

Da "Piacenza PEC esecuzioni" [esecuzioni.piacenza@pec.it](mailto:esecuzioni.piacenza@pec.it)

A [arch.maganuco@archiworldpec.it](mailto:arch.maganuco@archiworldpec.it)

Data Wed, 11 Mar 2026 13:08:52

Oggetto Tribunale di Piacenza - RGE 31/21 contro OMISSIS

Gent.ma Dott. Arch. Alessandra Maganuco,  
Le scrivo in qualità delegato alla vendita dei beni esecutati,  
nominato dal Tribunale di Piacenza per la procedura in oggetto.

Dovendo redigere l'avviso di vendita in vista della prossima asta con vendita telematica,  
avrei bisogno di un aggiornamento relativo alle informazioni da fornire agli interessati  
e una conferma che il prezzo base di vendita dei beni che, in costanza di validità della situazione edilizia e  
urbanistica, sarebbe stato di euro 738.651, possa essere considerato ancora congruo.

Inoltre, poiché nel precedente avviso si dava atto della occupazione temporanea di due terreni nel Comune  
di Agazzano, Le chiedo cortese aggiornamento sulla situazione.

Allego per comodità estratto dell'ultimo avviso di vendita, che aveva portato all'aggiudicazione del bene in  
data 18.09.2025 per il prezzo di euro 554.000, successivamente revocata per mancato saldo prezzo  
e rimango in attesa di eventuali gradite modifiche.

Ringrazio per la cortese e preziosa collaborazione.

Cordiali saluti

Il delegato alla vendita

Dott. Davide Valla

**Da:** arch.maganuco@archiworldpec.it <arch.maganuco@archiworldpec.it>

**Inviato:** giovedì 12 marzo 2026 19:14

**A:** esecuzioni.piacenza@pec.it

**Oggetto:** Re:Tribunale di Piacenza - RGE 31/21 contro OMISSIS

Gent.mo Dott. Valla,

riscontro la sua comunicazione per confermarle la congruità della somma di Euro 738.651,00 indicata nel  
precedente avviso di vendita, anche allo stato attuale della situazione edilizia e urbanistica degli immobili  
oggetto della procedura esecutiva.

Infatti come già comunicato al suo studio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Agazzano ha confermato la definitiva  
scadenza della nota convenzione urbanistica, la decadenza dei titoli edilizi e la perdita della capacità  
edificatoria degli immobili in questione.

Alla luce di quanto appena esposto i terreni dovranno essere pertanto valutati alla stregua di area agricola e  
quindi, tenuto conto della loro estensione pari a 139.833 mq, del prezzo al mq applicato in quella zona, pari  
ad euro 3,00 si può fornire una valutazione degli stessi pari ad Euro 419.649,00.

Per quanto riguarda i fabbricati e le aree scoperte valutati nella precedente perizia del luglio 2022 nella  
somma complessiva di Euro 540.620,00 occorre tenere conto che, da un recente sopralluogo effettuato dalla  
sottoscritta nel corrente mese, si è constatato un severo degrado degli immobili.

Appare per tanto verosimile applicare sulla precedente valutazione un abbattimento di almeno il 40%  
portandone conseguentemente il valore ad Euro 324.372,00.

Da ultimo, con riferimento all'occupazione temporanea da parte del Consorzio di Bonifica di Piacenza dei  
terreni oggetto del procedimento esecutivo identificati al C.T del Comune di Agazzano al foglio6 mapp. 98/99  
ho interpellato sullo stato delle opere il tecnico incaricato Dott. OMISSIS il quale, con comunicazione 10 marzo  
2026 mi ha precisato che il termine dei lavori è previsto entro la fine del corrente mese di marzo.

Rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento e con l'occasione le invio i migliori saluti

Arch. Alessandra Maganuco

----- Messaggio originale -----

Da: Ufficio Tecnico <[tecnico@comune.agazzano.pc.it](mailto:tecnico@comune.agazzano.pc.it)>

A: [ale.maganuco@libero.it](mailto:ale.maganuco@libero.it)

Data: 23/02/2026 10:57 CET

Oggetto: R: OMISSIS esec imm 31/2021 - RISCONTRO

Gentile Arch. Maganuco, facendo seguito alle precedenti note di questo Ufficio (prot. 1477 del 06.03.2023 e prot. 3477 del 18.06.2024) e in risposta alle ulteriori richieste di chiarimento formulate, con la presente si ribadisce e si conferma quanto segue:

1. Scadenza della Convenzione: La convenzione urbanistica in oggetto, pur avendo beneficiato delle proroghe ex lege (art. 30, c. 3-bis, D.L. 69/2013 e art. 10, c. 4-bis, D.L. 76/2020), ha raggiunto il suo termine ultimo di validità. Come già precisato, tale termine non è ulteriormente prorogabile dal Comune su istanza di parte, in virtù della perentorietà della disciplina transitoria della L.R. 24/2017 e dei chiarimenti forniti dalla Regione Emilia-Romagna con Circolare del 25 luglio 2024 (punto 4).
2. Decadenza dei Titoli Edilizi: I titoli abilitativi a suo tempo presentati per la realizzazione delle unità abitative e delle opere di urbanizzazione risultano attuati solo in minima parte. Non essendo intervenute tempestive istanze di proroga né il completamento delle opere nei termini, i suddetti titoli sono da considerarsi decaduti a tutti gli effetti di legge.
3. Perdita della Capacità Edificatoria: In applicazione di quanto disposto dal punto 5 della citata Circolare Regionale del 25.07.2024, laddove i piani attuativi non siano stati completati entro i termini di validità della convenzione, l'obiettivo primario della pianificazione territoriale diventa la preservazione delle aree libere da ulteriori trasformazioni.

Pertanto, si conferma che i terreni facenti parte del comparto denominato "OMISSIS", hanno definitivamente perso la capacità edificatoria derivante dalle previsioni del Piano Particolareggiato "OMISSIS". Tale potenzialità, legata all'attuazione del comparto unitario, non è più esercitabile né recuperabile.

Si resta a disposizione per eventuali ulteriori necessità, precisando che la presente nota è da considerarsi conclusiva in merito all'assetto urbanistico del comparto citato.

Cordiali saluti.

OMISSIS

Comune di Agazzano (PC)

Settore Politiche Territoriali

Telefono OMISSIS

Mail: OMISSIS

PEC: OMISSIS