



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

Esecuzione Immobiliare n. **44/2025** R.G.E.

G.E. dott.ssa Marta Lombardi



Custode: avv. Ilaria Luppini



Tecnico incaricato: arch. Matteo Faroldi



1

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA





TRIBUNALE ORDINARIO DI PIACENZA
Esecuzione immobiliare n. 44/2025 R.G.E.
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione	dott.ssa Marta Lombardi
CTU	arch. Matteo Faroldi (C.F. [REDACTED])
Custode giudiziario	avv. Ilaria Luppini
Creditore procedente	[REDACTED]
Debitore esecutato	[REDACTED] (C.F. [REDACTED])
Beni oggetto di stima	Terreni agricoli in Comune di Travo (PC), Foglio 48, vari mappali (lotto unico)
Udienza ex art. 569 c.p.c.	18/03/2026 ore 11:15

1. Premessa e incarico

Il sottoscritto arch. Matteo Faroldi, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Rosaria Sciarpa in data 08/11/2025 (notificato il 10/11/2025), ha comunicato l'accettazione dell'incarico in data 12/11/2025, ha prestato giuramento in data [[INSERIRE]] ed ha ricevuto il quesito di cui al provvedimento di nomina. L'udienza ex art. 569 c.p.c. era originariamente fissata per il giorno 04/03/2026. Con istanza depositata il 04/02/2026 il CTU ha chiesto la proroga del termine di deposito dell'elaborato peritale sino al 18/02/2026; con decreto del 06/02/2026 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marta Lombardi ha disposto la proroga del termine di deposito sino al 18/02/2026 e ha differito l'udienza al 18/03/2026 alle ore 11:15. La relazione viene redatta in conformità ai quesiti posti ed alle prassi operative delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Piacenza.

2

2. Documentazione di riferimento

- Istanza di proroga termini per il deposito dell'elaborato peritale (CTU, 04/02/2026).
- Decreto di differimento udienza e proroga del termine di deposito (G.E., 06/02/2026).
- Provvedimento di nomina e quesiti (Tribunale di Piacenza, R.G.E. 44/2025).
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Comune di Travo, prot. n. 512 del 27/01/2026).
- Documentazione archivio Ufficio Tecnico Comune di Travo.
- Visura catastale attuale sintetica per soggetto (Agenzia Entrate - Territorio, data 14/01/2026).
- Valori Agricoli Medi (VAM) Provincia di Piacenza - anno 2025 (art. 25 L.R. 37/2002).
- Contratto di affitto agrario ex art. 45 L. 203/1982 tra [REDACTED] e [REDACTED] registrato il 21/07/2011 (serie 3, n. 1554).
- Relazione preliminare del custode giudiziario avv. Ilaria Luppini (aggiornata al 28/08/2025) e relativi allegati.
- PSC - Quadro Normativo e RUE - Norme Tecniche (Comune di Travo).
- Documentazione fotografica da terra e da drone (allegata alla presente relazione).

3. Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno previsto: esame della documentazione in atti, acquisizione di CDU e visure, analisi del regime di possesso e sopralluogo in data 12/12/2025, con rilievo fotografico. Eventuali ulteriori accessi e verifiche sono indicati nelle singole risposte ai quesiti.



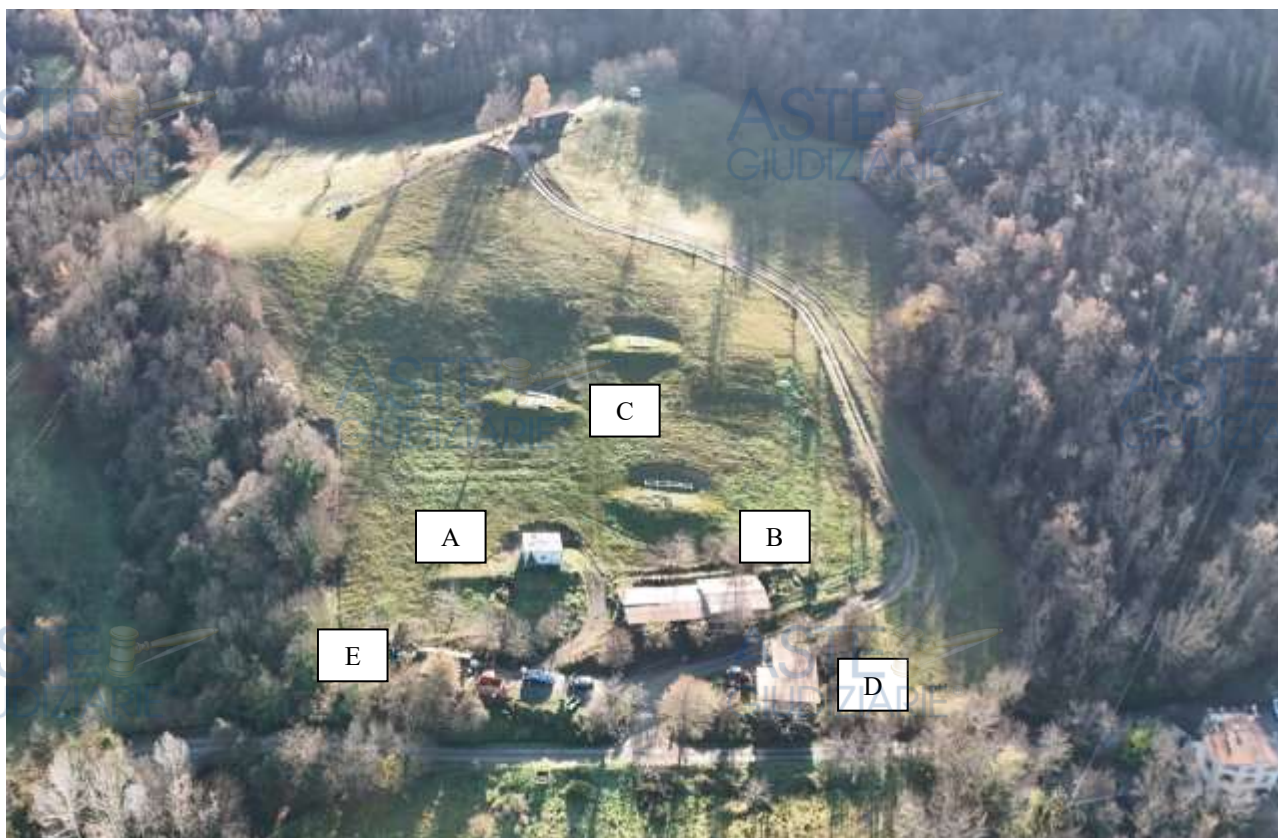
4. Risposte ai quesiti

Quesito 1

l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

Risposta

I beni in oggetto sono costituiti da terreni agricoli collinari meglio identificati ai punti successivi, sui quali insistono fabbricati di natura accessoria. Si riporta di seguito visione panoramica dall'alto a cui seguono mappe con la delimitazione dei confini.



3

A: box mini caseificio



B: ricovero per allevamento ovini



C: resti n.3 aree destinata ad
allevamento pollame



D: deposito





E: deposito



I beni oggetto della procedura consistono nel diritto di piena proprietà (1/1) di terreni agricoli siti nel Comune di Travo (PC), località Stazzano, censiti al Catasto Terreni al Foglio 48, come da visura per soggetto in data 14/01/2026.



Dati catastali (Catasto Terreni - Comune di Travo, foglio 48):

Part.	Porz	Qualità	Cl.	Sup. (are.ca)	Sup. (mq)	Sup. (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)	Sub compendi
157		Seminativo	02	34.60	3460	0.3460	14.30	25.02	Comp.SUD
164		Bosco Ceduo	02	13.60	1360	0.1360	1.26	0.21	Comp.NORD
165	AA	Vigneto	02	25.00	2500	0.2500	27.11	18.08	Comp.NORD
165	AB	Seminativo	02	11.10	1110	0.1110	4.59	8.03	Comp.NORD
168		Bosco Ceduo	02	32.40	3240	0.3240	3.01	0.50	Comp.NORD
170		Seminativo	01	92.40	9240	0.9240	50.11	76.35	Comp.NORD
179		Bosco Ceduo	02	1.30	130	0.0130	0.12	0.02	Comp.NORD
188	AA	Prato	02	16.26	1626	0.1626	6.72	4.62	Comp.NORD
188	AB	Bosco Misto	02	9.14	914	0.0914	0.71	0.14	Comp.NORD
189	AA	Seminativo	04	14.00	1400	0.1400	2.53	6.51	Comp.NORD
189	AB	Prato	02	25.80	2580	0.2580	10.66	7.33	Comp.NORD
195		Seminativo	02	12.50	1250	0.1250	5.16	9.04	Comp.NORD
201		Incolt Prod	U	8.20	820	0.0820	0.30	0.13	Comp.SUD
330	AA	Prato	02	89.00	8900	0.8900	36.77	25.28	Comp.NORD
330	AB	Seminativo	04	7.30	730	0.0730	1.32	3.39	Comp.NORD
378		Bosco Ceduo	03	1.00	100	0.0100	0.06	0.01	Comp.SUD
379		Bosco Ceduo	03	0.30	30	0.0030	0.02	0.01	Comp.SUD

Superficie catastale complessiva: 3,9390 ha (pari a 39.390 mq).

I mappali possono ricompresi in due sub compendi separati in quanto non in continuità.

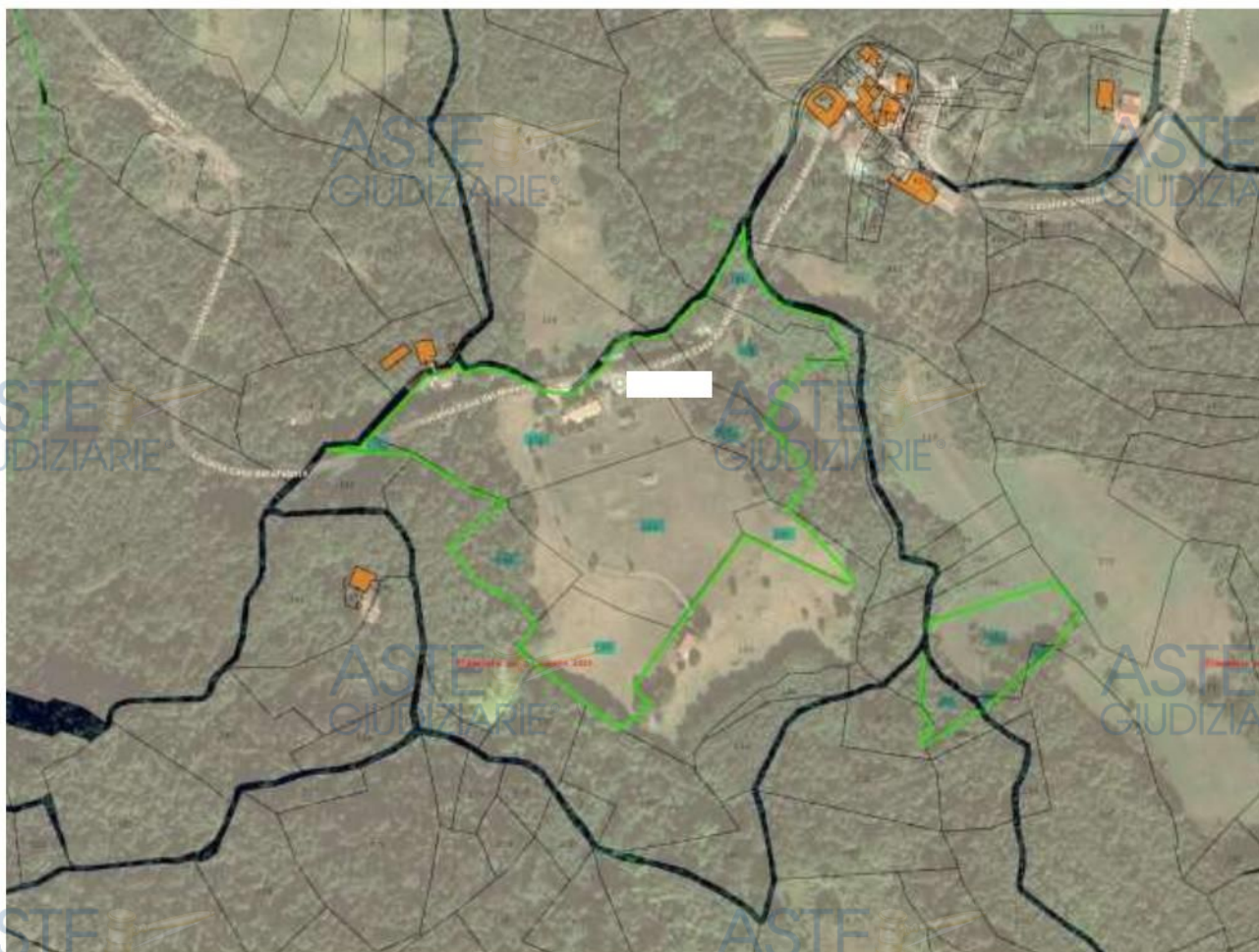
Si definisce quindi un compendio maggiore a nord e uno minore a sud. In tabella sono indicate le rispettive appartenenze dei singoli mappali. Il compendio NORD ha una superficie complessiva pari a 34.980 mq mentre quello SUD pari a 4.410 mq.

Il sub compendio NORD confina

a nord	Strada comunale "Stazzano-Moletta"	La mappa catastale riporta un tracciato della strada differente da quello rilevabile e sovrapponibile con la documentazione ortofotografica attuale e storica, configurando l'utilizzo di porzione del mappale 109 di proprietà (CF [redacted])
a est	Rio Stazzano, mappali 167 e 169	Proprietà [redacted] (CF [redacted]) e [redacted] (CF [redacted])
a sud	Mappali 191 e 191	Proprietà [redacted]
a ovest	Mappale 186	Proprietà [redacted]
	Mappale 180	Proprietà [redacted]

Il sub compendio SUD confina

a nord	Mappale 156	Proprietà [redacted]
a est	Mappale 275	Proprietà [redacted]
	Mappale 159	Proprietà [redacted]
a sud	Mappali 158, 377, 380	Proprietà [redacted] (CF [redacted]) e [redacted] (CF [redacted])
a ovest	Mappali 199,200	Proprietà [redacted]



Provenienza e continuità delle trascrizioni: la proprietà deriva da atti notarili pubblici di compravendita a rogito del Notaio Fantigrossi Amedeo in data 28/07/2000, rep. 84221, trascritti presso la Conservatoria/Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 09/08/2000 ai nn. 6791 e 6792 di formalità; la stessa relazione garantisce la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Formalità pregiudizievoli:

Tipo	Data	R.P.	R.G.	Titolo/Natura	A favore	Contro/Note
Iscrizione	09/04/2010	989	5297	Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo (Trib. Parma, rep. 908 del 31/03/2010)		Annotazioni: n. 794 del 15/04/2019 (restrizione beni); n. 2301 del 29/10/2021 (restrizione beni)
Iscrizione	20/05/2011	1372	7528	Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo (Trib. Piacenza, rep. 869 del 10/05/2011)		
Iscrizione	27/05/2011	1992	10868	Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo (Trib. Sondrio, rep. 4296 del 24/06/2011)		
Iscrizione	22/03/2024	469	4138	Ipoteca della riscossione da ruolo e avviso di addebito esecutivo (AER Roma, rep.		



Trascrizione	16/05/2025	5502	7238	1978/8524 del 22/03/2024) Pignoramento immobiliare (UNEP Trib. Piacenza, rep. 693 del 06/03/2025)	7 - Piacenza	
--------------	------------	------	------	--	--------------	--

Quesito 2

la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico- artistiche o diritti di prelazione

Risposta

Il compendio pignorato è costituito da appezzamenti di terreno in ambito collinare a prevalente destinazione agricola e boscata, in Comune di Travo (PC), località Stazzano. Le colture/qualità catastali risultano: seminativi, prati, vigneto, bosco ceduo, bosco misto e incolto produttivo.

Sugli appezzamenti insistono fabbricati di varia natura, nella fattispecie un box prefabbricato A ad uso "mini caseificio", un ricovero per ovini B a struttura mista, i resti di aree destinate all'allevamento di pollame C, un deposito D a struttura mista e un deposito E a carattere precario. Lo stato di conservazione è appena sufficiente, si tratta di fabbricati a carattere precario realizzati dal conduttore e non dal proprietario.

Vincoli e tutele: come da CDU, parte dei mappali ricade in 'Area di valore naturale e ambientale' (art. 56 PSC/RUE) e parte in 'Ambito agricolo di rilievo paesaggistico' (art. 57 PSC/RUE). Ulteriori vincoli (D.Lgs. 42/2004, idrogeologici, ecc.). Si riportano gli articoli di PSC e RUE:

PSC Art. 56 Aree di valore naturale e ambientale

Individuazione

1. Ai sensi dell'art. A-17 della L.R. 20/2000 e s.m.i., sono individuate nella cartografia del PSC nella tav PSC 1 N/S e classificate come aree di valore naturale e ambientale:

- zone di tutela naturalistica
- siti natura 2000 (ZSC e ZPS)
- alveo dei fiumi fascia A e B1
- aree boscate
- biotopi umidi

Disciplina dell'ambito

2. Il PSC persegue la protezione, conservazione e valorizzazione delle aree identificate al comma 1 prevedendo, entro tali ambiti, soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico volte a:

- a. mantenere la conduzione agricola del territorio a favore del presidio territoriale e della difesa dell'ambiente ad eccezione delle zone non compatibili con l'attività agricola (fasce fluviali A1 e A3);*
- b. perseguire la massima interazione dei valori oggetto della tutela con le attività multifunzionali delle aziende e l'incremento delle forme di sviluppo locale integrato compatibili con le specifiche disposizioni di tutela del presente Piano;*
- c. sviluppare le funzioni orientate all'offerta di servizi ambientali, ad un utilizzo sostenibile della risorsa silvicola, alla fruizione a scopi turistico-ricreativi, scientifico didattici e culturali, alla valorizzazione delle produzioni agro-zootecniche ambientalmente sostenibili;*
- d. privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione di quello storico-testimoniale;*
- e. favorire, in coerenza con gli indirizzi del PIAE, il ripristino delle aree oggetto di attività estrattive perseguendo l'integrazione di tali interventi con il contesto territoriale in cui sono inserite.*

3. All'interno delle aree di valore naturale e ambientale trovano applicazione le disposizioni della LR 20/2000 e s.m.i. e dell'art 60 PTCP con particolare riferimento al comma 5, nonché le specifiche disposizioni di tutela e valorizzazione relative agli ambiti individuati al precedente comma 1 nella sezione tutele e vincoli del PSC.

4. il POC ha il compito di coordinare eventuali interventi di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione di aree boscate, con le previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti sulle aree di valore naturale e ambientale.



5. Ai fini del migliore perseguimento degli obiettivi di tutela e qualificazione delle aree di valore naturale e ambientale, l'Amministrazione Comunale può promuovere intese e accordi territoriali con i comuni contermini e con la Provincia, sia ai fini di un coordinamento dei programmi di intervento, sia dell'attuazione di specifiche iniziative di valorizzazione

PSC Art. 57 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

1. Il PSC classifica il territorio rurale comunale non soggetto a tutela naturalistica come "ambito agricolo di rilievo paesaggistico", riconoscendo ad esso caratteristiche di qualità e di integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.

individuazione

2. gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono individuati dal PSC nella tav PSC 1 N/S.

obiettivi della pianificazione

3. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, il presente il PSC, nonché i piani settoriali, per quanto di rispettiva competenza, perseguono gli obiettivi individuati dall'art 57 del PTCP 2007 vigente:

4. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente, negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico conformemente agli indirizzi del PTCP il PSC prevede di:

a) mantenere e favorire la conduzione agricola del suolo e l'attività zootecnica, incentivando l'uso dei metodi di coltivazione ed allevamento biologici;

b) sostenere e sviluppare le diverse forme di attività integrative dell'azienda agricola, anche consentendo la creazione di spazi aziendali ed interaziendali a ciò destinati;

c) favorire il concorso dell'azienda agricola ad operazioni di mantenimento del territorio e a prestazioni di tipo ambientale, da definirsi in sede progettuale secondo le problematiche rilevate nell'ambito, raccordate a quelle definite dal PSR, dal PRIP e dalla pianificazione settoriale;

d) contenere la trasformazione delle colture tradizionali al fine di evitare la compromissione delle componenti paesaggistiche e l'abbandono o distruzione della vegetazione naturale o seminaturale del paesaggio agrario;

e) salvaguardare in modo peculiare i prati-pascoli, con manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco e la conseguente cancellazione degli spazi prativi, favorire il mantenimento dei castagneti da frutto monumentali, limitare il dissodamento;

f) perseguire il mantenimento dei caratteri paesaggistici, storici ed ambientali garantendo al tempo stesso un adeguato sviluppo dell'attività produttiva primaria. In particolare si dovrà promuovere il consolidamento del sistema delle aree forestali e boschive attraverso la gestione e la manutenzione delle aree boscate esistenti, secondo le tecniche della forestazione naturalistica;

g) favorire gli interventi rivolti ad assicurare la massima stabilità idrogeologica, con particolare attenzione alla efficienza delle reti scolanti. Negli interventi di consolidamento di scarpate e/o versanti, nonché nelle opere di regimazione delle acque saranno da adottare le tecniche di ingegneria naturalistica, secondo quanto stabilito nella deliberazione della Giunta regionale n. 3939 del 6 settembre 1994 e successive modifiche ed integrazioni;

h) incentivare il recupero del patrimonio edilizio sparso per usi compatibili con i diversi contesti territoriali nonché il recupero e la valorizzazione del patrimonio esistente, ivi compreso quello non più utilizzato ai fini agricoli, secondo criteri morfologici, tipologici e localizzativi coerenti con i caratteri tradizionali dell'insediamento e dell'ambiente rurale valevoli anche per la nuova edificazione;

i) individuare, negli insediamenti sparsi di valore storico ed ambientale e tra i beni testimoniali, zone di rispetto visuale e definire gli ambiti destinati all'espansione dei nuclei rurali attivi, nel rispetto degli schemi geometrici insediativi di valore storico (centuriazioni).

Disciplina dell'ambito - Interventi ammessi

5. Ai sensi del comma 3 dell'art. A-18 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e nel rispetto delle disposizioni del PTCP, negli ambiti disciplinati dal presente articolo, sono ammesse, subordinatamente a specifica valutazione della loro sostenibilità, le trasformazioni e utilizzazioni del suolo funzionali all'esercizio delle attività agricole.

6. Per lo sviluppo delle attività integrative del reddito agricolo quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero, il turismo rurale e l'agriturismo, il PSC individua uno specifico ambito (AVR1) per la valorizzazione turistica e lo sviluppo del territorio rurale presso la loc. Costa del Bulla - la cui disciplina è contenuta in una specifica scheda di ambito in allegato alle presenti norme - quale progetto studio per promozione del territorio rurale anche a scala sovracomunale.

ulteriori modalità di tutela

7. Al fine di tutelare la valenza paesaggistica diffusa del territorio rurale, gli interventi di nuova edificazione e le trasformazioni edilizie relative ai fabbricati esistenti ricadenti all'interno del territorio rurale, dovranno perseguire gli obiettivi di qualità di cui all'art. 58 comma 10 delle presenti norme.

8. Sono esclusi dalle disposizioni del precedente comma :

- gli interventi di manutenzione ordinaria

- gli interventi di manutenzione straordinaria per opere interne ed interventi che non interessano i fronti esterni e le coperture dei fabbricati



- gli interventi per opere che non modificano significativamente le aree esterne pertinenziali dei fabbricati e le aree libere inedificate
- gli interventi che non prevedono significativi movimenti di terra.

RUE art. 56. Prescrizioni per gli interventi ricadenti negli Ambiti di valore naturale e ambientale

1. Gli ambiti di valore naturale e ambientale sono individuati nella tav 1 di PSC e definiti nell'art 56 del medesimo strumento urbanistico.
2. Qualunque intervento tra quelli ammessi deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui. Gli interventi che prevedono modifiche dello stato dei luoghi di tipo edilizio, vegetazionale e infrastrutturale devono rispettare i contenuti del precedente art. 54.
3. Gli interventi connessi alle attività agricole previsti al successivo art 58 dovranno prevedere prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente. Le nuove edificazioni potranno essere previste solo a seguito della redazione del PRA (piano di riconversione o ammodernamento dell'azienda agricola) che dimostri l'impossibilità del recupero dei fabbricati esistenti, compatibilmente alle prescrizioni specifiche per l'ambito di appartenenza definito dal PSC e a condizione che non vengano alterate le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti. I contenuti ed il livello di analisi del PRA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.
4. Il recupero dei fabbricati esistenti è ammissibile compatibilmente a quanto previsto per gli ambiti di appartenenza dal PSC, è disciplinato al successivo art 60; l'ampliamento dei fabbricati ricadenti all'interno di aree boschive è da considerarsi ammissibile a condizione che tali interventi non comportino la riduzione o modifica delle masse boschive esistenti.
5. Gli interventi non connessi alle attività agricole di cui al successivo art 59 sono ammesse nei limiti previsti dal PSC e dal PTCP.
6. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto.
Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:
- MO, MS, RS, RSS, REC, RE, NC, D, CD

RTUE art. 57. Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

1. Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono individuati nella tav 1 di PSC. Oltre a quanto previsto dall'art 57 del PSC, fatto salvo il rispetto delle tutele e dei vincoli individuati negli elaborati di "carta dei vincoli" del PSC (tav PSC 2 parti 1/2/3/4/5/6), oltre che dalla tavola e scheda dei vincoli di PSC e RUE, all'interno di tali ambiti sono possibili interventi per funzioni connesse all'agricoltura di cui al successivo art. 58, interventi non connessi alle attività agricole di cui al successivo art 59 e al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al successivo art 60 nel rispetto dei contenuti del precedente art. 54.
2. All'interno degli ambiti per la valorizzazione turistica e lo sviluppo del territorio rurale (AVR) così come definiti all'art 57 del PSC, gli interventi connessi alle funzioni agricole dovranno essere supportati da uno specifico PRA (piano di riconversione o ammodernamento dell'azienda agricola) che dimostri l'impossibilità del recupero dei fabbricati esistenti e la coerenza delle nuove previsioni con gli obiettivi e la disciplina del PSC anche in considerazione dei connessi ambiti ATR (da attuarsi tramite POC). I contenuti ed il livello di analisi del PRA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente e sul paesaggio, oltre a dimostrare che il complesso degli interventi nell'ambito (nuove costruzioni, sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali e non alteri le percezioni da e verso il paesaggio.
3. Negli ambiti per la valorizzazione turistica e lo sviluppo del territorio rurale (AVR), è inoltre ammesso il recupero e cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti non più funzionali alle attività agricole a condizione che sia redatto un progetto unitario relativo all'intero ambito finalizzato alla verifica della coerenza delle nuove previsioni con gli obiettivi e la disciplina del PSC anche in considerazione dei connessi ambiti ATR (da attuarsi tramite POC).
4. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto.
Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:
5. MO, MS, RS, RSS, REC, RE, NC, D, CD

Diritti di prelazione: in relazione alla natura agricola dei beni, si richiama l'eventuale applicabilità della prelazione agraria ex L. 590/1965 e L. 817/1971, da valutare caso per caso in funzione dei requisiti soggettivi e della conduzione:

Quesito 3

la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

Risposta

Dalla documentazione prodotta risulta in essere contratto di affitto agrario ex art. 45 L. 203/1982 tra il proprietario esecutato [REDACTED] (locatore) e il sig. [REDACTED] (conduttore).

Elementi principali del contratto (da contratto registrato):

- Immobili oggetto: terreni in Comune di Travo (PC), loc. Stazzano, N.C.T. Foglio 48 mappali 157, 164, 165, 168, 170, 179, 188, 189, 195, 201, 330, 378, 379; superficie catastale complessiva ha 3.93.90.
- Durata: 15 (quindici) anni con decorrenza dal 15/02/2011 e **scadenza al 15/02/2026**.
- Canone: Euro 30.000,00 (trentamila/00), modalità di pagamento: unica soluzione alla scadenza del contratto
- Registrazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Piacenza, registrato il 21/07/2011, serie 3, n. 1554.

Stato di occupazione al sopralluogo: occupazione da parte del conduttore

Si evidenzia che la disciplina dell'affitto agrario (L. 203/1982 e s.m.i.) prevede specifici termini e modalità di disdetta/rinnovo; si demanda al Professionista Delegato e/o al Custode ogni valutazione giuridica di competenza, fermo restando quanto sopra riportato in ordine agli elementi contrattuali rinvenuti.

Quesito 4

la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia

Risposta

È stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) del Comune di Travo, prot. n. 512 del 27/01/2026, relativo ai mappali oggetto di pignoramento (allegato).

In base al CDU:

- PSC vigente: mappali 195-330 in 'Ambito agricolo di rilievo paesaggistico' (art. 57 Quadro Normativo); mappali 179-201-379 in 'Area di valore naturale e ambientale' (art. 56 Quadro Normativo); mappali 157-164-165-168-170-188-189-378 parzialmente in entrambe le classificazioni (artt. 56 e 57).
- RUE vigente: medesima classificazione e riferimenti agli artt. 56 e 57 delle Norme Tecniche.

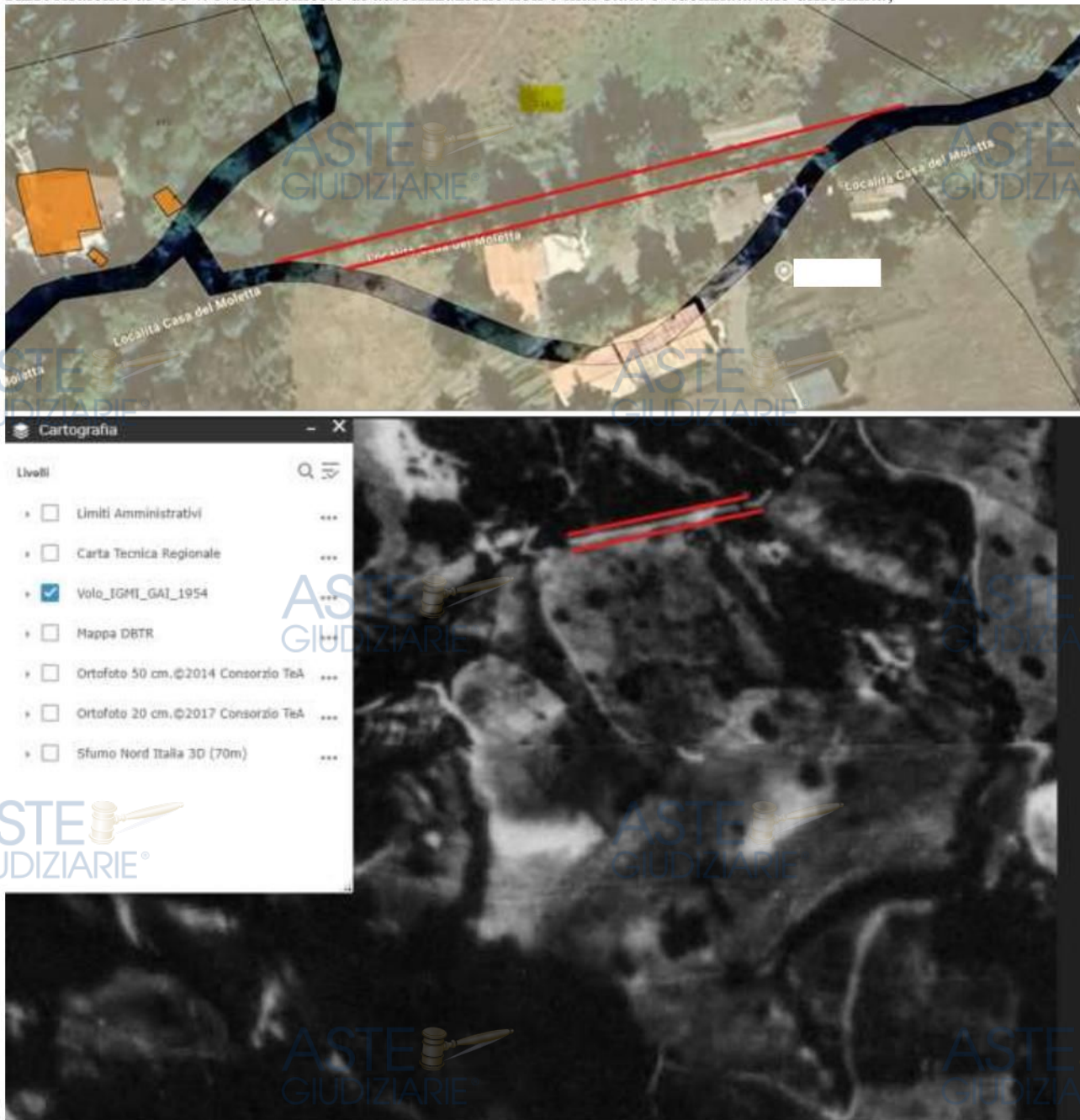
L'accesso agli atti presenti nell'archivio del Comune di Travo ha portato all'analisi delle seguenti pratiche, rispetto ad esse non sono presenti precedenti titoli abilitativi per opere di qualsiasi genere.

Permesso di costruire n.3440/2012	26/03/2012	Rilasciato in data 07/03/2013
Comunicazione Inizio Lavori n.1283/2013	12/03/2013	Inizio lavori 08/03/2013
SCIA n.146 prot 4694/2022	14/07/2022	Annullata
Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n. 294/2023	08/07/2023	Scaduta nel gennaio 2024

L'analisi ha permesso di un quadro di legittimità critico rispetto ai fabbricati insistenti nel sub compendio NORD:

I) In prima battuta si evidenzia una **difformità tra la mappa catastale e l'effettivo stato dei luoghi** che presenta un tracciato differente (rettilineo e non curvo) della strada Stazzano-Casa del Moletta: da evidenze fotogrammetriche la difformità risulta già dal 1954, anno in cui la strada presentava l'attuale tracciato. La situazione dovrebbe essere formalizzata, pur essendoci i presupposti oggettivi dell'usucapione (oggettivo possesso reale) occorre svolgere la procedura tecnico-legale per allineare lo stato di fatto allo stato di diritto, in contraddittorio con l'ente proprietario della

strada e il proprietario del mappale 109. Si riporta di seguito il confronto tra stato attuale e documentazione ufficiale RER risalente al 1954. Nelle richieste di autorizzazione non è mai stata evidenziata tale difformità;



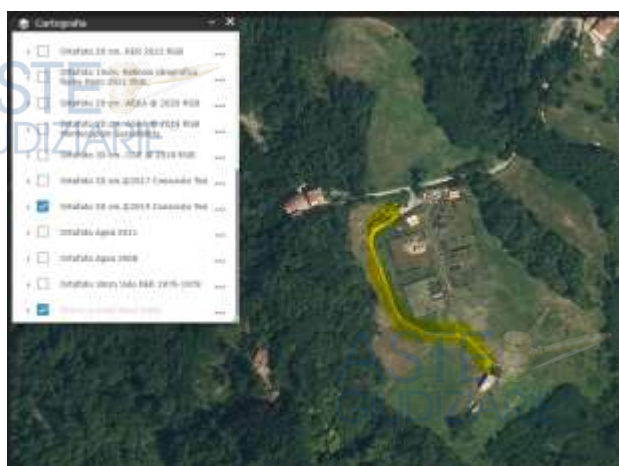
II) si evidenzia la presenza di un **tracciato carrabile di collegamento tra la strada comunale ed il mappale 169** di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] ove insiste un altro fabbricato. Di ciò non esiste traccia autorizzativa alla realizzazione ed all'uso ne da parte della proprietà ne da parte dall'Amministrazione. Dalla documentazione ufficiale si evidenzia che l'opera è stata eseguita sui mappali di proprietà del sig. [REDACTED] durante il periodo di conduzione del Sig. [REDACTED]. Non vi è quindi documentazione riguardo all'instaurazione di diritti di passaggio a favore del mappale 169. Vengono riportate di seguito le ortofoto relative agli anni 2008, 2011 e 2014:



2008



2011 (anno decorrenza contratto affitto)



2014 (prima evidenza realizzazione strada carrabile)

III) Il permesso di costruire, intestato al conduttore del compendio (rif. contratto affitto [REDACTED]), così come la SCIA relativa al mini caseificio, che stabiliscono lo stato legittimo, portano, tramite con il confronto con lo stato reale dei luoghi, alla segnalazione delle seguenti difformità:

costruzione A: in base alle autorizzazioni ottenute e ora decadute il mini caseificio costituito da un box prefabbricato dovrebbe essere già stato smontato nell'anno 2024, si riporta estratto dell'autorizzazione paesaggistica:



**SI RILASCI
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
SEMPLIFICATA**

finalizzata a interventi di "POSIZIONAMENTO TEMPORANEO DI FABBRICATO AD USO CASEIFICIO" da realizzarsi in Località Casa del Moletta-SNC, distinto al catasto urbano al foglio 48, mappale 170-330, come da richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata (PC), prot. n° 2993, alle seguenti prescrizioni:

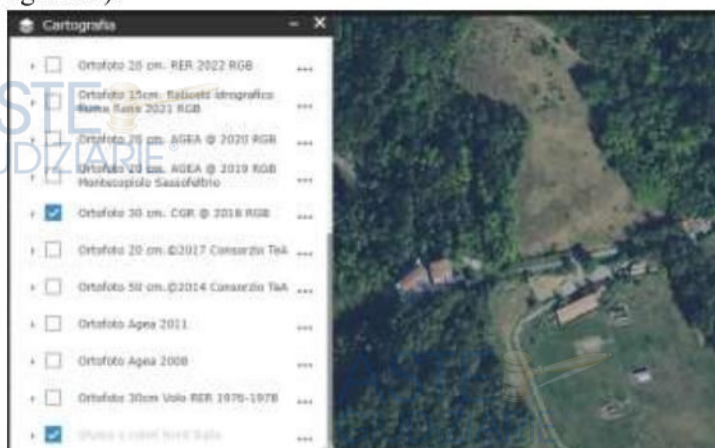
- Si proceda all'effettivo smontaggio di tutte le strutture allo scadere dei 180 gg previsti dalla norma;
- I luoghi dovranno essere ripristinati nella loro integrità senza alterazioni di sorta;

Travo, 08/07/2023

costruzioni B e C: la loro realizzazione è stata autorizzata con il permesso di costruire citato, permesso di costruire per il quale è stata formalizzato un inizio lavori ma mai una fine lavori (come fatto notare dallo stesso ufficio tecnico comunale in occasione della pratica autorizzativa per il min caseificio). Allo stato attuale delle strutture di allevamento avicolo rimangono solo i resti su tre delle quattro aree autorizzate, sulla quarta insiste il box prefabbricato del mini caseificio. Il fabbricato B ha subito variazioni sostanziali rispetto a quanto autorizzato configurandosi come struttura per allevamento di ovini, tali varianti non sono state oggetto di comunicazioni o segnalazioni e costituiscono quindi interventi in abuso (assenza di agibilità);

costruzioni D ed E: non esistono richieste di permesso di costruire e/o comunicazioni e/o segnalazioni relative ad essa. Dalla documentazione fotogrammetrica ufficiale si evince che la realizzazione è successiva all'anno 2018. La sua realizzazione non risulta quindi autorizzata configurandosi come abuso (assenza di agibilità).

15



anno 2018



anno 2020

Per i terreni agricoli non è applicabile la dichiarazione di agibilità.

Quesito 5

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

16

Risposta

Le opere abusive sono in capo al conduttore e non al proprietario. Quest'ultimo, all'Art. 3 del contratto di affitto con scadenza 15 febbraio 2026, autorizzava l'affittuario alle opere necessarie per l'attività avicola ed orticola senza riconoscere allo stesso affittuario le spese sostenute per esse, tranne che per quelle lasciate al Sig. [REDACTED]. Per le opere abusive realizzate dall'affittuario non è possibile che la proprietà possa riconoscere alcuna spesa.

Per la costruzione A la regolarizzazione può avvenire solo tramite l'asportazione del manufatto.

Per la costruzione B adibita a ricovero ovini potrebbe essere intrapresa una pratica di PdC in sanatoria, con verifica di compatibilità paesaggistica, viste le varianti apportate all'autorizzazione originaria e la mancata comunicazione di fine lavori. Si stima il valore complessivo della procedura in circa € 8.000.

Per le costruzioni D ed E, realizzate senza autorizzazioni la regolarizzazione non è possibile, è da prevedersi la loro demolizione.

Ai fini estimativi si adotta un coefficiente di merito $K = 0,90$, applicato al valore base per tenere conto della criticità urbanistico-edilizia indicata (vedi Quesito 7).

Quesito 6

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Risposta

Trattandosi di terreni agricoli non inseriti in condominio, non risultano spese condominiali. Spese fisse di gestione/manutenzione: non applicabili salvo ordinaria conduzione agronomica.

Quesito 7

la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare

Risposta

Criteri estimativi adottati

La stima è svolta con criterio comparativo-parametrico per terreni agricoli, con riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) anno 2025 per la Provincia di Piacenza, Comune di Travo, Regione agraria n. 2. Allo stato non risultano disponibili dati di compravendita pienamente comparabili; la stima finale è pertanto espressa su base VAM (vedi Nota).

La superficie commerciale, per la tipologia in esame (terreni), si assume coincidente con la superficie reale/catastale. Non si valuta la presenza di servitù di passaggio registrate nonostante la presenza di percorso carrabile interno.

Individuazione lotti

Si propone la vendita in LOTTO UNICO, attesa la continuità funzionale/agronomica del compendio e la ridotta consistenza dei singoli mappali. Tale scelta è confermata dal CTU.

Valori Agricoli Medi (VAM) 2025 - Comune di Travo (Regione agraria 2)

Coltura/tipologia (VAM)	Valore (€/ha)	Note
Seminativo di collina	15.000	assunto per qualità catastale 'seminativo'
Vigneto	20.000	assunto per qualità catastale 'vigneto'
Prato pascolo di collina	3.250	assunto per qualità catastale 'prato'
Bosco ceduo governato	3.500	assunto per qualità catastale 'bosco ceduo'
Bosco misto degradato	2.000	assunto per qualità catastale 'bosco misto'
Incolto produttivo	1.400	assunto per qualità catastale 'incolto prod.'

Calcolo del valore base (VAM)

Part.	Porz	Qualità	Sup. (ha)	VAM (€/ha)	Valore (Euro)	Note
157		Seminativo	0.3460	15 000	5190.00	
164		Bosco Ceduo	0.1360	3 500	476.00	
165	AA	Vigneto	0.2500	20 000	5000.00	
165	AB	Seminativo	0.1110	15 000	1665.00	
168		Bosco Ceduo	0.3240	3 500	1134.00	
170		Seminativo	0.9240	15 000	13860.00	
179		Bosco Ceduo	0.0130	3 500	45.50	
188	AA	Prato	0.1626	3 250	528.45	
188	AB	Bosco Misto	0.0914	2 000	182.80	
189	AA	Seminativo	0.1400	15 000	2100.00	
189	AB	Prato	0.2580	3 250	838.50	
195		Seminativo	0.1250	15 000	1875.00	
201		Incolt Prod	0.0820	1 400	114.80	
330	AA	Prato	0.8900	3 250	2892.50	
330	AB	Seminativo	0.0730	15 000	1095.00	
378		Bosco Ceduo	0.0100	3 500	35.00	
379		Bosco Ceduo	0.0030	3 500	10.50	



TOTALE		3.9390	37043.05
--------	--	--------	----------

Adeguamenti e correzioni della stima (art. 568 c.p.c.)

Voce	Parametro	Incidenza	Note
1) Oneri regolarizzazione urbanistica	K (coeff. merito)	0,90	Presenza fabbricati non autorizzati
2) Stato d'uso e manutenzione	coeff./Euro	0	È da considerarsi il solo terreno
3) Stato di possesso	coeff./Euro	0	Contratto scaduto il 15/02/2026
4) Vincoli/oneri non eliminabili	coeff./Euro	0	Vincoli paesaggistici/ambientali, non incidono sulla conduzione agricola
5) Spese condominiali insolute	Euro	0	Non applicabile
6) Riduzione art. 568 c.p.c.	coeff.	0,90	Riduzione del 10% come da quesito

Sintesi del calcolo (valori arrotondati)

Valore base (VAM): Euro 37.043,05

Applicazione coefficiente di merito K = 0,90: Euro 33.338,75

Riduzione del 10% ex art. 568 c.p.c.: Euro 30.004,87

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: Euro 30.000,00

Nota: non sono stati reperiti, allo stato, dati di compravendita effettivamente comparabili (terreni omogenei per ubicazione e caratteristiche) utili a un confronto diretto. La stima è pertanto espressa su base parametrica VAM, con applicazione del coefficiente di merito K e della riduzione del 10% ex art. 568 c.p.c.;

Quesito 8

un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene

Risposta

Il pignoramento riguarda il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. Non si tratta pertanto di pignoramento di quota indivisa; non occorrono valutazioni di comoda divisibilità ex art. 600 c.p.c.

Quesito 9

l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori

Risposta

Non sono state rilevate opere urgenti da eseguire per ripristinare la funzionalità dei terreni, salvo quanto potrà emergere da ulteriori sopralluoghi e dalla gestione agronomica ordinaria.

Quesito 10

il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio

Risposta

Non applicabile: i beni oggetto di stima non fanno parte di edificio in condominio.

Quesito 11



l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno)

Risposta

Per i terreni agricoli non sono previste planimetrie catastali analoghe a quelle dei fabbricati. Si allegano: estratti di mappa catastale, inquadramento su cartografia/ortofoto e documentazione fotografica (almeno 8 scatti), comprensiva di riprese da terra e da drone.

Quesito 12

Consegna versione PDF privacy

Risposta

La versione PDF 'privacy' della presente relazione, con oscuramento dei dati personali e sensibili, verrà predisposta successivamente alla definizione della versione definitiva della perizia, come concordato.

5. Elenco allegati

1. CDU Comune di Travo prot. n. 512 del 27/01/2026.
2. Visura catastale per soggetto (Agenzia Entrate - Territorio, 14/01/2026) ed estratto mappa catastale F.48.
3. Contratto di affitto agrario [REDACTED] - [REDACTED] (registrazione 21/07/2011, serie 3, n. 1554).
4. Rilievo fotografico (terra e drone).

Piacenza, lì 15/02/2026

Il C.T.U.
arch. Matteo Faroldi

COMUNE DI TRAVO

PROVINCIA DI PIACENZA

Prot. n° 512

Travo Lì, 27 gennaio 2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n° 380)

Vista la richiesta in data 15/01/2026

Del Signor

intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica degli immobili distinti al N.C.T.
al F. 48 Mapp. 157-164-165-168-170-179-188-189-195-201-330-378-379;

CERTIFICA

Che i descritti immobili sono classificati dal PSC vigente, approvato con Delibera C.C. numero 3 in data 21/01/2012 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 1 del 02/01/2014, modificato dalla Delibera C.C. numero 5 in data 22/02/2022 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 82 del 30/03/2022 come segue:

Al F. 48 Mapp. 195-330; "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico", normato dall'articolo 57 del Quadro Normativo;

Al F. 48 Mapp. 179-201-379; "Area di valore naturale ambientale", normata dall'articolo 56 del Quadro Normativo;

Al F. 48 Mapp. 157-164-165-168-170-188-189-378; parte "Area di valore naturale ambientale" e parte "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico", normati rispettivamente dagli art. 56 e 57 del Quadro Normativo;

CERTIFICA

Che i descritti immobili sono classificati dal RUE vigente, approvato con Delibera numero 15 in data 07/04/2014 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 239 del 30/07/2014, modificato con la prima Variante normativa approvata con Delibera numero 46 in data 28/07/2016 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 261 del 24/08/2016, e ulteriormente modificata con la seconda Variante normativa approvata con Delibera numero 51 in data 26/09/2017 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 263 del 04/10/2017 e infine modificata con la Variante normativa e cartografica approvata con Delibera numero 5 in data 22/02/2022 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 82 del 30/03/2022 come segue:

Al F. 48 Mapp. 195-330; "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico", normato dall'articolo 57 delle Norme Tecniche;

Al F. 48 Mapp. 179-201-379; "Area di valore naturale ambientale", normata dall'articolo 56 delle Norme Tecniche;

Al F. 48 Mapp. 157-164-165-168-170-188-189-378; parte “Area di valore naturale ambientale” e parte “Ambito agricolo di rilievo paesaggistico”, normati rispettivamente dagli art. 56 e 57 delle Norme Tecniche;

Si precisa che le eventuali possibilità di trasformazione degli ambiti come sopra definiti sono comunque subordinati alle disposizioni del PSC e RUE relative alle tutele e vincoli di cui alle Tavole e schede dei Vincoli (Tav. 2.1-2.2-2.3-2.4-2.5-2.6 ed SV) non riportati nel presente certificato. Le eventuali limitazioni derivanti da vincoli e tutele prevalgono sempre sulle norme dei relativi ambiti.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla Legge.

sottoscritto con firma digitale ex art. 21 D.Lgs n. 82/2005

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Geom)

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di TRAVO (L348) provincia PIACENZA - Limitata al foglio: 48

Soggetto individuato

1. Immobili siti nel Comune di TRAVO (Codice L348) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	48	157		-	SEMINATIVO	02	34	60		Euro 14,30 Lire 27.680	Euro 25,02 Lire 48.440	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 28/12/2001 Pratica n. 180206 in atti dal 28/12/2001 (n. 180156.1/2001)	
2	48	164		-	BOSCO CEDUO	02	13	60		Euro 1,26 Lire 2.448	Euro 0,21 Lire 408	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 21/12/2000 Pratica n. 142142 in atti dal 21/12/2000 (n. 142119.1/2000)	
3	48	165		AA AB	VIGNETO SEMINATIVO	02 02	25 11	00 10		Euro 27,11 Euro 4,59	Euro 18,08 Euro 8,03	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PC0096446 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 53897.1/2007)	Annotazione
4	48	168		-	BOSCO CEDUO	02	32	40		Euro 3,01 Lire 5.832	Euro 0,50 Lire 972	Impianto meccanografico del 01/12/1976	
5	48	170		-	SEMINATIVO	01	92	40		Euro 50,11 Lire 97.020	Euro 76,35 Lire 147.840	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 21/12/2000 Pratica n. 142142 in atti dal 21/12/2000 (n. 142119.1/2000)	
6	48	179		-	BOSCO CEDUO	02	01	30		Euro 0,12 Lire 234	Euro 0,02 Lire 39	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 21/12/2000 Pratica n. 142142 in atti dal 21/12/2000 (n. 142119.1/2000)	
7	48	188		AA AB	PRATO BOSCO MISTO	02 02	16 09	26 14		Euro 6,72 Euro 0,71	Euro 4,62 Euro 0,14	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PC0096449 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 53900.1/2007)	Annotazione
8	48	189		AA AB	SEMINATIVO PRATO	04 02	14 25	00 80		Euro 2,53 Euro 10,66	Euro 6,51 Euro 7,33	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. PC0274582 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 78563.1/2007)	Annotazione
9	48	195		-	SEMINATIVO	02	12	50		Euro 5,16	Euro 9,04	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/02/1995 Pratica n. 143176 in atti dal 16/12/2002 MOD. 26 N. 121/95 (n. 1442.1/2002)	

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Data: 14/01/2026 Ora: 11.23.14 pag: 2 Segue

Visura n.: T115537/2026

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
10	48	201		-	INCOLT PROD	U	08	20		Euro 0,30 Lire 574	Euro 0,13 Lire 246	FRAZIONAMENTO in atti dal 01/10/1985 (n. 58082)
11	48	330		AA AB	PRATO SEMINATIVO	02 04	89 07	00 30		Euro 36,77 Euro 1,32	Euro 25,28 Euro 3,39	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. PC0096464 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 53915.1/2007)
12	48	378		-	BOSCO CEDUO	03	01	00		Euro 0,06 Lire 120	Euro 0,01 Lire 20	FRAZIONAMENTO in atti dal 01/10/1985 (n. 58082)
13	48	379		-	BOSCO CEDUO	03	00	30		Euro 0,02 Lire 36	Euro 0,01 Lire 6	FRAZIONAMENTO in atti dal 01/10/1985 (n. 58082)

Immobile 3: Annotazione: di stadio: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 7: Annotazione: di stadio: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 8: Annotazione: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 11: Annotazione: di stadio: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 3.93.90 Redditi: Dominicale Euro 164,75 Agrario Euro 184,67

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N. 1	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/07/2000 Pubblico ufficiale FANTIGROSSI Sede CASTEL SAN GIOVANNI (PC) Repertorio n. 84221 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 3295 registrato in data 07/08/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 95507.1/2000 - Pratica n. 86887 in atti dal 28/06/2001

Totale Generale: Superficie 3.93.90 Redditi: Dominicale Euro 164,75 Agrario Euro 184,67

Unità immobiliari n. 13



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2026

Data: 14/01/2026 Ora: 11.23.14 pag: 3 Fine

Visura n.: T115537/2026

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



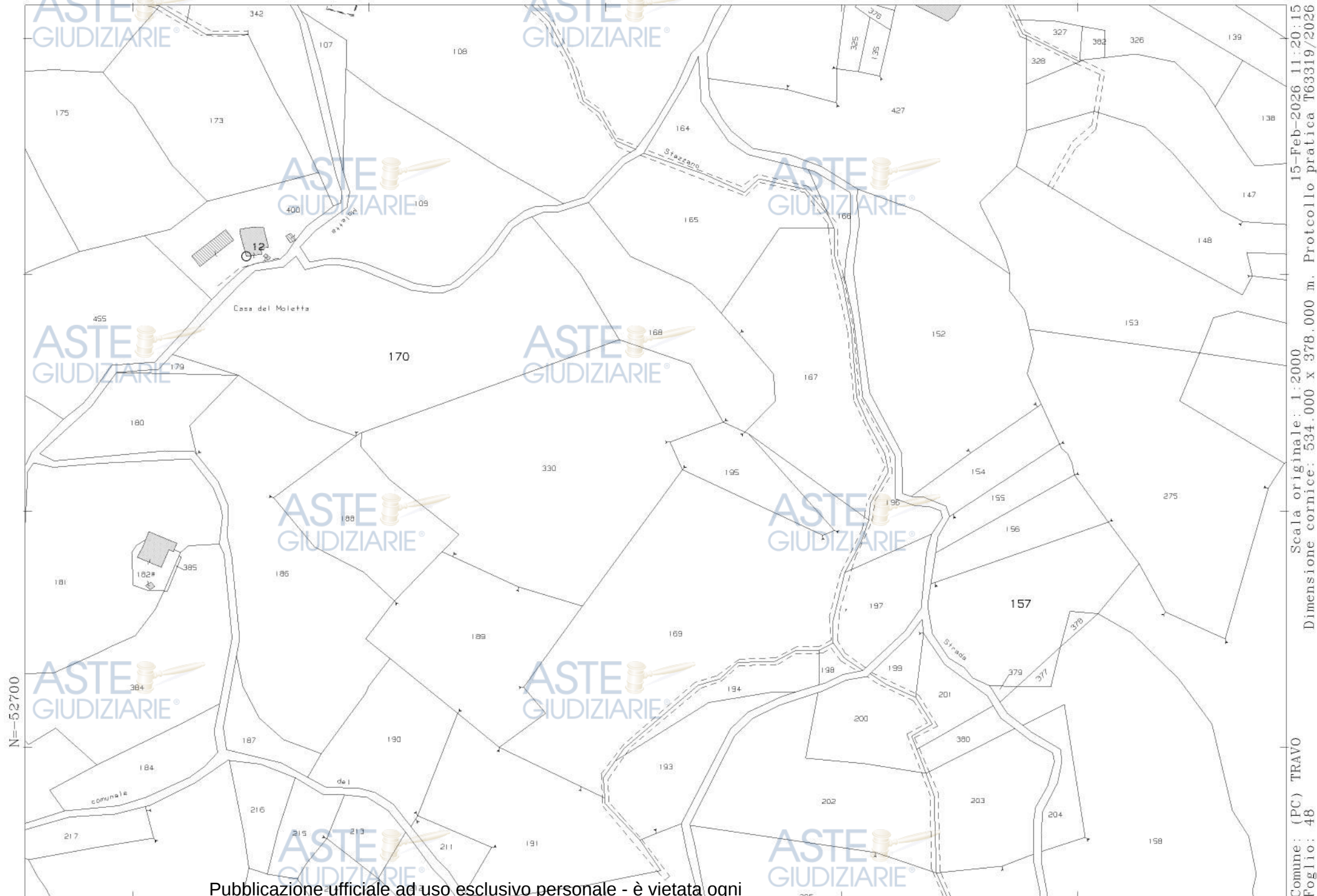
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T63319/2026

Comune: (PC) TRAVO
Foglio: 48

15-Feb-2026 11:20:15

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripublication o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 Particelle: 157,170

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

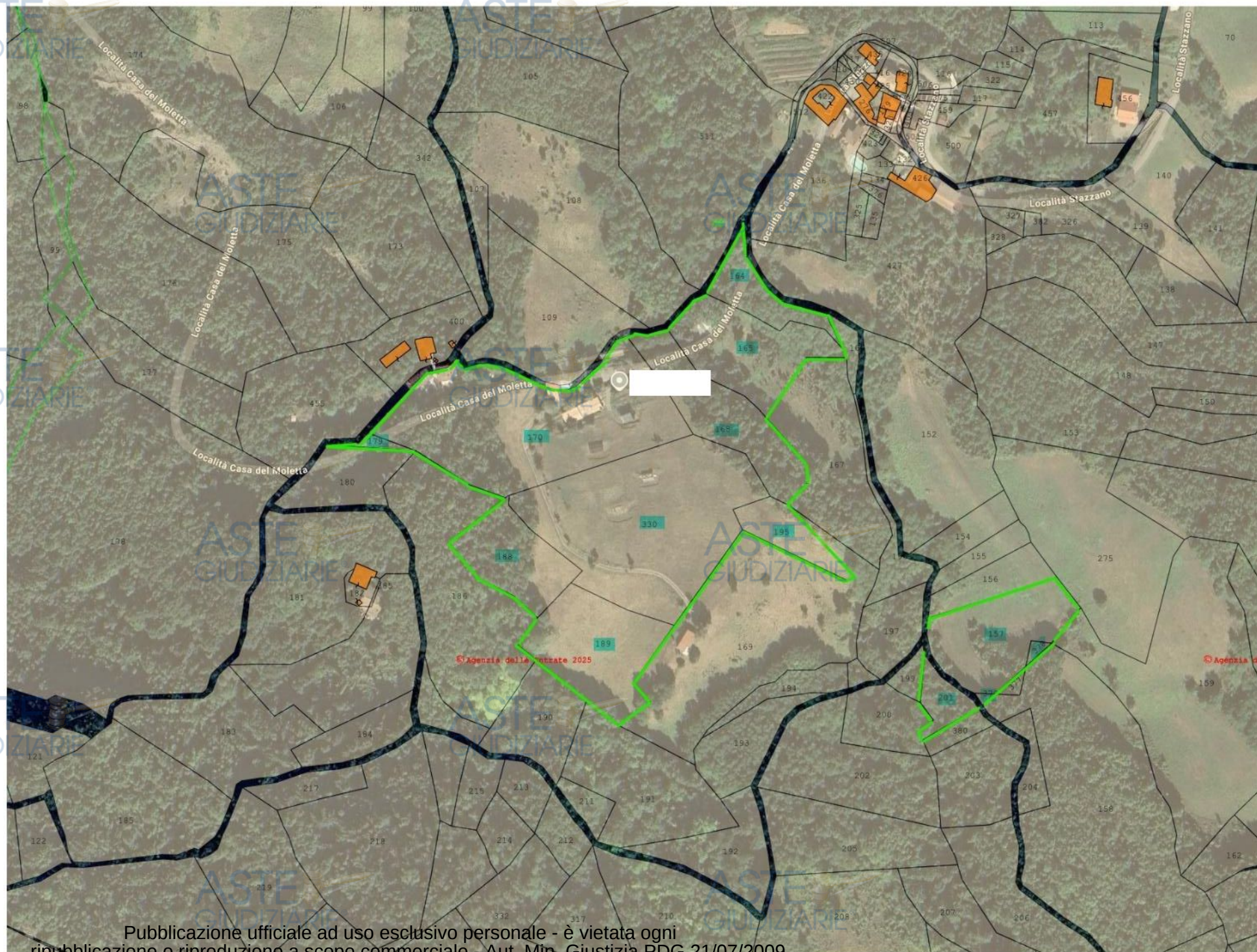
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



CONTRATTO DI AFFITTO REDATTO AI SENSI DELL'EX ART.45

DELLA LEGGE DEL 03/05/1982 N°203



Gli immobili

Siti in Comune di Travo (PC) in Loc. Stazzano, costituiti da terreno di natura agricola censiti al N.C.T. di detto comune al foglio n° 48 mapp. 157 - 164 - 165 - 168 - 170 - 179 - 188 - 189 - 195 - 201 - 330 - 378 - -379 per una superficie catastale complessiva di ha 3.93.90, alle seguenti condizioni che vengono accettate:

1- DURATA - il presente contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) a partire dal 16/02/2011 e verrà a scadere in data 15/02/2026., senza bisogno di disdetta alcuna, che viene data ed accettata ora per allora;

2- CANONE - si stabilisce tra le parti un canone di Euro 30.000,00 (trentamila/00) da pagarsi in un'unica soluzione alla scadenza di questo

contratto e precisamente al 15/02/2026;

3- COLTIVAZIONE: l'affittuario, dovrà assicurare la migliore tecnica

agraria nella coltivazione del

deve nulla per il periodo in cui l'ha goduto in affitto.

Per tutto quanto non citato nella presente scrittura, le parti si rimettono agli usi e consuetudini locali.

Letto, confermato e sottoscritto il presente contratto al quale le parti attribuiscono titolo esecutivo con l'assistenza delle proprie Associazioni Sindacali di categoria, che ai sensi e per gli effetti dell'Art. 45 della Legge 203/82 pure sottoscrivono.

di: 11/02/2014

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRODOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

Esecuzione Immobiliare n. **44/2025** R.G.E.

G.E. dott.ssa Marta Lombardi

Custode: avv. Ilaria Luppini

Tecnico incaricato: arch. Matteo Faroldi

Allegato 4

Documentazione fotografica



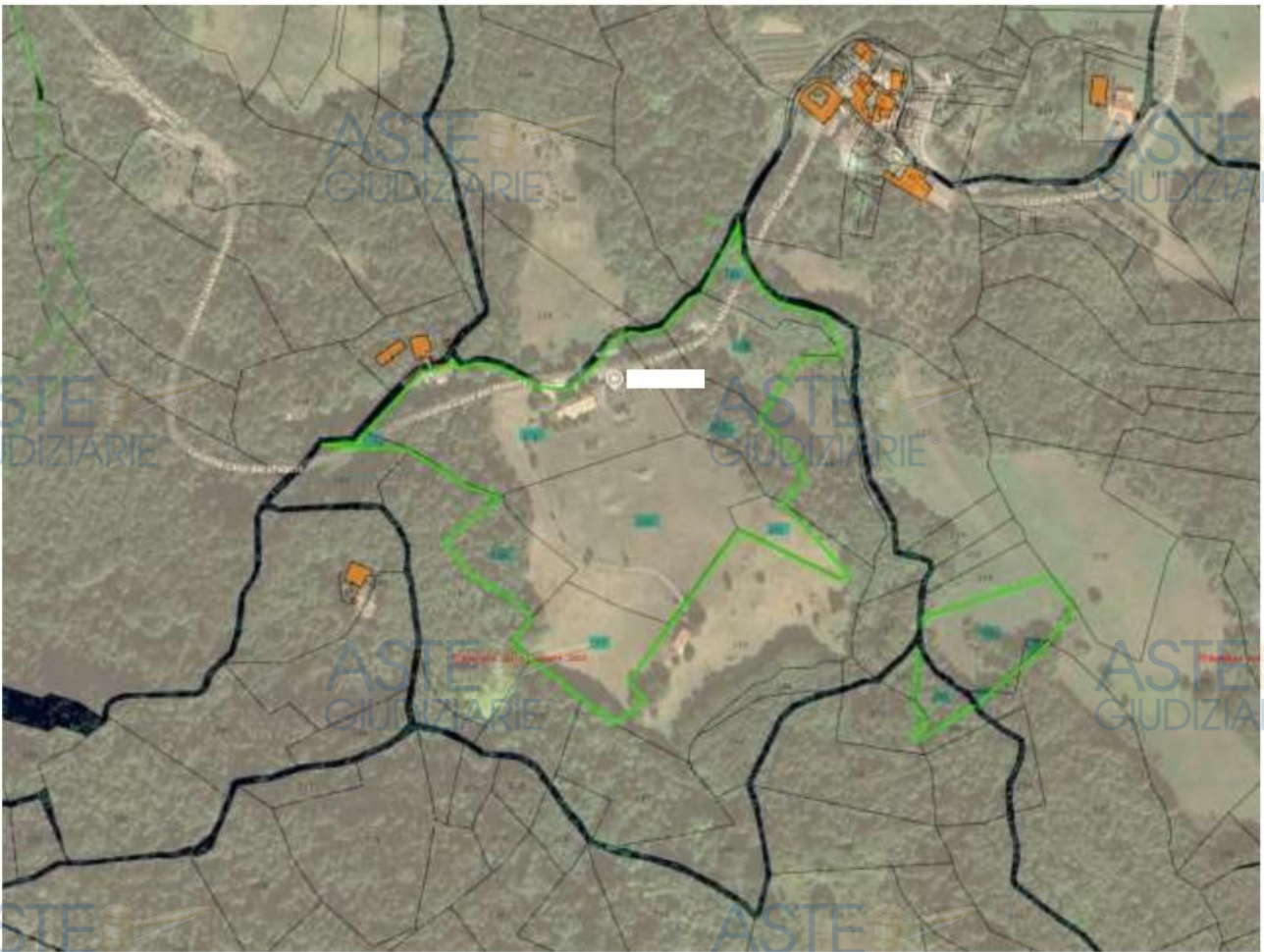
ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.44/2025

Mappa catastale sovrapposto ad ortofoto con individuazione confini del mappali oggetto di perizia, appartamenti al
FOGLIO 48 del Comune di Travo (PC)



2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.44/2025



Vista a volo d'uccello del compendio da nord verso sud



Vista ortogonale fabbricati insistenti sul sub compendio nord

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.44/2025



Vista a volo d'uccello del compendio da sud verso nord

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.44/2025



Viste strada comunale in direzione Stazzano e in direzione Casa del Moletta



Ingresso al compendio e passaggi interni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



6

Viste costruzione prefabbricata “mini caseificio” A



Viste costruzione B



Vista ortogonale resti costruzioni ed aree per allevamento pollame (C)



9

Viste costruzione D



Viste costruzione E

Il CTU

Arch. Matteo Faroldi

Sopralluogo del 12/12/2025