

# PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

*Abitazione e autorimessa*  
*via Montanara n. 6 – 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 .....                       | 3  |
| 04. Inquadramento della zona .....                    | 7  |
| 05. Descrizione dei beni immobili .....               | 8  |
| 06. Vincoli locativi, servitù e/o diritti reali ..... | 9  |
| 07. Regolarità urbanistica ed edilizia .....          | 10 |
| 08. Vincoli ed oneri giuridici .....                  | 11 |
| 09. Consistenza metrica del bene .....                | 12 |
| 10. Valutazione e stima .....                         | 13 |

#### Allegati

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Documentazione Fotografica .....              | 15 |
| Documentazione Catastale e Planimetrica ..... | 18 |

## PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

---

*Abitazione e autorimessa*  
*via Montanara n. 6 – 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 tecnica 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 edilizio e urbanistico con accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio comunale in data 21.04.2026;
- acquisite tutte le informazioni necessarie al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene 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:

- **Salvi Stefano**, [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

### Dati identificativi e di classamento:

- Foglio 11, particella 108, sub. 16 – via Montanara, piano T-1, Categoria A/2, Classe 4, Cons. 3,5 vani, Sup. catastale 68 mq, R.C. Euro 361,52 (abitazione civile);
- Foglio 11, particella 108, sub. 24 – via Montanara, piano T, Categoria C/6, Classe 6, Cons. 15 mq, Sup. catastale 17 mq, R.C. Euro 77,47 (autorimessa).

La situazione catastale risulta aggiornata e corrispondente allo stato dei luoghi, ad eccezione di:

- omessa indicazione del civico nel riferimento toponomastico riportato in visura;
- scostamento di circa 15 cm nel posizionamento della parete di separazione tra disimpegno e bagno.

Il lotto di cui fanno parte le unità sopra indicate confina a est con il mappale 111, a sud con le particelle 111 e 555, a ovest con il n. 106, 185, 201 e 128, a nord con i numeri 106 e 526 dello stesso foglio.

## 03. Posizione urbanistica

Con riferimento al R.U.E. del Comune di Borgonovo V.T., tavola 3B "Territorio Urbano", la zona su cui insiste il fabbricato in oggetto è individuata come "Tessuti residenziali e misti - *Alta densità*" ed è regolata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui si riporta il testo:

**Art. 33 Aree omogenee Ba – Alta densità**

1. Sui fabbricati e sulle aree intercluse sono consentite le seguenti modalità di intervento.

2. Tipo di intervento \_\_\_\_\_ Intervento edilizio diretto

**3. Interventi ammessi**

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. ristrutturazione edilizia;
- c. cambio di destinazione d'uso;
- d. demolizione;
- e. ampliamento;
- f. nuova costruzione.

4. Superficie minima di intervento ( $S_m$ ) – quella reale esistente, misurata sul terreno, individuata dalla delimitazione di zona del RUE (o dalla scheda " base catastale " ) e dalle linee catastali esistenti alla data di adozione del PSC.

5. Indice di Utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) =  $S_u/L/S_f$  0,70 mq/mq

6. Altezza massima –  $H_m$  11,50 mt. ( per le aree e i fabbricati posti nei "centri abitati" e nei "nuclei abitati" l'altezza dei fabbricati negli interventi di ampliamento o di nuova edificazione, non potrà essere maggiore di mt. 8,50 o, nel caso di demolizione, non potrà superare, qualora superiore a mt. 8,50, l'altezza dei fabbricati preesistenti ).

**7. Distanza strada –  $D_s$**

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati.

8. Distanza dai confini –  $D_c$  \_\_\_\_ - pari alla metà di  $H_m$  dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00;

- qualora esista un edificio con parete cieca in confine di proprietà è consentita l'edificazione in aderenza solo per l'estensione orizzontale e verticale dell'edificio esistente;

- è consentita l'edificazione a distanza inferiore rispetto a quanto prima indicato, nel caso venga presentato un atto di accordo tra i confinanti registrato e trascritto come atto pubblico;
- per i fabbricati edificati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968 è consentito l'ampliamento o la sopraelevazione nel rispetto degli allineamenti preesistenti con un minimo assoluto di mt. 3,00.

**9. Distanza dagli edifici** - **De**\_\_ tra pareti finestrate pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00;

- per i fabbricati edificati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968 è consentito l'ampliamento o la sopraelevazione con una distanza minima, tra pareti prospicienti anche non finestrate, di mt. 6,00.

**10. Standards urbanistici** \_\_- per gli interventi di nuova costruzione e per gli ampliamenti di edifici esistenti devono essere garantite le seguenti quantità di aree per servizi:

**Uso residenziale:** per ogni abitante convenzionale è prevista una quantità di aree per servizi pari a mq. 30.

**Nuove costruzioni:**

- aree per parcheggio pubblico mq. 7 per ogni abitante convenzionale;
- aree per spazi collettivi mq. 23 per ogni abitante convenzionale.

**Ampliamenti di edifici esistenti:**

- aree per parcheggio pubblico mq. 3,5 per ogni abitante convenzionale;
- aree per spazi collettivi mq. 26,5 per ogni abitante convenzionale.

**Cambi di destinazione d'Uso**

- trasformazione da altri Usi in residenziale - area per parcheggio pubblico mq. 3,5 per ogni abitante convenzionale;
- aree per spazi collettivi mq. 26,5 per ogni abitante convenzionale.

**Abitante convenzionale** =  $Vc / 120 \times ia$  dove:

**Vc** - è il volume convenzionale lordo edificabile ottenuto dalla Superficie utile Lorda realizzabile moltiplicata per 3;

**120** - è la dimensione convenzionale in mc. della stanza;

**ia** - indice di affollamento uguale a 0,80 ab.x stanza.

Per gli **altri Usi**:

**Nuove costruzioni**

- aree per parcheggio pubblico pari a 40% della superficie utile (**SuL**);
- aree per spazi collettivi pari a 60% della superficie utile (**SuL**).



#### **Ampliamenti**

- aree per parcheggio pubblico pari a 20% della superficie utile ( **SuL** );
- aree per spazi collettivi pari a 80% della superficie utile ( **SuL** ).

#### **Cambi di destinazione d'Uso**

trasformazione in altri Usi,

- aree per parcheggio pubblico pari a 20% della superficie utile ( **SuL** );
- aree per spazi collettivi pari a 80% della superficie utile ( **SuL** ).

11. L'Amministrazione comunale con proprio provvedimento di Giunta può, in alternativa alla cessione, prevedere la monetizzazione parziale o totale dell'area per standards applicando gli importi che sono annualmente determinati in sede di bilancio. L'importo di monetizzazione sarà utilizzato, dall'Amministrazione comunale, per l'acquisizione di aree e/o la realizzazione di servizi pubblici. Per le stesse aree l'Amministrazione comunale può prevedere la cessione in zone esterne al comparto di intervento purché queste siano già destinate dal PSC e dal RUE, a servizi pubblici.

#### **12. Usi ammessi:**

- a) Residenza;
- b) Residenza collettiva;
- c) Commercio di vicinato;
- d) Medio piccole strutture commerciali (dove previsto in cartografia)
- e) Pubblici esercizi;
- f) Attività terziarie e direzionali;
- g) Artigianato di servizio alla persona;
- h) Attrezzature pubbliche;
- i) Attrezzature private;
- j) Attrezzature amministrative e sedi istituzionali;

#### **13. Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni:**

- funzioni di servizio e accessorio per tutti gli " Usi ammessi";
- autorimesse;
- cantine;
- locali di deposito funzionali e di pertinenza agli Usi ammessi;
- strutture connesse e funzionali alle reti di distribuzione dei servizi (elettricità, gas, acquedotto, fognatura, telefono,.....).

#### 14. Condizioni di intervento:

- indipendentemente dal tipo di intervento non potranno mai essere superati gli indici indicati nelle " Modalità di intervento";
- i fabbricati devono essere dotati di tutti i servizi primari (o esistenti o realizzati direttamente durante l'intervento);
- gli scarichi fognari devono essere separati ( acque bianche – acque nere ) o realizzati secondo le indicazioni del Gestore;
- l'allaccio ai servizi pubblici deve avvenire secondo le indicazioni del Gestore;
- i passi carrai con accesso diretto su spazio pubblico dovranno essere opportunamente segnalati e non comportare pericolo o difficoltà per la circolazione dei veicoli e delle persone;
- qualunque occupazione o uso di suolo pubblico dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune;
- le recinzioni o i muri di cinta possono essere realizzati in muratura, in rete o cancellata metallica, o in siepe viva, purché non costituiscano pericolo per la circolazione dei veicoli e delle persone e garantiscano la massima visibilità degli incroci stradali. L'altezza massima è di mt. 2,00;
- qualora fosse indicato dal piano di organizzazione del servizio, il Comune o il Gestore, potranno installare sulla strada o sullo spazio pubblico fronteggiante il fabbricato, i cassonetti per la raccolta dei rifiuti urbani. In questo caso sulle tavole di progetto dovrà essere indicata la collocazione;
- per ogni intervento di nuova edificazione deve essere predisposto il sistema dettagliato degli scarichi fognari con la elaborazione di un piano di simulazione degli eventi eccezionali;
- deve essere predisposta la numerazione civica dei fabbricati secondo le indicazioni date dal Comune;
- devono comunque essere rispettate le modalità indicate al precedente art. 31 ( Condizioni generali di intervento ) delle presenti norme;
- le Medio piccole strutture commerciali saranno autorizzate direttamente dal Comune nel rispetto delle norme di attuazione del commercio.

#### 04. Inquadramento della zona

L'immobile si trova all'interno del centro abitato di Borgonovo, in posizione semi-centrale rispetto al tessuto urbano consolidato. La zona è prevalentemente a destinazione residenziale, caratterizzata da edifici di tipologia mista (abitazioni unifamiliari, bifamiliari e piccoli fabbricati condominiali), con presenza di servizi di vicinato e attività commerciali di base facilmente raggiungibili. Il contesto risulta do-

tato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete viaria, parcheggi, illuminazione pubblica, sottoservizi), nonché adeguatamente servito da infrastrutture di collegamento verso il centro del paese e i comuni limitrofi della Val Tidone. L'area si presenta complessivamente tranquilla, con traffico veicolare limitato e buona accessibilità, fattori che contribuiscono a una discreta appetibilità sotto il profilo residenziale.

## **05. Descrizione dei beni immobili**

La costruzione del fabbricato condominiale risale agli anni 2004-2005, è costituito da tre piani fuori terra di cui due a destinazione abitativa e il piano terreno adibito a cantine e autorimesse. Le unità che compongono il condominio sono servite da vano scala comune; l'ingresso e le parti comuni sono caratterizzate da finiture in buono stato di conservazione.

La struttura portante è in c.a., solaio in calcestruzzo, la copertura del condominio è a falde inclinate e manto di copertura in tegole di laterizio.

Dalla documentazione esaminata emerge la presenza di criticità inerenti la copertura del fabbricato, con segnalazioni di infiltrazioni che hanno reso già necessari alcuni interventi manutentivi e che potranno richiedere ulteriori opere di manutenzione straordinaria. Alla data della presente perizia tali interventi risultano non ancora deliberati né quantificati, in assenza di computo metrico estimativo; pertanto non è possibile determinarne con precisione l'incidenza economica. Si evidenzia tuttavia che, in caso di futura approvazione assembleare, i relativi oneri straordinari potranno gravare sulla proprietà.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'unità abitativa posta al piano primo di fabbricato condominiale, oltre a cantina e locale autorimessa pertinenziale ubicato al piano terra del medesimo complesso edilizio.



L'accesso all'abitazione avviene tramite vano scala comune; l'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e una camera da letto, oltre a due balconi. Le finiture interne sono riconducibili a tipologia civile, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica mentre i serramenti sono in legno con vetro camera e persiane esterne. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano e il sistema di distribuzione è a radiatori. L'appartamento è dotato di impianto di raffreddamento estivo con sistema pompa di calore e split. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

L'appartamento rilevato si trova in buono stato di conservazione. Gli arredi presenti all'interno dell'unità immobiliare sono di proprietà del conduttore, ad eccezione della cucina, del frigorifero e di un piccolo tavolo da esterno, che risultano di proprietà della parte locatrice.

L'autorimessa è accessibile dall'area cortilizia comune, si configura come locale chiuso idoneo al ricovero di un'autovettura ed è direttamente collegata alla cantina con la quale costituisce, di fatto, un unico vano.

Il bene presenta finiture semplici, pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate ed è dotato di punto acqua; lo stato manutentivo è da ritenersi discreto, pur evidenziandosi fenomeni localizzati di umidità e usura superficiale, coerenti con la destinazione d'uso.

#### **06. Vincoli locativi, servitù e/o diritti reali**

L'unità immobiliare risulta occupata in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 431/1998.

Il contratto ha durata di anni quattro, con decorrenza dal 08/05/2023 al 07/05/2027, rinnovabile tacitamente per ulteriori quattro anni in assenza di disdetta,

lo stesso risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 10/05/2023.

Alla data della presente perizia, il contratto risulta in corso di validità, con prima scadenza non ancora maturata; l'immobile deve pertanto considerarsi non liberamente disponibile.

Dall'esame dell'atto di provenienza notarile si rileva che l'unità immobiliare è gravata dalle servitù attive e passive derivanti dalla costituzione del complesso condominiale, nonché dai diritti e obblighi connessi alle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e del regolamento di condominio.

In particolare, il fabbricato insiste su area comune e le singole unità partecipano ai beni e servizi condominiali — quali cortili, accessi, impianti e servizi — secondo le quote millesimali stabilite, con conseguenti obblighi di contribuzione alle relative spese di gestione, conservazione e manutenzione. L'immobile beneficia inoltre di servitù di passaggio pedonale e carraio al fine di garantire l'accesso dalla pubblica via Montanara, nonché di servitù per il passaggio di condotte fognarie e tubazioni per l'erogazione dei servizi tecnologici, insistenti anche sul sedime di proprietà limitrofe.

Restano altresì operanti tutte le servitù apparenti e non apparenti, continue e discontinue, esistenti o derivanti dallo stato dei luoghi e dai titoli, anche se non espressamente richiamate, purché compatibili con la natura e destinazione del bene.

## **07. Regolarità urbanistica ed edilizia**

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Borgonovo Val Tidone – Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata – è emerso che gli immobili risultano interessati dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 16/2004 del 26/07/2004;
- Denuncia di Inizio Attività n. 138/2005 del 10/11/2005;
- Certificato di conformità urbanistica e agibilità prot. n. 3283 del 24/03/2006.

La sottoscritta ha potuto accertare che lo stato di fatto dei luoghi risulta conforme agli elaborati grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie depositate presso il Comune; gli scostamenti rilevati rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, come modificato dal D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024, disciplina recepita nell'ordinamento della Regione Emilia-Romagna con L.R. 25 luglio 2025 n. 5 e successive modifiche. Si precisa, tuttavia, che non è stata reperita la comunicazione relativa allo scarico in pubblica fognatura.

#### **08. Vincoli ed oneri giuridici**

Dall'esame della documentazione ipocatastale relativa agli immobili in oggetto non risultano, allo stato, formalità pregiudizievoli attive gravanti sui beni, ad eccezione di precedenti iscrizioni ed annotazioni di carattere storico, di seguito riportate:

- TRASCRIZIONE del 09/05/2006 - Registro Particolare 4688 Registro Generale 7306  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 73119/8334 del 13/04/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 09/05/2006 - Registro Particolare 1323 Registro Generale 7307  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 73120/8335 del 13/04/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
- Comunicazione n. 644 del 06/05/2016 di estinzione totale dell'obbligazione

avvenuta in data 30/04/2016. Cancellazione totale eseguita in data

31/05/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- ANNOTAZIONE del 22/03/2007 - Registro Particolare 1035 Registro Generale 5112

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 72878 del 30/03/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3883 del 2004

- ANNOTAZIONE del 22/03/2007 - Registro Particolare 1037 Registro Generale 5114

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 73118 del 13/04/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3883 del 2004

- 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, l'alloggio viene considerato nell'estensione planimetrica al lordo dei muri, oltre a balconi computati al 30%, cantina nella quota pari al 25%, ad autorimessa e alle aree scoperte pertinenziali (cfr. Agenzia del Territorio - OMI).

Dalle rilevazioni eseguite durante il sopralluogo:

### 1. ABITAZIONE E CANTINA – sub. 16

- Vani principali e accessori diretti: **57,15** mq
- Balconi: 17,00  
superficie omogeneizzata (30%): **5,10** mq

- Cantina : 17,80 mq  
superficie omogeneizzata (25%): **4,45 mq**

.....  
SUPERFICIE LORDA: **66,70** mq

## 2. **AUTORIMESSA – sub. 24**

Superficie lorda: 17,14 mq

.....  
SUPERFICIE LORDA: **17,14** 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 dell'immobile, 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 700 a 1200 €/mq per unità di superficie lorda;
- Box : da 500 a 700 €/mq per unità di superficie lorda;

A seguito di quanto sopra, la sottoscritta attribuisce il più probabile valore di stima.

### **Abitazione con cantina e autorimessa, via Montanara n. 6 – Borgonovo V.T.**

- Abitazione piano primo e cantina (quota 1/1)  
.....mq 66,70 x 950 €/mq = € 63.365,00
- Autorimessa (quota 1/1) ..... = € 9.000,00
- Riduzione spese tecniche variazione catastale.....- € 700,00
- Riduzione 10% locazione.....- € 7.236,50

Totale = € 64.428,50

**arrotondato a € 64.000,00**



**Pertanto, il valore stimato per la piena proprietà dell'intero lotto risulta pari a 64.000,00 € (diconsi euro sessantaquattromila/00),** comprensivi della quota di proprietà delle parti comuni.

La presente perizia è chiusa in Piacenza, il 10.07.2026.

Il tecnico incaricato  
*arch. Marta Piana*

Si allegano:

- Documentazione fotografica costituita da n. 7 fotografie
- Estratto di mappa Catasto Terreni, Comune di Borgonovo V.T., scala 1:2000
- Visura catastale

Repertorio n. 189.989

----- 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

ore e minuti

