



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

## 149/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI PIACENZA SCPA

DEBITORE:

.

GIUDICE:

DOTT. ANTONINO FAZIO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 03/01/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**PAOLO DELFANTI**

CF:DLFPLA69M09G535S

con studio in PIACENZA (PC) C.SO GARIBALDI, 83

telefono: 3477025122

email: paolo.delfanti@tiscali.it

PEC: paolo.delfanti@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: PAOLO DELFANTI  
Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2017

**LOTTO 1**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno residenziale a COLI LOC. VEZZERA, della superficie commerciale di **6.697,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.)

Trattasi di lotti di terreno individuati nel P.R.G. vigente del Comune di Coli e classificati come "Art. 22 - Zone residenziali di espansione", ad eccezione del mappale 704 classificato come "Art. 21 - Zone residenziali di completamento B". La lottizzazione si presenta priva di opere di urbanizzazione e di opere impiantistiche, i lotti di terreno sono attualmente lasciati incolti e non ancora tracciati, non sono state ancora individuate le strade interne ec alcuna opera di lottizzazione.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 603 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 5, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a S.R.L., derivante da istrumento atto pubblico del 08/04/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 607 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 10, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,03 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da istrumento atto pubblico del 08/04/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 609 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 6, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 10/10/1994  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 692 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 265, reddito agrario 2,19 € reddito dominicale 2,26 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 693 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 25, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,21 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 698 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 15, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,05 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 699 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 5, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 700 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 155, reddito agrario 0,96 € reddito dominicale 0,48 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 701 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 810, reddito agrario 5,02 € reddito dominicale 2,51 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: PAOLO DELFANTI  
Pagina 2 di 13



- foglio 4 particella 702 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 70, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,22 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 703 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 5, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 704 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 180, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 0,56 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 705 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 170, reddito agrario 1,05 € reddito dominicale 0,53 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 706 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 150, reddito agrario 0,93 € reddito dominicale 0,46 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 716 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 20, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,17 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a L., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 723 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 5, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a . S.R.L., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 728 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 5, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 733 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 5, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 737 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 610, reddito agrario 3,78 € reddito dominicale 1,89 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 738 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 180, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 0,56 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 739 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 30, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,09 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a L., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 742 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 50, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,15 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a F., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 743 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 10, reddito

agrario 0,06 € reddito dominicale 0,03 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni

- foglio 4 particella 745 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 50, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,15 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
- foglio 4 particella 746 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 289, reddito agrario 1,79 € reddito dominicale 0,90 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
- foglio 4 particella 747 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 850, reddito agrario 5,27 € reddito dominicale 2,63 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
- foglio 4 particella 751 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 80, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 0,25 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
- foglio 4 particella 752 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 120, reddito agrario 0,74 € reddito dominicale 0,37 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
- foglio 4 particella 755 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 310, reddito agrario 1,92 € reddito dominicale 0,96 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
- foglio 4 particella 756 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 390, reddito agrario 2,42 € reddito dominicale 1,21 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
- foglio 4 particella 762 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 372, reddito agrario 2,31 € reddito dominicale 1,15 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
- foglio 4 particella 763 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 40, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,12 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
- foglio 4 particella 771 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 1030, reddito agrario 8,51 € reddito dominicale 8,78 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 03/11/1998  
Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
- foglio 4 particella 777 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 75, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 0,23 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 03/11/1998  
Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
- foglio 4 particella 782 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 305, reddito agrario 1,89 € reddito dominicale 0,95 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 17/03/2000  
Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.697,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 267.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 214.304,00
Data della valutazione:	03/01/2018

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

E' stata iscritta a Piacenza in data 09 agosto 1997 ai nn. 9620/1101 a favore della BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA e contro nato a Coli il 02 aprile 1923, C.F.: [REDACTED] poteca di € 371.848,97 a carico degli originari mappali 574,608,609,70,71,73,534,600,603 e 607 del foglio 4, detta ipoteca con formalita' in data 04 novembre 2002 ai nn. 13736/1347 e 13737/1348 risulta annotata di cancellazione totale.

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:***4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 31/01/2002 a firma di DOTT. FANTIGROSSI ai nn. 88665 di repertorio, registrata il 13/02/2002 a PIACENZA ai nn. 1903/1445, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, contro derivante da Scrittura privata autenticata. La formalità è riferita solamente a mappali 782,747,739,762 del foglio 4

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.***4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/12/2003 a firma di TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 3348 di repertorio, registrata il 12/01/2004 a PIACENZA ai nn. 448/74, a favore di BANCA DI PIACENZA SCRL PER AZIONI, contro

Importo ipoteca: €32.500,00.

Importo capitale: €27.733,64

ipoteca **legale**, stipulata il 20/02/2008 a firma di EQUITALIA PIACENZA SPA ai nn. 100101/85 di repertorio, registrata il 28/02/2008 a PIACENZA ai nn. 4016/626, a favore di EQUITALIA PIACENZA SPA, contro S., derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR

602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs 193/01.

Importo ipoteca: €53.557,78.

Importo capitale: €26.778,89

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/07/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2047 di repertorio, registrata il 04/08/2017 a PIACENZA ai nn. 10349/7648, a favore di BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro., derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In quanto ai mappali 716,723,728 per acquisto fattone dalla società ià (ora nell'attuale forma in forza di atto di trasformazione ricevuto dal Notaio Dott. Giuseppe Giordano in data 05 dicembre 1997 repertorio n. 16865, trascritto a Piacenza in data 28 gennaio 1998 ai nn. 904/726) con atto ricevuto dal Notaio Dott. Manfredo Ferrerio in data 25 gennaio 1995 repertorio n. 38044, trascritto a Piacenza in data 02 febbraio 1995 ai nn. 1497/1246. Per i mappali 744,745,746,747,700,701,702,703,751,752,782,704,705,706,737,738,739,742,743,755,756,762,763,692,693,771,698,699 tutti del foglio 4 per conferimento in società operato da o a favore della società . con atto ricevuto dal Notaio Dott. Giordano Giuseppe in data 05 dicembre 1997 repertorio n. 16865, trascritto a Piacenza in data 28 gennaio 1998 ai nn. 905/727. Quanto ai mappali 733 e 777 del foglio 4 per acquisto fattone da in forza di atto di permuta ricevuto dal Notaio Dott. Giordano Giuseppe in data 21 novembre 1998 repertorio n. 18442, trascritto a Piacenza in data 21 dicembre 1998 ai nn. 12482/9429. A in parte per donazione avutane da e in forza di atto ricevuto dal Notaio Dott. Giuseppe Giordano in data 8 aprile 1997 repertorio n. 15933, trascritto a Piacenza in data 2 maggio 1997 ai nn. 4234/4262 ed in parte per donazione avutane da in forza di atto ricevuto dal predetto Notaio dott. Giuseppe Giordano in data 8 aprile 1997 repertorio n. 15934, trascritto a Piacenza in data 2 maggio 1997 ai nn. 5235/4263.

A per titoli anteriori al ventennio.

A per titoli anteriori al ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione urbanistica risulta conforme, dal punto di vista impiantistico la lottizzazione risulta incompleta di tutte le dotazioni impiantistiche e di tutte le utenze. Nel complesso la lottizzazione risulta ancora completamente da sviluppare in tutte le sue definizioni. Ad oggi si presenta come una serie di lotti di terreno ancora frammentati completamente incolti.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN COLI LOC. VEZZERA

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a COLI LOC. VEZZERA, della superficie commerciale di **6.697,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di lotti di terreno individuati nel P.R.G. vigente del Comune di Coli e classificati come "Art. 22 - Zone residenziali di espansione", ad eccezione del mappale 704 classificato come "Art. 21 - Zone residenziale di completamento B". La lottizzazione si presenta priva di opere di urbanizzazione e di opere impiantistiche, i lotti di terreno sono attualmente lasciati incolti e non ancora tracciati, non sono state ancora individuate le strade interne ec alcuna opera di lottizzazione.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 603 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 5, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a . S.R.L., derivante da istrumento atto pubblico del 08/04/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 607 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 10, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,03 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a ., derivante da istrumento atto pubblico del 08/04/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 609 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 6, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a ., derivante da frazionamento del 10/10/1994  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 692 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 265, reddito agrario 2,19 € reddito dominicale 2,26 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a ., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 693 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 25, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,21 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a ., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 698 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 15, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,05 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a ., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 699 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 5, reddito



- agrario 0,03 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a  
 , derivante da frazionamento del 29/10/1997  
 Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
- foglio 4 particella 700 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 155, reddito agrario 0,96 € reddito dominicale 0,48 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a  
 .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
 Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
  - foglio 4 particella 701 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 810, reddito agrario 5,02 € reddito dominicale 2,51 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a  
 , derivante da frazionamento del 29/10/1997  
 Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
  - foglio 4 particella 702 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 70, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,22 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a  
 , derivante da frazionamento del 29/10/1997  
 Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
  - foglio 4 particella 703 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 5, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a  
 , derivante da frazionamento del 29/10/1997  
 Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
  - foglio 4 particella 704 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 180, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 0,56 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a  
 .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
 Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
  - foglio 4 particella 705 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 170, reddito agrario 1,05 € reddito dominicale 0,53 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a  
 .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
 Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
  - foglio 4 particella 706 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 150, reddito agrario 0,93 € reddito dominicale 0,46 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a  
 .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
 Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
  - foglio 4 particella 716 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 20, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,17 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a  
 .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
 Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
  - foglio 4 particella 723 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 5, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a  
 S.R.L., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
 Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
  - foglio 4 particella 728 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 5, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a  
 .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
 Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
  - foglio 4 particella 733 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 5, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a  
 , derivante da frazionamento del 29/10/1997  
 Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
  - foglio 4 particella 737 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 610, reddito agrario 3,78 € reddito dominicale 1,89 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a  
 , derivante da frazionamento del 29/10/1997  
 Coerenze: Strada della Vezza, altre ragioni
  - foglio 4 particella 738 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 180, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 0,56 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a

, derivante da frazionamento del 29/10/1997

Coerenze: Strada della Vezzerà, altre ragioni

- foglio 4 particella 739 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 30, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,09 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzerà, altre ragioni
- foglio 4 particella 742 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 50, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,15 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzerà, altre ragioni
- foglio 4 particella 743 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 10, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,03 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzerà, altre ragioni
- foglio 4 particella 745 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 50, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,15 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzerà, altre ragioni
- foglio 4 particella 746 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 289, reddito agrario 1,79 € reddito dominicale 0,90 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzerà, altre ragioni
- foglio 4 particella 747 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 850, reddito agrario 5,27 € reddito dominicale 2,63 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzerà, altre ragioni
- foglio 4 particella 751 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 80, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 0,25 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzerà, altre ragioni
- foglio 4 particella 752 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 120, reddito agrario 0,74 € reddito dominicale 0,37 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzerà, altre ragioni
- foglio 4 particella 755 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 310, reddito agrario 1,92 € reddito dominicale 0,96 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzerà, altre ragioni
- foglio 4 particella 756 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 390, reddito agrario 2,42 € reddito dominicale 1,21 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzerà, altre ragioni
- foglio 4 particella 762 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 372, reddito agrario 2,31 € reddito dominicale 1,15 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzerà, altre ragioni
- foglio 4 particella 763 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 40, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,12 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 29/10/1997  
Coerenze: Strada della Vezzerà, altre ragioni
- foglio 4 particella 771 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 1030, reddito agrario 8,51 € reddito dominicale 8,78 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 03/11/1998

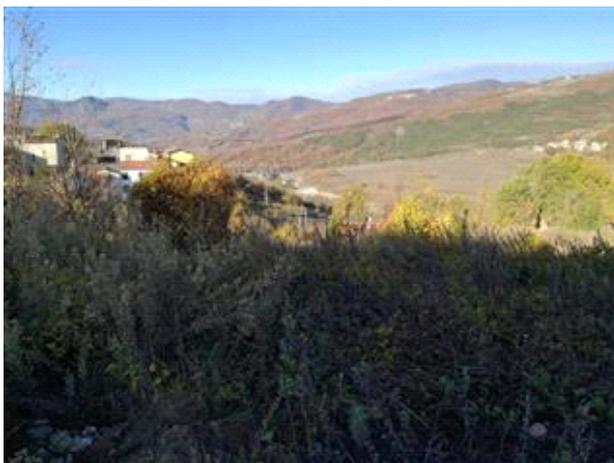


Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni

- foglio 4 particella 777 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 75, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 0,23 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 03/11/1998  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni
- foglio 4 particella 782 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 305, reddito agrario 1,89 € reddito dominicale 0,95 € indirizzo catastale: COMUNE DI COLI, intestato a .., derivante da frazionamento del 17/03/2000  
Coerenze: Strada della Vezzera, altre ragioni



Terreni di lottizzazione



Terreni di lottizzazione



Lotti di terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

scarso ★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni di superficie variabile ancora di suddividere o accorpare, appartenenti ad un unico fronte dotato di buona panoramicità e luminosità nonché di buona esposizione. La lottizzazione risulta con un discreto declivio ed è collegata sia superiormente che inferiormente con la strada della Vezzerà. tutte le opere di urbanizzazione risultano assenti all'interno della lottizzazione.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lotti di terreno	6.697,00	x	100 %	=	6.697,00
<b>Totale:</b>	<b>6.697,00</b>				<b>6.697,00</b>



Planimetria catastale con individuazione dei mappali

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2017

Descrizione: Lotto di terreno

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 35,00 pari a 35,00 Euro/mq



tecnico incaricato: PAOLO DELFANTI  
Pagina 11 di 13



## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 01/12/2017  
 Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE IN ZONA  
 Descrizione: LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE  
 Superfici principali e secondarie: 750  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 60,00 Euro/mq



## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
 Data contratto/rilevazione: 14/03/2017  
 Fonte di informazione: TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI COMUNE DI COLI  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 59,00 pari a 59,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.697,00 x 40,00 = **267.880,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 267.880,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 267.880,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrico sulla base del prezzo medio di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Le fonti di informazione consultate sono: conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, agenzie: ANNUNCI IMMOBILIARI, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

tecnico incaricato: PAOLO DELFANTI  
 Pagina 12 di 13



## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	6.697,00	0,00	267.880,00	267.880,00
				<b>267.880,00 €</b>	<b>267.880,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il sottoscritto ritiene che pur trattandosi di lotti di terreno ad oggi risulti difficoltosa una vendita frazionata di lotti singoli in quanto ancora completamente da definire l'intera lottizzazione in tutte le sue componenti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 267.880,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 53.576,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 214.304,00**

data 03/01/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
il tecnico incaricato  
PAOLO DELFANTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: PAOLO DELFANTI  
Pagina 13 di 13

