

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

*Fabbricato a destinazione commerciale e abitativa con pertinenze
via Martiri della Libertà nn. 2, 4, 6 e via Roma n. 71
Comune di Borgonovo V.T. (PC)*

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Procedimento n. 36/2025: F.Ili Salvi s.a.s. di Salvi Stefano & C. e del Socio Salvi Stefano

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: Dott.ssa Valentina Visconti

01. Premessa	2
02. Posizione catastale.....	3
03. Posizione urbanistica	5
04. Inquadramento della zona	6
05. Descrizione dei beni immobili	6
06. Vincoli locativi, servitù e/o diritti reali	11
07. Regolarità urbanistica ed edilizia	12
08. Vincoli ed oneri giuridici	16
09. Consistenza metrica del bene.....	17
10. Valutazione e stima.....	18

Allegati

Documentazione Fotografica	22
Documentazione Catastale e Planimetrica	34

PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

*Fabbricato a destinazione commerciale e abitativa con pertinenze
via Martiri della Libertà nn. 2, 4, 6 e via Roma n. 71
Comune di Borgonovo V.T. (PC)*

01. Premessa

La sottoscritta arch. Marta Piana, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Piacenza al [REDACTED] e iscritta al [REDACTED] dell'Albo C.T.U. del Tribunale di Piacenza, con studio professionale in [REDACTED] [REDACTED] viene incaricata in data 09.02.2026 con Autorizzazione del G.E. di redigere la seguente perizia identificativa, descrittiva ed estimativa di immobili e delle relative pertinenze acquisiti all'attivo della procedura in oggetto.

La sottoscritta,

- eseguiti i necessari sopralluoghi e rilievi in data 12.03.2026 e 16.03.2026;
- accertate le caratteristiche costruttive e le condizioni conservative degli immobili;
- visionata la documentazione catastale e ipotecaria;
- preso atto dello stato legittimo urbanistico con accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio comunale in data 21.04.2026 e del 30.04.2026;
- acquisite tutte le informazioni necessarie al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente;
- presi a riferimento nonché a confronto i prezzi di mercato ultimamente stipulati per beni consimili nella zona;
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare;

espone quanto segue.

02. Posizione catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano censite come segue:

Intestazione e titolo:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 6/36;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 4/36;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 4/36;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 4/36;
- **Salvi Stefano**, [REDACTED] proprietà per 1/2;

Dati identificativi e di classamento:

- Foglio 21, particella 294, sub. 1 – via Martiri della Libertà n. 6, piano T, Categoria C/1, Classe 4, Cons. 68 mq, Sup. catastale 78 mq, R.C. Euro 1.359,11 (negozi);
- Foglio 21, particella 294, sub. 2 – via Martiri della Libertà n. 2, piano T, Categoria C/7, Classe U, Cons. 64 mq, R.C. Euro 115,69 (tettoia);
- Foglio 21, particella 294, sub. 4 – via Roma nn. 71, 73, 75, piano T, Categoria C/1, Classe 5, Cons. 54 mq, Sup. catastale 69 mq, R.C. Euro 1.254,99 (negozi);
- Foglio 21, particella 294, sub. 5 – via Roma n. 75, piano 1-2, Categoria A/2, Classe 2, Cons. 9 vani, Sup. catastale 150 mq, R.C. Euro 673,98 (abitazione civile);
- Foglio 21, particella 294, subb. 3-6 – via Martiri della Libertà n. 4, piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Sup. catastale 129 mq, R.C. Euro 411,87 (abitazione civile).

La situazione catastale non risulta aggiornata né corrispondente allo stato dei luoghi. Si evidenziano le principali difformità per ciascuna unità catastale:

- **SUB. 1**
 - errata indicazione altezza interna;
 - omessa rappresentazione di alcune partizioni interne leggere.

- **SUB. 2**

- scheda planimetrica mancante.

- **SUBB. 3-6**

- errata indicazione dell'altezza interna;
 - omessa rappresentazione di muratura di separazione scala di ingresso;
 - errata collocazione e rappresentazione delle aperture in facciata;
 - difformità nella rappresentazione del balcone;
 - errata rappresentazione delle aperture al piano interrato;
 - complessiva inattendibilità della rappresentazione planimetrica rispetto allo stato dei luoghi, con particolare riferimento a errati allineamenti delle murature.

- **SUB. 4**

- errata indicazione del numero civico riportato in visura catastale;
 - errata rappresentazione della posizione e della dimensione delle aperture in facciata, nonché omessa indicazione della vetrina prospiciente via Martiri della Libertà;
 - errata collocazione delle porte interne;
 - errata indicazione delle altezze interne;
 - complessiva difformità della rappresentazione planimetrica rispetto allo stato di fatto, con particolare riferimento a errati allineamenti delle murature, diverse inclinazioni delle stesse e incongruenze geometriche nella configurazione degli ambienti.

- **SUB. 5**

- errato riferimento toponomastico;
 - ampliamento volumetrico al piano terreno non presente in atti;
 - errata collocazione di alcune finestre in facciata;
 - tramezzatura interna non rappresentata al piano primo;
 - complessiva difformità della rappresentazione planimetrica rispetto allo stato di fatto, con particolare riferimento a errati allineamenti delle murature, diverse inclinazioni delle stesse e incongruenze geometriche nella configurazione degli ambienti.

Il lotto confina a nord con l'area pubblica denominata via Martiri della Libertà, a est con via Roma, a sud con il map. 295 e a ovest con il map. 293 dello stesso foglio.

03. Posizione urbanistica

Con riferimento al Piano Strutturale Comunale vigente del Comune di Borgonovo V.T. e alla tavola 7 del R.U.E. "Centro storico disciplina particolareggiata" il complesso risulta sottoposto a:

- sub. 1 *Ristrutturazione edilizia (art. 23),*
- sub. 3-6 *Ristrutturazione edilizia (art. 23) e Ristrutturazione edilizia con Vincolo parziale di non demolizione (art. 23);*
- sub. 1 *Ristrutturazione edilizia (art. 23),*
- sub. 4 *Ristrutturazione edilizia con Vincolo parziale di non demolizione (art. 23);*
- sub. 5 *Ristrutturazione edilizia con Vincolo parziale di non demolizione (art. 23).*

Si riporta l'art. 23 delle NTA.

Art. 23 Centro storico: disciplina particolareggiata

1. Tipologie di intervento ammesse

Il centro storico urbano è disciplinato nel RUE attraverso la individuazione dei tipi di intervento relativi ad ogni particella o comparto edilizio (tav. 7);

I tipi di intervento sono così definiti:

- RESTAURO SCIENTIFICO
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- INTERVENTO IN DEROGA
- RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

2. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso consentite nel centro storico, per tutte le tipologie di intervento prima indicate, sono così definite:

- RESIDENZA
- RESIDENZA COLLETTIVA
- COMMERCIO DI VICINATO
- PUBBLICI ESERCIZI
- ATTIVITÀ TERZIARIE E DIREZIONALI
- ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA
- ATTREZZATURE PUBBLICHE
- ATTREZZATURE PRIVATE
- ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI

04. Inquadramento della zona

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Borgonovo Val Tidone (PC), in posizione centrale, all'angolo tra via Roma e via Martiri della Libertà. La zona si configura come il nucleo urbano consolidato del paese, con presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale e commerciale al piano terra, nonché di servizi pubblici, attività terziarie e commerciali di vicinato.

Il contesto risulta pienamente urbanizzato e dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete viaria, parcheggi, illuminazione pubblica, sottoservizi), con buona dotazione di servizi e collegamenti. La posizione centrale garantisce facilità di accesso sia pedonale che veicolare.

05. Descrizione dei beni immobili

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da un edificio a corte inserito nel tessuto storico del centro di Borgonovo Val Tidone, con affaccio principale su via Roma e via Martiri della Libertà.

Il complesso immobiliare è dato dall'annessione di un edificio più antico d'angolo e da uno più recente risalente a fine anni '70.

Il prospetto su strada si presenta con caratteristiche tipiche dell'edilizia storica locale, con facciate intonacate e scandite da aperture regolari dotate di persiane lignee; al piano terra sono presenti unità a destinazione commerciale con accesso diretto dalla pubblica via, mentre ai piani superiori si collocano le unità residenziali. Lo stato manutentivo esterno risulta complessivamente discreto, pur con segni di vetustà e necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in alcune porzioni.

L'accesso alla corte interna comune avviene tramite androne carrabile posto su via Martiri della Libertà. Il cortile è stato dotato in epoca più recente di una copertura

leggera, costituita da struttura portante metallica e tamponamenti/lastre di copertura in materiale plastico traslucido tipo polycarbonato, con presenza di elementi lignei secondari.

All'interno della corte e nelle parti comuni si rileva uno stato manutentivo ordinario, con finiture semplici e presenza di impianti a vista; l'insieme presenta caratteristiche funzionali ma con evidenti segni di utilizzo e adattamenti nel tempo.

Dal punto di vista distributivo, il compendio immobiliare risulta articolato in più unità immobiliari: n. 2 negozi al piano terra con accesso da via Roma e via Martiri della Libertà, n. 2 unità abitative ai piani superiori con accesso da via Martiri della Libertà.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato può complessivamente definirsi sufficiente, con presenza diffusa di segni di vetustà e carenze manutentive, tali da rendere necessari interventi sia di manutenzione ordinaria che straordinaria, nonché opportune verifiche di carattere strutturale.

Sub. 1 – Unità commerciale via Martiri della Libertà n. 6

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un locale ad uso negozio posto al piano terra, con accesso diretto da Via Martiri della Libertà, sviluppato in profondità rispetto al fronte strada.

Dal punto di vista distributivo, l'immobile si compone di n. 3 uffici separati mediante partizioni interne leggere e un servizio igienico di servizio.

Le finiture interne sono di recente esecuzione dato che l'immobile è stato oggetto di manutenzione straordinaria intorno al 2021. E' dotato di pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, partizioni interne vetrate per la separazione degli uffici, vetrina su strada in alluminio e vetro e finestre in legno con vetro singolo e tapparella esterna.

L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di climatizzazione con split a parete. E' presente uno scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Lo stato manutentivo interno si presenta complessivamente buono.

Sub. 2 – Cortile coperto

La corte comune ai subalterni 3-6 e 5 risulta attualmente pavimentata in cemento e chiusa superiormente mediante una copertura leggera costituita da struttura in acciaio e pannelli in polycarbonato traslucido.

Tale copertura dovrà essere rimossa, in quanto si configura come opera abusiva non sanabile.

Sub. 3, 6 – Abitazione con cantina via Martiri della Libertà n. 4

L'unità immobiliare identificata al subalterno 3 e 6 è costituita da appartamento posto al piano primo, accessibile mediante vano scala interno. L'alloggio, di epoca risalente all'inizio degli anni '80, si compone di soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, un servizio igienico, ripostiglio e cantina al piano interrato. Le finiture interne risultano di tipo ordinario e complessivamente datate, con pavimentazioni in marmo e ceramica, serramenti in legno e vetro singolo dotati di persiane esterne anch'esse in legno, le pareti interne intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e radiatori in ghisa, affiancata a stufa a pellet installata nel soggiorno. L'impianto elettrico è sottotraccia risalente all'epoca di costruzione dell'immobile.

Lo stato di conservazione può definirsi complessivamente discreto, pur in presenza di segni di usura e vetustà delle finiture e degli impianti.

L'abitazione è dotata di cantina al piano interrato, caratterizzata da soffitti piani e a volta ribassata in mattone a vista e pareti in mattone pieno parzialmente intonaca-

te. Si rileva la realizzazione, avvenuta nel 2007, di un intervento di consolidamento strutturale delle fondazioni mediante l'esecuzione di cordoli perimetrali in cemento armato.

Sub. 4 – Unità commerciale via Roma n. 71

Il negozio posto al piano terra, con accesso diretto da Via Roma, si presenta con vetrina su strada e si articola in un unico ambiente principale destinato alla vendita. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è mista in graniglia, cementine e ceramica. Sul retro del locale si sviluppano i vani accessori, costituiti da un ripostiglio, un deposito, disimpegno e servizio igienico. L'impianto termico è autonomo con generatore a caldaia murale a gas e radiatori, non è presente impianto di raffrescamento. Per quanto riguarda l'impianto elettrico è prevalentemente esterno, privo di conformità.

L'unità immobiliare versa in stato di conservazione precario, con finiture vetuste e segni evidenti di usura con impianti datati e non adeguati alle normative vigenti.

Sub. 5 – Abitazione con cantina via Martiri della Libertà n. 4

L'unità immobiliare identificata al subalterno 4 è collocata all'interno di palazzo di antica costruzione ed è costituita da un appartamento disposto su più livelli tra loro collegati mediante scala interna accessibile dalla corte comune interna. L'abitazione è costituita da accesso al piano terreno e un vano limitrofo, al piano primo da soggiorno di ampia dimensione, sala da pranzo, tinello, n. 2 camere, un bagno mentre al piano superiore risultano ubicati ulteriori 5 vani destinati a zona notte oltre a locale accessorio bagno/lavanderia.

Il locale posto al piano terreno confinante con l'ingresso, è stato oggetto di ampliamento – non autorizzato - verso il cortile tramite struttura metallica e tamponamenti in vetro.

Le finiture interne dell'appartamento si presentano nel complesso datate e non omogenee: le pavimentazioni risultano prevalentemente in ceramica, graniglia e cementine con schemi e formati tipici dell'epoca di realizzazione; i rivestimenti di cucina e bagno sono di tipo tradizionale, con materiali e soluzioni non recenti. I serramenti interni ed esterni sono in legno, con vetri semplici, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Particolare rilievo assume lo stato delle murature interne, sulle quali si riscontra la presenza localizzata nella stanza d'angolo di lesioni e fessurazioni, alcune di sviluppo significativo e andamento sia verticale che inclinato, già oggetto di monitoraggio mediante applicazione di fessurimetri nel 2012.

Sono, inoltre, visibili alcune tracce di infiltrazioni di acqua al piano superiore in corrispondenza del serramento nel locale lavanderia, oltre a efflorescenze e muffe alle pareti e sui soffitti.

Dalle informazioni raccolte dalla proprietà, la copertura del fabbricato è stata oggetto di rifacimento nel 1996, i lavori hanno interessato la revisione la sostituzione parziale della struttura lignea, la posa di tavelle in cotto, coibentazione e posa di nuovo manto in tegole di laterizio.

Si precisa che, relativamente a tale intervento, non è stata rinvenuta alcuna documentazione depositata presso i competenti uffici.

Gli impianti presenti appaiono di tipo tradizionale e non di recente realizzazione; in particolare, il sistema di riscaldamento risulta affidato a soluzioni autonome (stufe), mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da scaldacqua elettrico ad accumulo.

L'impianto elettrico è prevalentemente esterno, non si rilevano elementi che attestino recenti interventi di adeguamento impiantistico alle normative vigenti.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive mediocri, con evidenti segni di vetustà e con necessità di interventi di manutenzione straordi-

naria, sia per quanto riguarda le finiture interne e gli impianti, sia, soprattutto, per gli approfondimenti e gli eventuali interventi correlati al quadro fessurativo rilevato. L'immobile risulta pertanto suscettibile di interventi di riqualificazione complessiva finalizzati al ripristino delle condizioni di sicurezza, funzionalità ed efficienza.

L'abitazione è dotata di cantina al piano interrato, caratterizzata da soffitti a volta ribassata in mattone a vista e pareti in mattone pieno.

06. Vincoli locativi, servitù e/o diritti reali

Le unità immobiliari a destinazione commerciale poste al piano terra risultano attualmente locate a terzi in forza di distinti contratti di locazione regolarmente stipulati e registrati. In particolare:

- il **sub. 1** risulta concesso in locazione in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo.

Il contratto ha durata anni 6 + 6, con decorrenza dal 07/01/2020 al 06/01/2026, rinnovabile automaticamente salvo disdetta nei termini di legge.

Il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate e disciplina un utilizzo dell'immobile conforme alle attività istituzionali del conduttore, con le usuali clausole in materia di manutenzione, divieto di sublocazione senza consenso e restituzione dell'immobile nello stato locativo pattuito.

- il **sub. 4** risulta concesso in locazione mediante contratto stipulato in data 03/12/2024 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza al n. 008637 serie 3T, con durata di anni 6+6. Il contratto stabilisce l'uso esclusivamente commerciale dell'immobile, con divieto di sublocazione o mutamento di destinazione senza autorizzazione, nonché pone a carico del conduttore gli oneri accessori e la manutenzione ordinaria.

07. Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento al fabbricato prospiciente via Martiri della Libertà, dalle indagini svolte presso il Comune Borgonovo V.T. - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata - si riscontra che gli immobili sono interessati dalle seguenti procedure:

- **SUB. 1 – negozio via Martiri della Libertà n. 6**

- 1. Concessione Edilizia n. 26/1977

- Riguardante la demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente.

- Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha potuto accertare che lo stato di fatto dei luoghi è difforme dai disegni di progetto allegati alla pratica depositata in Comune.

- Le principali discordanze riguardano l'altezza interna, la diversa collocazione e dimensione di vetrina su strada e finestre, diversa distribuzione interna con servizio igienico non presente in atti, complessiva inattendibilità della rappresentazione planimetrica rispetto allo stato dei luoghi, con particolare riferimento a errati allineamenti delle murature.

- 2. C.I.L.A. n. 4/2021, presentata in data 4.2.2021

- Relativa a opere di manutenzione straordinaria di locale commerciale.

- Le difformità rilevate riguardano la realizzazione, allo stato di fatto, di ulteriori partizioni interne leggere di separazione rispetto a quanto presente in atti.

- **SUB. 3, 6 – appartamento piano primo via Martiri della Libertà n. 4**

- 1. Concessione Edilizia n. 26/1977

- Riguardante la demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente.

- Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha potuto accertare che lo stato di fatto dei luoghi è difforme dai disegni di progetto allegati alla pratica depositata in Comune.

- Le principali discordanze riguardano l'annessione di locale cucina aggiuntivo,

diversa collocazione e dimensione delle finestre e porta-finestra, balcone esistente non presente in atti, errata rappresentazione delle aperture al piano interrato, altezza interna maggiore di quella presente in atti, diversa distribuzione interna e, in generale, complessiva inattendibilità della rappresentazione planimetrica rispetto allo stato dei luoghi, con particolare riferimento a errati allineamenti delle murature.

2. D.I.A. n. 7/2007

Riguardante il restauro e risanamento conservativo per il consolidamento delle fondazioni.

Con riferimento al fabbricato d'angolo, costituito dai subalterni 2, 4 e 5, si rileva che la costruzione è antecedente al 31 ottobre 1942 ed è stato successivamente interessato dalla presentazione di D.I.A. n. 7/2007 riguardante il consolidamento delle fondazioni.

Per tali immobili non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie; pertanto, ai fini della ricostruzione dello stato legittimo, si assume quale riferimento la documentazione catastale. Si riportano di seguito le difformità riscontrate:

- **SUB. 2 – tettoia cortile**

L'intervento di chiusura totale del cortile con copertura leggera non risulta legittimo né conforme alla normativa e dovrà, pertanto, essere rimosso.

- **SUB. 4 - negozio**

- errata rappresentazione della posizione e della dimensione delle aperture in facciata, nonché omessa indicazione della vetrina prospiciente via Martiri della Libertà;
- errata collocazione delle porte interne;
- errata indicazione delle altezze interne;
- complessiva difformità della rappresentazione planimetrica rispetto allo stato

di fatto, con particolare riferimento a errati allineamenti delle murature, diverse inclinazioni delle stesse e incongruenze geometriche nella configurazione degli ambienti.

L'immobile è stato oggetto di Comunicazione per opere di manutenzione ordinaria in data 22.11.2012 prot. 11403. Tali opere hanno interessato rappezzatura di intonaci e tinteggiatura interna dei locali.

• **SUB. 5 - abitazione**

- ampliamento volumetrico al piano terreno non presente in atti, né conforme alla normativa. Pertanto, vige l'obbligo di rimozione delle strutture vetrate che eccedono il limite del fabbricato sul fronte interno;
- errata collocazione di alcune finestre in facciata;
- tramezzatura interna non rappresentata al piano primo;
- complessiva difformità della rappresentazione planimetrica rispetto allo stato di fatto, con particolare riferimento a errati allineamenti delle murature, diverse inclinazioni delle stesse e incongruenze geometriche nella configurazione degli ambienti.

Si rende quindi necessario, in questa sede, quantificare le spese per le sanatorie edilizie previste per regolarizzare le situazioni abusive.

Sub. 1 – NEGOZIO

Spese tecniche CILA in sanatoria	€ 1.400,00
Oblazione e Diritti di segreteria Comune	€ 1.071,00
Variazione Catasto	€ 500,00
Tributi Catasto	€ 70,00
TOTALE al netto di IVA e accessori	€ 3.041,00

Sub. 2 – CORTILE

Costi di rimozione e smaltimento tettoia 64 mq	€ 8.000,00
Variazione Catasto	€ 700,00
Tributi Catasto	€ 70,00
TOTALE al netto di IVA e accessori	€ 8.770,00

Sub. 3, 6 – ABITAZIONE

Spese tecniche SCIA in sanatoria (compresa verifica strutturale)	€ 2.500,00
Oblazione/Diritti di segreteria Comune/Tributi	€ 1.171,00
Variazione Catasto	€ 700,00
Tributi Catasto	€ 140,00
TOTALE al netto di IVA e accessori	€ 4.511,00

Sub. 4 – NEGOZIO

Spese tecniche SCIA in sanatoria (compresa verifica strutturale)	€ 2.500,00
Oblazione/Diritti di segreteria Comune/Tributi	€ 1.171,00
Variazione Catasto	€ 500,00
Tributi Catasto	€ 70,00
TOTALE al netto di IVA e accessori	€ 4.241,00

Sub. 5 – ABITAZIONE e CANTINA

Costi rimozione e smaltimento abuso edilizio	€ 2.000,00
Spese tecniche SCIA in sanatoria (compresa verifica strutturale)	€ 2.500,00
Oblazione/Diritti di segreteria Comune/Tributi	€ 1.171,00
Variazione Catasto	€ 700,00
Tributi Catasto	€ 140,00
TOTALE al netto di IVA e accessori	€ 6.511,00

08. Vincoli ed oneri giuridici

Il beni identificati al foglio 21, mappale 294 subb. 1, 2, 3-6 del comune di Borgonovo risultano gravati da:

- TRASCRIZIONE del 19/08/2000 - Registro Particolare 6948 Registro Generale 9446 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 412/320 del 11/03/1999 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 27/10/2008 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 17297 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1629/329 del 01/09/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 13/05/2026 - Registro Particolare 5237 Registro Generale 6702 Pubblico ufficiale PIACENZA Repertorio 195994/88888 del 11/05/2026 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 15/06/2026 - Registro Particolare 6700 Registro Generale 8631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 71/2025 del 13/10/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Il beni identificati al foglio 21, mappale 294 subb. 4, 5, 6 del comune di Borgonovo risultano gravati da:

- TRASCRIZIONE del 27/10/2008 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 17297 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1629/329 del 01/09/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 13/05/2026 - Registro Particolare 5237 Registro Generale 6702 Pubblico ufficiale PIACENZA Repertorio 195994/88888 del 11/05/2026 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE del 15/06/2026 - Registro Particolare 6700 Registro Generale 8631
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 71/2025 del 13/10/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

09. Consistenza metrica del bene

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, le unità vengono considerati nell'estensione planimetrica al lordo dei muri, oltre a cantina nella quota pari al 25%, ai balconi per una quota del 30% e alle aree pertinenziali (cfr. Agenzia del Territorio - OMI).

Dalle rilevazioni eseguite durante il sopralluogo:

SUB. 1 NEGOZIO

- Vani principali e accessori diretti: **79,39** mq
.....
SUPERFICIE LORDA: **79,39** mq

SUB. 2 AREA COMUNE COPERTA

- Androne/tettoia **89,70** mq
- androne
.....
SUPERFICIE LORDA: **89,70** mq

SUB. 3, 6 ABITAZIONE e CANTINA

- Vani principali e accessori diretti: **112,69** mq
- Balcone : 5,21 mq
superficie omogeneizzata (30%): **1,56** mq
- Cantina: 59,54 mq
superficie omogeneizzata (25%): **14,88** mq
.....
SUPERFICIE LORDA: **129,13** mq

SUB. 4 NEGOZIO

- Vani principali e accessori diretti: **93,15** mq
.....
SUPERFICIE LORDA: **93,15** mq

SUB. 5 ABITAZIONE e CANTINA

- Vani principali e accessori diretti: **274,44** mq
 - Vani accessori indiretti: 66,64 mq
superficie omogeneizzata (25%): **16,66** mq
-
- SUPERFICIE LORDA: **291,10** mq

10. Valutazione e stima

Assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, la scrivente procede alla valutazione.

Una prima indicazione è fornita sia dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della località, redatta dall'Agenzia del Territorio, riferita al secondo semestre 2025, che dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP che indicano i seguenti valori commerciali:

- Abitazioni civili in normale stato di conservazione: da 800 a 1.200 €/mq per unità di superficie lorda;
- Abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione: da 650 € a 850 € per unità di superficie lorda;
- Abitazioni da ristrutturare: da 350 € a 550 € per unità di superficie lorda;
- Negozi in normale stato conservativo: da 750 € a 1200 €.

A seguito di quanto sopra, la sottoscritta attribuisce il più probabile valore di stima, sia costituendo i singoli lotti di vendita (par. 10.1) che considerando la vendita in blocco dell'intera proprietà (par. 10.2).

10.1 VENDITA PER SINGOLI LOTTI

Data la natura e l'attuale frazionamento dell'immobile, si procede alla costituzione dei singoli lotti, alla specifica valutazione degli stessi e all'applicazione dei fattori correttivi relativi a:

- oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale, comprese spese tecniche;
- riduzione del 10% sul valore iniziale di stima in ragione della vendita di quota indivisa di proprietà, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita e dell'assenza di garanzie per vizi occulti.

LOTTO A – NEGOZIO sub. 1

- Negozio – sub. 1: mq 79,39 x 800 €/mq = € 63.512,00
- Riduzione spese tecniche sanatoria edilizia
e variazione catastale.....- € 3.041,00
- Riduzione 10%.....- € 6.047,10
- Totale LOTTO A = € 54.423,90
- arrotondato a € 54.000,00**

LOTTO B – ABITAZIONE E CANTINA sub. 3-6, parti comuni sub. 2

- Abitazione e cantina - sub. 3-6..... mq 129,13 x 700 €/mq = € 90.391,00
- Area comune – quota parte sub. 2.....0,24 x 89,70mq x 250 €/mq= € 5.382,00
- Riduzione spese tecniche sanatoria edilizia strutturale
e variazione catastale.....- € 4.511,00
- Costi rimessa in pristino dello stato legittimo
quota parte sub. 2-(0,24 x 8.770 €) = - € 2.104,80
- Riduzione 10%.....- € 8.915,72
- Totale LOTTO B = € 80.241,48
- arrotondato a € 80.000,00**

LOTTO C – NEGOZIO sub.4

- Negozio – sub. 4mq 93,15 x 750 €/mq = € 69.862,50
- Riduzione spese tecniche sanatoria edilizia strutturale
e variazione catastale.....- € 4.241,00
- Riduzione 10%.....- € 6.562,15
- Totale LOTTO C = € 59.059,35
- arrotondato a € 59.000,00**

LOTTO D – ABITAZIONE E CANTINA sub. 5 , parti comuni sub. 2

- Abitazione, cantina – sub. 5.....mq 291,10x 700 €/mq = € 203.770,00
- Area comune – quota parte sub. 2.....0,76 x mq 89,70 x 250 €/mq= € 17.043,00

- Riduzione spese tecniche sanatoria edilizia strutturale
e variazione catastale.....- € 6.511,00
 - Costi rimessa in pristino dello stato legittimo
quota parte sub. 2-(0,76 x 8.770 €) = - € 6.665,20
 - Riduzione 10%.....- € 20.763,68
- Totale LOTTO D = € 186.873,12
arrotondato a € 187.000,00

La scrivente procede, quindi, alla quantificazione delle quote di proprietà ricomprese nella procedura di liquidazione giudiziale in oggetto.

BENI IMMOBILI A- FABBRICATI	Estremi catastali	STIMA - VALORE DI MERCATO
A. Negozio (quota 1/2)	Fg. 21, map. 294, sub. 1	€ 27.000,00
B. Abitazione (quota 1/2)	Fg. 21, map. 294, sub. 2,3	€ 40.000,00
C. Negozio (quota 1/2)	Fg. 21, map. 294, sub. 4	€ 29.500,00
D. Abitazione (quota 1/2)	Fg. 21, map. 294, sub. 5	€ 93.500,00

In caso di vendita per singoli lotti, la quota relativa alla proprietà del Sig. Stefano Salvi è pari a € 190.000,00 (euro centonovantamila/00).

10.2 VENDITA IN BLOCCO

La sottoscritta ritiene, tuttavia, che l'intero complesso immobiliare possa essere valutabile anche mediante vendita in unico blocco, con accollo del completamento dei lavori sia delle parti comuni che delle singole unità immobiliari. In tale ipotesi si ritiene congruo applicare un'ulteriore riduzione percentuale del valore di stima pari al 20%, anche in considerazione della complessità dell'operazione derivante dalla presenza di quote di proprietà intestate ad altri soggetti. Tale circostanza potrebbe

infatti incidere sulle tempistiche, sulle modalità decisionali e sulla concreta commerciabilità dell'intero complesso.

LOTTO A (Negozio – sub. 1).....	€ 54.000,00
LOTTO B (Abitazione e cantina sub. 3-6, cortile comune sub. 2).....	€ 80.000,00
LOTTO C (Negozio – sub. 4).....	€ 59.000,00
LOTTO D (Abitazione e cantina sub. 5, cortile comune sub. 2).....	€ 187.000,00

a dedurre quota forfait 20%- € 76.000,00

Totale LOTTO UNICO € 304.000,00

Pertanto, il valore stimato per la piena proprietà dell'intero lotto risulta pari a **€ 304.000,00 (diconsi euro trecentoquattromila/00)**, comprensivi della quota di comproprietà delle parti comuni.

In caso di vendita in blocco, la quota relativa alla proprietà del Sig. Stefano Salvi è pari a € 152.000,00 (euro centocinquantaduemila/00).

La presente perizia è chiusa in Piacenza, il 10 luglio 2026.

Il tecnico incaricato
arch. Marta Piana

Si allegano:

- Documentazione fotografica costituita da n. 33 fotografie
- Estratto di mappa Catasto Terreni, Comune di Borgonovo V.T., scala 1:2000
- Visura catastale
- Schede planimetriche delle unità immobiliari, scala 1:200

Repertorio n. 189.988

----- VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA -----

----- Repubblica Italiana -----

L'anno duemilaventisei, in

il mese di luglio, il giorno ventuno, avanti a me dottor

Notaio in Piacenza, iscritto al ruolo del
Distretto di Piacenza, -----

----- è presente l'Architetto: -----

- PIANA MARTA, nata a

domiciliata in -----

della cui identità personale io Notaio sono certo, la quale
mi ha presentato la relazione peritale che precede chiedendo
di asseverarla con giuramento. -----

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge la
Comparsente la quale presta, quindi il giuramento di rito
ripetendo la formula: -----

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a
me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di
far conoscere la verità". -----

Del presente atto scritto con mezzo meccanico da persona di
mia fiducia su di un foglio per facciate una, ho dato
lettura al costituito che lo approva e sottoscrive alle ore

mo/p

