

[REDACTED]
[REDACTED] posseduta al 100% dal [REDACTED]
con sede in Como (Co) via Teresa Ciceri, 16

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** in Via Alla Cava nr.1 e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.85597 in data 11.10.85, t.m.181209 in data 18.10.2006, variazione e t.m.244517 in data 3.11.2008, frazionamento nr.198942 in data 27.6.2011, riordino fondiario da rilievo aerofotogrammetrico nr.7289 in data 30.11.2018 e t.m.96792 in data 28.10.2019, al fg.1 (reale) con:

mapp.2694 are 126.83 ente urbano – INSISTE AREA GOLF

[che comprende mapp.2694 (ex parte mapp.10) che comprende mapp.3327 (che comprende mapp.1131 ex mapp.4/b, mapp.1133 ex mapp.9/b, mapp.1137 ex mapp.35/a e mapp.1138 ex mapp.35/b)]

sul quale insiste complesso immobiliare denunciato presso UTE con scheda nr.CO0252751 in data 10.11.2008 [a variazione dei mapp.10/3 fg.2 reale (già da scheda di nuova costruzione nr.70/1 in data 16.10.85), mapp.10/4 fg.2 reale di nuova costruzione nr.71/1 in data 16.10.85) e del mapp.10/703 (già da scheda nr.CO0285638 in data 28.11.2007 a variazione del mapp.10/701 già da scheda nr.CO0202887 in data 16.11.2006 a variazione del mapp.10/1 fg.2 reale (già da scheda di nuova costruzione nr.69/1 in data 16.10.85) e mapp.10/2 fg.2 reale (già da scheda di nuova costruzione nr.69/2 in data 16.10.85)] seguita da variazione nr.CO0025547 in data 6.3.2018 (per modifica del mapp.10/704 fg.2 reale) seguita da protocollo nr.33 in data 30.11.2018 (variazione per riordino fondiario del mapp.2694 fg.2 reale) e seguita da scheda nr.CO0102001 in data 31.10.2019 (per variazione del mapp.2694 fg.1 reale) e censito al Catasto Fabbricati fg.1 (reale) con:

mapp.2694/701 – PT – D/6 - €.4.851,84 – 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** in Via Alla Cava nr.1 e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.74956 in data 7.4.2009 e t.m.96814 in data 25.10.2019 al fg.9 (logico) fg.6 (reale) con:

mapp.2725 are 88.70 ente urbano – INSISTE AREA GOLF

(che comprende mapp.2725 ex parte mapp.1000, mapp.1001, mapp.1002, mapp.1509 ex mapp.407/b e mapp.2724 ex parte mapp.1000)

sul quale insiste complesso immobiliare denunciato presso UTE con scheda nr.CO0102003 in data 31.10.2019 (a variazione del mapp.2725 già da scheda di nuova costruzione nr.CO0080609 in data 14.4.2009) e censito al Catasto Fabbricati con:

fg.5 map.3726-fg.6 mapp.2725/701-3725 – PT – D/6 - €.6.479,95 – INSISTE AREA GOLF

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione d'ufficio nr.7207 in data 25.3.2019 e t.m.97960 in data 28.10.2019, al fg.9 (logico) fg.6 (reale) con:

mapp.3726 are 98.20 ente urbano – INSISTE AREA GOLF

(che comprende mapp.3726 ex mapp.1447 ex mapp.140/b, mapp.145 e mapp.1675 ex mapp.1092/b)

.Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione nr.7978 in data 12.12.2007, variazione d'ufficio nr.12688 in data 12.12.2007 e t.m.96814 in data 25.10.2019 al fg.9 (logico) fg.5 (reale) con:

mapp.3725 are 03.40 ente urbano (ex mapp.1093) – INSISTE AREA GOLF

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di stima adottati ai fini valutativi sono differenti tra loro, dipendentemente dagli oggetti di stima, più precisamente:

per i beni di cui al Gruppo 3

ACROPOLIS Srl posseduta al 100% dal Fallimento C.C.I. Srl

- 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 01.09.2019.**

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 forniture 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 procedere con il ritiro.

Si specifica che in data 13 settembre 2022 il Comune di Luisago inoltra la seguente comunicazione:

" ... sugli immobili oggetto di Fallimento, alla data odierna, non risultano pendenti Procedimenti amministrativi sanzionatori di competenza del Comune di Luisago, essendo stata emessa Determinazione del Responsabile del Settore Territorio n. 110 (Gen. N. 385) del 18.10.2021, avente per oggetto: "Presenza d'atto di avvenuta ottemperanza all'ordinanza di demolizione e rimessione in pristino n. 6 del 7.12.2017 prot. 7399 ... "

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 Consorzio Comense Inerti in fallimento, Prospecta in fallimento ed incaricata pure dall'amministratore della società Acropolis Immobiliare posseduta al 100% dal Fallimento Consorzio Comense Inerti.

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 Prospecta ed Acropolis Immobiliare.

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.

Provenienza beni in Comune di Luisago:

TRA.13793/10508 (27.11.85)

Atto in data 31.10.85 [REDACTED]

[REDACTED] -
[REDACTED] come beni personali - vendono alla società [REDACTED]

[REDACTED] quota 1/2 di piena proprietà anche di immobili siti in LUISAGO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.10 are 70.10

mapp.35/b are 06.80 (poi sostituito con il mapp.1138)

sui quali insistono fabbricati di vecchia costruzione e tettoia aperta denunciati presso UTE con schede nr.69/1, nr.69/2, nr.70/1 e nr.71/1 del 16.10.85

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.1902/1366 (2.2.87)

Atto in data 15.1.87 [REDACTED]

[REDACTED] - tutti come bene personale - vendono alla società [REDACTED]

[REDACTED] immobili siti in LUISAGO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.1131 are 03.00 (ex mapp.4/b)

mapp.1133 are 07.70 (ex mapp.9/b)

mapp.1137 are 42.20 (ex mapp.35/a)

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

TRA.2483/1762 (13.2.87)

Decreto di trasferimento emesso in data 12.4.85 [REDACTED]
[REDACTED] e a favore della società [REDACTED]
[REDACTED] quota 1/2 di piena proprietà anche di immobili siti in
LUISAGO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.10 are 70.10

mapp.35/b are 06.80 (poi sostituito con il mapp.1138)

.nr.3 fabbricati insistenti sul mapp.10 non identificati catastalmente.

OSSERVAZIONI: Si precisa che in forza del decreto di trasferimento viene ordinata la cancellazione, relativamente agli immobili trasferiti, della sentenza di fallimento a carico dell'esecutato Peverelli Virginio, non meglio precisata.

TRA.266/179 (5.1.2011)

Atto in data 20.12.2010 n° [REDACTED]
[REDACTED] portante conferimento per costituzione di società a carico della
società [REDACTED] e a favore della società
"Acropolis Immobiliare srl/Como" relativamente a quota intera di piena
proprietà anche di immobili siti in LUISAGO e precisamente:

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

mapp.1131 are 03.00

mapp.1133 are 07.70

mapp.1137 are 42.20

mapp.1138 are 06.80

mapp.10 are 70.10

AVVERTENZA: Si precisa in atto quanto segue:

- le aree sono conferite con esclusione dei diritti di edificabilità attuale e futura che potrebbero derivare dall'approvazione dei piani di Governo del Territorio del Comune in attuazione delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che vengono asserviti ai diritti di competenza delle aree al mapp. 20 di proprietà della società conferente e in forza del presente atto

verranno pertanto costituite le corrispondenti servitù attive e passive;

- la società conferente e la società conferitaria sono obbligate ad intervenire a successivo atto di identificazione catastale della porzione dell'originario mapp. 10, non appena si sarà provveduto alla necessaria modifica di intestazione e classificazione della stessa.

N.B.: Si precisa che a seguito di frazionamento nr.198942 in data 27.6.2011, relativo al mapp.10 di mq.7010 suddiviso in mapp.10 di mq.563 e mapp.2694 di mq.6447, non risulta successivo atto di identificazione catastale.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili conferiti risultano liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Risultano inoltre le seguenti formalità:

TRA.44264/27620 (6.12.2006) – SOSPENSIONE DI LOTTIZZAZIONE

Ordinanza emessa in data 31.10.2006 [REDACTED]

[REDACTED] e a carico della società "[REDACTED]"
relativamente anche ai mapp.1131,
mapp.1133, mapp.1137, mapp.1138 e mapp.10.

TRA.721/529 (8.1.2008) – SERVITU'

Atto in data 19.12.2007 r [REDACTED]
[REDACTED] con il quale viene inoltre costituita transito pedonale e carraio a favore del mapp.10/702 e precisamente si dichiara che l'accesso al mapp.10/702 acquistato dalla società è dalla Via alla Cava ed attraverso la porzione del mapp.10/703 di proprietà della società [REDACTED] contraddistinta con tratteggio blu nella planimetria allegata all'atto con lettera "b".

Provenienza beni in Comune di Villa Guardia:

TRA.13793/10508 (27.11.85)

Atto in data 31.10.85 [REDACTED]
[REDACTED]

- come beni personali - vendono alla società [REDACTED]
[REDACTED] quota 1/2 di piena proprietà anche di immobili siti in
VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.1000 are 36.75

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.2483/1762 (13.2.87)

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

- quota 1/2 di piena proprietà -

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.1000 are 36.75

- quota intera di piena proprietà -

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.1001 are 24.10

OSSERVAZIONI: Si precisa che in forza del decreto di trasferimento
viene ordinata la cancellazione, relativamente agli immobili trasferiti,
della sentenza di fallimento a carico dell'esecutato Peverelli Virginio,
non meglio precisata.

TRA.15651/11797 (28.9.89)

Atto in data 4.9.89 [REDACTED] con il
quale [REDACTED]
[REDACTED] - tutti come bene personale - vendono alla

società [REDACTED] immobili siti in VILLA
GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.145 are 45.80
mapp.407/b are 26.60 (poi sostituito con il mapp.1509)
mapp.1002 are 01.25
mapp.1093 are 03.40
mapp.1092/b are 20.50 (poi sostituito con il mapp.1675)
mapp.140/b are 31.90 (poi sostituito con il mapp.1447)

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

TRA.266/179 (5.1.2011)

Atto in data 20.12.2010 [REDACTED]
[REDACTED] portante conferimento per costituzione di società a carico della società "[REDACTED]" e a favore della società [REDACTED] relativamente a quota intera di piena proprietà anche di immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.CIVELLO e precisamente:

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

mapp.1001 are 24.10
mapp.1002 are 01.25
mapp.145 are 45.80
mapp.1093
mapp.1447 are 31.90
mapp.1509 are 26.60

mapp.1675 are 20.50
mapp.2724 are 36.28
mapp.2725 are 00.47 ente urbano

.tettoia censita al Catasto Fabbricati fg.6 (reale) con:

mapp.2725 – C/7 – mq.41

AVVERTENZA: Si precisa in atto che le aree sono conferite con esclusione dei diritti di edificabilità attuale e futura che potrebbero derivare dall'approvazione dei piani di Governo del Territorio del Comune in attuazione delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che vengono asserviti ai diritti di competenza delle aree al mapp. 86 di proprietà della società conferente e in forza del presente atto verranno pertanto costituite le corrispondenti servitù attive e passive;

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili conferiti risultano liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Risultano inoltre le seguenti formalità:

TRA.18990/13297 (9.11.93) – SERVITU'

Atto in data 12.10.93 [REDACTED] portante costituzione di servitù di elettrodotto a favore [REDACTED] e a carico della società [REDACTED], relativamente ai mapp.1447, mapp.1675 e mapp.145.

TRA.2894/1632 (25.1.2007) – SOSPENSIONE DI LOTTIZZAZIONE

Ordinanza emessa in data 27.12.2006 [REDACTED] portante sospensione di lottizzazione a favore del Comune di Villa Guardia e a carico della società [REDACTED] relativamente ai mapp.1092, mapp.145, mapp.1093, mapp.1000, mapp.1001 e mapp.1002.

TRA.7956/4846 (13.3.2008) – CONVENZIONE URBANISTICA

Atto in data 26.2.2008 [REDACTED] portante convenzione urbanistica relativa al piano attuativo di iniziativa privata a favore del Comune di Villa Guardia e a carico della società [REDACTED] relativamente ai mapp.1447, mapp.1675, mapp.145, mapp.1093, mapp.1002, mapp.1001, mapp.1000 e mapp.1509.

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

[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

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

AUTORIZZAZIONE N. 240/2010

[REDACTED]
Oggetto: manomissione suolo pubblico in via Alla Cava

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2116/2015

[REDACTED]
Oggetto: Completamento della struttura sportiva in Via Alla Cava

Note: diniegata ed archiviata

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 2158/2016

[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 2694

mappale 2694

ricade in:

- Parte in Cittadella dello sport e della cultura (NTA Piano dei servizi: art. 14), in Ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (PCS1)
- Parte in Area Agricola (NTA Piano delle Regole: artt. 8, 9, 51, 52, 53)
- 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 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):

Si precisa che pur essendo riportato nella richiesta di CDU inoltrata dal Ctu, e pur essendo presente nella prima pagina del CDU rilasciato, il mappale 3725 NON COMPARE ALL'INTERNO DEL CDU – non si riporta la destinazione prevista dal PGT.

mappali 2725, 3726, 3725 (non presente nel CDU) – Sez. CIVELLO

mappale 2725 ex 1001

ricade in:

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

Vincoli:

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 2 di fattibilità geologica

mappale 2725 ex 1002

ricade in:

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

Vincoli:

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 2 di fattibilità geologica

mappale 2725 ex 1093

ricade in:

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

Vincoli:

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 2 di fattibilità geologica

mappale 2725 ex 1509

ricade in:

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

Vincoli:

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 2/3 di fattibilità geologica

mappale 2725 ex 2724

ricade in:

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

Vincoli:

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 2 di fattibilità geologica

mappale 3726 ex 145

ricade in:

- Ambito di trasformazione (per il DDP ATR/ZRA in Piana di Brugo)
- In minima parte Comparti boscati disciplinati dai piani di indirizzo forestale (PIF)

Vincoli:

Territorio coperto da foreste e da boschi

Elettrodotto e distanze di prima approssimazione – dpcm 8.7.2003

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 2 di fattibilità geologica

mappale 3726 ex 1447

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

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 2 di fattibilità geologica

Corridoio salvaguardia autostrada VA/CO/LC

mappale 3726 ex 1675

ricade in:

- Ambito di trasformazione (per il DDP ATR/ZRA in Piana di Brugo)
- In parte Comparti boscati disciplinati dai piani di indirizzo forestale (PIF)

Vincoli:

Territorio coperto da foreste e da boschi

Elettrodotto e distanze di prima approssimazione – dpcm 8.7.2003

Grado 3 di sensibilità paesistica

Classe 2 di fattibilità geologica

Corridoio salvaguardia autostrada VA/CO/LC

Caratteristiche descrittive:

sulle aree sono presenti manufatti e strutture oggi accatastate ma non autorizzate.

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

DISCORDANZA EDILIZIA/URBANISTICA RISCONTRATA:

Sui terreni oggetto di stima insiste un campo pratica Golf non autorizzato.

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

Precisando che, nel provvedimento di diniego comune di Luisago, relativo all'ultima pratica come da elenco così il comune riporta "... si rammenta infine che, "rebus sic stantibus", è comunque fatta salva la facoltà, per i Soggetti in indirizzo, di poter ripresentare, in qualsiasi momento, una nuova istanza finalizzata ad ottenere il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in sanatoria di cui trattasi, alla quale dovrà essere allegata tutta la documentazione tecnica prevista dalla vigente normativa, comprensiva di quanto riportato nell'elenco di cui sopra ..."

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.

E' si presente una causa pendente c/o il Consiglio di Stato riguardante i mappali 2694, 1131, 1133, 1137, 1138 oggi identificati nell'unico mappale 2694.

Si precisa inoltre di prendere visione della Sentenza del TAR, precedente alla presentazione c/o il Consiglio di Stato, in quanto la quantificazione delle aree relative ai mappali non risulterebbero corrette.

Si rimanda alle prescrizioni riportate al documento fornito unicamente dalla proprietà.

Si rimanda agli aggiornamenti del 13.09.2022 così come specificati alla pagina n. 70 della presente relazione.

DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:

nessuna difformità

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

Su parte delle aree oggetto di perizia è stato autorizzato l'uso sportivo. Per quanto concerne i manufatti autorizzati, uno degli stessi risulta "demolito", mentre il secondo risulta leggermente difforme dall'autorizzato, pertanto si ipotizza il ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato.

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 2694

mappale 2694	mq lordi 12.683,00
<u>totale</u>	<u>mq lordi 12.683,00</u>

totale mq lordi 12.683,00 x €/mq 40,00 x C. 1 = € 507.320,00

Valutazione Comune di Villa Guardia Sez. CIVELLO:

mappali 2725, 3726, 3725

mappale 2725	mq lordi 8.870,00
mappale 3726	mq lordi 9.820,00
<u>mappale 3725</u>	<u>mq lordi 340,00</u>
totale	mq lordi 19.030,00

totale mq lordi 19.030,00 x €/mq 40,00 x C. 1 = € 761.200,00

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

ARROTONDATO AD **€ 1.268.520,00**

Stato di possesso:

L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere in parte occupato.

Gravami rilevati immobili Comune di Luisago:

-

Gravami rilevati immobili Comune di Villa Guardia:

-

