

Giudizio di Stima di Immobile Residenziale

Il sottoscritto Paolo Pignatti, geometra libero professionista con studio in Marano Sul Panaro (MO) Via Della Pace nr. 2, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Modena al nr. 1788, in evasione all'incarico ricevuto dall'Avv. Alessandro Pignatti, nato a Bazzano (BO) il 30/07/1990, domicilio in Marano Sul Panaro Via Della Pace n° 4, Codice Fiscale PGNLSN90L30A726Y, in qualità di Liquidatore Giudiziale del Tribunale di Modena RG. 51/2025, di individuare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico posta al piano primo del fabbricato condominiale sito in Codigoro (FE) Via Leonardo Da Vinci n° 11, con annessa autorimessa e area urbana, dopo aver effettuati i necessari sopralluoghi sul posto, dichiara quanto segue:

UBICAZIONE:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è parte integrante del "Condominio Delta" sito in Codigoro (FE) Via Leonardo Da Vinci n° 11, come risulta dall'estratto di mappa catastale allegato alla presente perizia per formarne parte integrante e sostanziale.

DESCRIZIONE:

Trattasi di appartamento al piano primo, di modeste dimensioni e finiture, parte integrante di un condominio di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato adibito ad autorimesse singole risalente alla metà degli anni 80, con struttura portante verticale a telaio in c.a., solai interpiani e di copertura in latero-cemento e tamponamenti esterni in muratura di mattoni comuni a due teste intonacati e tinteggiati. Il fabbricato insiste su di un'area cortiliva recintata, con accesso carrabile da Via Leonardo Da Vinci.

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è disposta su di un solo piano e vi si accede direttamente dal vano scala, è costituita da un ambiente ad

uso pranzo-soggiorno con angolo cattura a vista, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un bagno, un ripostiglio ed un ampio balcone. Risulta inoltre un' autorimessa al piano seminterrato dotata di portone basculante non motorizzato, il tutto evidenziato e corrispondente alle planimetrie catastali allegate.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare si presenta in modeste condizioni, si evidenzia la necessità di manutenzione e revisione di alcuni serramenti e dei pavimenti del balcone; le pavimentazioni interne, in piastrelle di ceramica di medie dimensioni, uguali in tutti gli ambienti, non presentano particolari criticità. Il bagno è dotato di box doccia e di sanitari in vetro china e rubinetterie in acciaio inox anch'essi in mediocri condizioni, le piastrelle ed il rivestimento risultano di dimensioni 20x20 di colore chiaro. Non si è provveduto alla verifica del corretto funzionamento degli impianti esistenti, né alle verifiche dei rispettivi certificati di conformità.

DATI CATASTALI - PROPRIETA':

Attualmente la proprietà risulta essere censita al Catasto Fabbricati del Comune di Codigoro come segue:

Comune di Codigoro (FE) -C814							
FOG.	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
84	2166	9	C/6	3	20 m ²	22 m ²	€ 82,63
84	2166	24	A/3	2	4 vani	80 m ²	€ 382,18
84	2166	34	F/1	--	11 m ²	--	--
Via Leonardo Da Vinci							

la ditta catastale risulta essere la seguente:

(c.f. 02767760362) con sede in Cavezzo (MO) con diritto di proprietà per 1/1.

Le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili sopra descritti sono allegate alla presente perizia per farne parte integrante e sostanziale.

SCELTA DEL CRITERIO E DEL PROCEDIMENTO DI STIMA:

Il sottoscritto Geom. Paolo Pignatti, vista la particolarità del bene, opta come criterio di procedimento di valutazione, la stima diretta degli

immobili, con specifico riferimento ai valori medi dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate per immobili residenziali del Comune di Codigoro, riferiti al 1° semestre 2025, si è inoltre provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso le primarie agenzie immobiliari della città per valutare la richiesta del mercato per beni il più simili possibili a quelli oggetto della presente stima, senza entrarne nello specifico per non comprometterne un'eventuale futura collocazione sul mercato, il tutto parametrato alle reali condizioni dell'immobile che influiscono sul presente giudizio di stima.

Tenuta presente la destinazione d'uso, l'ubicazione, il contesto immobiliare dell'intero condominio, valutate le reali condizioni dell'immobile e dei relativi servizi ed impianti, considerata l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la vicinanza ai servizi pubblici, preso atto che l'immobile risulta libero da contratti di locazione e quindi libero da persone e cose, libero da gravami o altre restrizioni, servitù attive e o passive, oltre alla situazione condominiale che come da prospetto condominiale ricevuto dall'amministratore del "Condominio Delta" evidenzia un debito della ditta di €. 10.149,03 al 31-12-2024, non essendo ancora in possesso del consuntivo al 31-12-2025 si ipotizza un ulteriore debito identico al puro costo di gestione del 2024 di circa €. 150,00 e così per un debito totale di €. 10.300,00 arrotondato. Considerata infine la situazione del mercato immobiliare e fatte le dovute proporzioni su quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima, formula la seguente valutazione:

Calcolo valori commerciali stimati al 24/02/2026

- Abitazione: mq. 80,00 x €/mq. 620,00 = €. 49.600,00,
- Autorimessa: mq. 12,00 x €/mq. 400,00 = €. 4.800,00

e così per un importo di €. 54.400,00 (euro cinquantaquattromilaquattrocento/00) a tale importo andranno detratte €. 6.000,00 per oneri comunali, sanzioni amministrative e spese tecniche per la sanatoria delle opere difformi, come da mia relazione di regolarità urbanistica-edilizia e catastale, oltre ad €. 10.300,00 quale saldo delle spese condominiali al 31-12-2025 e così per un totale di €. **38.100,00 (euro trentottomilacento/00) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.**

Tanto si prega il sottoscritto riferire ad espletamento dell'incarico ricevuto .

Marano Sul Panaro, li 24/02/2026

I Tecnico
(Geom. Paolo Pignatti)



ALLEGATI:

- Planimetrie catastali;
- Visure catastali;
- Estratto di mappa catastale.