

[REDACTED]

[REDACTED]

GRUPPO 1

[REDACTED]

Da ispezione ipotecaria e catastale ultra ventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di **COMO** – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in **LUISAGO** e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.693940 in data 11.2.2004, al fg.1 (reale) con:

mapp.2065 are 03.39 (ex parte mapp.11) - ORA SOPPRESSO

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.1 (reale) con:

mapp.12 are 76.23 - ORA SOPPRESSO

mapp.57 are 09.47 - ORA SOPPRESSO

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione nr.7281 del 30.11.2018, fg.1 (reale) con:

mapp.3262 are 238.36 f.a.u.(comprende mapp.5 + mapp.18 + mapp.19 + mapp.20 + mapp.22 + mapp.25 + mapp.26 + mapp.27 + mapp.28 + mapp.301 + mapp.555 + mapp.556 + mapp.558 + mapp.559 + mapp.560) - ORA SOPPRESSO

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione nr.7284 del 30.11.2018, fg.1 (reale) con:

mapp.3261 are 26.20 f.a.u. (comprende mapp.21 + mapp.453 + mapp.454) - ORA SOPPRESSO

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione nr.7282 del 30.11.2018, fg.1 (reale) con:

mapp.3279 are 03.62 f.a.u. (parte delle strade pubbliche) - ORA
SOPPRESSO

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.1 (reale) con:

mapp.557 are 01.21 – ORA SOPPRESSO

LA SOPPRESSIONE DEI SUELENCANTI MAPPALI, A SEGUITO
DEGLI ACCATASTAMENTI EFFETTUATI HA ORIGINATO I
SEGUENTI:

Comune di Luisago:

i mappali 2065, 12, 57, 3262, 3261, 557

attualmente hanno assunto questa identificazione:

N.C.E.U. foglio 1 mapp. 3401 graffato mapp. 3402 graffato 3403
Cat. D/6, Rendita Euro 11.139,67 – INSISTE AREA GOLF

Da ispezione ipotecaria e catastale ultra ventennale effettuata presso
Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di **COMO** – Territorio, Servizio di
Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in:

- VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.3 (reale) con:

mapp.75 are 23.80 – NON INSISTE AREA GOLF

.Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.4372 in
data 25.9.97, al fg.9 (logico) fg.3 (reale) con:

mapp.2304 are 02.50 (ex parte mapp.1425) – NON INSISTE AREA
GOLF

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.4372 in
data 25.9.97 e variazione nr.3414 in data 3.10.97, al fg.9 (logico) fg.3
(reale) con:

mapp.2308 are 08.00 (ex parte mapp.1641) – NON INSISTE AREA GOLF

.Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.4372 in data 25.9.97, variazione nr.7982 in data 12.12.2007 e frazionamento nr.45922 in data 21.3.2013, al fg.9 (logico) fg.3 (reale) con:

mapp.3219 are 00.75 – NON INSISTE AREA GOLF

mapp.3220 are 04.45 – NON INSISTE AREA GOLF

(ex parti mapp.2306 ex parte mapp.1639)

.Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.121585 in data 26.6.2006, variazione nr.7984 in data 12.12.2007 e frazionamento nr.60391 in data 12.5.2014, al fg.9 (logico) fg.3 (reale) con:

mapp.3413 are 02.20 – NON INSISTE AREA GOLF

mapp.3417 are 00.20 – NON INSISTE AREA GOLF

(ex parte mapp.2632 ex parte mapp.1414 ex mapp.66/a)

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione nr.7957 in data 12.12.2007, al fg.9 (logico) fg.6 (reale) con:

mapp.84 are 24.80 – ORA SOPPRESSO

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione nr.7959 in data 12.12.2007, al fg.9 (logico) fg.6 (reale) con:

mapp.86 are 77.70 – ORA SOPPRESSO

.Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.6 (reale) con:

mapp.666 are 21.10 – NON INSISTE AREA GOLF

mapp.959 are 21.10 – NON INSISTE AREA GOLF

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione nr.7956 in data 12.12.2007 e frazionamento nr.60392 in data 12.5.2014, al fg.9 (logico) fg.6 (reale) con:

mapp.3440 are 04.00 (ex parte mapp.79) – NON INSISTE AREA GOLF

- VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.7 (reale) con:

mapp.850 are 11.00 – NON INSISTE AREA GOLF

.Terreni distinti al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.7 (reale) con:

mapp.1903 are 22.20 – NON INSISTE AREA GOLF

mapp.1904 are 13.20 – NON INSISTE AREA GOLF

.Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.263861 in data 21.11.2008, al fg.9 (logico) fg.7 (reale) con:

mapp.5618 are 39.00 (ex parte mapp.849) – NON INSISTE AREA GOLF

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.263861 in data 21.11.2008, al fg.9 (logico) fg.7 (reale) con:

mapp.5619 are 12.22 (ex parte mapp.1902) – NON INSISTE AREA GOLF

.Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.124779 in data 17.6.2009, variazione nr.152783 in data 3.8.2009 e frazionamento nr.153185 in data 4.8.2009, al fg.9 (logico) fg.7 (reale) con:

mapp.5694 are 07.80 – NON INSISTE AREA GOLF

[ex parte mapp.5668 (ex parte mapp.786) che comprende mapp.5669 (ex parte mapp.786)]

mapp.5696 are 06.55 – NON INSISTE AREA GOLF

[ex parte mapp.5670 (ex parte mapp.2032) che comprende mapp.5671 (ex parte mapp.2032)]

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.124779 in data 17.6.2009, variazione nr.152783 in data 3.8.2009 e frazionamento nr.153185 in data 4.8.2009, al fg.9 (logico) fg.7 (reale) con:

mapp.5699 are 50.50 – NON INSISTE AREA GOLF

[ex parte mapp.5674 (ex parte mapp.851) che comprende mapp.5675 (ex parte mapp.851)]

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.11 (reale) con:

mapp.835 are 05.30 – ORA SOPPRESSO

mapp.836 are 02.00 – ORA SOPPRESSO

mapp.837 are 30.00 – ORA SOPPRESSO

mapp.838 are 17.00 – ORA SOPPRESSO

mapp.840 are 11.00 (ex mapp.840/b) – NON INSISTE AREA GOLF

mapp.1452 are 10.10 – ORA SOPPRESSO

mapp.1990 are 11.40 – ORA SOPPRESSO

.Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.60846 in data 13.5.2014, al fg.9 (logico) fg.11 (reale) con:

mapp.6211 are 02.40 (ex parte mapp.846) – NON INSISTE AREA GOLF

mapp.6222 are 06.30 (ex parte mapp.842) – NON INSISTE AREA GOLF

mapp.6226 are 14.50 (ex parte mapp.841) – NON INSISTE AREA GOLF

.Terreni distinti al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.60842 in data 13.5.2014, al fg.9 (logico) fg.12 (reale) con:

mapp.6160 are 08.20 (ex parte mapp.1979) – NON INSISTE AREA GOLF

mapp.6161 are 02.30 (ex parte mapp.1979) – NON INSISTE AREA GOLF – è strada

mapp.6162 are 03.90 (ex parte mapp.1979) – NON INSISTE AREA GOLF

LA SOPPRESSIONE DEI SUELENCANTI MAPPALI, A SEGUITO DEGLI ACCATASTAMENTI EFFETTUATI HA ORIGINATO I SEGUENTI:

Comune di Villa Guardia Sez. CIVELLO:

i mappali 84, 86

attualmente hanno assunto questa identificazione:

N.C.E.U. Sez. CIV foglio 6 mapp. 3727 Cat. D/6, Rendita €uro 3.289,44 – INSISTE AREA GOLF

Comune di Villa Guardia Sez. MACCIO:

i mappali 835, 836, 837, 838, 1452, 1990

attualmente hanno assunto questa identificazione:

N.C.E.U. Sez. MAC foglio 11 mapp. 6548 Cat. D/6, Rendita €uro 2.379,49 – INSISTE AREA GOLF

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di stima adottati ai fini valutativi sono differenti tra loro, si sono adottati criteri differenti rispetto alle destinazioni urbanistiche previste ed allo stato dei luoghi, più precisamente:

per il beni di cui al Gruppo 1

CONSORZIO COMENSE INERTI SRL in Liquidazione in Fallimento

- metodo di stima sintetico comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, già considerando lo stato dei luoghi per i beni aventi destinazioni "in assenza di potenzialità edificatorie"

- metodo di stima indiretto basato sull'analisi della potenzialità urbanistico/edilizia così come derivante dalla prevista destinazione indicata nello strumento urbanistico vigente

Si rammenta, come anche in seguito approfondito che non si ha chiara contezza dell'attività che si svolgeva prima della realizzazione del compendio, così come non si ha chiara contezza della regolarità in materia di eventuali bonifiche effettuate laddove necessarie.

Le fonti di informazioni utilizzate ai fini valutativi sono le seguenti:

Catasto di Como:

qui sono state visionate e recuperate tutte le schede inerenti gli immobili, le visure catastali e le mappe di cui al Catasto Terreni (in allegati).

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como:

sono state effettuate ispezioni al fine della ricostruzione della consistenza immobiliare **aggiornate al 18.10.2019.**

Al fine di riferire in merito allo stato pregiudizievole sono state inoltre compiute analisi delle titolarità dei beni su base ultraventennale.

Ufficio Tecnico del Comune di Luisago:

a seguito della Pec inoltrata al comune in data 04.08.2020 avente come oggetto: richiesta di accesso atti, richiesta CDU e richiesta di elencazione di eventuali cause pendenti con il comune riguardante gli oggetti di stima, il Ctu riceveva dal comune l'elenco delle pratiche edilizie riportate nei successivi capitoli.

Il comune inoltre nella Pec di risposta dichiarava la presenza di una causa pendente al Consiglio di Stato, non allegando tuttavia alcun documento a riguardo.

Inoltre il Ctu non ha contezza nell'elenco fornitole di documentazione relativa a ordinanza di demolizione riguardante alcuni degli immobili oggetto di stima che pur risultano essere gravanti sugli immobili e pure oggetto della causa pendente suelencata.

Non si ha contezza inoltre relativamente alla regolarità di eventuali bonifiche effettuate riguardanti i luoghi oggetto di stima.

Non è chiara l'attività svolta precedentemente sulle aree oggetto di stima.

Si precisa che al Ctu è stata permessa la visione delle pratiche solamente in data 29.09.2020, tuttavia al perito è stato impedito di effettuare delle foto alle pratiche edilizie.

Visionate le pratiche, l'ufficio ha provveduto ad effettuare le copie richieste ed alla data del 13.10.2020 il Ctu riceveva indicazioni riguardanti l'importo dovuto per le stesse ed indicazioni per il ritiro.

In merito al Cdu richiesto in data 04.08.2020 il comune nulla comunicava al Ctu relativamente agli importi da corrispondere così pure relativamente alla data del ritiro.

Il Ctu in sede di visione delle pratiche 29.09.2020 si premurava di chiedere del Cdu e solo in tale data veniva comunicato l'importo da corrispondere per poter poi procedere con il ritiro.

Si precisa che le ricerche delle pratiche presso gli Uffici Tecnici sono state compiute unicamente dal personale degli uffici, pertanto il perito ha potuto verificare solo ciò che il personale ha recuperato.

Ufficio Tecnico del Comune di Villa Guardia:

a seguito della mail inoltrata al comune in data 15.09.2020 avente come oggetto: richiesta di accesso atti, richiesta CDU e richiesta di elencazione di eventuali cause pendenti con il comune riguardante gli oggetti di stima, il Ctu riceveva dal comune l'elenco delle pratiche edilizie riportate nei successivi capitoli.

In sede di sopralluogo presso il comune al fine di visionare le pratiche il comune non reperiva una delle elencate pratiche precisamente la n. 428 del 2003 Nulla Osta.

Il comune inoltre nella mail di risposta non dichiarava la presenza o meno di cause eventualmente presenti con il comune e gli immobili oggetto di stima.

Solo in data 20.10.2020 il comune inoltrava Pec in risposta alla richiesta del Ctu in merito alla presenza di eventuali cause in corso insistenti sugli immobili che così recita: " ... si comunica che relativamente alla richiesta intesa all'ottenimento di informazioni di eventuali cause gravanti sugli immobili intestati alla Società Consorzio Comense Inerti Srl questo ufficio non è in possesso di alcuna informazione in merito.

Si comunica altresì, che per quanto sopra potrà rivolgersi agli uffici e alle autorità competenti previa giusta delega e motivazione qualificata ... ".

A tal proposito, si specifica che la sottoscritta ha assunto il ruolo di Ctu incaricato dalle Società [REDACTED] Prospecta in fallimento ed incaricata pure dall'amministratore della società [REDACTED] posseduta al 100% dal Fallimento [REDACTED]

Inoltre si specifica che la richiesta effettuata dal Ctu per mezzo Pec, riguardava non unicamente eventuali cause a nome della Consorzio Comense Inerti, ma anche della società [REDACTED]

Si specifica inoltre che il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 15.09.2020 per mezzo Pec è pervenuto al Ctu alla data del 21.10.2020.

Non si ha contezza inoltre relativamente alla regolarità di eventuali bonifiche effettuate riguardanti i luoghi oggetto di stima.

Non è chiara l'attività svolta precedentemente sulle aree oggetto di stima.

Si precisa che le ricerche delle pratiche presso gli Uffici Tecnici sono state compiute unicamente dal personale degli uffici, pertanto il perito ha potuto verificare solo ciò che il personale ha recuperato.

Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato:

- Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia del Territorio: relativamente a zone e microzone presenti nel suolo dei comuni di Luisago e Villa Guardia
- Agenzie Immobiliari della zona di interesse
- FIAP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Borsino Immobiliare della Provincia di Como
- Valori medi agricoli redatti dall'Agenzia del Territorio

Ufficio del Registro:

sono in fase di reperimento eventuali contratti di locazione ancora in corso di validità insistenti sugli immobili oggetto di stima.

5. STIMA

Descrizione sommaria dei beni Gruppo 1:

la aree appartenenti al Gruppo 1 comprendono un'area dove insiste il Golf, inoltre consta di innumerevoli terreni ubicati in prossimità dell'area descritta di cui infra.

Tutti i beni sono ubicati nei comuni di Luisago e Villa Guardia.

Proprietari:

- Società [REDACTED] in Liquidazione
[REDACTED]
per la quota di 1/1 di piena proprietà

Provenienza beni in Comune di Luisago:

TRA.7487/5549 (29.5.86)

Atto in data 30.4.86 [REDACTED] con il quale [REDACTED] - bene personale - vende alla società [REDACTED] anche immobili siti in LUISAGO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.11 are 04.50

mapp.12 are 78.40

mapp.57 are 09.50

AVVERTENZA: Si precisano in atto:

- servitù di elettrodotto reg. a Como in data 1.7.63 al nr.114;
- servitù a favore "[REDACTED]" per approvvigionamento acqua potabile come da preliminare del 1.6.82 da definire;
- servitù di fognatura a favore "[REDACTED]" reg. a Como in data 13.1.86 nr.193.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.10398/7558 (25.6.87)

Atto in data 5.6.87 [REDACTED] con il quale [REDACTED] bene personale - vende alla società [REDACTED] immobili siti in LUISAGO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.5 are 06.60
mapp.20 are 63.60
mapp.22 are 15.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.3470/2663 (1.3.89)

Atto in data 30.1.89 [REDACTED] con il quale [REDACTED] - libera di stato - vende alla società [REDACTED] immobili siti in LUISAGO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

Mapp.556 are 06.10
Mapp.559 are 16.30

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.15033/10016 (2.8.90)

Formalità presentata come rettifica d'ufficio della trascrizione del 1.3.89 ai nn.3470/2663, di cui sopra, in quanto erroneamente acquisita la società acquirente come [REDACTED] anziché [REDACTED]

TRA.4998/3641 (28.2.92)

Atto in data 31.1.92 [REDACTED] con il quale viene stipulato quanto segue:

- in primo luogo -

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

Mapp.453 are 07.50

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in secondo luogo -

[REDACTED] - libera di stato - vende alla società [REDACTED] immobili siti in LUISAGO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

Mapp.454 are 09.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.818/698 (15.1.93)

Atto in data 22.12.92 [REDACTED]
con il quale [REDACTED] - bene personale - vende alla società [REDACTED] immobili siti in LUISAGO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.557 are 01.20

mapp.560 are 05.80

mapp.558 are 08.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.5161/3819 (28.3.96)

Atto in data 6.3.96 [REDACTED] con
il quale [REDACTED] - entrambi
coniugati in regime di comunione legale dei beni - e [REDACTED]
[REDACTED] - libera di stato - cedono in permuta alla società [REDACTED]
[REDACTED] immobili siti in LUISAGO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.18 are 10.60

mapp.25 are 14.10

mapp.301 are 16.40

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli
immobili permutati risultano avere un valore complessivo di [REDACTED]
e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.18491/13201 (22.10.97)

Atto in data 3.10.97 [REDACTED]
con il quale [REDACTED] - [REDACTED] - cede in permuta alla
società [REDACTED] immobili siti in LUISAGO
e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.19 are 30.20

si precisa in atto che alla società è concesso il diritto di escavazione del
sottosuolo, da esercitarsi previa le necessarie autorizzazioni rilasciate
dalle autorità competenti preposte. La società stessa si impegna a
riportare ad uso agricolo ed al piano di campagna originario a sua cura
e spese, mediante apporto di materiali inerti e con copertura
superficiale e a riconsegnarli ai proprietari aventi causa o loro eredi,
pronti per l'aratura entro

tre anni dalla fine dell'escavazione, prevista orientativamente per il
1999.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli
immobili permutati risultano avere un valore complessivo di [REDACTED]
e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.23426/15532 (9.9.2016)

Atto in data 26.7.2016 [REDACTED]

[REDACTED] portante trasformazione della società "[REDACTED] spa/Como" in [REDACTED]

Risultano di proprietà della società anche immobili siti in LUISAGO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.2 (reale) con:

mapp.2065 are 03.39
mapp.12 are 78.40
mapp.57 are 09.50
mapp.5 are 06.60
mapp.20 are 63.60
mapp.22 are 15.20
mapp.556 are 06.10
mapp.559 are 16.30
mapp.26 are 06.70
mapp.27 are 20.50
mapp.28 are 03.30
mapp.555 are 07.80
mapp.21 are 09.10
mapp.453 are 07.50
mapp.454 are 09.70
mapp.557 are 01.20
mapp.560 are 05.80
mapp.558 are 08.70
mapp.18 are 10.60
mapp.25 are 14.10
mapp.301 are 16.40
mapp.19 are 30.20

OSSERVAZIONI: Risulta inoltre la seguente formalità:

TRA.44264/27620 (6.12.2006)

Atto in data 31.10.2006 [REDACTED]

[REDACTED] portante ordinanza di sospensione di lottizzazione a favore del Comune di Luisago e a carico della società [REDACTED]

[REDACTED] relativamente anche ai mapp.57, mapp.12, mapp.18, mapp.20, mapp.22, mapp.25, mapp.27, mapp.28, mapp.557, mapp.560 e mapp.558.

Provenienza beni in Comune di Villa Guardia:

PUNTO A

PROVENIENZA MAPP.840 DI VILLA GUARDIA SEZ.MACCIO

TRA.201/171 (18.1.43)

Successione di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

quota 1/8 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota non menzionata (si suppone quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.840

TRA.3691/3405 (5.6.57)

Atto in data 8.5.57 [REDACTED]
con il quale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] fu

[REDACTED] anche di immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.840/b are 11.00 (poi sostituito con il mapp.840)

Accesso: tramite servitù di passa carraio a carico del lato di levante dei mapp.839 e mapp.840/a di [REDACTED]

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza, la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.5769/5252 (10.6.64)

Successione di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.840/b (poi sostituito con il mapp.840)

TRA.230/202 (13.1.65)

Atto in data 9.12.64 [REDACTED]
portante accettazione pura e semplice dell'eredità in morte di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] immobili siti in VILLA
GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.840/b (poi sostituito con il mapp.840)

TRA.9165/7134 (20.6.84)

Atto in data 31.5.84 [REDACTED]
con il quale [REDACTED] -
entrambi coniugati in regime di comunione legale ma beni personali -
addivengono a divisione.

Vengono assegnati, per quota intera di piena proprietà, a [REDACTED]
[REDACTED] anche immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e
precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.840 are 11.00

Accesso: come di fatto, avviene con provenienza dalla strada consorziale detta del Fontanino a mezzo di stradella campestre in servitù di passo.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di [REDACTED] e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

OSSERVAZIONI: Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di [REDACTED].

TRA.4228/3206 (17.3.98)

Atto in data 26.2.98 [REDACTED]
[REDACTED] - bene personale - vende alla società [REDACTED] immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.840 are 11.00

Accesso: come di fatto, avviene con provenienza dalla strada consorziale detta del Fontanino a mezzo di stradella campestre in servitù di passo.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**PROVENIENZA MAPP.5694 - MAPP.5696 DI VILLA GUARDIA
SEZ.MACCIO**

TRA.8338/7453 (26.11.59)

Atto in data 3.11.59 [REDACTED]
con il quale [REDACTED]
[REDACTED] anche immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.2032 are 13.00

mapp.786 are 17.50

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.5082/3674 (19.3.97)

Successione di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/2 di piena proprietà, anche immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.2032 are 13.00

mapp.786 are 17.50

TRA.6691/5070 (24.4.98)

Atto in data 17.4.98 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni - addivengono a divisione.

Vengono assegnati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà, anche immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.7 (reale) con:

mapp.2032 are 13.00

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 (reale) con:

mapp.786 are 17.50

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di [REDACTED] e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.697/433 (9.1.2003)

Atto in data 19.12.2002 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - coniugato in regime di separazione dei beni - vendono alla società "Consorzio Comense Inerti spa/Como" immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.2032 are 13.00

mapp.786 are 17.50

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

PROVENIENZA MAPP.6160-6161-6162 DI VILLA GUARDIA

SEZ.MACCIO

TRA.3594/3434 (23.7.49)

Successione di [REDACTED]

[REDACTED] per l'usufrutto parziale.

Vengono denunciati, per quota non menzionata (si suppone quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.1979

OSSERVAZIONI: Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

TRA.1987/1425 (31.1.2001)

Atto in data 12.1.2001 [REDACTED]
[REDACTED] - bene personale -
vendono alla società [REDACTED] immobili
siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1979 are 14.40

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

PROVENIENZA MAPP.75 DI VILLA GUARDIA SEZ.CIVELLO

TRA.4749/4235 (2.7.60)

Atto in data 5.6.60 [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

vendono a [REDACTED] anche immobili siti in VILLA
GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.75 are 23.80

accesso: in lato di tramontana dalla strada consorziale dal Ponticello e
in lato di ponente dalla strada campestre.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.18461/12146 (29.8.92)

Successione di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/4
ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili
siti in VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 (reale) con:

mapp.75 are 23.80

TRA.14340/9396 (2.7.92)

Atto in data 25.6.92 [REDACTED]
[REDACTED] beni
personali - addivengono a divisione.

Vengono assegnati a [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/2 ciascuna di piena proprietà, anche immobili
siti in VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.3 (reale) con:

mapp.75 are 23.80

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli
immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di
[REDACTED] e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.22462/16142 (22.12.98)

Atto in data 2.12.98 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - bene personale - vendono alla società [REDACTED]
[REDACTED] anche immobili siti in VILLA GUARDIA
Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.75 are 23.80

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per [redacted] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

PROVENIENZA MAPP.84 DI VILLA GUARDIA SEZ.CIVELLO

OSSERVAZIONI: Si precisa che alla data del 1.1.63 la ditta proprietaria risulta essere:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

in forza di provenienza anteriore al 24.7.57

TRA.4495/4076 (10.3.73)

Successione di [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] per l'usufrutto parziale.

Vengono denunciati, per quota 1/4 di piena proprietà, anche immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

mapp.84

TRA.20503/14551 (28.10.91)

Successione di [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] per

quota 1/3 complessiva di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/4 di piena proprietà, anche immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.84 are 24.80

TRA.23304/15425 (16.9.2002)

Successione di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per quota
1/2 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/3 di piena proprietà, anche immobili
siti in VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.84 are 24.80

TRA.10314/7032 (21.5.99)

Atto in data 26.4.99 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] coniugata in regime di separazione
dei beni - vendono alla società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.84 are 24.80

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la
vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da
qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.34859/21942 (7.10.2005)

Atto in data 29.9.2005 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] cede in
permuta alla società [REDACTED] immobili in
VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.84 are 24.80

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili permutati risultano avere un valore complessivo di [REDACTED] e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

PROVENIENZA RESTANTI IMMOBILI

TRA.5971/4427 (23.4.86)

Atto in data 26.3.86 [REDACTED]
[REDACTED] bene personale - vende alla società [REDACTED] immobili siti in VILLA GUARDIA e precisamente:

- Sez.MACCIO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.837 are 30.00

mapp.838 are 17.00

- Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.86 are 77.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.13913/10159 (5.8.94)

Atto in data 27.7.94 [REDACTED]
con il quale viene stipulato quanto segue:

- in primo luogo -

[REDACTED] - bene personale - vende alla società [REDACTED] immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.959 are 21.10

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in secondo luogo -

[REDACTED] - libera di stato - vende alla società [REDACTED] immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.666 are 21.10

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.18949/13357 (9.11.94)

Atto in data 17.10.94 [REDACTED]
[REDACTED] - bene personale - vende alla società [REDACTED] immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.79 are 13.30

mapp.1414 are 61.20 (ex mapp.66/a)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.8694/6310 (20.5.96)

Atto in data 3.5.96 [REDACTED]
con il quale viene stipulato quanto segue:

- in primo luogo -

██████████ - bene personale - vende alla società
██████████ anche immobili siti in VILLA
GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1902 are 22.30

mapp.1904 are 13.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la
vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per ██████████ e
libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in secondo luogo -

██████████ - coniugato in regime di separazione dei beni -
vende alla società ██████████ anche
immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1903 are 22.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la
vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per ██████████ e
libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.18933/13192 (26.10.96)

Atto in data 25.9.96 ██████████
██████████

vende alla società ██████████ anche
immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.841 are 56.40

mapp.842 are 14.00

mapp.846 are 08.60

mapp.849 are 71.00

mapp.850 are 11.00

mapp.851 are 54.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.19003/13216 (28.10.96)

Atto in data 4.10.96 [REDACTED]
[REDACTED] - celibe - vende alla società [REDACTED] immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.835 are 05.30

mapp.836 are 02.00

mapp.1990 are 11.40

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.19004/13217 (28.10.96)

Atto in data 4.10.96 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - vendono alla società [REDACTED] immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1452 are 10.10

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.1030/803 (14.1.97)

Atto in data 19.12.96 [REDACTED]
[REDACTED] - vende alla [REDACTED] immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1425 are 104.40 (ex mapp.74/a)

mapp.1639 are 11.00 (ex mapp.944/b)

mapp.1641 are 16.50 (ex mapp.945/b)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per [REDACTED] e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

PUNTO B

TRA.23426/15532 (9.9.2016)

Atto in data 26.7.2016 [REDACTED] i di
Come portante trasformazione della società [REDACTED]

Risultano di proprietà della società anche immobili siti in:

- VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.84 are 24.80

mapp.86 are 77.70

mapp.75 are 23.80

mapp.2304 are 02.50

mapp.2308 are 08.00

mapp.3220 are 04.45

mapp.3413 are 02.20

mapp.3417 are 00.20

mapp.3440 are 04.00

mapp.666 are 21.10

mapp.959 are 21.10

- VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

mapp.837 are 30.00

mapp.838 are 17.00

mapp.5618 are 39.00

mapp.5619 are 12.22

mapp.850 are 11.00
mapp.5696 are 06.55
mapp.5699 are 50.50
mapp.5694 are 07.80
mapp.6160 are 08.20
mapp.6161 are 02.30
mapp.6162 are 03.90
mapp.6211 are 02.40
mapp.6222 are 06.30
mapp.6226 are 14.50
mapp.1904 are 13.20
mapp.1903 are 22.20
mapp.840 are 11.00
mapp.835 are 05.30
mapp.836 are 02.00
mapp.1452 are 10.10
mapp.1990 are 11.40

OSSERVAZIONI: Si precisa che sia dalla consultazione della nota di trascrizione sia dalla consultazione del titolo, non risulta indicato il mapp.3219 di Villa Guardia Sez.Civello

OSSERVAZIONI: Risultano inoltre le seguenti formalità:

TRA.1884/1561 (9.2.83)

Atto in data 20.1.83 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
relativamente al mapp.840 di Catasto Terreni di Villa Guardia Sez.Maccio.

TRA.18849/13749 (10.11.95)

Atto in data 23.10.95 rep.76011 Notaio Francesco Peronese di Como portante costituzione di servitù di elettrodotto a favore [REDACTED] ed a carico della società [REDACTED] relativamente al mapp.86 di Villa Guardia Sez. Civello.

Pratiche edilizie Comune di Luisago (come da PEC ricevuta in data 28.08.2020):

CONDONO EDILIZIO N. 3/1985

[REDACTED]
Oggetto: costruzione n. 2 magazzini e n. 1 tettoia sul mappale 10

CONCESSIONE DILIZIA N. 902/1987

[REDACTED]
Oggetto: realizzazione struttura amovibile a supporto dell'attività estrattiva

CONCESSIONE DILIZIA N. 910/1988

[REDACTED]
Oggetto: costruzione di una recinzione

AUTORIZZAZIONE N. 34/1989

[REDACTED]
Oggetto: posa cartello metallico

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 54/1990

[REDACTED]
Oggetto: integrazione fondo strada consorziale con mista naturale e successiva stesura di manto bituminoso tou – venant

D.I.A. N. 45/1996

[REDACTED]
Oggetto: costruzione recinzione in legno, formazione viali e piantumazione

D.I.A. N. 57/1996

[REDACTED]
Oggetto: costruzione recinzione in rete metallica

COMUNICAZIONE N. 58/1996

[REDACTED]
Oggetto: realizzazione serra

PIANO ATTUATIVO N.1554/2004

[REDACTED] e [REDACTED]
Oggetto: Proposta di Piano Attuativo Via alla Cava

PIANO ATTUATIVO N.1564/2004

[REDACTED] e [REDACTED]

Oggetto: Proposta di Piano Attuativo Via alla Cava

D.I.A. N. 1587/2004
[REDACTED]

Oggetto: manutenzione straordinaria

Note: annullata e superata da D.I.A. n. 1597/2005

AUTORIZZAZIONE TEMPORANEA N. 92/2005
[REDACTED]

Oggetto: posa strutture prefabbricate

D.I.A. N. 1597/2005
[REDACTED]

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Note: sostituisce la D.I.A. n. 1587/2004

D.I.A. N. 1635/2005
[REDACTED]

Oggetto: variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 1597/2005

AUTORIZZAZIONE N. 111/2005

Intestato a [REDACTED]

Oggetto: posa cartelli indicatori

PIANO ATTUATIVO N.1685/2006
[REDACTED]

Oggetto: Proposta di Piano Attuativo Via alla Cava

Note: annullata e sostituita dalla proposta di Piano Attuativo n. 1728/2006

D.I.A. N. 1702/2006
[REDACTED]

Oggetto: variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 1597/2005 e successiva variante

AUTORIZZAZIONE N. 147/2006
[REDACTED]

Oggetto: posa cartelli indicatori provvisori

PIANO ATTUATIVO N.1728/2006
[REDACTED]

Oggetto: Proposta di Piano Attuativo Via alla Cava

Note: diniegata

AUTORIZZAZIONE N. 162/2007

Oggetto: manomissione suolo pubblico in via Alla Cava e in Via Fontanino

AUTORIZZAZIONE N. 240/2010

Oggetto: manomissione suolo pubblico in via Alla Cava

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2116/2015

Intestato a [REDACTED]

Oggetto: Completamento della struttura sportiva in Via Alla Cava

Note: diniegata ed archiviata

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 2158/2016

Intestato a [REDACTED]

Oggetto: Sanatoria per opere realizzate presso struttura sportiva in Via Alla Cava

Note: diniegata ed archiviata

Pratiche edilizie Comune di Villa Guardia (come da mail ricevuta in data 29.09.2020):

- P.E. 4129 (2014) PDC in sanatoria – [REDACTED]
- P.E. 3839 (2007) concessione in sanatoria
- P.E. 3779 (2007) piano attuativo "[REDACTED]"
- P.E. 428 (2003) nulla osta
- P.E. 3075 (1998) parere preventivo posa tensostruttura
- P.E. 2969 (1996) ampliamento impianto di compostaggio
- P.E. 2817 (1994) nuova costruzione vani tecnologici
- P.E. 2763 (1994) nuova costruzione per impianto di compostaggio
- P.E. 2629 (1992) parere preventivo installazione impianto frantumazione

Destinazione urbanistica Comune di Luisago:

Alla data del 24.08.2020 (data del CDU), con ritiro concesso al Ctu in data 06.10.2020, lo strumento urbanistico valido risulta il PGT approvato con D.C.C. n. 18 del 10.10.2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 17 del 23.04.2014, successiva pubblicazione sul B.U.R.L. n. 37 del 14.09.2016, successiva D.C.C. n. 27 del 24.09.2018.

D.C.C. n. 33 del 19.10.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 del 06.02.2019.

Si precisa che la destinazione urbanistica degli oggetti di stima è la seguente (come da CDU):

mappali 3401, 3402, 3403

mappale 3401

ricade in:

- Cittadella dello sport e della cultura (NTA Piano dei servizi: art. 14), in Ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (PCS1), con parte in "Fascia di rispetto del reticolo idrografico" (studio del reticolo idrografico minore; NTA Piano delle Regole artt. 56, 58)
- Il tutto in "Rete ecologica" (NTA Piano delle Regole: art. 49)

Ricade, sulla base di quanto rappresentato sugli elaborati grafici della "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio", in parte classe di fattibilità 1, in parte in classe di fattibilità 3 e in parte in classe di fattibilità 4.

mappale 3402

ricade in:

- [REDACTED] (NTA Piano dei servizi: art. 14), in Ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (PCS1)
- Parte in "Elementi di bosco urbano trasformabili con vincolo di destinazione pubblica" (NTA Piano delle Regole: artt. 46, 54), con parte in "Fascia di rispetto del reticolo idrografico" (Studio del reticolo idrografico minore; NTA Piano delle Regole: artt. 56, 58)
- Il tutto in "Rete ecologica" (NTA Piano delle Regole: art. 49)

Ricade, sulla base di quanto rappresentato sugli elaborati grafici della "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo

del Territorio”, in parte classe di fattibilità 1, in parte in classe di fattibilità 3 e in parte in classe di fattibilità 4.

mappale 3403

ricade in:

- [REDACTED] (NTA Piano dei servizi: art. 14), in Ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (PCS1)
- Il tutto in “Rete ecologica” (NTA Piano delle Regole: art. 49)

Ricade, sulla base di quanto rappresentato sugli elaborati grafici della “Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio”, in classe di fattibilità 3.

Destinazione urbanistica Comune di Villa Guardia:

Alla data del 20.10.2020 (data del CDU), con trasmissione via Pec concesso al Ctu in data 21.10.2020, lo strumento urbanistico valido risulta il PGT approvato con D.C.C. n. 27 del 19.07.2016 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 del 05.02.2014.

Si precisa che la destinazione urbanistica degli oggetti di stima è la seguente (come da CDU):

mappali 3727, 6548

mappale 3727 ex 84

ricade in:

- Ambito di trasformazione (per il DDP ATR/ZRA in Piana di Brugo)
Vincoli:
Elettrodotto e distanze di prima approssimazione – dpcm 8.7.2003
Ambito estrattivo ATEg2 – Luisago – Villa Guardia
Grado 3 di sensibilità paesistica
Classe 3 di fattibilità geologica

mappale 3727 ex 86

ricade in:

- Ambito di trasformazione (per il DDP ATR/ZRA in Piana di Brugo)

Vincoli:

Elettrodotto e distanze di prima approssimazione – dpcm
8.7.2003

Ambito estrattivo ATEg2 – Luisago – Villa Guardia

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 3 di fattibilità geologica

mappale 6548 ex 835 MACCIO

ricade in:

- Ambito di trasformazione (per il DDP ATR/ZRA in Piana di Brugo)

Vincoli:

Ambito estrattivo ATEg2 – Luisago – Villa Guardia

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 3 di fattibilità geologica

mappale 6548 ex 836 MACCIO

ricade in:

- Ambito di trasformazione (per il DDP ATR/ZRA in Piana di Brugo)

Vincoli:

Ambito estrattivo ATEg2 – Luisago – Villa Guardia

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 3 di fattibilità geologica

mappale 6548 ex 837 MACCIO

ricade in:

- Ambito di trasformazione (per il DDP ATR/ZRA in Piana di Brugo)

Vincoli:

Elettrodotto e distanze di prima approssimazione – dpcm
8.7.2003

Ambito estrattivo ATEg2 – Luisago – Villa Guardia

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 3 di fattibilità geologica

mappale 6548 ex 838 MACCIO

ricade in:

- Ambito di trasformazione (per il DDP ATR/ZRA in Piana di Brugo)

Vincoli:

Elettrodotto e distanze di prima approssimazione – dpcm
8.7.2003

Ambito estrattivo ATEg2 – Luisago – Villa Guardia

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 3 di fattibilità geologica

mappale 6548 ex 1452 MACCIO

ricade in:

- Ambito di trasformazione (per il DDP ATR/ZRA in Piana di Brugo)

Vincoli:

Ambito estrattivo ATEg2 – Luisago – Villa Guardia

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 3 di fattibilità geologica

mappale 6548 ex 1990 MACCIO

ricade in:

- Ambito di trasformazione (per il DDP ATR/ZRA in Piana di Brugo)

Vincoli:

Ambito estrattivo ATEg2 – Luisago – Villa Guardia

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 3 di fattibilità geologica

Per i restanti mappali non ricompresi nell'area occupata dal golf, si integrerà la presente stima con ulteriore acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Caratteristiche descrittive:

-

Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale Comune di Luisago:

DISCORDANZA EDILIZIA/URBANISTICA RISCONTRATA:

Sui terreni oggetto di stima insiste un campo da golf non autorizzato.

Si rileva la presenza di pratiche edilizie, di cui all'elenco esposto in precedenza però diniegate ed archiviate.

Ai fini della possibile regolarizzazione, in assenza di un progetto di massima ed in assenza di una convenzione, non risulta possibile stimare costi per nuova realizzazione od oneri e sanzioni per una eventuale sanatoria.

Inoltre non avendo contezza delle avvenute eventuali opere di bonifica o da effettuarsi laddove necessarie non risulta possibile stimare l'eventuale importo.

DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:

per uno dei manufatti presenti si è scelto di non accatastare poiché risulta essere una piccola struttura facilmente removibile.

Il perito ne suggerisce la rimozione.

Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale Comune di Villa Guardia:

Su parte delle aree oggetto di perizia è stato autorizzato un piccolo fabbricato, ma non risulta autorizzato l'uso sportivo dell'area.

Ai fini della possibile regolarizzazione, in assenza di un progetto di massima ed in assenza di una convenzione, non risulta possibile stimare costi per nuova realizzazione od oneri e sanzioni per una eventuale sanatoria.

Inoltre non avendo contezza delle avvenute eventuali opere di bonifica o da effettuarsi laddove necessarie non risulta possibile stimare l'eventuale importo.

DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:

nessuna difformità

Valutazione Comune di Luisago:

mappali 3401, 3402, 3403

mappale 3401

mq lordi 8.909,00

mappale 3402	mq lordi 23.957,00
<u>mappale 3403</u>	<u>mq lordi 2.620,00</u>
totale	mq lordi 35.486,00

totale mq lordi 35.486,00 x €/mq 15,00 x C. 1 = € 532.290,00

Valutazione Comune di Villa Guardia Sez. CIVELLO:

mappali 75, 2304, 2308, 3219, 3220, 3413, 3417, 666, 959, 3440

si è ritenuto di valutare prudenzialmente queste aree in quanto risulta ancora in fase di reperimento il CDU

a piano terra:

mappale 75	mq lordi 2.380,00
mappale 2304	mq lordi 250,00
mappale 2308	mq lordi 800,00
mappale 3219	mq lordi 75,00
mappale 3220	mq lordi 445,00
mappale 3413	mq lordi 220,00
mappale 3417	mq lordi 20,00
mappale 666	mq lordi 2.110,00
mappale 959	mq lordi 2.110,00
<u>mappale 3440</u>	<u>mq lordi 400,00</u>
totale	mq lordi 8.810,00

totale mq lordi 8.810,00 x €/mq 5,00 x C. 1 = € 44.050,00

mappale 3727

<u>mappale 3727</u>	<u>mq lordi 10.250,00</u>
---------------------	---------------------------

totale mq lordi 10.250,00 x €/mq 15,00 x C. 1 = € 153.750,00

Valutazione Comune di Villa Guardia Sez. MACCIO:

mappali 850, 1903, 1904, 5618, 5619, 5694, 5696, 5699, 840, 6211, 6222, 6226, 6160, 6161, 6162

si è ritenuto di valutare prudenzialmente queste aree in quanto risulta ancora in fase di reperimento il CDU

mappale 850	mq lordi 1.100,00
mappale 1903	mq lordi 2.220,00
mappale 1904	mq lordi 1.320,00
mappale 5618	mq lordi 3.900,00
mappale 5619	mq lordi 1.222,00
mappale 5694	mq lordi 780,00
mappale 5696	mq lordi 655,00
mappale 5699	mq lordi 5.050,00
mappale 840	mq lordi 1.100,00
mappale 6211	mq lordi 240,00
mappale 6222	mq lordi 630,00
mappale 6226	mq lordi 1.450,00
mappale 6160	mq lordi 820,00
mappale 6161	mq lordi 230,00
<u>mappale 6162</u>	<u>mq lordi 390,00</u>
totale	mq lordi 21.107,00

totale mq lordi 21.107,00 x €/mq 5,00 x C. 1 = € 105.535,00

Valutazione Comune di Villa Guardia Sez. MACCIO:

mappale 6548

<u>mappale 6548</u>	<u>mq lordi 7.580,00</u>
totale	mq lordi 7.580,00

totale mq lordi 7.580,00 x €/mq 15,00 x C. 1 = € 113.700,00

TOTALE QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
APPARTENENTE ALLA SOCIETA'

ARROTONDATO AD **€ 949.000,00**

Stato di possesso:

mapp.850 are 11.00
mapp.1903 are 22.20
mapp.5618 are 39.00
mapp.5619 are 12.22
mapp.5699 are 50.50

ISC.34706/5840 (30.12.2016) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data

[REDACTED]

[REDACTED] e a carico della società [REDACTED]

[REDACTED] per [REDACTED] capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa - **TRANNE il mapp.3219 di Villa Guardia Sez.Civello.**

TRA.3322/2164 (10.2.2017) - SEQUESTRO CONSERVATIVO

Ordinanza di sequestro conservativo emessa in data [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e a carico della società [REDACTED]

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

TRA.31929/21158 (7.12.2017) - FALLIMENTO

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa in data 10.2.2017 rep.16 del

Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL

FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED]

Inerti srl in liquidazione/Como".

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.