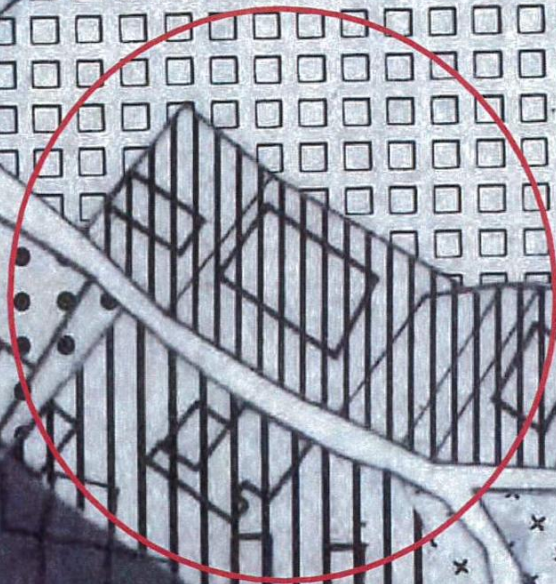


Cartografia Geometrica
della Proprietà
1811
Cuneo 1811

del la
chiesa



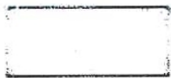
legenda



FABBRICATI DI VALORE AMBIENTALE



FABBRICATI PRIVI DI VALORE ED AREE LIBERE



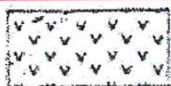
ZONE AGRICOLE NORMALI



ZONE DI COMPLETAMENTO A



" " " B



ZONA DI ESPANSIONE



" ARTIGIANALE



NUCLEI AGRICOLI DI CONSERVAZIONE



ZONA SPORTIVA ED A VERDE PUBBLICO



" PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE



" " " COMUNI



" A PARCHEGGIO



" P.E.E.P.



" PER IL TEMPO LIBERO



ZONE VERDI DI RISPETTO AI CORSI



" A PARCO PRIVATO



" DI RISPETTO PANORAM. ED AMBE



" " " STRADALE



LIMITE ZONE A VINCOLO CIMITERIALE



ZONA DI COMPLETAMENTO PER COMPARTO

COMUNE DI COLI

P. R. G.

NORME DI ATTUAZIONE

(Aggiornate ai sensi della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni)



e) $Q =$ rapporto massimo di copertura = 35%

f) $Ve = 0,5$

Art. 21

(Zone residenziali di completamento B)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'Art. 18 delle presenti norme.

In queste zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima $Sm. = 700$ mq.

In queste zone si applicano i seguenti indici:

- a) $If =$ indice di fabbricabilità fondiaria = 1,2 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti le costruzioni = 5 mq/100 mc., inerenti alle opere di urbanizzazione secondaria come fissato nell'Art. 14
- c) Aree di verde privato 3 mq. ogni 100 mc.
- d) $H =$ altezza massima = 8,50 ml.
- e) $Q =$ rapporto massimo di copertura = 35 %
- f) $Ve = 0,5$

Per ottenere la concessione edilizia, nelle zone a completamento A e B il richiedente dovrà corrispondere un contributo al Comune commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione, nonchè al costo di costruzione. (Art. 3 - Legge 28.1.77 n. 10).

Art. 22

(Zone residenziali di espansione)

La destinazione di uso di tali zone è quella prevista dall'Art. 18 delle presenti norme.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di 10.000 mq. oppure già individuata nelle tavole di P.R.G. applicando i seguenti indici:

- a) $It =$ indice di fabbricabilità territoriale 8.000 mc/ha
- b) aree per l'urbanizzazione secondaria 10 mq/100 mc.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PIACENZA

Comune: COLLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE

Codice zona: B1

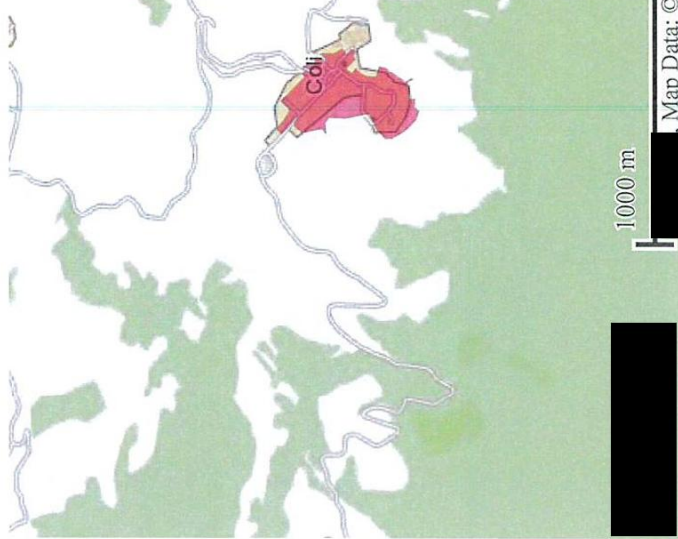
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	470	700	L	L	1,6	2,4	L	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	440	610	L	L	1,4	1,9	L	L
Box	Normale	280	350	L	L	1,2	1,5	L	L
Ville e Villini	Normale	650	850	L	L	2,1	2,8	L	L

Legenda



GIACOMO GUGLIERI GEOMETRA - ██████████

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione fallimentare

FALLIMENTO ██████████ N° 021/2018

ESPRESSIONE GIUDIZIO DI STIMA RELATIVO AD IMMOBILI URBANI RESIDENZIALI

SCHEDA ANALITICA DI RIFERIMENTO DEL CESPITE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED ATTRIBUZIONE VALORI DI STIMA

COLI (PC)				via Cerreto 3			ABITAZIONE & PERTINENZE		
NCT - Identificazione e tipo				Superfici mq.		Valore stimato		Note	
foglio	map.	sub.	qualità classe	ha are ca	€ / mq.	importo €.			
57	663		Ente urbano (sedime comune)	00 03 80	0	0		Il valore delle unità immobiliari comprende anche la corrispondente quota del terreno di sedime	
1 - VALORE TERRENI - totale parziale								0	
NCEU - Identificazione e tipo unità immobiliare					Superfici mq.		Valore stimato		Note
foglio	map.	sub.	piano	categoria	parziali	totali	€ / mq.	importo €.	
57	663	15	2	A/2 Abitazione civile	86	86	325	27.950	Unità immobiliare residenziale
		16	2	A/2 Abitazione civile	86	86	325	27.950	Unità immobiliare residenziale
		17	S1	C/6 Autorimessa	28	28	225	6.300	Pertinenza accessorio
		18	S1	C/6 Autorimessa	24	24	225	5.400	Pertinenza accessorio
		19	S1	C/2 Cantina	17	17	125	2.125	Pertinenza accessorio
		20	S1	C/6 Cantina	16	16	125	2.000	Pertinenza accessorio
2 - VALORE FABBRICATI - totale parziale								71.725	
1 + 2 = VALORE COMPLESSIVO								71.725	

LEGITTIMAZIONE INTESAZIONE IMMOBILIARE

Provenienza	vedasi storico NCEU - Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Piacenza	quota altri proprietari	0
Titolarietà	piena proprietà	Quota ██████████	71.725
Uso attuale	a disposizione		
iscriz./trascriz. pregiudizievoli	vedasi elenco storico Conservatoria Registri Immobiliari di Piacenza e relative copie delle note di trascrizione/iscrizione come da specifico allegato		
Servitù derivanti da titolo	Nessuna		
Servitù di fatto	La consistenza risulta costituita da unità immobiliari residenziali (n° 2 abitazioni civili), comprese le relative pertinenze (n° 2 cantine e n° 2 autorimesse) inserite in un contesto condominiale di tipo tradizionale, sia per la dotazione di parti comuni, interne che esterne, all'immobile, sia per la dotazione di impianti comuni nonostante il condominio non sia formalmente regolarmente costituito e gestito. L'accesso alle autorimesse di proprietà ed all'area esterna comune, retrostante la via pubblica, avviene, attraverso l'esercizio di una servitù attiva di passaggio, su un'area ora di proprietà di terzi.		

DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILIARE

Contesto	Area residenziale posta nel centro comunale di Coli		
Dotazione servizi ed urbanizzazioni	Urbanizzazioni primarie complete		
Tipologia fabbricato	Edificio residenziale in condominio con ciascuna delle unità immobiliari principali residenziali dotate di accessi, pedonali e/o carrai, indipendenti ed autonomi da parti comuni ai vari piani dell'immobile		
Distribuzione interna delle unità immobiliari	Fg. 57 - Map. 663, sub. 15 - Abitazione civile su unico livello		
	2	ingresso-disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, servizio igienico e n° 2 camere da letto	
	Fg. 57 - Map. 663, sub. 16 - Abitazione su unico livello		
	2	ingresso-disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, servizio igienico e n° 2 camere da letto	
	Fg. 57 - Map. 663, sub. 17 - pertinenza su unico livello		
	S1	autorimessa, non separata fisicamente dall'attigua u.i.u. con medesima destinazione	
	Fg. 57 - Map. 663, sub. 18 - pertinenza su unico livello		
	S1	autorimessa, non separata fisicamente dall'attigua u.i.u. con medesima destinazione	
	Fg. 57 - Map. 663, sub. 19 - pertinenza su unico livello		
	S1	cantina	
Fg. 57 - Map. 663, sub. 20 - pertinenza su unico livello			
S1	cantina		

GIACOMO GUGLIERI GEOMETRA ██████████

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione fallimentare

FALLIMENTO ██████████ N° 021/2018

ESPRESSIONE GIUDIZIO DI STIMA RELATIVO AD IMMOBILI URBANI RESIDENZIALI

SCHEDA ANALITICA DI RIFERIMENTO DEL CESPITE

CARATTERISTICHE STRUTTURE, DOTAZIONE FINITURE, IMPIANTI

Strutture comuni	Verticali	miste, in c.a. e in muratura di laterizio	
	Orizzontali	latero cemento con caldana isolante	
	Copertura	falde contrapposte inclinate in latero cemento	
	Tamponature	in muratura di laterizio	
	Scale	in c.a. con pavimentazione in marmo	
	Recinzioni	con muretti in calcestruzzo, in parte con sovrastante cancellata metallica ed in parte con rete metallica plastificata	
Giudizio	in generale, in mediocre stato di conservazione e manutenzione		
Finiture comuni	Facciate	rivestimento in intonaco civile tinteggiato con limitate porzioni in listelli di laterizio a vista	
Finiture comuni	Pavimenti esterni	in piastrelle di ceramica antigeliva	
	Serramenti esterni	in legno con specchiatura semplice	
	Elementi di pregio	nessuno	
Giudizio	in generale, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, necessita di interventi manutentivi		
Impianti comuni	Idrico	Conformità non accertata	
	Elettrico	Conformità non accertata	
	Fognario	Conformità non accertata	
	Tv	Conformità non accertata	
Giudizio	in generale, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, necessita di interventi manutentivi		
Finiture esclusive	Pareti	Intonacate al civile e tinteggiate	
	Soffitti & plafoni	Intonacati al civile e tinteggiati, rivestimenti in piastrelle di ceramica	
	Pavimenti	in ceramica di diverso formato, in scaglie di marmo levigato	
	Pavimenti cucina	in ceramica	
	Pavimenti servizi	in ceramica	
	Serramenti interni	in legno temburato	
	Pertinenze	Prive di pavimentazioni, il calpestio è costituito da mesetto in cemento	
Elementi di pregio	nessuno		
Giudizio	in generale, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, necessita di interventi manutentivi		
Impianti esclusivi	Idrico	Conformità non accertata	
	Elettrico	Conformità non accertata	
	Gas/cucina	Impianto fisso non presente, funzionante con bombole	
	Riscaldamento	centraizzato con caldaia a gasolio	
		elementi radianti in lamiera metallica	Funzionamento e conformità non accertata
	Acqua calda	prodotta dalla caldaia a gasolio/boiler elettrico	
	Tv	Conformità non accertata	
	Citofonico	Conformità non accertata	
Attestazione Prestazione Energetica non disponibile	Classe Energetica G presunta		
Giudizio	in generale, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, necessita di interventi manutentivi ed integrazioni di impianti mancanti		

LEGITTIMAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA & CATASTALE

Urbanistica vigente	Piano Regolatore Generale approvato con Delibera del Consiglio Regionale n° 3569 del 19.07.1983 - Zone Residenziali di Completamento B - art. 21 N.T.A. del PRG		
Provvedimenti concessori comunali	Fabbricato edificato con	Licenza Edilizia n° 0054/1968 del 01.09.1968	██████████
		Variante Licenza Edilizia n° 0046/1970 del 21.08.1970	
		Inizio Lavori 20.08.1971	
		Fine lavori 31.07.1973	
Abitabilità	Rilasciata, a seguito di sopralluoghi di verifica, il 30.11.1976		
Provvedimenti successivi	Sanatoria ex L. 47/85	n° 0022/1997 del 18.03.1997	██████████
	Agibilità	del 18.03.1997	
	SCIA in Sanatoria	prot. n° 0552/2016 del 23.02.2016	
	SCIA in Sanatoria	prot. n° 1001/2023 del 09.02.2023	

GIACOMO GUGLIERI GEOMETRA - [REDACTED]

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione fallimentare

FALLIMENTO [REDACTED] N° 021/2018

ESPRESSIONE GIUDIZIO DI STIMA RELATIVO AD IMMOBILI URBANI RESIDENZIALI

SCHEDA ANALITICA DI RIFERIMENTO DEL CESPITE

Difformità catastale	NCT - nessuna NCEU - nessuna
Regolarizzazione	Non necessaria
Difformità Edilizia Urbanistica	All'atto del sopralluogo effettuato, ai fini della conformità urbanistica, non si sono riscontrate, rispetto ai provvedimenti assentiti, difformità sia relative alla distribuzione interna dei locali sia relative alla destinazione d'uso delle unità immobiliari
Regolarizzazione	Non necessaria

CARATTERIZZAZIONI PARTICOLARI PER L'ESPRESSIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Positività	Il cespite, di fatto costituito da abitazioni in condominio con relative pertinenze, risulta dotato di caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficienti. È localizzato in una zona prettamente residenziale posta in fregio alla viabilità principale, in prossimità del centro del comune. Risulta dotato delle urbanizzazioni primarie e secondarie principali.
Negatività	Il cespite necessita di consistenti interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento ed all'impianto di adduzione gas, di cui ne è privo. Interventi si rendono anche necessari alle finiture, che sono quelle originarie, ad al resto degli impianti, isolamenti compresi, la cui presunta entità di spesa compromette, in maniera importante, la conseguente valutazione. Interventi sulle parti comuni necessitano, prioritariamente, dall'approvazione di un regolamento di condominio completo di tutte le tabelle millesimali di ripartizione delle spese.

Piacenza, 12 giugno 2024

Il tecnico incaricato
geometra Giacomo Guglieri[REDACTED]
Giacomo GUGLIERI [REDACTED]