

Tribunale di Piacenza

Esecuzione immobiliare : N. 131 / '24

Udienza 25.02.2026

Promossa da : **CREDIT AGRICOLE ITALIA spa**

contro

Giudice

Dott.ssa Maria Rosaria SCIURPA

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Piacenza 23 gennaio 2026

INDICE

1) identificazione del bene, confini, dati catastali e regolarità	pag.	3-4
2) sommaria descrizione dell'immobile, conservazi., asservimenti	pag.	5
3) stato di possesso del bene, locazione, diritto abitazione	pag.	6
4) regolarità edilizia e urbanistica, agibilità, C. D. U.	pag.	6-7
5) eventuali opere abusive, sanatoria, costi, condoni	pag.	8
6) spese di gestione o condominiali	pag.	8
7) valutazione prezzo, di mercato in vendita esecutiva	pag.	8-10
8) pignoramento di quota, valutazione e divisibilità del bene	pag.	11
9) opere da eseguire con urgenza e costo dei lavori	pag.	11
10) amministratore condominiale	pag.	11
• allegati e conclusioni	pag.	12

incarico, giuramento, udienza

il sottoscritto Geom. Gabriele BERNERI residente a Castel San Giovanni in via Tiziano n. 5, libero professionista iscritto all'albo C.T.U. del Tribunale di Piacenza al n° 168, nominato consulente esperto nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, in data 06.11.2025 prestava il giuramento e accettava l'incarico di rispondere ai quesiti di rito(all. A), entro 30 gg. dall'udienza fissata per il giorno 25.02.2026.

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

1) identificazione dei beni, confini, dati catastali.

I n.2 appezzamenti di terreno pignorati, risultano così identificati e figurano in capo a :

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **22/01/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2026

Dati identificativi: Comune di CALENDASCO (B405) (PC)

Foglio 31 Particella 507

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 77,88

agrario Euro 110,11

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 10.400 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. PC0010072 in atti dal 23/01/2007 (n. 10072.1/2007)

> Dati identificativi

Comune di CALENDASCO (B405) (PC)

Foglio 31 Particella 507

FRAZIONAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. PC0010072 in atti dal 23/01/2007 (n. 10072.1/2007)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 77,88

agrario Euro 110,11

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 10.400 m²

FRAZIONAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. PC0010072 in atti dal 23/01/2007 (n. 10072.1/2007)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/08/2007_Pubblico ufficiale
Repertorio n. 22192 - COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 8533.1/2007 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 08/08/2007

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/01/2026

Dati identificativi: Comune di CALENDASCO (B405) (PC)

Foglio 31 Particella 508

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 23,06

agrario Euro 32,61

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 3.080 m²

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 23/01/2007

Impianto meccanografico del 01/07/1976

Immobile predecessore

Comune di CALENDASCO (B405) (PC)

Foglio 31 Particella 1

📅 dal 23/01/2007

FRAZIONAMENTO del 23/01/2007 Pratica n. PC0010072 in atti dal 23/01/2007 (n. 10072.1/2007)

Immobile attuale

Comune di CALENDASCO (B405) (PC)

Foglio 31 Particella 508

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: CALENDASCO (B405) (PC)

Foglio 31 Particella 507

Foglio 31 Particella 1

Foglio 31 Particella 506

Confini

In circondario delle due particelle contigue :

mapp. 96 su due lati, strada provinciale n. 13, e mapp. 96.

2) sommaria descrizione dell'immobile, conservazione

Descrizione

I terreni si trovano in comune di Calendasco in località Castellazzo di sotto, lungo la strada provinciale n.13 che collega i centri abitati di San Nicolò e Calendasco, dai quali dista rispettivamente circa 1 km e 3 km..

Trattasi due particelle di terreno contigue che assumono forma rettangolare di buone dimensioni, facili da lavorare, di comodo accesso in lato sud dal mapp. 96, classificate come seminativo di cl. 1 e attualmente coltivate a prato.

Il lotto confina in lato nord con altri campi coltivati a seminativo, ad est con la strada provinciale n. 13, a sud con il mapp. 96 (strada sterrata di accesso) e a ovest con altri terreni a seminativo.

Sul mapp. 507 in lato ovest, insistono n. 12 piante di gelso, e a sud giace un accumulo di pietre e materiale inerte, con sovrastanti rovi di vecchia data e delle dimensioni di circa 6,50 x 7,50 mt. e altezza media di circa 1,00 mt. pari a circa mc. 49,00 fuori terra oltre eventuali fondazioni e/o pavimentazioni.

Sul mapp. 508 in lato est, lungo la strada provinciale insistono n. 4 grossi pali in legno a sostegno di una linea aerea telefonica che aggravano l' utilizzo e la lavorazione del terreno per una larghezza di mt. 4,00 e per una lunghezza di mt.150,00 pari ad una superficie di mq. 600,00.

3) stato di possesso del bene

Come da verbale di 1° sopralluogo congiunto del custode e dello scrivente il terreno risulta nella piena disponibilità dell' esecutato.

4) regolarità edilizia e urbanistica, C.D.U.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica, come rilasciato dal comune di Calendasco in data 16.12.2025 (all. I).

In virtù delle restrizioni indicate di cui all' art. 4 della L.R. 24-2017, attualmente il terreno ai fini pratici e commerciali risulta di destinazione "agricola" .



COMUNE DI CALENDASCO

Provincia di Piacenza
Sportello Unico per l'Edilizia - S.U.E.

Via Mazzini 4, 29010 Calendasco - C.F. 00216710335
tel. 0523.772722 - fax 0523.772744 - Pec: tecnico.calendasco@legalmail.it - e mail: tecnico@comune.calendasco.pc.it

Calendasco, 16 Dicembre 2025, prot. 13719

Marca da bollo € 16.00
Data 15/01/2025
Identificativo 01240741263526

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

VISTA la domanda assunta a Prot. comunale al n. 12853, in data 21.11.2025, dal Geom. Gabriele Berneri CODICE FISCALE: BRNGRL62D06G388L, in qualità di CTU incaricato (incarico del Tribunale di Piacenza R.G.N. 131 /2024 del 6.11.2025), tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica riguardante le aree poste in Comune di Calendasco e catastalmente censite al:

Foglio 31, mapp. 507, 508;

VISTO il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 18/12/2017 e s.m.i;

VISTO il Piano Regolatore Comunale (PRG) vigente approvato con delibera di Giunta Regionale n° 1244 del 24/05/1996 e s.m.i;

VISTE le planimetrie allegare alle domande csd;

VISTO l'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.;

RICHIAMATO il Decreto Sindacale n. 7 in data 19.09.2024 con il quale il sottoscritto veniva individuato quale Responsabile del settore tecnico;

CERTIFICA

che le aree suddette, alla data odierna, sono così classificate:

DA PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

Foglio 31, mapp. 507, 508: Territorio urbanizzabile - Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (art. 7.1 - N.T.S. del PSC), Settore di ricarica di tipo B - Ricarica indiretta (art. 40 - N.T.S. del PSC), Classi di edificabilità - Microzona II: macro-zona caratterizzata da "suolo di fondazione" classificabile B (art. 42 - N.T.S. del PSC), in parte ricadente in: Zone di rispetto visuale (art. 14 - N.T.S. del PSC), Fasce di rispetto della viabilità (Art. 51 N.T.S. del PSC), Ambiti di interesse storico testimoniale - Viabilità storica (art. 35 - N.T.S. del PSC).

1

DA PIANO REGOLATORE COMUNALE (PRG)

Foglio 31, mapp. 507, 508: Zone C2 - Di espansione - Zone C2.b (art. 43 - N.T.A. del PRG), in parte ricadente in: Zone agricole (art. 54 - N.T.A. del PRG), Zone destinate alla viabilità (art. 66 - N.T.A. del PRG), Parcheggi esistenti e di progetto (art. 67 - N.T.A. del PRG), Verde attrezzato esistente e di progetto (art. 65 - N.T.A. del PRG), Zone destinate alla viabilità (art. 66 - N.T.A. del PRG).

Le previsioni del presente certificato di destinazione urbanistica sono soggette alle restrizioni di cui all'Art. 4 della L.R. n. 24/2017.

Il Responsabile del Servizio

(Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. n. 82/2005 s.m.i.)

5) eventuali opere abusive, sanatoria, costi, condoni

No.

6) spese gestione o condominiali e procedimenti giudiziari

No.

7) valutazione prezzo di mercato in vendita esecutiva

Per determinare il più probabile prezzo di vendita, il criterio di stima adottato è quello sintetico - comparativo per valore unitario (a mq. di superficie catastale per i terreni) con altri beni di analoghe caratteristiche recentemente venduti in loco nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell' immobile.

Il CTE per comparazione, alla tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Piacenza (all.H) anno 2025.

Trattandosi di vendita all' asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all' art.1490 c. c. , lo scrivente ritiene equo un abbattimento forfettario del 10 % del prezzo stimato in una libera contrattazione

Si evidenzia che il valore agricolo medio fondiario 2025, indicato dalla commissione provinciale nella regione agraria n.5 pianura di Piacenza, comune di Calendasco, per il seminativo di pianura è pari a € /ha 39.000,00(all.H).

analoghe caratteristiche influenti sul prezzo di mercato

- ubicazione nel comune di Calendasco - pianura.
- forma ed entità dei terreni.
- giacitura e fertilità, eventuale irrigazione.
- accesso.
- coltivazione.

Sulla scorta di quanto premesso il CTE, determina il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a mq. di superficie agricola catastale per i terreni classificati dal CTU come seminativo irriguo di pianura di classe 1 in **3,90 Euro / Mq.**

superficie agricola catastale e valori al mq.

fg. 31 mapp. 507 di mq. 10.400

fg. 31 mapp. 508 di mq. 3.080

per una superficie di mq. 13.480 x 3,90€/mq. = € 52.572,00

valore comparativo di mercato

Dei terreni sopra elencati = **Euro 52.572,00**

Peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita

Le peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita del presente immobile ed i relativi valori da portare in detrazione o aumento al valore comparativo di mercato sopra riportato sono per :

1) oneri di regolarizzazione urbanistica	0
2) lo stato d'uso e di manutenzione	0
3) lo stato di possesso	0
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo	0
5) spese condominiali insolute	0
6) deprezzamento per servitù di linea aerea, pari ad 1/4 del valore della superficie interessata mq. 600 x 3,90 = 2.340,00 : 4	- 585,00
7) deduzione per rimozione e sgombero materiale di risulta insito sul terreno e trasporto alle PP.DD. a corpo	- 900,00
8) apprezzamento del 20 % per ottima posizione lungo la strada provinciale e la ridotta distanza dal centro di San Nicolò, che lo rendono appetibile per una futura destinazione edificabile, come già ex destinato.	10.514,40

Per un valore complessivo di mercato dei terreni stimato in € 61.601,00

Abbattimento del 10% per vendita di natura esecutiva, no garanzia art. 1490 cc

Valore stimato del lotto € 61.601,00 x 0.90 = **EURO 55.440,90**

Per tutto quanto sopra esposto il CTE, ritiene di determinare
il prezzo attuale di vendita all'asta mapp. 507 e 508 in EURO 55.000,00
(cinquantacinquemila/00)

8) pignoramento di quota, valutazione e divisibilità del bene.

Il pignoramento riguarda l'intera quota della piena proprietà dei beni pignorati e non si ritiene economicamente conveniente l'eventuale divisione in lotti.

9) opere da eseguire con urgenza e costo dei lavori

No.

10) amministratore condominiale

No.

*** allegati e conclusioni**

- A quesiti di rito al C.T.E;
- B reperto fotografico (12);
- C visure catastali;
- D nota trascrizione pignoramento;
- E estratto mappa catastale;
- F estratto tutto città - posizione;
- G nota trascrizione atto di provenienza notaio BENETTI;
- H tabelle valori agricoli medi provincia di Piacenza 2025 - zona 5;
- I certificato di destinazione urbanistica;
- L ricevuta invio PEC - perizia alle parti.

Qualora le parti lo ritengano opportuno, possono far pervenire al sottoscritto CTE eventuali note alla presente relazione, entro il 15° giorno antecedente l'udienza.

Il C.T.E. ritiene, con la presente relazione composta da n° 12 pagine compresa questa e da n° 10 allegati, di aver evaso l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del signor Giudice e delle parti per qualsiasi richiesta o chiarimento.

La presente relazione è depositata al P.C.T. unitamente agli allegati, inviata via PEC alle parti e in copia oscurata al delegato.

Piacenza 23 gennaio 2026

C. T. E.