ascensore è invece in pessime condizioni manutentive, con significative tracce di fenomeni infiltrativi a plafone. Le pareti sono rivestite in klinker. La scala, con struttura in c.a., è in granito. Il vano ascensore è risultato non in uso (con pannello non accessibile a piano terra), senza cabina.

Altresì in cattive condizioni i pianerottoli a piano primo e a piano interrato così come il bagno disabili a piano interrato, con importanti fenomeni infiltrativi.

Come già anticipato al § 1.1, si evidenzia che il lastrico solare su cui si sviluppano il vano scale/ascensore e il pianerottolo a piano primo non è risultato di proprietà della debitrice.

2.4. Certificazione energetica

- Non presenti Attestati di Prestazione Energetica per i CORPI E e F con gli attuali identificativi. Si rilevano:
 - Attestato n. 15171-000485/16 del 29.12.2016 riferito al precedente bene al mappale 81 sub. 708 graffato al mappale 77 sub. 708, bene soppresso;
 - Attestato n. 15171-000483/16 del 29.12.2016 riferito al precedente bene al mappale 81 sub. 708 graffato al mappale 77 sub. 707, bene soppresso.
- Per quanto concerne il CORPO G, si rileva la sussistenza dell'Attestato n. 1517100050613, registrato in data 19.12.2013, scaduto per decorrenza dei termini.

2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti

A fronte dei progetti impiantistici sopra richiamati, nei fascicoli edilizi visionati non sono state rilevate, tuttavia, Dichiarazioni di conformità.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevata documentazione inerente al progetto strutturale di cui agli Atti di Fabbrica tra quanto resto disponibile dagli Uffici, sebbene risulti rilasciata Abitabilità per il fabbricato. Non fornito dall'Amministrazione CIS relativo ai fabbricati. Si evidenzia peraltro che l'immobile ha subito plurime modifiche con apertura/chiusura di solette e realizzazione/demolizione vani scala senza idonee verifiche strutturali.

Nella Domanda di Condono n. 110/2004 si è rilevata verifica di idoneità statica redatta in data 28.07.2004, relativa però al solo piano primo, edificato sul lastrico di copertura del CORPO F e di parte del CORPO E, come verrà indicato al successivo § 7.2.

Occorrerà procedere con verifiche di tipo strutturale sia a livello condominiale, sia con riferimento al singolo immobile.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Il primo accesso ai beni è stato effettuato in data 20.03.2024, alla presenza del Custode nominato con l'ausilio della Condutrice dei beni. Sempre alla presenza della Condutrice è stato effettuato secondo accesso in data 27.05.2025. A seguito di tali accessi:

- il CORPO E a piano terra è risultato un ristorante in esercizio, con relativi spazi deposito al piano interrato;



- il CORPO F a piano terra, a seguito dei lavori di manutenzione in corso durante il primo accesso, è risultato all'ultimo sopralluogo strutturato come sala ristorante in ampliamento del locale principale; a piano interrato i locali di pertinenza sono risultati utilizzati come deposito;
- nel CORPO G a piano primo si sono rilevati spazi utilizzati come deposito e spazi attrezzati a camere da letto mentre a piano interrato i locali di pertinenza sono risultati utilizzati come deposito;
- l'androne a piano terra del CORPO X risulta strutturato come "corridoio" di collegamento tra il CORPO E e il CORPO F.

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 4 ha comunicato in data 21 febbraio 2024 **(4-All.3.1)** la sussistenza del contratto n. 856 Serie 3T, stipulato il 03.01.2022 e registrato il 28.01.2022 con durata dal 01.01.2022 al 31.12.2028.

Sono oggetto della locazione:

- il **CORPO E**, catastalmente censito nel contratto al foglio 69, mappale 81, sub. 967 graffiato al mappale 77 sub. 967, descritto come "negozio al piano terra con annesso locale di deposito e spogliatoio al piano -1";
- il **CORPO F**, catastalmente indicato al foglio 69, mappale 81, sub. 902, così descritto: "locale ad uso ristorante composto da un unico grande locale oltre i servizi posti al piano primo con annessi locali ad uso cucina"; si evidenzia che:
 - sono indicati "servizi posti al piano primo con annessi locali ad uso cucina" ma l'unità a piano primo non è catastalmente identificata nel contratto (a piano primo esiste solo il bene CORPO G censito al foglio 69, mappale 81, sub. 704);
 - il bene al sub. 902 presenta anche locali al piano interrato.

La Condittrice del contratto è la [REDACTED], cui è subentrata in data 19.02.2024 la [REDACTED].

L'Agenzia delle Entrate, a seguito di richiesta di integrazione, ha fornito l'interrogazione del subentro **(4-All.3.2)**.

La durata della locazione è di sei anni, dal 01.01.2022 al 31.12.2028. Si legge: "alla scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un uguale periodo, qualora non intervenga disdetta di una delle due parti a mezzo raccomandata A.R. almeno un anno prima della scadenza. [...] 4) Alla prima scadenza contrattuale la locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione solo per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/78 con le modalità ed i termini ivi previsti. 5) Il canone annuo della locazione è fissato di comune accordo in Euro 42.000,00 e verrà corrisposto in rate mensili anticipate, ciascuna pari quindi ad Euro 3.500,00, scadenti il 1° giorno di ogni mese. Al canone di locazione sarà aggiunto il rimborso delle spese per oneri accessori, per legge a carico della conduttrice, e delle spese condominiali. Le parti convengono pertanto che il canone verrà annualmente aggiornato solo a decorrere dal 01.01.2023 con riferimento alle variazioni ISTAT intervenute rispetto all'anno precedente, calcolate al 75% senza obbligo di richiesta ulteriore. Mese di riferimento novembre dell'anno precedente.

Da analisi della documentazione edilizia, alla pratica presentata dalla Condittrice in data 30.01.2020 (SCIA in variante n. 37/2020), relativa alle unità a piano terra e interrato, era allegato contratto di locazione registrato il 29.06.2020 al n. 001773-serie 3T tra [REDACTED] e [REDACTED] con durata dal 01.07.2020 al 30.06.2026 che riguardava sia i beni originari di quelli oggetto del contratto n. 856 sia il sub. 704, contratto non indicato dall'Agenzia. La sottoscritta chiedeva indicazione in merito all'Agenzia delle Entrate, stante la presenza del CORPO G nel contratto: l'Agenzia rispondeva specificando che il contratto è terminato il 31.12.2021 e allegando relativa interrogazione **(4-All.3.3)**.



4. PROVENIENZA

Nota

Stante i plurimi passaggi catastali e le molteplici provenienze, per comodità di lettura si rimanda agli allegati **04-All.1.1** (Schema delle variazioni catastali CORPI E, F, G sin oal 29.10.2024), **04-All.1.1.bis** (Schema delle variazioni catastali CORPI E, F, G aggiornato al 30.10.2024), **04-All. 4.1** (Attuale consistenza dei beni CORPI E, F, G) e **04-All. 4.2** (Schema delle provenienze dei CORPI E, F, G), sui quali sono stati riportati schemi grafici per identificare visivamente le variazioni catastali, la consistenza attuale dei beni e la consistenza dei beni originari compravenduti.

4.1. Proprietà attuale e al ventennio

[REDACTED], per l'intera quota di proprietà.

I CORPI E e F derivano dagli originari beni (cfr- § 7.3) al **foglio 69, mappale 81, sub. 1** e al **foglio 69, mappale 77, subb. 3, 4, 5 poi sub. 702** (in sostituzione del **sub. 41**, in quanto duplicato). Il volume a piano primo costituente parte del CORPO G è stato edificato dalla debitrice [REDACTED] sul lastrico solare che funge da copertura per i sottostanti beni CORPI E (in parte) e F.

I CORPI E e F, e parte del CORPO G come sarà meglio indicato, sono pervenuti alla debitrice come segue.

- **dal 04 maggio 1987** – bene al **mappale 81, sub. 103** derivante dal *mappale 81, sub. 1*

In forza di atto di compravendita del 04.05.1987 rep. 261460 Notaio [REDACTED], trascritto a Milano 2 il 02.06.1987 ai nn. 43790/31835 (**04-All.4.3**). Vende: [REDACTED]

Si evidenzia che il titolo di cui sopra non è riportato nella Certificazione Notarile in atti, dove viene specificata la provenienza con riferimento al solo titolo indicato al punto successivo. Il rogito allegato è stato rilevato in atti comunali: la sottoscritta ha estratto relativa nota di trascrizione e ha effettuato lettura e verifica dell'atto presso la Conservatoria dei Registri.

Il bene compravenduto è così descritto: **"porzione costituita da un negozio al piano terreno e sottostante cantinato e relativo terrazzo sovrastante"** catastalmente distinto al N.C.E.U. al foglio 69, mappale 81, sub. 1 (C/1 ai piani S1-T-1 di consistenza 354 m²) **"variato con scheda registrata il 9 dicembre 1975 al n. 56857 e successiva variazione in data 6 aprile 1987 registrata al n. 64133"**.

Si evidenzia che il bene al sub. 1 era stato variato nei subb. 101 e 102 in data 09.12.1975 e, a seguire, dal sub. 101 erano derivati in data 06.04.1987 i beni ai subb. 103 (scheda 64133) e 104 (scheda 64134): quindi l'atto di compravendita si riferisce al bene al **mappale 81 subalterno 103 (scheda 64133)**. Nell'atto viene specificato l'acquisto del terrazzo soprastante l'unità: sulla planimetria del bene (scheda n. 64133 al subalterno 103) non è raffigurato il terrazzo (che era indicato esistente, anche se non rappresentato, sulla scheda del sub. 1, dove veniva riportata l'indicazione del perimetro ABCD, di dimensione pari all'intero mappale 81, quindi comprendente sia il successivo bene al sub. 101, originario dei 103 e 104, sia il bene al sub. 102, di altra proprietà).

- Nota. [REDACTED] presenta medesimo codice fiscale della [REDACTED] costruttrice del compendio immobiliare. L'atto di compravendita in oggetto è il primo atto di acquisto del bene dal Costruttore. Nell'atto si legge infatti: **"La Società venditrice dichiara di essere impresa costruttrice ai sensi e per gli effetti dell'art. 79 del D.P.R. 26.10.1972 n. 633 e del settimo comma dell'art. 6 del D.P.R. 29.9.1973 n. 643, precisando comunque di aver presentato il 28 giugno 1983 al n. 4268 la denuncia di applicazione straordinaria di detta imposta"**.



Viene inoltre dato atto che: "l'area di proprietà di terzi al foglio 69 mappale 141 già 67b è asservita in perpetuo a destinazione di verde attrezzato per gioco bambini a favore del condominio al civico 53 e a servitù non aedificandi in soprassuolo restando ad esclusivo carico del condominio stesso la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'attrezzatura relativa. Sull'area stessa esiste servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore del Condominio e di terzi. Sull'area di proprietà di terzi al foglio 69 mappale 146 già 77f già 67a e 66 esiste inoltre servitù perpetua di destinazione a verde e di passaggio pedonale a favore del Condominio". Viene inoltre specificato che: "La parte acquirente si impegna a osservare il Regolamento di Condominio dello stabile che trovasi allegato all'atto in data 6 settembre 1967 n. 20915 di repertorio [REDACTED]". Come riportato al successivo § 6, il Regolamento condominiale attualmente in vigore è stato approvato dall'Assemblea in data 07.11.2023 e non sono riportati riferimenti al cortile.

- **dal 14 giugno 1988** – bene al **mappale 81, sub. 104** derivante dal *mappale 81, sub. 1*

In forza di atto di compravendita del 14.06.1988 rep. 277671 Notaio [REDACTED], trascritto a Milano 2 il 13.07.1988 ai nn. 55995/40460 **(04-All.4.4)**. Vende: [REDACTED]

Il bene compravenduto è così descritto: "**unità immobiliare costituita da un negozio al piano terreno e sottostante cantinato**" catastalmente distinto al N.C.E.U. al foglio 69, mappale 81, sub. 1 (C/1 di consistenza 354 m²) "variato con scheda registrata il 9 dicembre 1975 al n. 56857 e successiva variazione in data 6 aprile 1987 registrata al n. **64134**".

Come sopra già indicato, il bene al sub. 1 era stato variato nei subb. 101 e 102 in data 09.12.1975 e, a seguire, dal sub. 101 erano derivati in data 06.04.1987 i beni ai subb. 103 (scheda 64133) e 104 (scheda **64134**): quindi l'atto di compravendita si riferisce al bene al **mappale 81 subalterno 104**. **Nell'atto NON viene specificato l'acquisto del terrazzo soprastante l'unità:** sulla planimetria del bene (scheda n. 64134 al subalterno 104) non è raffigurato il terrazzo (che era indicato esistente, anche se non rappresentato, sulla scheda del sub. 1, dove veniva riportata l'indicazione del perimetro ABCD, di dimensione pari all'intero mappale 81, quindi comprendente sia il bene al sub. 101, originario dei 103 e 104, sia il bene al sub. 102, di altra proprietà).

- Nota. La sottoscritta provvedeva a visionare l'atto antecedente, con cui la venditrice acquistava dal Costruttore, per verificare la sussistenza di specifica in merito all'acquisto della porzione di lastrico solare. L'atto in questione è **l'atto di compravendita in data 17.12.1987 Notaio [REDACTED] rep. 269175 (04-All.4.6.i)**, trascritto a Milano 2 in data 14.01.1988 ai nn. 4676/3769. Tra maggior consistenza, la [REDACTED] acquistava da [REDACTED] il bene come descritto nella provenienza a [REDACTED], ossia: "A) negozio al piano terreno e sottostante cantinato, al civico 53 il tutto distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 331 foglio 69 mappale 81 sub. 1 [...] variato con scheda registrata il 9 dicembre 1975 al n. 56857 e successiva variazione in data 6 aprile 1987 registrata al n. 64134". Coerenze indicate: "altra proprietà, cortile, altra proprietà, via Liberazione". [REDACTED] dichiara nell'atto: "per quanto riguarda l'unità di cui alla lettera A) dichiara di essere impresa costruttrice".

- **dal 12 dicembre 1990** – bene al **mappale 77, sub. 41** (sostituito con il **sub. 702**)

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] in data 12.12.1990 rep. 9539/17270, trascritto a Milano 2 in data 10.01.1991 ai nn. 3574/2855 **(04-All.4.5)**. Vendono: [REDACTED]

Il bene è acquistato tra maggior consistenza. È descritto come segue: "**negozio con annessa cella frigorifero posto al piano terra nonché un locale ad uso ufficio con annessi quattro locali, servizi, due ripostigli posti al piano interrato, il tutto distinto al N.C.E.U. a seguito di denuncia di variazione portante fusione presentata all'U.T.E. di**



Milano in data 11 gennaio 1986 n. 30673 come segue: **Foglio 69 – Mapp. 77 – sub. 41 P.T-S1**; detta scheda sostituisce quanto già censito alla partita 331 come segue: foglio 69 mapp. 77 sub. 3 P.T.-S1 cat. C/1 mq 61; mapp. 77 sub. 4 cat. C/1 mq 35; mapp. 77 sub. 5 cat. C/1 mq 35. [...] È pure compresa nella vendita la quota proporzionale in ragione di 123,409/1000 dell'area e delle parti comuni dello stabile”.

Nota. Nel fascicolo di archivio il bene è stato identificato con il sub. 702 con specifica che tale identificativo era a rettifica del sub. 41 “duplicato” (che infatti risulta attualmente in atti ma riferito a bene di altra proprietà).

- **Nota.** La sottoscritta provvedeva a visionare le provenienze antecedenti, con cui il venditore acquistava dal Costruttore, per verificare la sussistenza di specifiche in merito all'acquisto della porzione di lastrico solare. Gli atti in questione sono:
 - **atto di compravendita in data 31.12.1970 rep. 111969 (04-All.4.6.ii)** Notaio [redacted] trascritto a Milano in data 10.02.1971 R.G. 19448 dove [redacted] acquista dalla [redacted] il **negozio interno n. 40 a piano terra con annessa cantina n. 40 a piano interrato**. Nell'atto viene specificato:
 - **Articolo VI) – LASTRICI SOLARI** viene specificato: “La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di prendere atto, approvando e accettando, che i terrazzi di copertura dell'edificio principale non sono comuni ma saranno assegnati in proprietà esclusiva a determinate unità immobiliari della casa (fatta eccezione per quelli di copertura dei negozi costruiti nell'avancorpo del fabbricato che si riserva la parte venditrice) con divisione delle relative spese di manutenzione secondo le norme dell'articolo 1126 C.C.”.
 - **Articolo X) – DIRITTI DELLA SOCIETA' VENDITRICE:** “[...] 5) La proprietà dei lastrici solari di copertura dei negozi costruiti nell'avancorpo del fabbricato, rimanendo alla società venditrice o suoi aventi causa riservato il diritto di sopraelevare su di essi nuovi piani o, comunque, nuove fabbriche senza essere tenuta alla corresponsione dell'indennità stabilita dall'art. 1127 Cod. Civ.”,
 - **atto di compravendita in data 17.04.1975 rep. 170954 (04-All.4.6.iii)** Notaio [redacted] trascritto a Milano 2 in data 26.05.1975 ai nn. 17613/15363 dove [redacted] acquista dalla [redacted] il **“negozio interno n. 39 a piano terra con annessa cantina a piano interrato”** e **“negozio n. 5 a piano terreno con annesso vano interrato n. 5”**. Le schede catastali richiamate nell'atto non sono state rilevate nel fascicolo d'archivio catastale.

4.2. Considerazioni in merito alla titolarità di parte del CORPO G

- **Nota in merito alla titolarità del lastrico su cui è edificato il volume di CORPO G e vano scale/ascensore**

Sulla base della documentazione reperita, pare emergere come la Debitrice abbia acquistato una sola porzione di lastrico solare, quella riferita all'atto di compravendita del 04.05.1987 rep. 261460, che costituisce parziale copertura del CORPO E (si rimanda agli schemi grafici **04-All. 4.1** e **04-All. 4.2**). Tale atto, peraltro, è l'unico richiamato dalla Debitrice nella Domanda di Condono del piano primo n. 110/2004 e nella CILA in sanatoria n. 463/2016. Le restanti porzioni di lastrico non sono esplicitamente indicate quali oggetto delle altre compravendite, come illustrato al precedente paragrafo.

- **Nota in merito al lastrico solare a est**

Il lastrico solare a est, individuato in grigio sulle grafiche di cui all'Allegato 4.1, su cui si sono rilevate, come indicato al § 2, plurime unità esterne e canalizzazioni, verosimilmente relative a impianti di climatizzazione/ventilazione dei CORPI E e F (per le quali non è noto alla scrivente l'effettiva pertinenza alle unità di cui sopra per mancata precisa indicazione da parte della Condutrice e assenza di grafiche relative nei pro-



getti impiantistici rilevati in atti) è di altra proprietà, venduto dalla Società costruttrice a soggetto terzo.

- **Nota in merito all'accesso al lastrico solare**

Il vano scala/ascensore, indicato catastalmente come comune ai CORPI E, F e G, così come i relativi sbarchi, costituisce l'unico accesso al lastrico solare. Non si sono rilevate servitù di passaggio. Il vano e i pianerottoli ai piani terra e interrato (così come il servizio igienico sempre a piano interrato) sono di piena proprietà di [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 14.06.1988 rep. 277671. Lo sbarco e il volume a piano primo sono su porzione di lastrico non indicata nei titoli di provenienza.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile Notaio [REDACTED] in atti alla data del 01.09.2023 (04-All.5.1), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 02.09.2024 per soggetto e per immobile (04-All.5.2), oltre a ispezione aggiornata alla data del 31.05.2025 limitatamente ai CORPI E e F con i precedenti identificativi e on l'attuale identificativo, sul CORPO G e sulla Debitrice (04-All.5.2), si evince che sui beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nota. Nelle visure catastali dei beni del compendio, sussiste una variazione che riporta "convenzione COMUNE/UT" (dove UT si riferisce verosimilmente a Ufficio Territoriale), riportata legandola ad altre variazioni catastali del bene (talvolta datata 1990, talvolta 1991, talvolta 2002). Non viene dato atto di convenzioni urbanistiche che pongano limitazioni ai beni né nel titolo di provenienza, né nei Nulla Osta rilasciati. Non si sono rilevate trascrizioni con riferimento a convenzioni di tipo urbanistico per il periodo richiamato in visura. La sottoscritta chiedeva riscontro al Comune, che non ha saputo dare indicazioni in merito, riferendo di aver messo a disposizione della sottoscritta tutto quanto in possesso degli Uffici.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per l'intera quota di proprietà.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto Notaio [REDACTED] in data 24.07.2008 rep. 24756/4501.

Iscritta a: Milano 2 in data 29.07.2008 ai nn. 101474/25459.



Importo capitale: € 1.000.000,00.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Durata: 10 anni.

L'ipoteca grava tra maggior consistenza sui CORPI E, F, G (per i CORPI E e F con i precedenti identificativi).

– **Ipoteca giudiziale**

Nessuna.

– **Ipoteca legale** (ipoteca conc. amministrativa/riscossione)

A favore di: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]

per l'intera quota di proprietà.

Derivante da: atto rep. 12174/6818 del 24/05/2018.

Iscritta a: Milano 2 in data 29.05.2018 ai nn. 68847/11800.

Importo capitale: € 157.860,81.

Importo ipoteca: € 315.721,62.

L'ipoteca grava tra maggior consistenza sui CORPI E, F, G (per i CORPI E e F con i precedenti identificativi).

– **Ipoteca legale** (ipoteca conc. amministrativa/riscossione)

A favore di: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]

per l'intera quota di proprietà.

Derivante da: ingiunzione fiscale - [REDACTED] – atto rep. 23750/2023 del 24.07.2023.

Iscritta a: Milano 2 in data 03.11.2023 ai nn. 148249/26191.

Importo capitale: € 30.903,36.

Importo ipoteca: € 61.806,72.

L'ipoteca grava tra maggior consistenza sui CORPI E, F, G (per i CORPI E e F con i precedenti identificativi).

Avvertenza. Questa ipoteca è iscritta [REDACTED] indicata con sede in [REDACTED]. Sul soggetto con tale sede e sui beni E e F con l'attuale identificativo non è trascritto il pignoramento di cui alla presente Procedura.

– **Pignoramenti**

– **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]

per l'intera quota di proprietà.

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario – in data 07.09.2017 rep. 32191.

Trascritto a: Milano 2 in data 28.09.2017 rep. 114636/73348.

Il pignoramento si riferisce al solo CORPO G.



Nota. Rilevato in atti provvedimento di estinzione in data 12.11.2021 della Procedura Esecutiva R.G. 2234/2017 con ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento di cui sopra.

– **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED].

Contro: [REDACTED], per l'intera quota di proprietà.

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario – Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Milano - in data 10.08.2023 rep. 22692.

Trascritto a: Milano 2 in data 01.09.2023 rep. 119099/83701.

Il pignoramento si riferisce tra maggior consistenza ai CORPI E, F, G (per i CORPI E e F con i precedenti identificativi).

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

- Come già indicato al § 1.5, **il pignoramento trascritto a Milano 2 in data 01.09.2023 rep. 119099/83701 non colpisce i beni CORPI E e F come attualmente identificati ma i seguenti beni originari degli attuali così censiti:**
 - foglio 69, mappale 81, subalterno 703;
 - foglio 69, mappale 81, subalterno 705 (graffati al successivo);
 - foglio 69, mappale 81, subalterno 705 (graffato al precedente).
- Il pignoramento colpisce il CORPO G come attualmente identificato (foglio 69, particella 81, sub. 704).
- Il CORPO X, non avendo autonomo identificativo, non è individuato nell'atto di pignoramento ma, come già sopra indicato, le parti comuni costituenti il CORPO X sono indicate sulle schede dei CORPI E+F e G come comuni solo a tali corpi.
- Si evidenzia che con riferimento alle vicende edilizie che saranno illustrate al § 7.2, la Debitrice ha effettuato ricorsi al TAR e al Consiglio di Stato **(04-All.8)** contro Comune e ASL. In merito agli esiti di tali ricorsi, si è rilevata una sola Sentenza (n. 253 del 26.01.2000) richiamata con riferimento alla DIA n. 361/1999. Nessun'altra informazione è stata fornita dall'Ufficio Tecnico in merito alla sussistenza di questioni legali tutt'ora in essere. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate non sono emerse formalità inerenti a problematiche giudiziarie.
- Le vicende edilizie di cui al § 7.2 hanno inoltre generato contestazioni con relative comunicazioni da parte del Condominio al Comune. Si sono rilevati nei fascicoli visionati interPELLI da parte di consiglieri comunali, con numerose Conferenze dei Servizi convocate dal Comune per discussioni in merito. Si sono rilevate altresì segnalazioni della situazione edilizia relativa al volume a piano primo da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Peschiera Borromeo alla Procura della Repubblica e alla Procura Circondariale, con rimando a relativi fascicoli.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale (04-All.6.1; 04-All. 6.1.bis)

Lo stabile è amministrato dallo [REDACTED]. Si procedeva a formalizzare istanze sia in data 29.03.2024 sia, da ultimo in data 26.05.2025. L'Amministratore nel 2024 riferiva di amministrare il comples-



so dal 30 novembre 2022 e dunque di trasmettere quanto nelle sue disponibilità. Le rate sono 4 con scadenza: 15.10, 02.01, 01.04, 01.07. Nel 2024 l'Amministrazione riferiva che "non vi sono state gestioni per lavori straordinari, e nemmeno ve ne sono deliberate". Nell'ultima comunicazione non venivano indicate delibere per lavori straordinari.

- Stato debitorio

Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, lo studio ha risposto indicando quanto segue:

CORPO E (unità n. 105 nell'anagrafica condominiale)

- consuntivo esercizio ordinario 2022-2023 (01.10.2022-30.09.2023): € 8.549,49;
- consuntivo esercizio ordinario 2023-2024 (01.10.2023-30.09.2024): € 10.715,36.
- preventivo esercizio ordinario 2024-2025 (01.10.2024-30.09.2025): € 8.947,84.

Il debito per l'ultimo biennio è definito dalla somma di consuntivo 2023-2024 e preventivo 2024-2025, includendo, per facilità, anche la rata scadenza luglio 2025 (**€ 19.663,20**). Sussiste un insoluto per gli esercizi precedenti, detratto l'importo di cui sopra, pari a € 109.056,00 come comunicato dall'Amministratore.

CORPO F (unità n. 104 nell'anagrafica condominiale)

- consuntivo esercizio ordinario 2022-2023 (01.10.2022-30.09.2023): € 3.933,70;
- consuntivo esercizio ordinario 2023-2024 (01.10.2023-30.09.2024): € 4.164,43.
- preventivo esercizio ordinario 2024-2025 (01.10.2024-30.09.2025): € 3.984,38.

Il debito per l'ultimo biennio è definito dalla somma di consuntivo 2023-2024 e preventivo 2024-2025, includendo, per facilità, anche la rata scadenza luglio 2025 (**€ 8.148,81**). Sussiste un insoluto per gli esercizi precedenti, detratto l'importo di cui sopra, pari a € 46.303,87, come comunicato dall'Amministratore.

CORPO G (unità n. 101 nell'anagrafica condominiale)

- consuntivo esercizio ordinario 2022-2023 (01.10.2022-30.09.2023): € 4.445,70;
- consuntivo esercizio ordinario 2023-2024 (01.10.2023-30.09.2024): € 4.046,48.
- preventivo esercizio ordinario 2024-2025 (01.10.2024-30.09.2025): € 6.749,04.

Il debito per l'ultimo biennio è definito dalla somma di consuntivo 2023-2024 e preventivo 2024-2025, includendo, per facilità, anche la rata scadenza luglio 2025 (**€ 10.795,52**). Sussiste un insoluto per gli esercizi precedenti, detratto l'importo di cui sopra, pari a € 71.924,71, come comunicato dall'Amministratore.

- Cause in corso

Nella comunicazione del 2024, l'Amministrazione riferiva che: "attualmente non vi sono altri procedimenti giudiziari condominiali". Nell'ultima comunicazione non è stato comunicato nulla.

Con riferimento al CORPO G, la sottoscritta, a seguito di quanto visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di cui al successivo § 7.2, chiedeva all'Amministrazione precisazione "al volume a piano primo posto sul lastrico del blocco negozi fronte viale della Liberazione (sub. 704)" chiedendo se risultassero "sussistere agli atti condominiali



determinazioni del Condominio che lo abbiano interessato". L'Amministrazione rispondeva di non disporre di informazioni in merito.

- **Eventuali problematiche strutturali**

L'Amministrazione non ha riferito nulla in merito.

- **Millesimi**

Come indicato dall'Amministratore: per il **CORPO E**, 95,3830/1000; per il **CORPO F**, 42,4730/1000; per il **CORPO G**, 71,94/1000. **Avvertenza in merito al CORPO G**. Non è noto alla sottoscritta quando è stata rielaborata la ripartizione millesimale con quota a carico del piano primo, posto che lo stesso è stato edificato dalla debitrice in una fase successiva e, come indicato al successivo § 7.2, presenta una situazione di irregolarità.

AVVERTENZA

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso e a quello precedente al decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutata ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati e/o per ogni altra spesa/problematica inerente alle unità e al fabbricato.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Fornito dallo Studio Amministrativo Regolamento di Condominio approvato dall'Assemblea il 07.11.2023 **(04-All.6.2)**. Si richiamano, in particolare, gli articoli 5, 7, e 30: «[...] **Art. 5 – Destinazione e uso dei locali commerciali e seminterrati.** I proprietari dei locali commerciali su strada, e i loro eventuali aventi causa, sono tenuti ad usare gli stessi civilmente ed onestamente, curando la pulizia e che la tranquillità dell'immobile in generale non venga turbata per atto loro o dei loro avventori. I proprietari e/o gli affittuari dei locali posti in seminterrato possono adibire gli stessi a magazzino e attività commerciali purché non emettano rumori ed esalazioni moleste e non occupino spazi comuni, occupandosi di avere cura di pulire periodicamente le aree antistanti, mantenendole in perfetto ordine. **Art. 7 – Parti o cose di proprietà particolare.** I muri interni che dividono porzioni immobiliari contigue dono di proprietà delle porzioni stesse in parti uguali. Le finestre e le porte delle singole unità immobiliari, le vetrine dei locali commerciali, sono di proprietà particolare dei singoli condomini con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea per la loro conservazione e manutenzione per la salvaguardia dell'estetica e decoro dell'edificio. **Art. 30 – Spese per terrazze a livello o lastrico solare con funzioni di copertura dell'edificio.** Le spese relative alle manutenzioni delle terrazze a livello o lastrico solare sono a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo nella misura di 1/3 mentre gli altri 2/3 restano a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti ai quali il lastrico o la terrazza servono da copertura in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (art. 1126 c.c.). I parapetti ed altre opere che servono per la divisione dei lastrici solari sono a carico dei rispettivi utenti confinanti in parti uguali. La struttura e i parapetti, le copertine dei parapetti e i vetri dei terrazzi hanno natura privata. In caso di rottura devono essere sostituiti entro e non oltre 15 giorni dall'evento. In assenza di sostituzione provvederà l'amministrazione con ausilio di autoscada con costi da addebitare al privato inadempiente [...]». Si richiama quanto riportato nell'atto di compravendita del 04.05.1987 rep. 261460 di cui al precedente § 4, ossia che: "l'area di proprietà di terzi al foglio 69 mappale 141 già 67b è asservita in perpetuo a destinazione di verde attrezzato per gioco bambini a favore del condominio al civico 53 e a servitù non aedificandi in soprassuolo restando ad esclusivo carico del condomi-



nio stesso la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'attrezzatura relativa. Sull'area stessa esiste servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore del Condominio e di terzi. Sull'area di proprietà di terzi al foglio 69 mappale 146 già 77f già 67a e 66 esiste inoltre servitù perpetua di destinazione a verde e di passaggio pedonale a favore del Condominio". Viene inoltre specificato che "la parte acquirente si impegna a osservare il Regolamento di Condominio dello stabile che trovasi allegato all'atto in data 6 settembre 1967 n. 20915 di repertorio [REDACTED]" (il Regolamento di Condominio fornito dall'Amministrazione è quello approvato dall'Assemblea il 07.11.2023).

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

I negozi a piano terra sono accessibili previo superamento del gradino esistente con l'ausilio di una rampa mobile. I piani interrati e il piano primo non sono accessibili in quanto: il piano interrato del CORPO E è raggiungibile dall'interno del negozio previa rampa scale nel locale cucina oppure dal cortile attraverso il corridoio comune condominiale; il piano primo del CORPO G e i locali interrati del CORPO F e del CORPO G sono raggiungibili dal vano scala o dal corridoio comune condominiale: si evidenzia che l'ascensore non è in uso.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto risultano azionati da vigente PGT del Comune di Peschiera Borromeo, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012 pubblicata sul B.U.R.L. n.12 Serie Avvisi e Concorsi del 16/01/2013 (cui sono seguite successive varianti), in: Tessuto Urbano Consolidato residenziale (art. 17 NTA Piano delle Regole).

7.2. Verifica edilizia

a. Storia edilizia

La sottoscritta effettuava nel 2024 istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Peschiera Borromeo per reperire la documentazione edilizia relativa al compendio pignorato. La ricerca è risultata complessa ed è stata fatta, su richiesta dell'Ufficio stesso, congiuntamente alla sottoscritta, a fronte della mole di pratiche che dai registri comunali risultavano riferite al compendio. A fronte di quanto rilevato nelle pratiche inizialmente fornite, quanto reso disponibile in prima istanza è risultato in taluni casi frammentario e carente, comportando una richiesta integrativa che ha necessitato di ulteriori ricerche. Si illustrerà di seguito quanto reperito sottolineando, a fronte dei plurimi confronti che si sono resi necessari con il Comune, l'incertezza che possano sussistere ulteriori pratiche non fornite dallo stesso.

A seguito del sopralluogo del 27.05.2025 e delle verifiche aggiornate sugli immobili in Banca Dati catastale, la sottoscritta ha effettuato nuova istanza di accesso agli, richiedendo aggiornamento in merito alla sussistenza di ulteriori pratiche che abbiano interessato i beni oggetto della presente analisi nel 2024 e nel 2025, presentate successivamente al precedente accesso agli atti. Ha inoltre richiesto la sussistenza di ulteriori deliberazioni del Comune in merito al volume a piano primo a seguito degli intercorsi avuti con l'Ufficio Tecnico nel 2024. Alla data della presente il Comune non ha fornito risposta. Con riferimento agli interventi eseguiti a piano terra, la sottoscritta ha potuto prendere visione della pratica presentata dalla Conduttrice dei locali, fornita dal tecnico della stessa. Qualora dal Comune pervenissero informazioni utili di cui rendere edotto il G.E., sarà cura della sottoscritta integrare la presente relazione e i relativi allegati.

Si procede analizzando l'iter edilizio come segue:



- Atti di Fabbrica;
- Pratiche edilizie successive:
 - CORPI E+F;
 - CORPO G;
- Pratiche in sanatoria del 2016:
 - CORPI E+F;
 - CORPO G;
- Ultime pratiche presentate dalla Condutrice dei locali.

Atti di Fabbrica

Gli Atti forniti dal Comune sono i seguenti:

- **Nulla Osta n. 49 del 31.07.1964** per "costruzione di un edificio ad uso abitazione" rilasciato a [REDACTED]. Il Nulla Osta si riferisce all'Edificio A (attuale mappale 77). **Abitabilità rilasciata in data 03.01.1966 prot. 2676/49/1965** per 144 vani utili e 124 vani accessori **(04-All.7.1)**.
- **Nulla Osta n. 39 del 13.07.1965 prot. 1917** per costruzione "di una casa urbana di nove piani fuori terra oltre il seminterrato ed annesso garage e con corpo negozi antistante" rilasciato a [REDACTED]. Il Nulla Osta si riferisce a: Edificio B (attuale mappale 80); Edificio G (attuale mappale 81). **Abitabilità rilasciata in data 19.01.1968 prot. 6439** per 144 vani utili e 109 vani accessori **(04-All.7.2)**.

Si evidenzia come le grafiche di tali Nulla Osta rappresentassero un intervento urbanistico più ampio di quello realizzato. Nella pratica del 1964, è evidenziato in rosso come l'intervento si riferisca al solo Edificio A. Nella pratica del 1965, ogni fabbricato è rappresentato con colori differenti e non è chiaro quanto sia stato oggetto di intervento. Il bene oggetto di analisi si colloca nell'Edificio A di cui alla grafica del 1964, poi ridisegnato nel 1965.

Si rilevano molteplici difformità rispetto agli Atti di Fabbrica originari che non sono state oggetto di varianti (come dimostra il confronto con la scheda catastale di impianto), salvo l'eventuale sussistenza (che, per quanto visionato presso gli archivi del Comune, non parrebbe in essere) di ulteriori pratiche edilizie non note alla scrivente.

Pratiche edilizie successive

I beni in oggetto, con riferimento alle pratiche fornite, risultano essere stati interessati da plurime modifiche successive, in taluni casi unitamente al bene al mappale 81 sub. 704 (CORPO G). Per comodità di lettura si procede indicando le pratiche di riferimento per i CORPI E e F e, a seguire, le pratiche che hanno interessato il CORPO G.

CORPI E + F

- **Autorizzazione Edilizia n. 18038 – pratica n. 204/1988 del 18.10.1988 prot. 11886 (04-All.7.3)** rilasciata a seguito di richiesta del 06.07.1988 a [REDACTED] per "sostituzione delle vetrate esistenti con nuovi serramenti in alluminio anodizzato elettrocolore scuro con cristalli antisfondamento" e "rivestimento dei pilastri intermedi con alluminio". Sono indicati i mappali 81 e 77, senza specifica di subalterno. Integrazione in data 16.09.1988 prot. 15748 (con riferimento ad altra pratica presentata n. 228/1988). Fine lavori in data 15.09.1989 prot. 14638 (con riferimento anche alla pratica n. 228/1988).
- **CONDONO - Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 279/1986 del 21.07.1989 prot. 12635 (04-All.7.4)** relativa ai beni al foglio 69 mappale 77 subb. 3,4,5 per "trasformazione del piano interrato in uffici e locali accessori" rilasciato a



Viene presentata denuncia di variazione catastale in data 11.01.1986 con la costituzione del sub. 41, poi 702.

- **Pratica n. 70/1992 (04-All.7.5)** per la quale è stato trovato solo frontespizio, identico alla successiva pratica n. 231/1992.
- **Concessione Edilizia n. 64 del 31.07.1992 prot. 14956 pratica n. 231/1992 di cui alla richiesta prot. 12562 (04-All.7.6)** rilasciata a [REDACTED] per "intervento di ristrutturazione edilizia consistente in: formazione di n. 3 unità immobiliari, creazione di nuovi servizi igienici, nuove tramezzature interne e modifiche di facciata". Non specificati i subalterni, indicato solo il mappale 81. Pagamento oneri di urbanizzazione e costo di costruzione come da richiesta del Comune. Non presente fine lavori.
- **DIA prot. 27189 del 01.12.1995 pratica n. 393/1995 (04-All.7.7)** presentata da [REDACTED] "diversa distribuzione degli spazi interni tramite la formazione o demolizione di tavolati, di mattoni forati dello spessore di cm 8. Verranno inoltre modificati gli attuali servizi igienici, in particolare nel piano interrato dove se ne ricaverà uno che consentirà l'utilizzazione da parte di persone a ridotte o impedito capacità motorie. L'accesso al piano interrato avverrà tramite vano scala principale in luogo dell'attuale scala interna che sarà demolita". Non indicato il subalterno ma solo il mappale 81. Manca fine lavori.
- **DIA prot. 26544 del 26.10.1999 pratica n. 361/1999 (04-All.7.8)** presentata [REDACTED] per "rifacimento pavimento del 1° piano con asportazione spessore; installazione di montapersona per accesso disabili; adeguamento servizi igienici ai vari piani; modifiche planimetriche alla cucina al 1° piano; modifica e adeguamento delle terrazze; adeguamento impianto cdz". La pratica interessa principalmente il piano primo ma prevede anche l'installazione dell'ascensore dall'interrato al primo e la realizzazione di modifiche ai piani terra e interrato. Le criticità della pratica si riferiscono al primo piano, rispetto al quale è emessa (concatenandosi alle pratiche antecedenti inerenti al solo piano primo che sono elencate più avanti) dichiarazione di antigienicità dei locali del 21.09.1999 da parte del Comune con successiva sospensione efficacia della DIA in data 09.11.1999 prot. 27703. In data 01.12.1999, l'ASL emette parere contrario prot. n. 2032. [REDACTED] in data 17.12.1999 con prot. 31678 contesta la tempistica di istruttoria della pratica, comunicando che: "ne discende la pacifica possibilità di dare avvio ai lavori contemplati nella DIA depositata in data 26 ottobre 1999", procedendo con ricorso al TAR contro l'ordinanza del Comune del 21.09.1999 con cui è stata dichiarata l'antigienicità dei locali a piano primo (con riferimento al parere ASL del 07.09.1999) e contro il provvedimento di sospensione di efficacia della DIA in data 09.11.1999 prot. 27703. Con Sentenza n. 253/2000 del 26.01.2000 il TAR Lombardia accoglie la "domanda incidentale di sospensione". Il Comune emette dunque Determinazione in merito alla DIA in data 01.02.2000 prot. 2921 così specificando: "vista l'Ordinanza del TAR Lombardia Sezione I n. 253 del 26.01.2000, si ritiene che qui non ricorrono i presupposti per un assenso formale o tacito dell'intervento progettato per la ragione che esso tende al recupero di una volumetria costituente capacità insediativa. Siffatto risultato contrasta con l'originaria concessione edilizia in data 13.10.1988 prot. n. 18039. Contrasta inoltre con le NTA in generale e in particolare della zona considerata, le quali prescrivono il necessario asservimento alla volumetria computabile dell'area di pertinenza. Si diffida dall'utilizzare i locali per usi diversi da quelli previsti nella originaria C.E. Si ribadisce che a giudizio dello scrivente ufficio per volumetria computabile, cui necessita l'asservimento di area edificabile, si intende quella preordinata alla permanenza non occasionale e pur solo temporanea di persone. Posto quanto sopra si diffida dall'utilizzare i locali in oggetto per usi diversi da quelli previsti nella originaria CE e che, segnatamente, escludevano l'uso come sale di ristorazione o usi che richiedono permanenza di persone come sopra detto. Ove si dovesse ritenere già intervenuti gli effetti della DIA prot. 26544 del 26.10.1999, in tal caso lo scrivente ufficio unisce alla suesposta determinazione l'avviso ex art. 7 L. n. 241/90 con assegnazione del termine di 15 gg per presentare eventuali osservazioni e/o memorie



ai sensi dell'art. 10 della citata Legge n. 241/90". Viene quindi emessa Revoca della dichiarazione di antigienicità in data 07.02.2000 con prot. n. 19. A fronte di tutto quanto sopra, non è presente comunicazione di fine lavori e relativo collaudo. Non presenti dichiarazione di conformità degli impianti.

- **Articolo 26 del 29.02.2000 prot. n. 5549 pratica n. 57/2000 (04-All.7.9)** presentato da [REDACTED] relativamente ai piani terra e interrato per "piccole modifiche distributive interne; installazione di montapersona; adeguamento impianti". Viene protocollata relazione in merito alle osservazioni ASL del 01.12.1999, rispondendo solo con riferimento al piano terra e al piano interrato. Segue Parere ASL in data 09.05.2000 con richiesta di antigienicità in pari data. Ulteriore Richiesta di integrazione del Comune in data 02.08.2000 prot. 22910 cui fanno seguito le integrazioni della proprietà in data 28.07.2000 prot. 2482. Presente Comunicazione di fine lavori in data 05.06.2001 prot. 16966.
- **DIA del 04.07.2001 prot. n. 20204 pratica n. 291/2001 (04-All.7.10)** per "formazione nuovi tavolati che determinano frazionamento di u.i.; formazione di n. 1 servizio igienico". La pratica interessa principalmente il piano primo ma prevede anche una diversa distribuzione ai piani terra e interrato. Con riferimento al piano primo, il Comune, a seguito di sopralluogo, emette Verbale in data 30.07.2001, cui seguono Ordinanza n. 137 del 30.07.2001 prot. 22931, Ordine motivato n. 141 del 31.07.2001 di non esecuzione dei lavori e Ordinanza n. 159 di ripristino. A seguito di ripristino dei luoghi, con Comunicazione 16.05.2002 prot. 12173 il Comune determina la conclusione procedimento ex art. 7 Legge 241/1990 per ripristino. Dunque le modifiche previste anche ai piani terra e interrato seguono l'iter di cui sopra. A seguire si rilevano: comunicazione del Comune di Avvio del procedimento ex art. 7 L. 241/90 (verifica requisiti antigienicità); richiesta dell'ASL in data 17.05.2002 di dichiarazione di antigienicità n. 432; Dichiarazione di antigienicità emessa dal Comune di Peschiera con prot. 12295 del 17.05.2002. Parere di ASL in data 30.05.2002 n. 447 in merito alla richiesta di revoca dell'antigienicità e richiesta di deroga. A fronte di ciò, si rileva ricorso straordinario al Capo dello Stato di [REDACTED] [REDACTED] l. per annullamento, previa sospensiva, dell'ordinanza n. 12295 del 17.05.2002, della certificazione antigienicità ASL del 09.05.2000, della comunicazione ASL del 30.05.2002. Non rilevate nei fascicoli forniti dal Comune esiti di tale ricorso.
- Tra i documenti visionati viene citata una pratica del 17.05.2002 prot. 12227 presentata da [REDACTED] per l'attività "[REDACTED]", che non risulta tra quanto reso disponibile dal Comune.
- **DIA del 12.10.2001 prot. 28669 pratica n. 429/2001 (04-All.7.11)** per "spostamento di pareti divisorie tra negozi esistenti".
 - **DIA del 12.05.2003 prot. 9967 pratica n. 122/2003 (04-All.7.12)** in **variante** alla DIA del 12.10.2001 prot. 28669 pratica n. 429/2001 per "realizzazione di porzione di tavolato a separazione degli spazi; realizzazione di apertura con porta di collegamento tra i due locali". Comunicazione di fine lavori in data 11.06.2003 prot. 12278.
- **CONDONO - Domanda di Condono del 10.12.2004 n. 112 prot. 25965 (04-All.7.13)** relativa al locale a piano interrato del CORPO F, originario sub. 502, per sanarne l'uso con permanenza quale "tavernetta", presentata contestualmente alla n. 110 relativa al volume a piano primo CORPO G. A seguito di tali domande viene presentata variazione catastale del 15.02.2005 con costituzione dei beni al mappale 81, sub. 701 graffato al mappale 771, sub. 703, al mappale 81, sub. 702 graffato al mappale 771, sub. 704, al mappale 81 sub. 703 oltre al bene a piano primo al mappale 81, sub. 704. I Condoni non sono stati rilasciati. L'intervento è classato come ampliamento di fabbricato che non eccede 500 mc (mc 82,77 di SU dichiarati). Nella relazione tecnica allegata si legge: "Il locale di cui in oggetto è stato realizzato con la costruzione dello stabile (circa anno 1965): tuttavia non si è trovata traccia della concessione originaria per quella parte di stabile e non si è potuto quindi dimostrare la regolarità di quanto eseguito. Oggi, per il suo utilizzo, non si



può quindi che chiedere un permesso in sanatoria pur essendo il locale utilizzato fin dalla sua nascita come tavernetta collegata al ristorante e al bar soprastanti. L'unità immobiliare è in effetti dotata di impianto di condizionamento, di illuminazione artificiale e di uscita di sicurezza su via di fuga sicura. Al fine dell'utilizzo da parte di portatore di handicap si puntualizza che il locale beneficia della vicinanza di servizio igienico per disabili ed è accessibile dal piano terra a mezzo di un montapersona". Il Comune, a seguito di verifica dell'istanza, in data 13.07.2009 prot. 17076 emette comunicazione con cui richiede alla proprietà: "[...]

- risultano ancora dovuti € 16.305,64 a titolo di oneri concessori;
- devono essere corrisposti € 397,40 quali diritti di segreteria";

specificando che il pagamento e le integrazioni dovevano essere corrisposti entro 60 gg dal ricevimento della comunicazione, con indicazione che: "la presente costituisce preavviso di diniego del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 10 bis L 241/90 e smi, qualora trascorso il termine di cui sopra, non pervengano le attestazioni dei versamenti di quanto sopra indicato ed in tal caso verrà emessa apposito ordinanza di demolizione e rimessione in pristino".

In data 31.01.2017 con prot. 3188 la proprietà chiede proroga di 90 gg pagamento obblazioni, oneri, diritti. In data 27.12.2017 con comunicazione prot. 42096, a seguito di richiesta [REDACTED] e di Società terza interessata all'acquisto dei beni con trattative in corso con la Debitrice, il Comune indica che: "[...]

- L'importo complessivo relativo alla pratica di Condono edilizio n. 112/04 è costituito dai seguenti importi:
 - € 16.305,64 a titolo di oneri concessori;
 - € 397,40 per diritti di segreteria;
 a tali importi dovranno essere sommati i relativi interessi legali che verranno quantificati al momento della richiesta di effettuazione dei pagamenti.
- [...]

Si precisa, per completezza d'informazione, che gli interessi legali verranno calcolati a fare data dal giorno 13/07/2009.

Stante quanto disposto dall'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001, che di seguito, per completezza d'informazione si riporta per estratto: Art. 42 (L) - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione. 1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio. 2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta: a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni; b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni; c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

- Preso atto che i termini per l'effettuazione del pagamento delle somme dovute sono ben oltre il limite massimo temporale stabilito dall'art. 41 cui sopra, in quanto la richiesta di pagamento è stata fatta in data 13/07/2009, atti prot. 17077, sui seguenti importi:
 - € 16.305,64
relativi alla richiesta di rilascio di Condono edilizio avente n. 112/04
 - [...]

Dovrà essere applicata la maggiorazione del 40% disposta dall'art. 42 sopra citato.

La presente comunicazione annulla e sostituisce la precedente inviata alla società [REDACTED] avente prot. n. 41456 del 29.12.2016".

Il Comune non ha fornito alla sottoscritta, a seguito di richiesta, documentazione inerente a ulteriori successivi passaggi alla comunicazione in data 27.12.2017. ¶



Condono non è stato rilasciato.

- **DIA del 26.09.2006 prot. 21605 pratica n. 384/2006 (04-All.7.14)** per "suddivisione di 2 unità immobiliari in 4 unità derivate con demolizione e ricostruzione di divisori + rifacimento impianti/finiture". Il progetto prevedeva riapertura delle originarie scale a chiocciola. Non presente fine lavori.
- **CIAL pratica n. 504/2012 prot. 24705 del 28.09.2012 (04-All.7.15)** per "demolizione e costruzione di tavolati interni". Richiesta di integrazioni in data 10.10.2012 prot. 25902, che sono state protocollate in data 07.11.2012 prot. 28486. Comunicazione di fine lavori in data 20.11.2012 prot. 29517.
- **DIA prot. n. 29518 del 20.11.2012 pratica edilizia n. 577/2012 (04-All.7.16)** per "chiusura porta, realizzazione di bagno, ripristino corpo scala esistente per divisione negozio in n. 2 unità".
 - **DIA prot. 5011 dell'08.02.2013 pratica n. 117/2013 (04-All.7.17)** in **variante** alla n. 577/2012 per "spostamento e realizzazione nuovi tavolati per adeguamento a nuova attività insediata".

Per quanto concerne la DIA n. 577, a seguito di richiesta di integrazioni, la proprietà ha proceduto trasmettendo quanto necessario; con riferimento alla DIA n. 117, non è risultato presente in atti il deposito di quanto richiesto in data 18.03.2013: nella comunicazione veniva specificato che "in mancanza di quanto sopra richiesto, l'efficacia della DIA presentata deve ritenersi sospesa: le opere realizzate saranno considerate a tutti gli effetti abusive e si procederà all'emissione delle sanzioni previste dalla vigente normativa". Non si è rilevata comunicazione di fine lavori relativa alle due DIA, anche se il Direttore Lavori in data 15.04.2013 chiedeva al Comune la restituzione di un'ampia serie di documenti relativi alla Dichiarazione di fine lavori e collaudo finale, che la sottoscritta non ha rilevato in atti, con relativa risposta del Comune.

CORPO G

L'iter edilizio più complesso è quello relativo al volume posto a piano primo, edificato sul lastrico solare originario dell'avancorpo negozi su Via della Liberazione. Tale volume costituiva, dal principio, pertinenza delle unità a piano terra. La porzione di piano interrato indicata come pertinenza nella scheda catastale è una porzione del piano seminterrato di tale avancorpo.

Si indicano dunque di seguito le pratiche inerenti a tale volume, richiamando anche, per facilità di analisi, le pratiche già sopra riportate che hanno interessato i CORPI E e F che, per quanto concerne il CORPO G, si riferiscono al piano interrato di pertinenza dello stesso.

- **Concessione edilizia prot. 14102 del 13.10.1988 n. 18039 pratica n. 228/1988 (04-All.7.24) - relativa al PIANO PRIMO** - rilasciata a [REDACTED] per "lavori di manutenzione straordinaria all'immobile ad uso commerciale [...] consistenti nel rifacimento copertura terrazzo e posa di serramento perimetrale scorrevole". Non è specificato alcun subalterno. In data 13.10.1988 prot. 18039 il Comune richiede pagamento degli oneri, che verranno corrisposti in data 18.10.1988 dalla Società, e integrazioni documentali. In data 23.05.1989 prot. 9098 il Comune trasmette alla Immobiliare diffida indicando quanto segue: "si precisa che il terrazzo interessato dalla formazione della copertura e del sbarramento perimetrale di cui alla concessione citata deve intendersi utilizzabile ad attività di ristorazione esclusivamente a serramento aperto e che lo stesso potrà essere adibito a serramento chiuso solo come ripostiglio-magazzino per preservare le suppellettili e le masserizie dagli agenti atmosferici nel periodo autunno-inverno", diffidando la Società da "utilizzazioni diverse". A fronte di ciò segue ricorso al TAR n. 2440 in data 18.07.1989 della [REDACTED]. (04-All.8). A seguito delle osservazioni della proprietà al Comune in data 31.10.1989 prot. 17129, lo stesso emette comunicazione il 21.11.1989 prot. 18428: "con riferimento alla comunicazione in atti n. 9098 notificata il



23.5.1989, a parziale integrazione e rettifica della stessa, si fa presente che la Concessione Edilizia di cui all'oggetto, è da intendersi volta non tanto alla realizzazione di un vero e proprio piano in più, in quanto tale circostanza sarebbe subordinata ad una disponibilità volumetrica che in base alle normative urbanistiche attuali non sussiste, ma fondamentalmente alla formazione di un manufatto equiparabile ad una veranda. Infatti il concetto dei serramenti amovibili deve essere interpretato quale utilizzazione differenziata. Per quanto concerne l'utilizzazione commerciale, si concorda con le affermazioni contenute nell'istanza 31.10.1989 atti n. 17129". A seguito di ciò [REDACTED] rinuncia al ricorso da parte della proprietà (04-All.8).

Si rileva in atti comunicazione di fine lavori in data 12.02.1990 con successiva Domanda per l'Agibilità in data 20.02.1990 prot. 2799. L'Agibilità per il piano primo non è mai stata rilasciata. A tale domanda, nel fascicolo reso disponibile dall'Ufficio Tecnico, hanno fatto seguito comunicazioni connesse alla successiva Richiesta di Autorizzazione n. 359/1998 prot. 9416, che verrà illustrata in seguito. In data 06.11.1997 prot. 23436 il Comune chiede alla proprietà di fornire l'Agibilità eventualmente rilasciata, non presente in atti; in assenza di risposta alla precedente comunicazione, il Comune in data 06.04.1998 prot. 9108 comunica il formale riavvio della procedura per il rilascio dell'Agibilità di cui alla domanda prot. 2799 del 20.02.1990, chiedendo contestualmente alla ASL disponibilità per un sopralluogo. La ASL emette parere contrario al rilascio dell'Agibilità in data 25.06.1998, a fronte del quale il Comune trasmette alla proprietà comunicazione in data 08.10.1998 prot. 25894 in cui evidenzia che: "sino alla definizione della pratica edilizia protocollo n. 9416 del 08/04/1998 non risulta ammissibile alcun intervento di tipo edilizio. In merito, data la complessità della vicenda, è stato chiesto parere legale, anche se l'opinione del Settore Tutela e Sviluppo del Territorio è che la stessa non sia rilasciabile in quanto parte dal presupposto non condiviso che con la Concessione Edilizia rilasciata in data 13 ottobre 1988 protocollo n. 18039 si sia venuta ad acquisire una volumetria non disponibile sul fabbricato. In merito tengo a precisare – come più volte fatto verbalmente – che la soluzione tecnicamente corretta sarebbe quella di acquisire delle eventuali volumetrie residue disponibili sul lotto, all'uopo sfruttando eventualmente i vani scala ora non più conteggiati ai fini del calcolo dei volumi" A seguire in data 09.10.1998 prot. 25968, con riferimento alla precedente comunicazione, specifica che: "gli interventi di tipo edilizio non ammissibili sono esclusivamente quelli che interessino la Volumetria – Superficie Lorda di Pavimento, o l'altezza/sagoma del fabbricato".

- **Concessione Edilizia n. 64 del 31.07.1992 prot. 14956 pratica n. 231/1992** di cui alla richiesta prot. 12562 **(04-All.7.6) - relativa, per il CORPO G, al solo PIANO INTERRATO** - rilasciata a [REDACTED] per "intervento di ristrutturazione edilizia consistente in: formazione di n. 3 unità immobiliari, creazione di nuovi servizi igienici, nuove tramezzature interne e modifiche di facciata". Pagamento oneri di urbanizzazione e costo di costruzione come da richiesta del Comune. Si evidenzia l'anomalia connessa al rilascio di questa Autorizzazione, che dà per assodata la volumetria del piano primo contestata nella precedente pratica, con creazione del volume dei servizi igienici. Non presente comunicazione inerente alla fine dei lavori.
- **DIA prot. 27189 del 01.12.1995 pratica n. 393/1995 (04-All.7.7) - relativa, per il CORPO G, al solo PIANO INTERRATO** - presentata da [REDACTED] per "diversa distribuzione degli spazi interni tramite la formazione o demolizione di tavolati, di mattoni forati dello spessore di cm 8. Verranno inoltre modificati gli attuali servizi igienici, in particolare nel piano interrato dove se ne ricaverà uno che consentirà l'utilizzazione da parte di persone a ridotte o impedito capacità motorie. L'accesso al piano interrato avverrà tramite vano scala principale in luogo dell'attuale scala interna che sarà demolita". Non indicato il subalterno ma solo il mappale 81. Per il CORPO G si riferisce a modifiche a piano interrato. Manca fine lavori.
- **Richiesta di Autorizzazione prot. 9416 dell'08.04.1998 pratica n. 359/1998 (04-**



All.7.25) - relativa al PIANO PRIMO - presentata da [REDACTED] per "adeguamento a metri 2.70 dell'altezza media interna del 1° piano ristorante pizzeria, mediante innalzamento del colmo della copertura". Lo stato di fatto è quello della DIA n. 393/1995. Non è specificata l'identificazione catastale. Oltre alle grafiche, la parte allega relazione di proprio legale. Si rileva comunicazione di avvio del procedimento di inabitabilità del 01.02.1999. Il Comune emette **diniego con reiezione dell'istanza in data 17.02.1999 prot. 3959**, in cui si legge: "a. l'istanza presentata riguarda l'ampliamento, tramite innalzamento della copertura, di un ambiente venutosi a realizzare sulla base di una concessione edilizia viziata da palese illegittimità e tuttora privo dei requisiti atti a consentirne l'abitabilità. In tal senso non è condivisibile la tesi – sostenuta dalla proprietà – secondo la quale un provvedimento concessorio illegittimo è venuto a determinare un diritto reale efficace, sulla base del quale possa essere valutata un'istanza di ampliamento. b. Stante il fatto che l'area risulta satura, non è ammissibile alcun intervento atto a modificare lo stato del fabbricato nel senso di consentirne un ampliamento in assenza di volumetria residua, come invece richiede l'istanza presentata. In merito si rileva che l'eventuale innalzamento della copertura verrebbe a modificare un presupposto basilare per la definizione delle superfici lorde di pavimento, vale a dire l'agibilità connessa alle stesse. Infatti l'art. 10 titolo 2 punto 1 delle vigenti NTA definisce come SLP "la somma delle superfici chiuse fuori terra o interrate purché aventi caratteristiche di agibilità destinate ad attività produttive, secondarie, commerciali". In tal senso l'innalzamento della copertura, avente come fine quello di ottenere l'agibilità di spazi utilizzati ora come ambiente destinato alla ristorazione, verrebbe a concretare a tutti gli effetti quella SLP attualmente non esistente". Quanto richiamato, viene specificato, con riferimento "ai numerosi chiarimenti verbali avuti, alla memoria in data 08.02.1999 [REDACTED], preso atto del parere contrario espresso dal Settore Tutela e Sviluppo del Territorio". A seguire osservazioni del Comune prot. 4317 del 19.02.1999 in merito alla memoria presentata dalla parte in data 08.02.1999. In queste osservazioni si legge: "a. [...] Sulla base della formulazione di tale norma, il Settore Tutela e Sviluppo del Territorio ritiene che si possa, nelle zone già edificate, intervenire con interventi comportanti il riutilizzo della volumetria già all'epoca computata ed oggi riclassificata come collettore fisso verticale, senza determinare per questo un aumento di volumetria – proprio perché già computata – ma saturando quella già esistente. Tale tipo di volumetria, riutilizzabile in ambiti differenti, risulterà di fatto essenzialmente utilizzabile da colore che si trovino all'ultimo piano e che abbiano la possibilità di ampliare le rispettive unità immobiliari sulla copertura; [,...] f) Si evidenzia comunque come l'inagibilità degli ambienti non imponga di fatto alcuna demolizione degli stessi, in quanto le violazioni segnalate riguardano meri aspetti igienico-sanitari che non precludono affatto l'utilizzo di tali strutture a fini differenti da quelli attualmente in essere a condizione che non sia prevista la presenza continuativa di persone". La proprietà procede con ricorso al TAR in data 15.04.1999 **(04-All.8)**. Non rilevata in atti alcun esito di tale ricorso né il Comune, su specifica richiesta, ha dato informazioni in merito. Si rileva Verbale di sopralluogo ai locali da parte del Comune in data 24.02.1999.

- **Articolo 26 prot. 4772 del 25.02.1999 pratica n. 59/1999 (04-All.7.26)** - **relativa al PIANO PRIMO** - presentato da [REDACTED] per "asportazione perlinatura in legno della copertura per portare l'altezza interna dei locali del ristorante da 2.39 (media attuale) a più di 2.43 m". Si rileva Verbale di sopralluogo del Comune ai locali in data 02.03.1999. Richiesta di integrazione del Comune in data 08.03.1999. La proprietà non ha dato riscontro a tale richiesta e non vi sono ulteriori passaggi.
- **DIA prot. 5453 del 04.03.1999 pratica n. 66/1999** - **relativa al PIANO PRIMO** - presentata dal Conduttore dei locali per intervento sugli stessi con delega della proprietà. La pratica è stata presentata in data 08.04.1999 prot. 9013, con rinuncia alla esecuzione delle opere in quanto: "la proprietà ha provveduto direttamente con altra pratica".
- **Art. 26 prot. 8966 dell'08.04.1999 pratica n. 119/1999 (04-All.7.27)** - **relativa al PIA-**



NO PRIMO - presentata da [REDACTED].l. per modifica delle altezze (come da progetto della richiesta di Autorizzazione n. 359/1998 respinta). Nessuna fine lavori e nessuna determina del Comune.

- **DIA prot. 26544 del 26.10.1999 pratica n. 361/1999 (04-Ail.7.28)** già descritta in precedenza, tra le pratiche edilizie successive agli Atti di Fabbrica, in quanto riguardava anche parte dell'unità ai piani terra e interrato; per quanto concerne il **CORPO G la pratica interessa principalmente il piano primo ma prevede anche l'installazione dell'ascensore dall'interrato al primo e la realizzazione di modifiche, per quanto riguarda il CORPO G, al piano interrato** - presentata da [REDACTED] Rolls per "rifacimento pavimento del 1° piano con asportazione spessore; installazione di montapersona per accesso disabili; adeguamento servizi igienici ai vari piani; modifiche planimetriche alla cucina al 1° piano; modifica e adeguamento delle terrazze; adeguamento impianto cdz". Presente progetto impianto di condizionamento. Le criticità della pratica si riferiscono principalmente al primo piano, rispetto al quale è emessa (concatenandosi alle pratiche antecedenti) da parte di ASL in data 07.09.1999, su richiesta del Comune, comunicazione in cui viene confermata la sussistenza dei requisiti per la dichiarazione di antigienicità dei locali. Il Comune emette dunque Dichiarazione di antigienicità dei locali in data 21.09.1999 con successiva sospensione efficacia della DIA in data 09.11.1999 prot. 27703. Viene emesso parere contrario ASL in data 01.12.1999 prot. n. 2032 in merito al progetto di cui alla DIA. [REDACTED] in data 17.12.1999 con prot. 31678 contesta la tempistica di istruttoria della pratica, comunicando che: "ne discende la pacifica possibilità di dare avvio ai lavori contemplati nella DIA depositata in data 26 ottobre 1999", procedendo con Ricorso al TAR (04-Ail.8) contro l'ordinanza del Comune del 21.09.1999 con cui è stata dichiarata l'antigienicità dei locali a piano primo (con riferimento al parere ASL del 07.09.1999) e contro il provvedimento di sospensione di efficacia della DIA in data 09.11.1999 prot. 27703. Con Sentenza n. 253/2000 del 26.01.2000 il TAR Lombardia accoglie la "domanda incidentale di sospensione" (04-Ail.8). Il Comune emette dunque De-terminazione in merito alla DIA in data 01.02.2000 prot. 2921 così specificando: "v-ista l'Ordinanza del TAR Lombardia Sezione I n. 253 del 26.01.2000, si ritiene che qui non ricorrono i presupposti per un assenso formale o tacito dell'intervento progettato per la ragione che esso tende al recupero di una volumetria costituente capacità insediativa. Siffatto risultato contrasta con l'originaria concessione edilizia in data 13.10.1988 prot. n. 18039. Contrasta inoltre con le NTA in generale e in particolare della zona considerata, le quali prescrivono il necessario asservimento alla volumetria computabile dell'area di pertinenza. Si diffida dall'utilizzare i locali per usi diversi da quelli previsti nella originaria C.E. Si ribadisce che a giudizio dello scrivente ufficio per volumetria computabile, cui necessita l'asservimento di area edificabile, si intende quella preordinata alla permanenza non occasionale e pur solo temporanea di persone. Posto quanto sopra si diffida dall'utilizzare i locali in oggetto per usi diversi da quelli previsti nella originaria CE e che, segnatamente, escludevano l'uso come sale di ristorazione o usi che richiedono permanenza di persone come sopra detto. Ove si dovesse ritenere già intervenuti gli effetti della DIA prot. 26544 del 26.10.1999, in tal caso lo scrivente ufficio unisce alla suesposta determinazione l'avviso ex art. 7 L. n. 241/90 con assegnazione del termine di 15 gg per presentare eventuali osservazioni e/o memorie ai sensi dell'art. 10 della citata Legge n. 241/90". Viene quindi emessa Revoca della dichiarazione di anti-gienicità in data 07.02.2000 con prot. n. 19. A fronte di tutto quanto sopra, non è presente comunicazione di fine lavori e relativo collaudo. Non presenti dichiara-zione di conformità degli impianti.
- **Articolo 26 del 29.02.2000 prot. n. 5549 pratica n. 57/2000 (04-Ail.7.9) - relativa, per il CORPO G, al solo PIANO INTERRATO** - presentato da [REDACTED] relativamente ai piani terra e interrato per "piccole modifiche distributive interne; installa-zione di montapersona; adeguamento impianti". Presente progetto impianto di condizionamento. Viene protocollata relazione in merito alle osservazioni ASL del 01.12.1999, rispondendo solo con riferimento al piano terra e al piano interrato. Segue Parere ASL in data 09.05.2000 con richiesta di antigienicità in pari data. Ul-



teriore Richiesta di integrazione del Comune in data 02.08.2000 prot. 22910 cui fanno seguito le integrazioni della proprietà in data 28.07.2000 prot. 2482. Presente Comunicazione di fine lavori in data 05.06.2001 prot. 16966. Non rilevati dichiarazioni di conformità degli impianti.

- **DIA del 04.07.2001 prot. n. 20204 pratica n. 291/2001 (04-All.7.10)** già descritta in precedenza, tra le pratiche edilizie successive agli Atti di Fabbrica, in quanto riguardava anche parte dell'unità ai piani terra e interrato; per il CORPO G **la pratica interessa principalmente il piano primo ma prevede anche una diversa distribuzione, per quanto riguarda il CORPO G, al piano interrato** - per "formazione nuovi tavolati che determinano frazionamento di u.i.; formazione di n. 1 servizio igienico". Con riferimento al piano primo, il Comune, a seguito di sopralluogo, emette Verbale in data 30.07.2001, cui segue Ordinanza n. 137 del 30.07.2001 prot. 22931 e Ordine motivato n. 141 del 31.07.2001 di non esecuzione dei lavori. Ordinanza n. 159 di ripristino. A seguito di ripristino dei luoghi, con Comunicazione 16.05.2002 prot. 12173 il Comune determina la conclusione procedimento ex art. 7 Legge 241/1990 per ripristino. A seguire si rilevano: comunicazione del Comune di Avvio del procedimento ex art. 7 L 241/90 (verifica requisiti antigienicità); richiesta dell'ASL in data 17.05.2002 di dichiarazione di antigienicità n. 432; Dichiarazione di antigienicità emessa dal Comune di Peschiera con prot. 12295 del 17.05.2002. Parere di ASL in data 30.05.2002 n. 447 in merito alla richiesta di revoca dell'antigienicità e richiesta di deroga. A fronte di ciò, si rileva ricorso straordinario al Capo dello Stato (04-All.8) di [REDACTED] per annullamento, previa sospensione, dell'ordinanza n. 12295 del 17.05.2002, della certificazione antigienicità ASL del 09.05.2000, della comunicazione ASL del 30.05.2002. Non rilevate nei fascicoli forniti dal Comune esiti da tale ricorso.
- Tra i documenti visionati viene citata una pratica del 17.05.2002 prot. 12227 presentata da [REDACTED] per l'attività "[REDACTED]", che non è stata fornita alla scrivente.
- **DIA del 02.07.2002 prot. 25875 pratica n. 255/2002 (04-All.7.29)** - **relativa al PIANO PRIMO** - per "rialzo coperture delle sale per adeguamento altezze interne; posa di parapetti in tubolari per delimitazione aree esterne". Sospensione dell'efficacia della DIA in data 10.07.2002 prot. 16532.
- L'ultimo step di questi numerosi passaggi è la **Domanda di CONDONO 10.12.2004 n. 110 prot. 25966 (04-All.7.30)** (presentata contestualmente alla n. 112/2004, di cui si è detto sopra), relativa al sub. 502 per "realizzazione di opere già previste da concessione ma permanenti con acquisizione quindi di s.l.p. eccedente quella prevista dal P.R.G. Gli oneri concessori sono però già stati versati al rilascio della Concessione". Le opere sono dichiarate ultimate a fine 1988. La SL oggetto di Condono è pari a 266,56 mq e la SU dichiarata pari a 233,12 mq. L'intervento è classato come ampliamento di fabbricato che non supera il 20% della volumetria del fabbricato originario. Presente perizia giurata sulle dimensioni e lo stato delle opere a firma del tecnico che ha presentato l'istanza in cui si legge: "La [REDACTED] ha realizzato le opere, per chiudere la porzione di terrazza già esistente all'epoca e ricavarne una sala ristorante, immediatamente dopo aver ottenuto la corrispondente concessione edilizia n. 228/88 e pagato i relativi oneri concessori in data 18.10.1988. L'epoca di realizzazione è quindi ben identificata. Va osservato che gli oneri concessori versati corrispondono ad oneri per nuova costruzione di quell'epoca: non devono quindi essere più riconosciuti in questa occasione. Come noto il Comune ha contestato la liceità delle opere eseguite nel 1988 e la proprietà dell'immobile ha deciso di chiedere il permesso di costruire in sanatoria per chiudere un interminabile contenzioso. La copertura e i serramenti di chiusura oggi visibili sono quelli originari, pertanto le dimensioni sono facilmente rilevabili: l'allegata planimetria riporta la Su da condonare sulla quale calcolare l'ammontare dell'oblazione, e il volume da condonare che risulta essere maggiore di 450 mc". Viene dunque allegato Certificato di idoneità statica del 28.07.2004. Il Comune, a seguito di verifica dell'istanza, in data 13.07.2009 prot. 17077 emette comunicazione con cui richiede alla proprietà: "[...]"



- verifica che l'aumento volumetrico in ampliamento sia entro i limiti massimi del 20% della volumetria della costruzione originaria come da art. 2.1 L.R. 31/2004 riguardante le "Disposizioni Regionali in materia di illeciti edilizi";
- risultano ancora dovuti € 402,00 a titolo di oblazione;
- risultano ancora dovuti € 82.771,82 a titolo di oneri concessori;
- devono essere corrisposti € 987,49 quali diritti di segreteria";

specificando che il pagamento e le integrazioni dovevano essere corrisposti entro 60 gg dal ricevimento della comunicazione, con indicazione che: "la presente costituisce preavviso di diniego del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 10 bis L 241/90 e smi, qualora trascorso il termine di cui sopra, non pervengano le attestazioni dei versamenti di quanto sopra indicato ed in tal caso verrà emessa apposita ordinanza di demolizione e rimessione in pristino". In data 31.01.2017 con prot. 3188 la proprietà chiede proroga di 90 gg pagamento oblazioni, oneri, diritti. In data 27.12.2017 con comunicazione prot. 42096, a seguito di richiesta [redacted] e di Società terza interessata all'acquisto dei beni, il Comune indica che: "[...]

- In relazione alla pratica di Condono Edilizio n. 110/04 [redacted] ha consegnato tutta la documentazione idonea a consentire al Comune di Peschiera Borromeo di verificare che l'incremento volumetrico in ampliamento, di cui è stato chiesto il Condono, risulti essere entro il limite massimo del 20% della volumetria originaria: la verifica della documentazione di cui sopra ha avuto esito positivo ed il limite è stato rispettato.
- L'importo complessivo relativo alla pratica di Condono edilizio n. 110/04 è costituito dai seguenti importi:
 - € 402,00 a titolo di oblazione;
 - € 82.771,82 a titolo di oneri concessori;
 - € 987,49 per diritti di segreteria;
 a tali importi dovranno essere sommati i relativi interessi legali che verranno quantificati al momento della richiesta di effettuazione dei pagamenti.
- [...]

Si precisa, per completezza d'informazione, che gli interessi legali verranno calcolati a fare data dal giorno 13/07/2009.

Stante quanto disposto dall'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001, che di seguito, per completezza d'informazione si riporta per estratto: Art. 42 (L) - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione. 1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio. 2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta: a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni; b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni; c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

- Preso atto che i termini per l'effettuazione del pagamento delle somme dovute sono ben oltre il limite massimo temporale stabilito dall'art. 41 cui sopra, in quanto la richiesta di pagamento è stata fatta in data 13/07/2009, atti prot. 17077, sui seguenti importi:
 - € 82.771,82
relativi alla richiesta di rilascio di Condono edilizio avente n. 110/04
 - [...]

Dovrà essere applicata la maggiorazione del 40% disposta dall'art. 42 sopra citato. La presente comunicazione annulla e sostituisce la precedente inviata alla società [redacted] avente prot. n. 41456 del 29.12.2016".

La Domanda di Condono di cui sopra è stata presentata congiuntamente alla coeva n. 112/2004 inerente alla destinazione d'uso del locale interrato di pertinenza dell'attuale CORPO F.



Il Comune non ha fornito alla sottoscritta, a seguito di richiesta, documentazione inerente a ulteriori passaggi successivi alla comunicazione in data 27.12.2017. Il Condono non è stato rilasciato. Non presenti né reiezioni alla Domanda, né ordini di demolizione del manufatto.

Pratiche in sanatoria del 2016

Nel 2016 la proprietà presenta una serie di pratiche in sanatoria. Come per il paragrafo precedente, si distingue l'elencazione tra CORPI E+F e CORPO G.

CORPI E+F

Con riferimento ai CORPI E e F, derivanti da fusioni/frazionamenti, le pratiche di interesse sono le seguenti:

- **CILA in sanatoria pratica n. 464/2016 prot. 40166 del 19.12.2016 (04-All.7.19)** per modifiche al **sub. 703**. Viene indicato inizialmente come stato assentito quello della Domanda di Permesso di Costruire in sanatoria n. 112 Prot. Gen. 25965 del 10/12/2004. Poi a seguito di richiesta di rettifica del Comune (non disponibile in atti) il richiamo nella tavola sostitutiva è allo "*stato concessionato con Dia n. 361/99 Prot. 26544 del 26/10/1999*". Tale DIA richiamata era però rimasta "congelata" senza conclusione a fronte dell'iter complesso del piano primo.
- **CILA in sanatoria pratica n. 465/2016 prot. 40169 del 19.12.2016 (04-All.7.20)** per modifiche al **sub. 707**. Viene indicato come stato assentito quello della DIA in Variante P.E. 117/13 - Prot. 5011 del 08/02/2013. A tale DIA non erano state integrati i documenti richiesti e non è stata rilevata fine lavori in atti sebbene sussista comunicazione successiva del Direttore Lavori con riferimento alla documentazione allegata a presunta fine lavori.
- **CILA in sanatoria pratica n. 466/2016 prot. 40171 del 19.12.2016 (04-All.7.21)** per modifiche al **sub. 708**. Viene indicato come stato assentito quello della Dia in Variante P.E. 577/12 - 29518 del 20/11/2012. Tale DIA era stata però variata con la n. 117/13 di cui sopra, con l'incertezza in merito alla comunicazione di fine lavori di cui sopra.

CORPO G

Con riferimento al CORPO G, la pratica presentata è la seguente:

- **CILA in sanatoria pratica n. 463/2016 prot. 40168 del 19.12.2016 (04-All.7.18)** per modifiche al **sub. 704**. Viene indicato inizialmente come stato assentito quello della Domanda di Permesso di Costruire in sanatoria n. 110 Prot. Gen. 25966 del 10/12/2004. Poi, a seguito di richiesta di rettifica del Comune (non disponibile in atti), il richiamo nella tavola sostitutiva è allo "*stato concessionato con DIA n. 361/99 Prot. 26544 del 26/10/1999*". Tale DIA, tuttavia, era stata indicata priva di efficacia. Nella grafica di cui alla presente pratica l'altezza del piano primo è indicata pari a metri 2.68 e le aree sala da pranzo, cucina e saletta con permanenza di persone. È oggetto della pratica anche il piano interrato comune al CORPO F.

Ultime pratiche presentate dalla Condutrice dei locali

La Società Condutrice, con delega della proprietà, ha presentato le seguenti pratiche:

- **SCIA pratica n. 401/2019 del 05.12.2019 prot. 39402 (04-All.7.22)** per "*accorpamento di unità immobiliari e contestuale modifica del layout distributivo interno e modica delle impennate di vetrina, con relativo adeguamento delle reti impiantistiche*" con riferimento ai beni ai **subb. 707 e 708**. I lavori sono descritti come:



"demolizione e ricostruzione tavolati divisori interni a modifica del layout distributive generale, ivi compresa la formazione di nuovi servizi igienici accessibili ai diversamente abili; sostituzione pavimenti/rivestimenti; sostituzione delle impennate di vetrina prospicienti via della Liberazione, con mantenimento del medesimo colore e caratteristiche delle preesistenti ma di nuovo disegno; contestuale adeguamento delle reti impiantistiche alle modifiche di progetto". Presente progetto impianti elettrico, gas e meccanico (climatizzazione e aerazione).

- **SCIA pratica n. 37/2020 prot. 4198 del 30.01.2020 in variante (04-All.7.23)** per "ampliamento della unità immobiliare derivata dall'accorpamento dei subalterni 707 e 708 di cui alla precedente S.C.I.A., mediante la cessione di una porzione di superficie del subalterno 703, finalizzata alla formazione di un locale tecnico" con riferimento ai **subb. 703, 707 e 708**.

Presente Comunicazione di fine lavori, nella quale è indicata la presenza delle Dichiarazioni di conformità degli impianti, non rilevate tra quanto resto disponibile dall'Ufficio Tecnico. A seguito delle modifiche di cui alla presente pratica, i beni al mappale 81 sub. 707, al mappale 81 sub. 708 graffato al mappale 77 sub. 708 e al mappale 81 sub. 703 vengono fusi/frazionati nei beni al mappale 81 sub. 967 graffato al mappale 77 sub. 967 e al mappale 81 sub. 902.

A seguito del sopralluogo del 27.05.2025, la sottoscritta rilevava nuova scheda catastale presentata in data 30.10.2024. Chiedeva dunque informazioni alla Condutrice che riferiva di aver presentato relativa pratica edilizia. Si richiedeva così copia della documentazione al tecnico della stessa che forniva quanto allegato alla presente. Si effettuava istanza di accesso agli atti al Comune di Peschiera che però, alla data della presente, non ha fornito documentazione a riguardo. Qualora dal Comune pervenissero informazioni utili di cui rendere edotto il G.E., sarà cura della sottoscritta integrare la presente relazione e i relativi allegati. Sulla base di quanto fornito dalla Condutrice, risulta essere stata presentata la seguente pratica edilizia:

- **CILA in sanatoria in data 05.09.2024 n. 299/2024 prot. 32299 (04-All.7.31)**

Come indicato nella Relazione illustrativa fornita, la sanatoria ha riguardato: "esecuzione delle opere edili per l'accorpamento delle sopra identificate due unità immobiliari contigue ad uso commerciale, accorpamento finalizzato all'ampliamento della attuale attività di ristorazione ivi insediata. Dette opere più precisamente risultano consistere in: demolizione e ricostruzione tavolati divisori interni; formazione di controparete di placcaggio interno in corrispondenza alla parete prospiciente il cortile condominiale senza modifiche all'aspetto esterno; rifacimento delle pavimentazioni e formazione controsoffitti; contestuale adeguamento delle reti impiantistiche alle modifiche di layout". La pratica è stata presentata a settembre 2024, e risulta presentata dalla Condutrice con delega della proprietà (██████████ quale legale rappresentante di ██████████). Nel modello della CILA sono richiamati i subalterni riportati nel cartiglio degli originali CORPI E e F. A seguito delle modifiche di cui a tale pratica, i beni al foglio 69, mappale 81 sub. 967 graffato al mappale 77 sub. 967 e al foglio 69, mappale 81 sub. 902 sono stati fusi nel bene al foglio 69, mappale 77, sub. 709.

b. Difformità riscontrate

Con riferimento a tutto quanto sopra, emergono molteplici incongruenze nei passaggi tra le varie pratiche edilizie e le numerose variazioni catastali: si rilevano accatastamenti non supportati da idoneo titolo edilizio; si rilevano pratiche edilizie che partono da uno stato di fatto difforme dall'ultima pratica antecedente. Sussistono poi le difformità con gli Atti di Fabbrica.

Per facilità di analisi, a fronte dell'ampia quantità di pratiche, si procede effettuando *in primis* un confronto tra lo stato sei luoghi e le ultime pratiche presentate (CILA in sanatoria n. 299/2024 e SCIA n. 401/2019 + n. 37/2020), confrontate con le precedenti



CILA in sanatoria (nn. 463, 464, 465, 466 del 2016) per poi effettuare un confronto con le pratiche antecedenti (Atti di Fabbrica e pratiche dal 1965 al 2016).

Difformità dalle ultime pratiche presentate dalla Conduttrice dei locali

Lo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo risulta complessivamente conforme all'ultima pratica edilizia presentata dalla Conduttrice e fornita dal tecnico della stessa (CILA in sanatoria). Si evidenzia quanto segue:

- **CORPO E:** a piano interrato, il locale "ufficio" sul confine ovest presenta due gradini a scendere per l'accesso che non sono raffigurati; il tavolato che separa l'originario vano scale, che non è stato demolito (è visibile la chiusura della soletta soprastante con travi in ferro e lamiera grecata) è aperto; risulta ampliato il locale "spogliatoio femminile"; risulta ampliato il ripostiglio sottoscala a est; si rilevano incongruenze nelle aperture verso il corridoio comune condominiale da confronto con le pratiche antecedenti.
- **CORPO E:** il locale a piano terra e il locale a piano interrato sono indicati come negozio e sottonegozio e non con la destinazione "taverna", di cui alla Domanda di Condonò, essendo tale Condonò non rilasciato. Prima della "fusione" l'originario CORPO F non presentava un servizio igienico a piano terra, in quanto il servizio igienico originariamente presente era stato demolito con l'ultima pratica SCIA del 2020. A piano interrato è presente un servizio igienico che catastalmente, dal 2005, è stato indicato in comune con il CORPO G.

Si rileva una incongruenza: nella CILA sono indicate come opere oggetto di sanatoria anche le vetrine, con relative porte di accesso, ma ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. le modifiche esterne ricadono nell'art. 22 (SCIA). Non indicate tra gli allegati progetto impianti ai sensi del DM 37/2008 né dichiarazioni di conformità degli stessi.

Nota. L'attuale destinazione dei CORPI E+F è di tipo ristorativo: si rappresenta che le verifiche effettuate dalla sottoscritta sono riferite alla regolarità catastale, edilizia e urbanistica dei beni e non riguardano le autorizzazioni ATS eventualmente necessarie per l'attuale specifico utilizzo delle unità commerciali (necessarie, ad esempio, nel caso della somministrazione di cibi e bevande). Per il CORPO G sono state richiamate note ASL in merito all'utilizzo dei locali, rilevate nel fascicolo fornito dal Comune in quanto connesse con le criticità inerenti alla regolarità edilizia/urbanistica del bene stesso e con le conseguenti determinazioni dell'Ufficio Tecnico.

Per la SCIA 401/2019, e relativa variante SCIA n. 37/2020, lo stato di fatto di partenza dichiarato della prima sono le CILA in sanatoria pratica n. 465/2016 e n. 466/2016 mentre per la seconda viene fatto riferimento anche alla CILA in sanatoria n. 464/2016. Nella Comunicazione di fine lavori alle SCIA di cui sopra non sono presenti le Dichiarazioni di conformità. Non sono state rinvenute verifiche di idoneità statica. Alla SCIA n. 37/2020 è allegato un progetto inerente all'impianto di climatizzazione e ventilazione relativo alla porzione attuale sub. 967. Con la variante, che ha interessato l'attiguo sub. 902, non è stato depositato progetto relativo a tale porzione (l'unico progetto reperito è quello di cui all'articolo 26 del 29.02.2000 prot. n. 5549 pratica n. 57/2000) e non è noto se lo stesso sia stato modificato. Altresì in nessun caso è indicata sugli elaborati la posizione delle unità esterne (dunque non è noto se le stesse siano posizionate sulla porzione di lastrico di altra proprietà previo consenso e se si disponga di relativo consenso di terzi e Condominiale). Alle SCIA di cui sopra sono seguite le variazioni catastali del 04.09.2020, che hanno prodotto le schede attualmente in atti dei beni: CORPO E mappale 81, sub 967 graffato al mappale 77 sub. 967 e CORPO F mappale 81, sub 902.

Difformità rispetto alle pratiche in sanatoria del 2016

Come indicato nella descrizione delle pratiche di cui sopra, si evidenzia che:

- nella CILA in sanatoria pratica n. 463/2016 per modifiche al sub. 704 e nella Cl-



LA in sanatoria pratica n. 464/2016 per modifiche al sub. 703, viene indicato come stato assentito, a seguito di rettifica richiesta dall'Ufficio, quello della DIA n. 361/99 Prot. 26544 del 26/10/1999. Tale DIA però era stata indicata priva di efficacia dal Comune e, a seguito di sentenza del TAR, si rilevava come provvedimento all'interno del fascicolo, una diffida all'utilizzo dei locali a piano primo. Nessun riferimento ai locali del sub. 703. A fronte di ciò, non è chiaro se tale pratica possa intendersi valida e dunque un punto di partenza regolare.

- nella CILA in sanatoria pratica n. 466/2016 per modifiche al sub. 708 e nella CILA in sanatoria pratica n. 465/2016 per modifiche al sub. 707 vengono indicate come stato assentito quello della DIA n. 577/12 prot. 29518 del 20/11/2012 e della variante P.E. 117/13 - Prot. 5011 del 08/02/2013. Per quanto concerne la DIA n. 577, a seguito di richiesta di integrazioni, la proprietà ha proceduto trasmettendo quanto necessario; con riferimento alla DIA n. 117, non è risultato presente in atti il deposito di quanto richiesto in data 18.03.2013: nella comunicazione veniva specificato che *"in mancanza di quanto sopra richiesto, l'efficacia della DIA presentata deve ritenersi sospesa: le opere realizzate saranno considerate a tutti gli effetti abusive e si procederà all'emissione delle sanzioni previste dalla vigente normativa"*. Non si è rilevata comunicazione di fine lavori relativa alle due DIA (anche se il Direttore Lavori in data 15.04.2013 chiedeva al Comune la restituzione di un'ampia serie di documenti relativi a presunta Dichiarazione di fine lavori e relativo collaudo finale, che la sottoscritta non ha rilevato in atti). A fronte di ciò, non è chiaro se la DIA 577/12 e la variante DIA n. 117/2004 possano intendersi valide e dunque un punto di partenza regolare.

Con riferimento a tali pratiche, sono state presentate le variazioni catastali del 2016 relative ai beni mappale 81, sub. 703, mappale 81, sub. 708 graffiato al mappale 77, sub. 708 e mappale 81, sub. 707, poi soppressi, e CORPO G mappale 81 sub. 704, quest'ultima attualmente in atti.

Difformità rispetto alle grafiche di cui ai Nulla Osta del 1964 e del 1965

- Con riferimento alla scheda del sub. 1 di impianto del 15.03.1969 e alla scheda del sub. 702 dell'11.01.1986, presentata a supporto della Domanda di cui al Condonò n. 279/1989 in sostituzione del sub. 41 indicato come duplicato (non sono disponibili nell'Archivio catastale le schede dei subb. 3, 4, 5) si nota come le stesse presentino una distribuzione interna del tutto diversa rispetto agli Atti di Fabbrica: nelle tavole del 1965 erano previste, per la porzione oggetto di analisi, n. 9 unità commerciali, con proprio bagno e antibagno, collegate a sottostante spazio di servizio da scala a chiocciola interna di pertinenza; le schede catastali rappresentano due ampi spazi commerciali e relativi locali di servizio sottostanti (il sub. 1 originario comprende anche porzione non facente parte della presente analisi).

Nota. Tale situazione è attestata anche nella relazione allegata alla DIA del 26.09.2006 prot. 21605 pratica n. 384/2006, dove il tecnico asseverante scriveva, con riferimento alla porzione oggetto di analisi: *"Il progetto originario prevedeva nella parte interessata 8 negozi, ciascuno con una vetrina ed una luce, e ciascuno con una scala a chiocciola indipendente che dava accesso al relativo interrato; già in sede di costruzione i negozi sono stati uniti per ottenere unità immobiliari di più ampie dimensioni, ulteriormente modificate nella distribuzione interna con il passare del tempo"*.

- Nella scheda del sub. 1 viene rappresentato il vano scala a C di collegamento tra il piano terra e il piano interrato (con indicazione della sussistenza di un terrazzo a piano primo per l'intero perimetro ABCD del mapp. 81, che dunque si presume raggiungibile dal medesimo vano stante la presenza della freccia a salire, anche se non raffigurato): tale vano scale è assente sulle grafiche dei Atti di Fabbrica.

Non sono state fornite dal Comune pratiche in variante ai Nulla Osta originari né pratiche successive a supporto delle difformità di cui sopra. Tali modifiche progettuali han-



no interessato inevitabilmente anche le strutture, con apertura/chiusura di solette e realizzazione di vani scale, per le quali non sono state presentate modifiche progettuali, posto che non sono disponibili in atti i progetti originari delle strutture né i relativi collaudi.

Non è possibile desumere dalle grafiche originarie le quote dei serramenti né verso via della Liberazione, né verso corte interna: sono indicate solo le dimensioni delle aperture al piano interrato verso il corridoio comune sottostante il marciapiede di Via della Liberazione, che sono differenti da quelle rilevate in sede di sopralluogo e rappresentate nelle pratiche successive, ulteriormente modificate; altresì verso corte interna a piano terra, gli interassi tra i pilastri sono rappresentati interamente vetrati, diversamente da quanto rilevato.

Nelle sezioni di cui alle grafiche dei Nulla Osta originari è indicata la presenza di un vespaio per i locali a piano seminterrato ma, a fronte delle molteplici difformità e stante l'assenza di evidenze in merito che ne confermino la sussistenza, non è possibile confermarne la presenza senza indagini di tipo invasivo.

Difformità rispetto alle pratiche/schede catastali antecedenti

- Frazionamento originario sub. 1 nei subalterni 101 e 102 in data 09.12.1975: non sussiste pratica a supporto di tale frazionamento.
- Frazionamento del sub. 101 nei subb. 103 e 104 in data 06.04.1987: si tratta di un frazionamento fittizio senza realizzazione di tavolato divisorio e/o modifiche interne.
- Autorizzazione Edilizia n. 18038 – pratica n. 204/1988 del 18.10.1988 prot. 11886: la pratica riguarda opere esterne verso Via della Liberazione; la planimetria del piano terra non coincide con le schede catastali in atti in tal data (ossia i subb. 103 e 104 di cui sopra) e non è stata fornita dal Comune alcuna pratica ulteriore. Sono rappresentati e quotati puntualmente i serramenti, sia Via della Liberazione sia verso corte interna, evidenziando le differenze rispetto alle grafiche degli anni Sessanta e alle planimetrie catastali all'epoca in atti.
- Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 279/1986 del 21.07.1989 prot. 12635: viene concessa autorizzazione a trasformare una porzione del piano seminterrato in uffici e locali accessori. L'immobile è accatastato con variazione dell'11.01.1986 al mappale 81, sub. 702. La scheda catastale coincide con la pratica.
- Variazione catastale del 25.09.1991: con tale variazione vengono costituiti il bene al mappale 81 sub. 501 graffato al mappale 77 sub. 501 e il bene al mappale 81 sub. 502; non sono state fornite alla sottoscritta pratiche a supporto di tali modifiche. Da confronto tra le schede catastali e le precedenti pratiche (C.E. in sanatoria n. 279/1986 e A.E. n. 204/1988) si rilevano modifiche interne, tra cui l'eliminazione del vano scala tra piano terra e interrato raffigurato nella C.E. n. 279. Si evidenzia che al piano interrato del sub. 502, una porzione dello stesso è indicato "tavernetta", come lasciava intendere la scheda di impianto del sub. 1 che in tale area raffigurava tavolini e sedie: nessuna pratica (sino alla Domanda di Condono del 2004) aveva interessato tale porzione rendendola spazio con permanenza di persone. La situazione raffigurata sulla scheda catastale del sub. 502 costituisce lo "stato di fatto" delle grafiche di cui alla successiva C.E. n. 64/1992.
- Concessione Edilizia n. 64 del 31.07.1992 prot. 14956 pratica n. 231/1992: come sopra indicato, la situazione raffigurata sulla scheda catastale del sub. 502 costituisce lo "stato di fatto" di partenza. Le opere prevedono modifiche interne, creazione di servizi igienici (a piano primo in nuovo volume), demolizione/costruzione di scale. Non si rilevano calcoli di tipo strutturale. Non è presente fine lavori.
- DIA prot. 27189 del 01.12.1995 pratica n. 393/1995: partendo dallo stato di progetto della precedente C.E. 64/1992, gli interventi riguardano il piano terra e primo con modifiche distributive interne e demolizione del vano scala precedentemente previsto. Non è presente fine lavori.



- DIA prot. 26544 del 26.10.1999 pratica n. 361/1999: a fronte delle plurime vicende che hanno interessato il piano primo, la pratica è risultata “congelata” e non risulta in atti comunicazione di fine lavori.
- Articolo 26 del 29.02.2000 prot. n. 5549 pratica n. 57/2000: vengono ripresentate le opere previste nella DIA n. 361/1999 (“*piccole modifiche distributive interne; installazione di montapersona; adeguamento impianti*”). Il punto di partenza è lo stato di progetto della DIA n. 393/1995 (pur rilevando indicazione di diversa apertura di una vetrina). Presente progetto impianto di condizionamento. Protocollata Comunicazione di fine lavori in data 05.06.2001 prot. 16966 seppur senza dichiarazioni di conformità degli impianti né variazione catastale di aggiornamento.
- DIA del 04.07.2001 prot. n. 20204 pratica n. 291/2001: a fronte delle plurime vicende che hanno interessato il piano primo, la pratica è risultata “congelata” e non risulta in atti comunicazione di fine lavori
- DIA del 12.10.2001 prot. 28669 pratica n. 429/2001 e variante DIA del 12.05.2003 prot. 9967 pratica n. 122/2003: lo stato di fatto di partenza non è supportato, per la porzione negozio sub. 501, da pratiche precedenti. Presente Comunicazione di fine lavori in data 11.06.2003 prot. 12278.
- Domanda di Condonò 10.12.2004 n. 112 prot. 25965: come sopra già evidenziato, il Condonò non risulta concluso e si riferisce al piano interrato del CORPO F, per l'ottenimento della permanenza di persone. La sottoscritta chiedeva riscontro al Comune di Peschiera in merito alla possibilità di concludere la pratica, con che iter e con che costi aggiornati. Il Comune non forniva risposta formale, riferendo di non potersi esprimere in tempi brevi; verbalmente riferiva che sarebbe necessaria una istruttoria e che, comunque, se non era stato corrisposto quanto richiesto, la domanda è da intendersi non definibile. A seguito di analisi del fascicolo, si evidenzia che l'oblazione era stata interamente pagata dalla proprietà nei termini mentre, a fronte dell'ultima richiesta, restavano da corrispondere gli oneri concessori per un importo di € 16.305,64 (da rivalutare del 40%) e i diritti di segreteria per € 397,40. Nella comunicazione del Comune del 2017 non era stabilito un termine di corresponsione. Altresì non è stata emessa reiezione alla Domanda. In assenza di rilascio, stante l'incerta e non esplicita posizione dell'Ufficio Tecnico comunale, il locale allo stato attuale verrà valutato quale sottonegozio senza permanenza.
A seguito della Domanda n. 112/2004 e della coeva n. 110/2004, relativa al piano primo viene presentata variazione catastale del 15.02.2005 con costituzione dei beni al mappale 81, sub. 701 graffato al mappale 771, sub. 703, al mappale 81, sub. 702 graffato al mappale 771, sub. 704. al mappale 81 sub. 703 oltre al bene a piano primo al mappale 81, sub. 704, indicando per la prima volta, quali “*enti comuni ai subb. 703 e 704*”, la scala a C di collegamento tra il piano interrato e il piano terra, l'ascensore, i relativi sbarchi ai piani terra, interrato e primo nonché il bagno disabili a piano interrato. I beni da cui deriva il CORPO E al mappale 81, sub. 701 graffato al mappale 771, sub. 703 e al mappale 81, sub. 702 graffato al mappale 771, sub. 704 (e in minima parte al mappale 81 sub. 703) riproducono, al piano terra, lo stato in essere di cui alla DIA n. 429/2001 e variante n. 122/2003, con qualche modifica, e, al piano interrato, lo stato di cui alla scheda catastale del sub. 501.
- DIA del 26.09.2006 prot. 21605 pratica n. 384/2006: il progetto prevedeva la riapertura delle originarie scale a chiocciola e il frazionamento dell'unità. Lo stato di fatto di partenza era in parte la DIA n. 122/2003, in parte la pratica 57/2000 e in parte la scheda catastale del sub. 501. Non è presente fine lavori.
- Variazione catastale del 02.05.2007: è costituito il bene al mappale 81 sub. 705 graffato al mappale 77 sub. 705, fondendo i beni precedenti, realizzando una nuova scala a doppia rampa di collegamento tra il piano terra e il piano primo, chiudendo una rampa lineare esistente; tale variazione non è supportata da relative pratiche, posto peraltro che tali tipi di interventi avrebbero dovuto prevedere anche verifiche di tipo strutturale, non rilevate in atti.



- DIA pratica n. 504/2012 prot. 24705 del 28.09.2012: lo stato di fatto di partenza è per lo più coincidente con la planimetria catastale del sub. 705. Presente comunicazione di fine lavori in data 20.11.2012. Non rilevata variazione catastale corrispondente.
- DIA prot. n. 29518 del 20.11.2012 pratica edilizia n. 577/2012 e variante DIA prot. 5011 dell'08.02.2013 pratica n. 117/2013: lo stato di fatto di partenza è quello della precedente DIA n. 504/2012. Il progetto prevede il frazionamento dell'unità in due negozi. Si richiama quanto indicato in precedenza in merito alle due pratiche. In data 29.03.2013 era presentata variazione catastale coincidente con le modifiche richieste nelle DIA, con frazionamento del bene al mappale 81 sub. 705 graffato al mappale 77 sub. 705 nei beni al mappale 81 sub. 707 e al mappale 81 sub. 708 graffato al mappale 77 sub. 708.

Problematiche inerenti alle pratiche del piano primo (CORPO G e CORPO X)

Volume CORPO G a piano primo

Il volume a piano primo (CORPO G) nasce inizialmente come pertinenza dei CORPI E e F per poi essere autonomamente frazionato catastalmente nel 2005 a seguito della Domanda di Condono n. 110/2004. Ha presentato e presenta numerose criticità, con una situazione, all'attualità, di irregolarità edilizia.

L'originaria Concessione Edilizia (C.E. n. 228/1988) è stata rilasciata sulla base di una preesistenza che la sottoscritta non ha rilevato in atti, con riferimento a quanto fornito dal Comune, e per un intervento di manutenzione straordinaria richiedendo, però, la corresponsione del contributo di costruzione (oneri e costo).

Tutte le pratiche successive che hanno interessato il volume sono risultate sospese o "congelate" e l'Agibilità non è mai stata rilasciata. In alcune comunicazioni del Comune alla parte veniva proposta la possibilità di recuperare volumetria residua nel fabbricato, rimandando ad esempio ai volumi tecnici e quant'altro non incluso nell'odierna accezione di SL. Nessuna soluzione viene individuata sino alla Domanda di Condono del 2004 presentato, come riportato nella relazione tecnica della parte, "*per chiudere un interminabile contenzioso*".

A fronte dell'ultima comunicazione del Comune in data 27.12.2017 prot. 42096 inerente alla Domanda di Condono n. 110/2004, la sottoscritta procedeva a richiedere formalmente all'Ufficio Tecnico riscontro in merito allo stato in essere del Condono stesso e alla possibilità di conclusione di tale Domanda (nel caso, con quale iter e con quali importi dovuti aggiornati all'attualità). Il Comune non forniva risposta formale, riferendo di non potersi esprimere in tempi brevi; verbalmente riferiva che sarebbe necessaria una istruttoria e che, comunque, se non era stato corrisposto quanto richiesto, la domanda è da intendersi non definibile. A seguito di analisi del fascicolo, si evidenzia che la parte aveva provveduto a pagare l'oblazione entro il 30.09.2005 per un importo di 34.968,00 euro, eccezion fatta per un conguaglio di 402,00 euro richiesto dal Comune a seguito di istruttoria in data 13.07.2009. La parte non ha corrisposto gli oneri concessori (€ 82.771,82) e i diritti di segreteria (€ 987,49), richiesti da ultimo con la comunicazione del 2017. In questa comunicazione non era stabilito un termine di corresponsione. Altresì, per quanto reso disponibile alla sottoscritta, dal 2017 non è stata emessa reiezione alla Domanda né un ordine di demolizione. Con istanza del 30.05.2025 la sottoscritta chiedeva se vi fosse stato ulteriori determinate del Comune in merito: alla data della presente l'Ufficio non ha fornito comunicazione.

La proprietà ha presentato in seguito CILA in sanatoria n. 463/2016 dando in prima istanza per assodato lo stato dichiarato nel Condono e poi, su richiesta del Comune, lo stato ultimo della DIA 361/1999. È evidente che in assenza della conclusione della Domanda di Condono, tale CILA in sanatoria non ha valore, riguardando modifiche interne in un volume non regolare.

Si evidenzia che il piano primo presenta difformità distributive interne rispetto allo



stato rappresentato sulla Domanda di Condono e sulla CILA 463/2016: sono state creati plurimi locali (risultati in parte utilizzati come depositi e in parte come camere da letto), oltre a un ulteriore servizio igienico.

- **Volume vano scale/ascensore e pianerottolo a piano primo**

Il vano scale compare nella scheda di impianto presentata dal Costruttore il 15.03.1969, quando veniva costituito il bene al mappale 81 sub. 1 (04-AII.1.3), ma è assente sulle grafiche degli Atti di Fabbrica (04-AII. 7.1 e 04-AII. 7.2) e non è mai stato oggetto di sanatoria.

- **Rapporto tra il CORPO G e i CORPI E e F**

Si richiamano i temi di seguito evidenziati.

- **Vano scale/ascensore, sbarchi/pianerottoli, servizio igienico disabili piano S1**

I CORPI E+F condividono con il CORPO G un vano scala/ascensore, che collega il piano interrato al piano primo, con relativi sbarchi e pianerottoli, nonché un servizio igienico a piano interrato. Tali superfici sono di piena proprietà della Debitrice in quanto facenti parte, originariamente, di un unico bene, in seguito frazionato, ad eccezione di pianerottolo e volume scala a piano primo, su porzione di lastrico non di proprietà.

Con riferimento allo stato dei luoghi, al sopralluogo del 2024 l'accesso CORPO F avveniva, a piano terra, solo dall'androne comune con il CORPO G, in assenza dell'ulteriore porta sulla vetrina fronte Via della Liberazione indicata nell'ultima pratica edilizia e rappresentata sulla scheda catastale. Al sopralluogo del 27.05.2025, si è riscontrata la fusione dei CORPI E e F con indicazione dell'accesso principale anche per quest'ultimo dall'ingresso del CORPO E.

Si evidenzia che la “comunione” non è disciplinata da alcun Regolamento e non si sono rintracciate servitù trascritte riferite a diritti di passaggio e/o utilizzo, essendo i beni, allo stato attuale, della stessa proprietà. Non presenti ulteriori vani scala che permettano di accedere ai lastrici solari anche di altra proprietà.

Il servizio igienico a piano interrato è catastalmente indicato come comune ai CORPI F e G a partire dalla variazione catastale del 15.02.2005. Nelle ultime pratiche edilizie in atti comunali è indicato nel 2016 (CILA in sanatoria n. 463 e n. 464) di pertinenza del CORPO G (quale bagno necessario per rispondere alla normativa in materia di superamento barriere architettoniche stante la destinazione “ristorante” dichiarata dell'unità) e nel 2020 (SCIA n. 37 in variante alla n. 401/2019 presentata dalla Condutrice dei locali), in maniera non univoca né esplicitandolo come parte del CORPO G, né annettendolo al CORPO E. A catasto era indicato nelle schede antecedenti al 30.10.2024 come “ente comune” ai CORPI F e G mentre nella scheda variata al 30.10.2024 è stato indicato comune anche al CORPO E fuso con il CORPO F, senza essere accatastato con autonomo identificativo quale “bene comune”.

- **Collegamento a piano interrato tra i locali del CORPO F e i locali del CORPO G**

Sussiste un vano porta di collegamento tra il magazzino del CORPO F e il magazzino del CORPO G, al sopralluogo aperto, che permette la comunicazione tra i due. Tale apertura non è indicata sulle pratiche edilizie.

- **Montavivande**

È presente un piccolo volume tecnico, relativo a originario montavivande, che, da piano interrato, raggiungeva il piano primo. Il relativo volume a piano primo rientra tra le irregolarità edilizie dello stesso. Ai piani terra e interrato risulta interrotto, in quanto al piano terra intercetta la superficie del CORPO F, oggetto di lavori, mentre a piano interrato rientra nella porzione di pertinenza del CORPO G.

- **Impianti**



- Canalizzazioni/scarichi passanti nel CORPO G e sulla copertura del vano scale

Si sono rilevati passaggi di canalizzazioni dal piano terra (CORPO E), attraverso il CORPO G a piano primo, sino alla copertura del vano scale, verosimilmente di pertinenza degli impianti posti nella cucina del CORPO E (cappa, caldaia) Non rilevate servitù trascritte.

- Unità esterne/canalizzazioni sul lastrico solare

Si evidenzia a piano primo, su lastrico solare di altra proprietà, la presenza di unità esterne, canalizzazioni e prese d'aria. La sottoscritta non ha potuto accertare puntualmente la titolarità delle macchine esterne e delle canalizzazioni/prese d'aria presenti sul lastrico solare con riferimento agli impianti di climatizzazione e ventilazione meccanica dei CORPI E, F, G: la Condutrice non ha indicato con precisione la pertinenza di tali unità rispetto ai beni in uso e, altresì, nella documentazione impiantistica rilevata in atti comunali, non sussistono grafiche che indichino la posizione delle unità esterne relative agli impianti installati nei CORPI E e F. Non sono state rinvenute autorizzazioni di terzi in merito.

c. Regolarizzazione edilizia

A fronte di tutto quanto sopra, la sottoscritta evidenzia come sussista una situazione edilizia che ha avuto negli anni un iter piuttosto intenso, con "buchi" nel passaggio da una situazione a quella successiva.

c.1 - Difformità da Atti di Fabbrica e pratiche successive

- Con riferimento alle difformità rispetto ai Nulla Osta originari (ad esempio il vano scala di collegamento dai piani terra al piano primo), le stesse dovranno essere regolarizzate mediante idoneo titolo in sanatoria, unitamente a tutte le unità coinvolte (per il vano scala, ad esempio, essendo lo stesso porzione acquistata dalla Debitrice, coinvolge sia il CORPO E, sia il CORPO F, sia il CORPO G) e di concerto con il Condominio, richiamando, salvo parere diverso dell'Ufficio Tecnico comunale, le fattispecie previste dal decreto legge 69/24 convertito con la Legge 105/24 (Decreto Salva Casa) all'articolo 34ter del DPR 380/2001, introdotto con il Decreto "Salva Casa" (D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105), articolo che prevede la possibilità di regolarizzare "varianti in corso d'opera in difformità da titolo rilasciato prima della Legge n.10/1977" con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria. In merito alle sanzioni, l'articolo 34ter di cui sopra rimanda all'articolo 36bis comma 5 lettera b. Con riferimento alla SCIA, tale articolo, nella parte prima, riporta: che "5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: [...] b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro [...]", sempre fatto salvo diverso orientamento del Comune in merito. Posto che le difformità dei fabbricati rispetto ai Nulla Osta originari sono molteplici, la regolarizzazione di alcune di esse potrebbe essere oggetto di pratica comune condominiale con quota a carico di ogni proprietà. Si evidenzia che sussistono Abitabilità formalmente rilasciate ma non è noto come i locali siano stati considerati nelle stesse.
- Con riferimento a tutte le modifiche successive, a oggi la situazione riscontrata si può dire coincide, salvo lievi difformità, con la CILA in sanatoria presentata nel 2024 dalla Condutrice.
- È altresì vero, però, che i passaggi precedenti hanno generato plurime modifiche che in taluni casi hanno comportato significativi interventi sia strutturali, sia



impiantistici. Stante quanto sopra, al fine di tenere conto sia delle difformità dagli Atti di Fabbrica, sia dell'intricato iter edilizio che ha riguardato i beni, con le incongruenze sopra riportate, occorre inevitabilmente considerare la necessità di procedere con un opportuno titolo in sanatoria, la cui tipologia potrà essere definita solo di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale. Qualora gli interventi abbiano interessato parti comuni, occorrerà apposito assenso condominiale.

Posto che gli Uffici non rilasciano pareri preliminari in assenza di presentazione di idonea pratica, non essendo possibile dunque definire a priori e in modo puntuale iter, oneri e oblazioni, si ritiene equo considerare, con riferimento ai costi per spese tecniche, diritti, oblazioni, eventuali opere da eseguire, oltre accessori di legge, **in maniera necessariamente indicativa, un abbattimento percentuale del 10%,** aggiuntivo rispetto a quello disposto dal G.E.

La decurtazione di cui sopra tiene conto anche della necessità di procedere sia con verifiche di idoneità statica, stante l'assenza di documentazione progettuale e di collaudo e a fronte delle difformità rilevate, sia con eventuali verifiche di cui alla Legge 10/1991, con relativi apprestamenti edilizi e impiantistici. Altresì sono considerati gli eventuali costi per modifiche agli impianti legate a eventuali problemi connessi alle canalizzazioni passanti e al posizionamento delle macchine nonché la realizzazione di servizio igienico nel CORPO F. Si considerano anche le criticità lamentate dalla Conduttrice dei locali circa le infiltrazioni alla sala ristorante del CORPO E e del CORPO F a seguito degli intensi fenomeni meteorologici: tali episodi lasciano pensare a problemi legati a danni alla guaina bituminosa del lastrico solare di copertura e/o a problematiche inerenti allo scolo delle acque meteoriche, stante la presenza di pluviali interni alle murature, innestati nella gronda ribassata fronte Via della Liberazione, dove peraltro affacciano serramenti sopraelevate delle vetrine, che nella sala sottostante non sono visibili in quanto a quota superiore del controsoffitto ribassato, per i quali andrebbero verificati stato manutentivo e sigillature. Tuttavia, senza indagini di dettaglio, e, qualora necessario, di tipo invasivo, non è possibile stabilire con certezza la causa di tali fenomeni e, di conseguenza, determinare in modo puntuale la tipologia delle opere necessarie e la relativa entità economica. Si ricorda che nel Regolamento di Condominio, come indicato al precedente § 6, all'articolo 30 (Spese per terrazze a livello o lastrico solare con funzioni di copertura dell'edificio) viene specificato che *"le spese relative alle manutenzioni delle terrazze a livello o lastrico solare sono a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo nella misura di 1/3 mentre gli altri 2/3 restano a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti ai quali il lastrico o la terrazza servano da copertura in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (art. 1126 c.c.)"*.

c.2 – Volume a piano primo

Per quanto riguarda il volume a piano primo edificato dalla debitrice, alla luce di quanto visionato e delle informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico, **allo stato attuale il manufatto è privo di titolo edilizio.** Tema a monte di tutto quanto sopra è, però, la questione relativa alla **titolarità di una porzione del lastrico su cui il volume è stato edificato, come indicato al precedente § 4, posto che l'iter delle pratiche che hanno interessato il volume dimostra un uso pluriventennale del lastrico stesso.**

In assenza di formale risposta dell'Ufficio Tecnico in merito alla possibilità di concludere la Domanda di Condonò, come sopra indicato, la sottoscritta evidenzia l'impossibilità di esprimersi compiutamente in merito al volume a piano primo, dato che il complesso iter edilizio che ha interessato tale volume ha evidenziato una situazione di non linearità nelle istruttorie delle molteplici pratiche. Qualora tale fattispecie fosse accolta dall'Ufficio, comporterebbe la corresponsione di oblazione residua (€ 402,00), oneri concessori (per un importo di € 82.771,82 - da rivalutare del 40%) e diritti non corrisposti (€ 987,49), come richiesti da ultimo con la comunicazione del 2017, ol-



tre interessi legali a far data dal 13.07.2009, e ulteriori rivalutazioni eventualmente stabilite dall'UT alla attualità. Sulla base di quanto indicato solo verbalmente dall'Ufficio Tecnico, ossia l'impossibilità di concludere tale Domanda di Condono, il Comune potrebbe emettere un ordine di demolizione del manufatto, con conseguenti costi a carico per opere da eseguire e costi di smaltimento presso le pubbliche discariche.

A fronte delle incertezze di cui sopra, si evidenzia dunque l'impossibilità di valorizzare il volume a piano primo, ritenendo valutabili solo le pertinenze a piano interrato del CORPO G e ritenendo equo valorizzare la sola porzione di lastrico solare che, sulla base delle analisi svolte, risulta essere stata trasferita in proprietà.

Stante la possibilità o di dover corrispondere cospicui importi per la conclusione della Domanda di Condono (fattispecie a voce non avallata dall'Ufficio ma che non rilascia pareri espressi in assenza di idonea istanza), o di dover procedere con la demolizione del manufatto, si ritiene opportuno considerare, **sempre in maniera necessariamente indicativa, un ulteriore abbattimento del 5%** aggiuntivo al 10% di cui al § c.1 e aggiuntivo rispetto alla decurtazione del 5% disposta dal G.E.

7.3. Verifica catastale

a. Storia catastale

Da analisi del fascicolo di Archivio catastale, i beni derivano da plurime variazioni catastali. Per una più comoda lettura delle variazioni catastali, si rimanda allo "Schema delle variazioni catastali CORPI E, F, G sino al 29.10.2024" (04-All.1.1) e allo "Schema delle variazioni catastali CORPI E, F, G aggiornato al 30.10.2024" (04-All.1.1.bis).

I passaggi che hanno interessato il bene sono i seguenti:

– Dall'impianto agli anni Novanta

- **mappale 81, sub 1**, scheda n. 3250 del 15.03.1969 (04-All.1.3): sulla planimetria è indicato "1° piano terrazzo A-B-C-D";
- **mappale 77, subb. 3,4,5** (le cui schede non sono presenti nel fascicolo d'archivio): con scheda n. 30673 in data 11.01.1986 risulta costituito il bene al **mappale 77 sub. 702** (04-All.1.4): nella scheda di denuncia viene indicato il **sub. 41**, crociato con indicazione che trattasi di identificativo duplicato col prot. 52312 del 27.05.1986; infatti il sub. 41 è ancora in essere e si riferisce ad appartamento ai piani 8-9 di altra proprietà;
- con variazione del 09.12.1975, il sub. 81 viene frazionato nelle porzioni A con scheda n. 56857 relativa al **mappale 81, sub. 101** (04-All.1.5) e B con scheda n. 56858 relativa al mappale 81, sub. 102 (non oggetto di Procedura);
- con variazione del 06.04.1987 i sub. 101 viene frazionato nei beni al **mappale 81, sub. 103** (04-All.1.6) e **mappale 81, sub. 104** (04-All.1.7): il lastrico solare non è rappresentato.
- con variazione del 25.09.1991 i beni di cui sopra al mappale 77 sub. 702 e al mappale 81 subb. 103 e 104 vengono fusi a costituire i seguenti:
 - **mappale 81, sub 501 graffato al mappale 77 sub. 501** (04-All.1.8);
 - **mappale 81, sub 502** (04-All.1.9): qui compare per la prima volta la rappresentazione del volume a piano primo.

– Dagli anni Duemila a oggi:

- con variazione del 15.02.2005 i beni al mappale 81 sub. 501 graffato al mappale 77 sub. 501 e al mappale 81 sub. 502 vengono soppressi originando i seguenti beni:
 - **mappale 81, sub 701 graffato al mappale 77 sub. 703** (04-All.1.10);
 - **mappale 81, sub 702 graffato al mappale 77 sub. 704** (04-All.1.11);



- **mappale 81, sub 703 (04-All.1.12)**; la scheda verrà variata con variazione in data 20.12.2016 per diversa distribuzione degli spazi interni;
- **mappale 81, sub 704 (04-All.1.13)**; attuale CORPO G; la scheda del 15.02.2005 verrà variata il 20.12.2016 generando l'attuale per diversa distribuzione degli spazi interni;
- con variazione del 02.05.2007, i beni al mappale 81, sub. 701 graffato al mappale 77, sub. 703 e al mappale 81 sub. 702, graffato al mappale 77 sub. 704 verranno fusi costituendo il bene al **mappale 81, sub. 705 graffato al mappale 77, sub. 705 (04-All.1.14)**;
- con variazione dl 29.03.2013 il bene al mappale 81, sub. 705 graffato al mappale 77, sub. 705 verrà frazionato nei beni al **mappale 81, sub. 707 (04-All.1.15)**, la cui scheda verrà variata in data 20.12.2016 per diversa distribuzione degli spazi interni, e al **mappale 81, sub. 708 graffato al mappale 77, sub. 708 (04-All.1.16)**, la cui scheda verrà variata in data 21.12.2016 per diversa distribuzione degli spazi interni;
- con variazione in data 04.09.2020 **(04-All.1.17)** i beni di cui sopra al mappale 81, sub. 703, al mappale 81, sub. 707 e al mappale 81, sub. 708 graffato al mappale 77, sub. 708 sono stati fusi e frazionati costituendo i beni attualmente in atti:
 - **CORPO E: mappale 81, sub 967 graffato al mappale 77 sub. 967;**
 - **CORPO F: mappale 81, sub 902;**
- da ultimo, con variazione in data 30.10.2024 i beni di cui sopra al mappale 81, sub 967 graffato al mappale 77 sub. 967 e al mappale 81, sub 902 sono stati fusi costituendo il bene attualmente in Banca Dati catastale **CORPO E+F: mappale 81, sub 709.**

b. Difformità riscontrate

- **CORPI E+F**

Nel cartiglio della planimetria dei beni CORPI E e F come censiti prima della variazione del 30.12.2024 erano riportati, impropriamente, i seguenti identificativi errati, per i quali non c'è corrispondenza nella Banca Dati catastale: foglio 69, mappale 77, sub. 714 per il CORPO E e foglio 69 mappali 81 sub. 709 per il CORPO F (identificativi richiamati nell'ultima CILA presentata dalla Condutrice).

Con la variazione catastale del 30.10.2024 sono stati fusi in una unica scheda i CORPI E e F seppur dotati di autonomia funzionale e con le seguenti incongruenze:

- i due originari CORPO E e CORPO F non sono direttamente collegati in quanto tra i due sussiste a dividerli: a piano terra l'androne di accesso e il vano scala/ascensore comuni con il CORPO G; a piano interrato la porzione di pertinenza del CORPO G;
- non è più indicato il mappale 77 graffato al mappale 81 (il bene, originario CORPO E, insiste in parte sul mappale 81 in parte sul mappale 77).

La planimetria in atti dei CORPI E+F rispecchia lo stato dei luoghi, salvo imprecisioni, al piano interrato del CORPO E, dove il locale ripostiglio all'estremo confine ovest, presenta ancora i gradini della scala che originariamente lo collegava al piano terra, non indicati; il locale "ufficio" adiacente presenta due gradini a scendere per l'accesso, non indicati; risulta ampliato il locale "spogliatoio femminile" e modificato il ripostiglio sottoscala.

- **CORPO G**

Si riscontrano difformità distributive interne. A catasto al piano interrato è indica-



to il collegamento con il CORPO F.

– **CORPO X**

Il vano scale di collegamento costituiva parte del bene al mappale 81 sub. 1, variato nel sub.104, compravenduto nel 1988. Con la variazione del 15.02.2005 vano scale e pianerottoli, oltre all'ascensore realizzato e al bagno disabili a piano interrato, sono stati individuati sulle schede come "comuni ai beni al mappale 81 sub. 703 (ormai soppresso) e al mappale 81 sub. 704". Non risulta costituito un "bene comune" con autonomo identificativo. Con la scheda del 30.10.2024 permane l'indicazione "enti comuni" (specificando che sono comuni ai subal-terni 703 non più esistente, 704 e 709), senza la costituzione di un bene comune.

c. Regolarizzazione

Gli importi necessari alla presentazione di nuove schede mediante modelli Docfa, si intendono inclusi nell'abbattimento percentuale di cui al § 7.2. La regolarizzazione con presentazione di schede mediante modello Docfa è consequenziale alla risoluzione delle problematiche edilizie di cui al precedente § 7.2.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente.

La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

8.2. Calcolo

<u>CORPO E</u>				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Ristorante (PT)	m ²	258,00	100%	258,00
Locali di servizio accessori (T-S1)	m ²	315,00	50%	157,50
				415,50
				arrotondati
				416,00
				m² commerciali



CORPO F				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Negozio (PT)	m ²	92,00	100%	92,00
Locali di servizio accessori (T-S1)	m ²	96,00	50% (*)	48,00
				140,00
				m² commerciali

(*) *tenendo in considerazione: la mancata definizione del Condono n. 112/2004, la superficie a piano interrato è valutata come "sottonegozio"; si evidenzia una situazione "ibrida" tra accessorio comunicante (50%) e non comunicante (25%) essendo l'accesso possibile solo da vano scala comune (CORPO X); stante tuttavia le caratteristiche del locale e la definizione di un lotto unico, pur non potendo valutarlo al 100% in assenza del rilascio del Condono, si ritiene congruo considerarlo al 50%.*

CORPO G				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Volume a piano primo	m ²	263,00	(*)	0,00
Lastrico solare (**)	m ²	134,00	10%	13,40
Locali di servizio accessori (S1)	m ²	76,00	35% (***)	26,60
				40,00
				m² commerciali

(*) *a fronte dell'iter complesso descritto al § 7.2, tenendo in considerazione la mancata definizione del Condono n. 110/2004 e dunque dovendo intendersi il volume a piano primo privo di titolo edilizio, lo stesso non può essere compreso nella successiva valutazione*

(**) *si ritiene equo considerare nella valutazione la sola porzione di lastrico solare a piano primo indicata come oggetto di acquisto nell'atto di compravendita rep. 261460 del 04.05.1987; tale porzione viene stimata, con le imprecisioni del caso, sulla base delle precedenti schede catastali, valutandola come un'area esterna scoperta di pertinenza (e dunque nella misura del 10% superando i 25,00 m²)*

(***) *ritenendo il piano interrato una situazione intermedia tra accessorio comunicante (50%) e non comunicante (25%) essendo l'accesso possibile da vano comune (CORPO X) ma stante la definizione di un lotto unico*



CORPO X

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
piano terra: androne	m ²	12,00	100% (*)	12,00
piano S1: pianerottolo; bagno disabili; proiezione in pianta vano scala e ascensore	m ²	23,00	35% (*)	8,05
				20,05
				arrotondati
				20,00
				m² commerciali

(*) stante lo stato manutentivo e la continuità con i CORPI E+F

(**) adottando lo stesso criterio assunto per il piano interrato del CORPO G

Avvertenze.

- Si ricorda che l'unico accesso ai lastrici, anche proprietà di terzi, avviene dalla rampa scale comune (CORPO X) ma che non si è rilevata disciplina in merito in alcun Regolamento e non si sono rintracciate servitù trascritte riferite a diritti di passaggio e/o utilizzo.
- La superficie occupata da pianerottolo e vano scala a piano primo, con relativo volume, non risulta inclusa nelle porzioni di lastrico solare di proprietà e dunque non verrà valutata.

9. STIMA**9.1. Criterio di stima**

La sottoscritta, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate – OMI – Anno 2024– Semestre 2, Listino della Camera di Commercio – 2024 – Semestre 2, Borsino Immobiliare – quotazioni maggio 2025, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.



- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate**Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2024**

Peschiera Borromeo - Centrale

Codice zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Negozi – stato normalevalore di mercato: **min. 1.000,00 €/mq – max. 1.550,00 €/mq****- Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi****2° Semestre 2024**

Peschiera Borromeo - Centro

Negozivalore di mercato: **min. 1.300,00 €/mq – max. 1.500,00 €/mq****- Valori relativi al Borsino Immobiliare – maggio 2025****Negozi**valore di mercato: **min. 1.045,00 €/mq – max. 1.446,00 €/mq****9.3. Valutazione**

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO E	416,00 m ²	1.400,00 €/m ²	582.400,00 €
CORPO F	140,00 m ²	1.400,00 €/m ²	196.000,00 €
CORPO G	40,00 m ²	1.400,00 €/m ²	56.000,00 €
CORPO X	20,00 m ²	1.400,00 €/m ²	28.000,00 €
LOTTO 04			862.400,00 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Riduzione del valore del **5%**, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 43.120,00 €



Spese **indicative** di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (- 15%) con riferimento a quanto indicato al § 7.2 - 129.360,00 €

Spese condominiali ordinarie insolte nel biennio (*) - 38.607,53 €

(*) si sono considerati l'intero consuntivo esercizio ordinario 2023-2024 e l'intero preventivo esercizio ordinario 2024-2025

Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni **651.312,47 €**
arrotondato **651.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (-15%) **553.615,59 €**
arrotondato **554.000,00 €**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Nota in merito alla determinazione del prezzo del LOTTO "occupato"

Sebbene nel contratto di locazione non vi sia indicazione del subalterno identificativo del CORPO G, richiamando nel contratto i "servizi posti al piano primo con annessi locali ad uso cucina", alla luce dello stato occupativo rilevato e in considerazione delle problematiche del CORPO G, la decurtazione relativa al prezzo base d'asta per lotto occupato è stata applicata anche a tale CORPO. Lo stesso per quanto concerne le parti comuni identificate come CORPO X. Salvo parere diverso in merito dell'Illustrissimo Giudice.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione stabilito nel contratto di cui al § 3.2 è pari a 42.000,00 €. Si richiamano i valori relativi a:

Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare

Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2024

Peschiera Borromeo - Centrale

Codice zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Negoziò – stato normale

valore di mercato: **min. 6,30 €/mq/mese – max. 9,50 €/mq/mese**

Dunque, il prezzo convenuto, escluse le spese condominiali, è congruo in quanto non inferiore di un terzo rispetto al prezzo corrente ai sensi dell'art. 2923 del Codice Civile (anche eventualmente ritenendo incluso il CORPO G nella misura della consistenza come sopra definita).

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.



12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama in particolare quanto indicato: in merito alle caratteristiche dei beni e alle condizioni manutentive al § 2; in merito alla regolarità edilizia e catastale e quanto specificato ai § 7.2 e 7.3, segnalando con evidenza il tema della titolarità del lastrico solare di cui al § 4.2 nonché l'assenza del titolo edilizio del volume a piano primo di cui al § 7.2 del CORPO G e le incongruenze edilizie e catastali nonché di titolarità relative alle parti "comuni" CORPO X.

13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

Si indicano in blu gli allegati aggiunti alla presente relazione rispetto alla relazione depositata in data 15.09.2024.

1 Documentazione catastale

- 1.1 Schema delle variazioni catastali CORPI E, F, G (sino al 29.10.2024)
- 1.1.bis [Schema delle variazioni catastali CORPI E, F, G aggiornato dal 30.10.2024](#)
- 1.2 estratto di mappa; visura storica e planimetria CORPO E e CORPO F (sino al 29.10.2024)
- 1.2.bis [estratto di mappa; visura storica e planimetria CORPO E+CORPO F dal 30.10.2024; visura storica e planimetria CORPO G](#)
- 1.3 Planimetria storica: planimetria e visura foglio 69, mapp. 81, sub. 1
- 1.4 Planimetria storica: planimetria e visura foglio 69, mapp. 77, sub. 702
- 1.5 Planimetria storica: planimetria e visura foglio 69, mapp. 81, sub. 101
- 1.6 Planimetria storica: planimetria e visura foglio 69, mapp. 81, sub. 103
- 1.7 Planimetria storica: planimetria e visura foglio 69, mapp. 81, sub. 104
- 1.8 Planimetria storica: planimetria e visura foglio 69, mapp. 81, sub. 501 *graffato* mapp. 77 sub. 501
- 1.9 Planimetria storica: planimetria e visura foglio 69, mapp. 81, sub. 502
- 1.10 Planimetria storica: planimetria e visura foglio 69, mapp. 81, sub. 701 *graffato* mapp. 77 sub. 703
- 1.11 Planimetria storica: planimetria e visura foglio 69, mapp. 81, sub. 702 *graffato* mapp. 77 sub. 704
- 1.12 Planimetria storica: foglio 69, mapp. 81, sub. 703
- 1.13 Planimetria storica: foglio 69, mapp. 81, sub. 704
- 1.14 Planimetria storica: foglio 69, mapp. 81, sub. 705 *graffato* mapp. 77 sub. 705
- 1.15 Planimetria storica: foglio 69, mapp. 81, sub. 707
- 1.16 Planimetria storica: foglio 69, mapp. 81, sub. 708 *graffato* mapp. 77 sub. 708
- 1.17 [Planimetrie storiche: foglio 69, mapp. 81 sub. sub 967 *graffato* al mappale 77 sub. 967 e foglio 69, mapp. 81 sub. 902](#)

2 Documentazione fotografica

- 2.1 CORPO E
- 2.1.bis [CORPO E – modifiche al 27.05.2025](#)
- 2.2 CORPO F
- 2.2.bis [CORPO F – modifiche al 27.05.2025](#)



- 2.3 CORPO G
- 2.4 CORPO X – enti comuni
- 2.5 Lastrico solare e gronda (lati ovest e est)

3 Documentazione in merito allo stato occupativo

- 3.1 Comunicazioni Agenzia Entrate
- 3.2 Contratto di locazione n. 856, interrogazione, subentro
- 3.3 Risposta Agenzia Entrate in merito a contratto di locazione n. 1773

4 Provenienza

- 4.1 Attuale consistenza dei beni CORPI E, F, G
- 4.2 Schema delle provenienze dei CORPI E, F, G
- 4.3 Atto di compravendita del 04.05.1987 rep. 261460 [REDACTED]
- 4.4 Atto di compravendita del 14.06.1988 rep. 277671 [REDACTED]
- 4.5 Atto di compravendita del 12.12.1990 rep. 9539/17270 [REDACTED]
- 4.6 Atti di compravendita ai dante causa della Debitrice:
 - i. Atto di compravendita in data 17.12.1987 rep. 269175
 - ii. Atto di compravendita in data 31.12.1970 rep. 111969
 - iii. Atto di compravendita in data 17.04.1975 rep. 170954

5 Documentazione ipotecaria ventennale

- 5.1 Certificato ipotecario in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento
- 5.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate (al 02.09.2024)
- 5.2.bis Integrazione ispezioni ipotecarie

6 Documentazione Amministrazione di Condominio

- 6.1 Stato debitorio
- 6.1.bis Stato debitorio aggiornato
- 6.2 Regolamento di Condominio

7 Documentazione edilizia

- 7.1 Nulla Osta n. 49 del 31.07.1964
- 7.2 Nulla Osta n. 39 del 13.07.1965
- 7.3 Autorizzazione Edilizia pratica n. 204/1988 del 18.10.1988
- 7.4 CONDONO - C.E. in sanatoria n. 279/1986 del 21.07.1989
- 7.5 Pratica n. 70/1992
- 7.6 Concessione Edilizia n. 64 del 31.07.1992 pratica n. 231/1992
- 7.7 DIA pratica n. 393/1995 del 01.12.1995
- 7.8 DIA pratica n. 361/1999 del 26.10.1999
- 7.9 Articolo 26 pratica n. 57/2000 del 29.02.2000
- 7.10 DIA pratica n. 291/2001 del 04.07.2001
- 7.11 DIA pratica n. 429/2001 del 12.10.2001
- 7.12 DIA in variante pratica n. 122/2003 del 12.05.2003
- 7.13 CONDONO - Domanda di Condono del 10.12.2004 n. 112 prof. 25965



- 7.14 DIA pratica n. 384/2006 del 26.09.2006
- 7.15 DIA pratica n. 504/2012 del 28.09.2012
- 7.16 DIA pratica n. 577/2012 del 20.11.2012
- 7.17 DIA in variante pratica n. 117/2013 dell'08.02.2013
- 7.18 CILA in sanatoria pratica n. 463/2016 del 19.12.2016
- 7.19 CILA in sanatoria pratica n. 464/2016 del 19.12.2016
- 7.20 CILA in sanatoria pratica n. 465/2016 del 19.12.2016
- 7.21 CILA in sanatoria pratica n. 466/2016 del 19.12.2016
- 7.22 SCIA pratica n. 401/2019 del 05.12.2019
- 7.23 SCIA in variante pratica n. 37/2020 del 30.01.2020
- 7.24 Concessione Edilizia pratica n. 228/1988 del 13.10.1988
- 7.25 Richiesta di Autorizzazione prot. 9416 dell'08.04.1998 pratica n. 359/1998
- 7.26 Articolo 26 prot. 4772 del 25.02.1999 pratica n. 59/1999
- 7.27 Art. 26 prot. 8966 dell'08.04.1999 pratica n. 119/1999
- 7.28 DIA prot. 26544 del 26.10.1999 pratica n. 361/1999
- 7.29 DIA del 02.07.2002 prot. 25875 pratica n. 255/2002
- 7.30 CONDONO - Domanda di CONDONO 10.12.2004 n. 110 prot. 25966
- 7.31 CILA in sanatoria in data 05.09.2024 n. 299/2024 prot. 32299

8 Documentazione relativa ai ricorsi della Debitrice

9 Copia privacy elaborato di stima

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO 04 composta di n. 55 (cinquantacinque) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alla debitrice e ai Creditori a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,
Milano li: 01.06.2025

L'Esperto Nominato
arch. Alessandra Testa

