

**PERIZIA DI STIMA**

**OGGETTO :** Perizia di stima del più probabile valore di mercato di terreni siti in Comune di Coli (PC) in capo al Sig. [REDACTED]

Il sottoscritto geom. Marcello BIANCHI, nato a Faenza (RA) il 14.12.1962, con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza, al [REDACTED] incaricato dall' [REDACTED] in qualità di Curatore del fallimento [REDACTED] di redigere la perizia di stima del più probabile valore di mercato dei terreni di proprietà dello stesso siti in Comune di Coli, dopo aver effettuato le visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale per la verifica della consistenza catastale, gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico per verificare la destinazione urbanistica e dopo aver eseguito indagini sulla commerciabilità, espone :

**CRITERIO DI STIMA**

Per la determinazione del valore di detti beni lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono sia quello sintetico comparativo in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, basato sui valori correnti, che è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

**DESCRIZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il sig. [REDACTED] risulta catastalmente comproprietario in quote diverse dei terreni siti in Comune di Coli di seguito riportati:

1) Comproprietario per la quota di 1/2 insieme ad altre 3 persone dei seguenti beni:

Fg. 57 mappali 592 - 593 - 599; R.

Fg. 58 mappali 203 - 207 - 210 - 215 - 223 - 224 - 246 - 247 - 450; R.

Fg. 59 mappali 265 - 293 - 338 - 341 - 342 - 346 - 362 - 366 - 404 - 405 - R.  
407 - 419 - 518 - 521 - 561 - 566 - 567; R.

Fg. 60 mappale 46; R.

Fg. 62 mappale 59; R.

Fg. 63 mappali 17 - 212. R.

2) Comproprietario per la quota di 7/30 insieme ad altre 6 persone dei seguenti beni:

Fg. 58 mappali 61 - 77. R.

3) Comproprietario per la quota di 8/36 insieme ad 1 altra persona dei seguenti beni:

Fg. 36 mappali 200 - 344 - 434; R.

Fg. 37 mappali 316 - 347 - 382 - 431 - 446 - 455 - 468 - 488 - 550; R.

Fg. 38 mappale 136; R.

Fg. 42 mappale 40; R.

Fg. 43 mappali 21 - 32. R.

4) Proprietario per la quota di 1/3 dei seguenti beni:

Fg. 41 mappali 202 - 273 - 294; R.

Fg. 57 mappali 89 - 92 - 387 - 581 - 582 - 591 - 629 - 666 - 694 - 798 - 879. R.

Fg. 62 mappali 15 - 60 - 112. R.

5) Proprietario per la quota di 2/20 dei seguenti beni:

Fg. 58 mappale 204. R.

Considerato che:

- tutti i terreni ubicati sui Fogli 36 - 37 - 38 - 41 - 42 - 43 - 58 - 59 - 60 - 62 e 63 hanno destinazione agricola;
- i terreni ubicati sul Foglio 57 sono anch'essi a destinazione agricola o in zona di vincolo ambientale ad eccezione dei mappali 89 - 387 - 666 e 798 classificati in zona di completamento "B";
- il mappale 879 del Foglio 57, della superficie complessiva di 7.210 mq., pur essendo a destinazione agricola merita di essere oggetto di stima per la sua posizione (in adiacenza alle case del paese);
- i mappali 666 e 798 del Foglio 57 sono di fatto inedificabili in conseguenza della loro dimensione ridotta e soprattutto della loro forma stretta ed allungata;
- il mappale 89 del Foglio 57 della superficie complessiva di 3.000 mq. è classificato in zona di completamento "B" nella quale si può costruire con intervento diretto;

- anche il **mappale 387 del Foglio 57** della superficie di 270 mq. è classificato in zona di completamento “B” ma che risulta inedificabile a causa della sua dimensione in quanto il Piano Regolatore prevede un lotto minimo di intervento pari a 700 mq. (la sua potenzialità volumetrica può però essere sfruttata accorpandolo ad altro lotto di terreno o cedendola).

### STIMA

E' possibile effettuare il giudizio di stima sintetica del più probabile valore di mercato delle particelle di terreno sopra descritte, per comparazione con immobili della stessa natura che presentano le stesse caratteristiche e la stessa destinazione urbanistica.

Lo scrivente ritiene che per quanto riguarda **i terreni a destinazione agricola**, stante la modesta quota di proprietà del sig. ██████████ la dislocazione molto frammentaria degli stessi e le modeste dimensioni unitarie, **non abbiano un valore degno di rilievo.**

Per quanto riguarda invece i terreni a destinazione edificabile, ed il terreno a destinazione agricola individuato dal mappale 879 del Foglio 57, in base a notizie assunte, conteggi eseguiti, conoscenze personali, considerando soprattutto lo stato di fatto dei luoghi, si possono determinare i valori unitari come segue:

1. Euro 15,00 (Quindici/00) al metro quadrato per i terreni classificati in Zona di Completamento “B”;
2. Euro 5,00 (Cinque/00) al metro quadro per i terreni che pur essendo classificati in Zona di completamento sono di fatto inedificabili a causa della loro dimensione e forma;
3. Euro 10,00 (Dieci/00) al metro quadro per il terreno identificato dal mappale 387;
4. Euro 3,00 (Tre/00) al metro quadro per il terreno identificato dal mappale 879.

tutto ciò premesso si riporta il valore dei singoli appezzamenti:

Mappale	89	sup. 3.000 mq.	x	15,00	=	45.000,00
Mappale	666	sup. 170 mq.	x	5,00	=	850,00
Mappale	798	sup. 80 mq.	x	5,00	=	400,00
Mappale	387	sup. 270 mq.	x	10,00	=	2.700,00

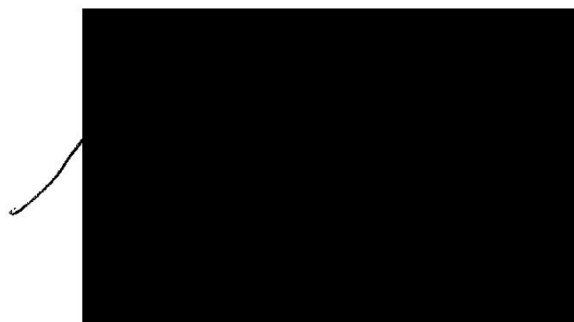
Mappale 879 sup. 7.210 mq. x 3,00 = 21.630,00

---

**Totale valutazione                    70.580,00           Euro**

Si precisa che la quota di proprietà del Sig. [REDACTED] dei terreni sopra valutati è pari ad 1/3 dell'intero e quindi il valore di quanto di sua pertinenza ammonta ad arrotondati **Euro 23.500,00** (Ventitremilacinquecento/00).

Bobbio, 11 Novembre 2019



Allegati :

- Estratto di mappa catastale dei terreni oggetto di valutazione;
- Visura catastale;
- Estratto di Piano Regolatore.

TRIBUNALE DI PIACENZA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE E GIURAMENTO DI PERIZIA

CRON. 2967/19

L'anno Duemiladiciannove nel giorno 12 del mese di Novembre nei locali del Tribunale avanti a me sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Geometra Marcello BIANCHI nato a FAENZA (RA) il 14.12.1962, residente a [REDACTED] [REDACTED] - libero professionista -, il quale mi ha fatto istanza di essere ammesso con giuramento ad asseverare l'allegata Perizia di stima del più probabile valore di mercato di terreni siti in Comune di Coli (PC) in capo al Sig. [REDACTED] su incarico dell' [REDACTED] [REDACTED]

Il Cancelliere ammonisce seriamente il Perito sull'importanza del giuramento, sul vincolo religioso che i credenti contraggono con tale atto innanzi a Dio e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Indi il perito stando in piedi a capo scoperto pronuncia testualmente: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni commessemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Di quanto sopra si da atto col presente verbale.

