

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51

TRIBUNALE DI PARMA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

(L.C. N. 36/2025)

**PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE ABITAZIONE CON
PERTINENZE, COMPRESA IN COMPLESSO
CONDOMINIALE SITO NEL COMUNE DI FONTEVIVO (PR),
LOCALITÀ BIANCONESE, VIA MARTIRI DI CEFALONIA**

1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Filippo Stumpo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma con il n. 1728 sezione A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma con il n. 51, ha redatto la presente perizia estimativa per conto della procedura di Liquidazione Controllata del Tribunale di Parma (L.C. n. 36/2025) ed a seguito dell'incarico ricevuto dal Liquidatore Dott. Massimiliano Vignetti, del sopralluogo effettuato presso l'immobile, delle ricerche svolte presso il Catasto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso il Comune di Fontevivo (PR).

Si segnala che la presente perizia estimativa ipotizza per l'immobile valutato: l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico, idraulico ed ecologico-ambientale; la regolarità delle strutture portanti e degli impianti tecnologici; il soddisfacimento delle normative in materia di acustica, di risparmio energetico, di prevenzione incendi, di requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche e di rispetto delle distanze dai confini (la cui esatta individuazione è demandata ad un rilievo strumentale eseguito da tecnico specialista).





Si precisa inoltre che la presente perizia estimativa esclude tutti gli arredi, i materiali e/o i macchinari ivi presenti ma autonomi rispetto all'immobile.

* * * * *

2) DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un'abitazione con pertinenze, compresa in un complesso condominiale sito nel Comune di Fontevivo (PR), località Bianconese, via Martiri di Cefalonia.

Il complesso condominiale che comprende l'immobile è stato edificato tra l'anno 2004 e l'anno 2006, su terreno facente parte del Piano Particolareggiato Residenziale di Iniziativa Privata denominato "Il Torrente".

L'abitazione, dotata di ingresso indipendente e contraddistinta dal civico n. 3/B, si sviluppa al piano terreno ed è formata da: soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, 2 camere, 2 bagni (di cui uno risulta però classificato come cantina nelle planimetrie allegate ai titoli edilizi e nella planimetria catastale), oltre portico.

L'abitazione presenta i seguenti particolari costruttivi e finiture di media qualità: pareti esterne intonacate e tinteggiate, pilatri del portico in mattoni a vista, tetto a falde con struttura in legno e manto in coppi, portoncino d'ingresso blindato, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, rivestimento di parte della cucina e dei bagni in ceramica, riscaldamento autonomo a radiatori, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, dispositivi oscuranti a battente in legno.

Si evidenzia che nel soffitto del soggiorno è presente un'apertura da cui (mediante una scala in legno) si può accedere ad un sottotetto soprastante l'abitazione, provvisto di impianti e partizioni, ma classificato come non accessibile nelle planimetrie allegate ai titoli edilizi e nella planimetria catastale.

L'abitazione è dotata delle seguenti pertinenze:

- un'area in uso esclusivo, in adiacenza al lato est, adibita a giardino e recintata;
- una piccola area in uso esclusivo, in adiacenza al lato ovest, pavimentata in battuto di cemento;
- un'autorimessa, ubicata nella parte sud-ovest del complesso condominiale,

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51



dotata di portone metallico basculante ad apertura manuale e pavimentazione in battuto di cemento;

- un posto auto esterno in uso esclusivo (come da planimetria allegata all'atto di provenienza di cui oltre), ubicato nella parte nord-ovest del complesso condominiale, pavimentato in autobloccanti permeabili e non correttamente censito in Catasto.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo dell'immobile appare buono.

Al cespite è altresì associata la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni del complesso condominiale ove è compreso.

Per una più completa descrizione, nonché per ogni ulteriore dettaglio inerente l'immobile, si rimanda al rilievo fotografico compiuto durante il sopralluogo, alla documentazione catastale ed alla documentazione urbanistico-edilizia, riprodotti in allegato.

3) RIFERIMENTI CATASTALI

3.a) Identificazione catastale

L'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo (PR)** ed ivi identificato con i seguenti dati:

- **Foglio 19, Particella 433, Sub 3**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 136 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 121 m², Rendita 449,32 Euro, Indirizzo Via Martiri di Cefalonia, piano T-1, intestato a
Dritto di Proprietà per
1000/1000;
- **Foglio 19, Particella 433, Sub 7**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 m², Superficie Catastale Totale 21 m², Rendita 58,57 Euro, Indirizzo Via Martiri di Cefalonia, piano T-1, intestato a
Dritto di



Proprietà per 1000/1000.

3.b) Regolarità catastale

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile (rilevato durante il sopralluogo) e la relative planimetrie catastali.

Tali difformità catastali, comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- presenza di un vano adibito a bagno (con wc e lavandino) ma classificato come cantina;
- presenza nel soffitto del soggiorno di un'apertura da cui si può accedere ad un sottotetto soprastante l'abitazione, provvisto di impianti e partizioni, ma classificato come non accessibile;
- modeste incongruenze dimensionali e di puntuale conformazione, nonché inerenti le altezze interne del sottotetto.

Si precisa inoltre che il censimento catastale dell'autorimessa riporta un'indicazione di piano errata, mentre il censimento catastale del posto auto esterno risulta non corretto (e da rettificare).

* * * * *

4) COERENZE

Con riferimento all'estratto di mappa catastale ed all'elaborato planimetrico catastale della Particella 433 del Foglio 19 del Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo (PR):

- l'abitazione e le 2 adiacenti aree in uso esclusivo confinano complessivamente (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 1, Sub 2, Sub 11, Sub 4, Sub 5, Sub 12, Sub 1;
- l'autorimessa confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 11, Sub 6, Sub 11;
- il posto auto esterno confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 14, Sub 2, Sub 11, Particella 141;

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51



salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

5) PROPRIETÀ E PROVENIENZA

L'immobile (e la proporzionale quota delle parti ed enti comuni del complesso condominiale ove è compreso) risulta di proprietà della

a cui è pervenuto attraverso l'atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. Giulio Almansi in data 24/11/2006, con repertorio n. 74.317, trascritto a Parma in data 05/12/2006, con registro particolare n. 18913.

Si segnala che nel suddetto atto il posto auto esterno in uso esclusivo non compare nella descrizione dell'immobile, ma risulta individuato nella planimetria generale allegata allo stesso.

6) RIFERIMENTI EDILIZI

6.a) Titoli edilizi

L'immobile risulta interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 60/2003 (per la costruzione di fabbricato di civile abitazione composto da 5 unità), rilasciato dal Comune di Fontevivo in data 12/05/2004;
- Denuncia di Inizio Attività n. 54/2006 (per variante al Permesso di Costruire n. 60/2003), presentata al Comune di Fontevivo in data 12/05/2006 con protocollo n. 5654;
- Domanda del rilascio del Certificato di Conformità Edilizia (inerente fabbricato uso civile abitazione composto da 5 unità) presentata al Comune di Fontevivo in data 13/06/2006 con protocollo n. 6980, da intendersi rilasciato per silenzio assenso (come comunicato dall'ufficio tecnico comunale).

6.b) Regolarità edilizia

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile (rilevato durante il

sopraluogo) ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai suddetti titoli edilizi).

Tali difformità edilizie, eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con un'ulteriore pratica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- presenza di un vano adibito a bagno (con wc e lavandino) ma classificato come cantina;
- presenza nel soffitto del soggiorno di un'apertura da cui si può accedere ad un sottotetto soprastante l'abitazione, provvisto di impianti e partizioni, ma classificato come non accessibile;
- modeste incongruenze dimensionali e di puntuale conformazione, nonché inerenti le altezze interne del sottotetto.

7) GRAVAMI

Nel ventennio, l'immobile risulta interessato dai seguenti gravami (iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, le cui note sono riprodotte in allegato):

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 05/12/2006, con registro particolare n. 7522;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 18/06/2013, con registro particolare n. 1368;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 28/01/2015, con registro particolare n. 175;
- Sentenza di apertura di liquidazione controllata, trascritta a Parma in data 29/09/2025, con registro particolare n. 15265.

8) SERVITÙ E CONDIZIONI

L'immobile non risulta interessato da alcuna servitù specificatamente trascritta nel ventennio.

Si precisa però che nel sopracitato atto di provenienza stipulato dal notaio Dott. Giulio Almansi in data 24/11/2006, con repertorio n. 74.317, trascritto a Parma in data 05/12/2006, con registro particolare n. 18913, viene così riportato:

" ... con le servitù attive e passive inerenti anche se qui non specificate ed in particolare con gli obblighi ed i diritti di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51



tra la società venditrice ed il Comune di Fontevivo con atto ricevuti da me Notaio in data 24 ottobre 1995, n. 31397 di repertorio, registrato a Parma il 13 novembre 1995 al n. 4871, ivi trascritto in data 8 novembre 1995 al n. 11403 R.P. ed in data 28 marzo 2003, n. 61757/16665 di repertorio, registrato a Parma in data 8 aprile 2003 al n. 2087, ivi trascritta il 15 aprile 2003 al n. 6512 Reg. Part., i cui patti devono intendersi come qui integralmente trascritti; la parte acquirente dichiara di avere ricevuto prima d'ora dalla società venditrice copia delle convenzioni stessi, ed in ordine a ciò, per sé ed i suoi aventi causa dichiara di ben conoscere ed accettare le convenzioni sopra citate e si impegna a rispettarle; gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione restano totalmente a carico della società venditrice;

- con gli obblighi ed i diritti del condominio quali risultanti dal regolamento di condominio costituito da sette articoli e con allegata la tabella dei calcoli millesimali e la planimetria generale dell'edificio che le parti mi consegnano e che io Notaio allego al presente atto sotto la lettera "A" onde ne formi parte integrante e sostanziale;

- con le parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 del Codice Civile in ragione dei seguenti millesimi:

245,57 per l'appartamento ed accessori;

24,69 per l'autorimessa;

tra le parti stesse si menzionano: l'area sulla quale sorge il fabbricato e quella cortilizia circostante in parte destinata ad accessi pedonale e carraio (sub. 11) ed in parte gravata dagli usi esclusivi come oltre precisato e sulla quale ad est della stessa hanno accesso pedonale, mediante cancelletto prospiciente la medesima, le unità immobiliari di cui ai subalterni 2, 3 e 4; l'area nell'angolo nord-ovest del lotto (sub. 14), i muri portanti, il tetto, le recinzioni, le linee degli impianti tecnologici;

con le seguenti precisazioni:

. le porzioni di area individuate nella planimetria generale con i subb. 1, 2, 3, 4 e 5, rispettivamente con punteggiatura azzurra, arancione, verde, rossa e viola, sono



annesse in uso esclusivo agli appartamenti rappresentanti dai corrispettivi subalterni;

. a carico delle porzioni di dette aree nel lato ovest del fabbricato, destinate a posti auto e rappresentate dai subb. 2 e 3, grava la servitù di passaggio a favore dei condomini per accedere alle rispettive aree rappresentate dal sub. 14 (b.c.n.c.) e dal sub. 13 (comune ai subb. 1 e 2);

. a carico delle aree rappresentate dai subb. 2, 3 e 4, lato est, è costituita servitù di passaggio di condutture di acqua, energia elettrica, gas, fognatura e telefono e pertanto i relativi utilisti sono obbligati ad acconsentire l'accesso alle dette aree al personale per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle stesse e con obbligo del ripristino;

. l'area rappresentata dal sub. 12 costituisce bene comune non censibile ai subb. 1, 3 e 5;

. il viottolo rappresentato dal sub. 13 costituisce bene comune non censibile ai subb. 1 e 2. ..."

Il cespite è inoltre soggetto ai diritti ed obblighi derivanti dall'essere compreso in un complesso condominiale.

Per completezza e per maggiori dettagli in merito a servitù e condizioni si rimanda all'atto di provenienza (riprodotto in allegato) ed agli ulteriori atti precedenti o ivi richiamati, nonché all'eventuale regolamento di condominio.

9) STATO LOCATIVO

Come comunicato dal Liquidatore, l'immobile risulta libero ed esente da vincoli di locazione.

10) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile viene dedotta applicando un opportuno coefficiente di ponderazione alla consistenza delle varie parti che lo compongono, per considerarne ed apprezzarne le differenti caratteristiche (trascurando il sottotetto classificato come non accessibile).

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51



Infatti le varie parti dell'immobile, pur essendo tutte strettamente connesse alla destinazione principale abitativa ed afferenti allo stesso "asset class", presentano diversità nella qualità costruttiva, nelle finiture e nelle dotazioni.

La consistenza e la superficie commerciale dell'abitazione, calcolate sulla base della documentazione catastale, degli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi e del rilievo plano-altimetrico svolto durante il sopralluogo, sono le seguenti.

Descrizione	Consistenza	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale Ponderata
Abitazione	105 m ²	100%	105 m ²
Portico	13 m ²	30%	3,9 m ²
Area in uso esclusivo, in adiacenza al lato est	143 m ²	5%	7,15 m ²
Area in uso esclusivo, in adiacenza al lato ovest	13 m ²	5%	0,65 m ²
Autorimessa	21 m ²	50%	10,5 m ²
Posto auto esterno in uso esclusivo	16 m ²	20%	3,2 m ²
Totale Superficie Commerciale			130,4 m ²

11) STIMA DEL VALORE DI VENDITA

Lo scrivente ritiene che la più idonea metodologia di stima applicabile all'immobile sia il metodo "comparativo".

Il metodo di stima "comparativo" determina il valore di compravendita di un bene immobile mediante il confronto con altri beni di prezzo noto, aventi similari caratteristiche ed ubicati nella stessa zona o nelle vicinanze.

Lo scrivente ha svolto un'indagine di mercato nella zona di ubicazione dell'immobile, reperendo e vagliando le seguenti fonti di comparazione/riferimento.

- Annunci di vendita o “comparables” relativi ad abitazioni di analoga tipologia ed ubicate nelle vicinanze, che forniscono:

Descrizione	Ubicazione	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario
Abitazione Rif. 61196904 www.immobiliare.it	Fontevivo (PR), loc. Ponte Recchio	240.000,00 €	200 m ²	1.200,00 €/m ²
Abitazione Rif. N513 www.immobiliare.it	Fontevivo (PR)	349.000,00 €	210 m ²	1.661,9 €/m ²
Abitazione Rif. EK-123773765 www.immobiliare.it	Parma (PR), loc. Baganzola	720.000,00 €	447 m ²	1.610,74 €/m ²
Prezzo unitario medio				1.490,88 €/m ²

- I “Valori OMI” dell'Agenzia delle Entrate, anno 2025 - semestre 2, Comune di Fontevivo (PR), Zona D1 - Periferica/ZONA CEPIM DOGANE, che forniscono (per immobili in stato conservativo normale più frequente in zona):

ABITAZIONI CIVILI	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
790,00 €/m ²	1.150,00 €/m ²
VILLE E VILLINI	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
930,00 €/m ²	1.250,00 €/m ²

- L' “Osservatorio Immobiliare” della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, edizione 2025, che per il Comune di Fontevivo fornisce:

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51



ABITAZIONI NUOVE O RISTRUTTURATE	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
2.000,00 €/m ²	2.200,00 €/m ²
ABITAZIONI IN BUONO STATO	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
800,00 €/m ²	1.400,00 €/m ²

- Il "Borsino Immobiliare" (dal sito internet www.borsinoimmobiliare.it), che per la località Bianconese in Fontevivo fornisce:

ABITAZIONI IN STABILI 1° FASCIA	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
798,00 €/m ²	1.263,00 €/m ²
ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
670,00 €/m ²	1.070,00 €/m ²
ABITAZIONI IN STABILI 2° FASCIA	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
588,00 €/m ²	767,00 €/m ²
VILLE E VILLINI	
Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
787,00 €/m ²	1.186,00 €/m ²

Vagliando ed adeguando le sopracitate fonti di comparazione/riferimento, in base alla propria esperienza professionale, il sottoscritto ha ricavato che attualmente il prezzo di mercato unitario (al m² di superficie commerciale) riferibile ad immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia è pari a 1.500,00 €/m² circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile

sommariamente nel -25%, per tener conto:

- delle difformità catastali ed edilizie sopradescritte;
- dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore di vendita dell'immobile (ipotizzato libero da gravami) da parte della procedura di Liquidazione Controllata:

Descrizione	Superficie Commerciale Ponderata	Stima unitaria	Stima totale
Abitazione	105 m ²	1.500,00 €/m ²	157.500,00 €
Portico	3,9 m ²	1.500,00 €/m ²	5.850,00 €
Area in uso esclusivo, in adiacenza al lato est	7,15 m ²	1.500,00 €/m ²	10.725,00 €
Area in uso esclusivo, in adiacenza al lato ovest	0,65 m ²	1.500,00 €/m ²	975,00 €
Autorimessa	10,5 m ²	1.500,00 €/m ²	15.750,00 €
Posto auto esterno in uso esclusivo	3,2 m ²	1.500,00 €/m ²	4.800,00 €
Sommano			195.600,00 €
Deduzione (-25%) per tener conto: delle difformità catastali ed edilizie, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti			-48.900,00 €
Totale			146.700,00 €

Si ritiene opportuno arrotondare il valore totale di vendita dell'immobile (ipotizzato libero da gravami) nella cifra finale pari a **147.000,00 €** (diconsi **centoquarantasettemila/00 Euro**).

12) ALLEGATI

- Rilievo fotografico compiuto durante il sopralluogo;
- documentazione catastale (visure, planimetrie, elaborato planimetrico ed

Dott. Ing. Filippo Stumpo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma n. 1728 Sezione A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma n. 51

- estratto di mappa);
- copia dell'atto di provenienza;
 - copia dei titoli edilizi, con estratto degli elaborati grafici acclusi ai più significativi;
 - copia della comunicazione e-mail in data 03/04/2026 dell'ufficio tecnico del Comune di Fontevivo inerente il rilascio per silenzio-assenso del Certificato di Conformità Edilizia;
 - copia delle note di trascrizione/iscrizione dei gravami.

* * * * *

Parma, 10/04/2026

(Il Tecnico)

Ing. Filippo Stumpo

