



allegato C)

Argenta 02 luglio 2025

VALUTAZIONE SINTETICA DI STIMA

Unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà comunale, sita in ARGENTA (Ospital Monacale), via Zenzalino n.c. 126

08/07/25, 10:03

Progetto senza titolo - Google Earth



<https://earth.google.com/web/@44.66835725,11.70150462,2.7888985a,1218.38316985d,35y,0h,0t,0r/data=CgRCAGgBMikKJwolCIExOUR0MUFXYkVVMV85Vy1JWC11N19PMULR3ExNmdzTlEgAToDCgEwQgIIAE...> 1/1

Il sottoscritto Ing. Leonardo Nascosi, incaricato con D.S. n. 37 del 31.12.2024, in qualità di Dirigente del Settore OOPP e Patrimonio del Comune di Argenta (FE) domiciliato per la carica presso Argenta in P.zza Garibaldi n. 3, nell'interesse dell'Amministrazione Comunale redige la presente Relazione:

RELAZIONE SINTETICA DI STIMA

OGGETTO:

Unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà comunale, sita in ARGENTA (fraz. Ospital Monacale), via Zenzalino n. 126 (Cod.Reg. 38.001.0152.01.01), attualmente vuota, e parzialmente ristrutturata negli anni 2020/2021.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare in esame è parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, senza ascensore. L'edificio, costruito nel 1955/58, è composto da due alloggi, uno occupato e uno vuoto parzialmente ristrutturato.



Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi **buono** (vedi documentazione fotografica allegata).

CONSISTENZA:

- Superficie residenziale netta: 70,52 mq (+ 15% per murature perimetrali e tramezzature interne) = **81,10 mq lordi**
- Superficie accessoria:
 - Cantina esterna P.T.: 6,56 mq netti (+15% di murature perimetrali),= **7,54 mq lordi** (calcolata per 25% della s.l.) = 1,89 **mq lordi**
 - Corti esterne esclusive: **138,86** mq netti (calcolata per 10% della s.l. fino a 81,10 mq.) quindi **8,11 mq. lordi** + 1,16 mq. **lordi** (calcolato per 2% della s.l. eccedente rispetto la s.l. dell'alloggio);

superficie commerciale complessiva appartamento **MQ. 92,25**.

UBICAZIONE E COMPOSIZIONE:

L'immobile si sviluppa su due piani, Terra e Primo senza ascensore:

- **Piano terra:** soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno, sottoscala ad uso ripostiglio, vano scala interno esclusivo.
- **Piano primo:** due camere da letto (una singola e una matrimoniale), bagno e disimpegno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI DELL'IMMOBILE:

L'immobile è identificato catastalmente e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Argenta come segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
31	242	1	A/3 (alloggio)	2	5,5 vani	Totale: 84 mq Totale: escluse aree scoperte**: 84 mq	€ 596,51
31	242	2	C/6 (garage)	3	17,00 mq	Totale: 26 mq	€ 79,02
31	242	3	Corte comune ai sub. 1 e 2	/	/	/	/

(l'alloggio a seguito dei lavori di recupero svolti negli anni 2020/21 necessita di un aggiornamento catastale, pertanto le rendite catastali subiranno una variazione)

L'Alloggio sub. 1 confina da Nord ed in senso orario con ragioni sub. 2-3, part. 241, ad Est sub. 3 part. 248, a Sud sub. 4-, via Zenzalino, a Ovest via Zenzalino, sub. 3;

STIMA DEL VALORE DI MERCATO:

Appurato che internamente l'alloggio risulta quasi completamente ristrutturato nel 2020/21, si considera in stato discreto, come si evince anche da documentazione fotografica allegata alla presente. Per identificare il più probabile valore di mercato si effettuano le seguenti considerazioni:

Per l'Alloggio considerando i valori di riferimento OMI per la zona E1/Suburbana, O.Monacale frazione di Argenta, residenziale, abitazioni di tipo economico pari a € min. 520 - max. 740 2° sem./2024, e valutato di prendere in considerazione un valore iniziale di € 730/mq per metro di s.c. lorda, in quanto trattasi di unità immobiliare "quasi completamente ristrutturata", e applicando i seguenti coefficienti correttivi:

Stabile Generale:

- **Tipologia:** 1,00
- **Stato conservativo:** 0,95
- **Spazi condominiali:** 1,00



Alloggio:

- **Piano:** 0,90
- **Stato conservativo:** 1,20
- **Affaccio:** 0,98
- **Esposizione:** 1,00
- **Altezza soffitti:** 1,00
- **Vista:** 1,00

Il prodotto dei coefficienti correttivi applicati porta a un valore unitario di **€ 734,00/mq**, per cui il valore stimato dell'Alloggio risulta essere € 67.710,83.

GIUDIZIO SINTETICO DI STIMA:

Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene possa essere indicato un valore di compravendita totale pari ad € 67.710,83 arrotondabile a

€ 68.000,00

NOTE:

In caso di futura alienazione, si dovranno considerare i coefficienti di rivalutazione delle rendite catastali per il calcolo delle imposte e tasse, nonché eventuali sanzioni da parte dell'Agenzia delle Entrate nel caso di cessione a valori inferiori a quelli catastali.

Quanto sopra esposto, sia che vengano usati i coefficienti di rivalutazione per il calcolo del valore catastale per acquisto "PRIMA CASA", sia che si usino i coefficienti di rivalutazione per una ipotetica cessione "NON PRIMA CASA".

Infatti, in ambedue i casi, i valori catastali calcolati sia come PRIMA CASA che NON PRIMA CASA sarebbero comunque più alti rispetto a quello ipotetico ricavato con la presente stima.

Si allega:

1) Documentazione Catastale;

N.B. (le planimetrie catastali, le visure al C.F., l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico subiranno una variazione rispetto agli attuali in conseguenza della demolizione del garage collabente e dell'aggiornamento catastale dell'alloggio, questo non influisce sul valore della presente perizia);

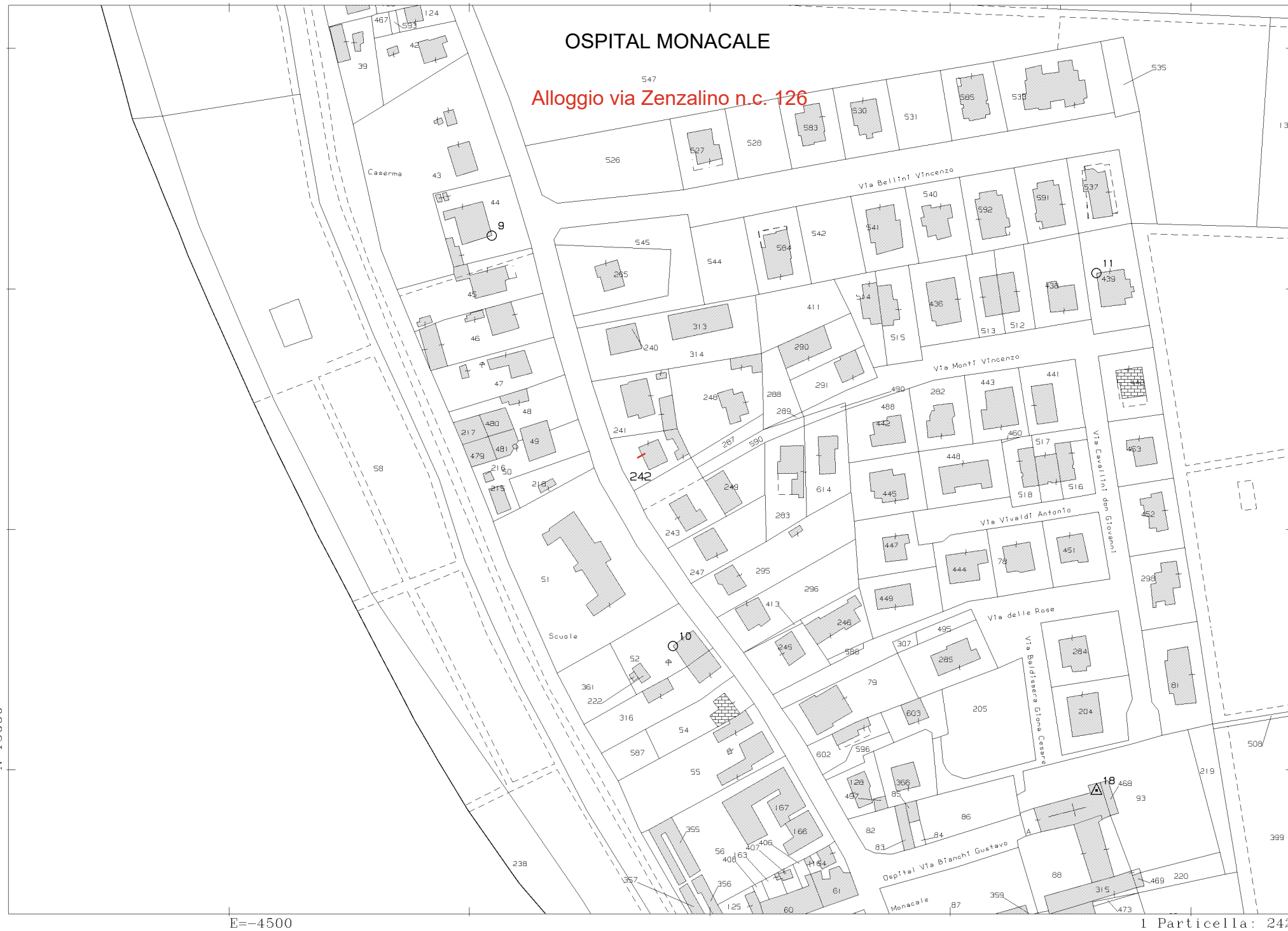
2) Documentazione Fotografica;

F.to in digitale

Il Tecnico Estimatore

Ing. Leonardo Nascosi

(1) Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Argenta.



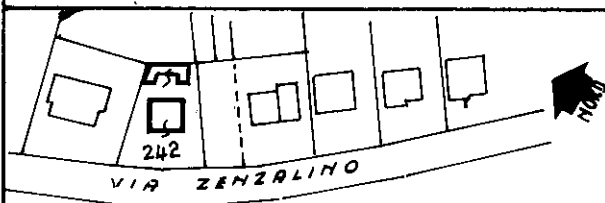
Comune: (FE) ARGENTA
Foglio: 31

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 37

Comune: (FE) ARGENTA
Foglio: 31

13-Feb-2025 12:27:21
pratica T278398/2025

ELABORATO PLANIMETRICO



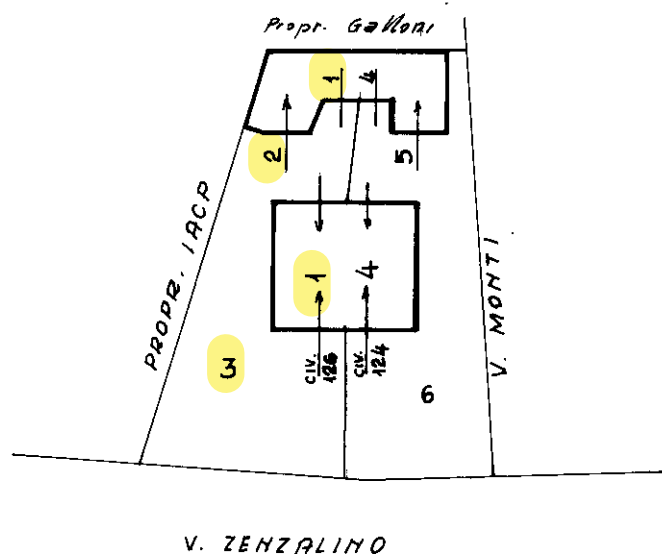
UBICAZIONE SCALA 1:2000

ARGENTA H2AB

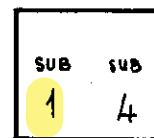
SUBALTERNI ASSEGNATI

F° 31	m. 242	sub 1	Appartamento e cantina
		sub 2	Rimessa
		sub 3	Corte comune ai sub 1 e 2
		sub 4	Appartamento e cantina
		sub 5	Rimessa
		sub 6	Corte comune ai sub 4 e 5

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ref. tipo mappale

Ultima planimetria in atti

COMUNE DI ARGENTA

Data presentazione: 31/12/1992 - Data: 13/02/2025 - n. T2/9848 - Richiedente: Telematco

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

SCALA 1: 500

IL TECNICO

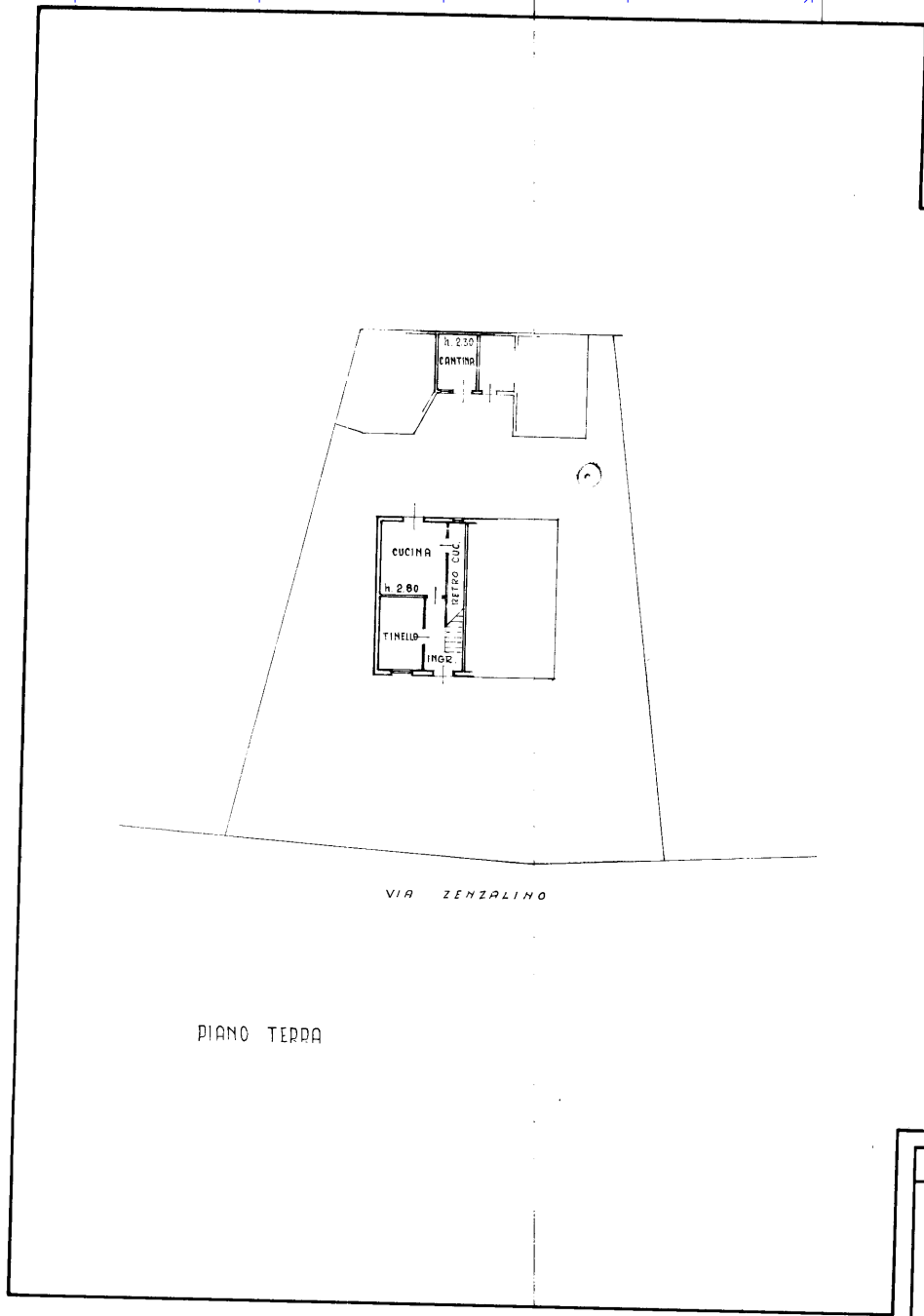
Simone

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ARGENTA		31	242		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	STRADA ZENZALINO	126	1 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
2	STRADA ZENZALINO		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
4	STRADA ZENZALINO	124	1 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
5	STRADA ZENZALINO		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Visura telematica



126

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

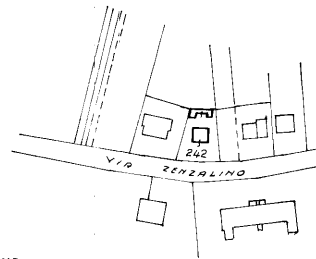
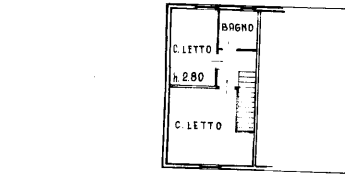
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1999, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARGENTA

Ditta COMUNE DI ARGENTA Via ZENZALINO, 126 OSPITALMONACALE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FERRARA

Scheda N.°



UBICAZIONE SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

DATI IDENTIFICATIVI		
Foglio	Mappale	Sub
31	242	1

Compilata dal GEOM. DINO GHETTI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di FERRARA

DATA 11-11-1999

Firma:

MINISTERO DELLE FINANZE

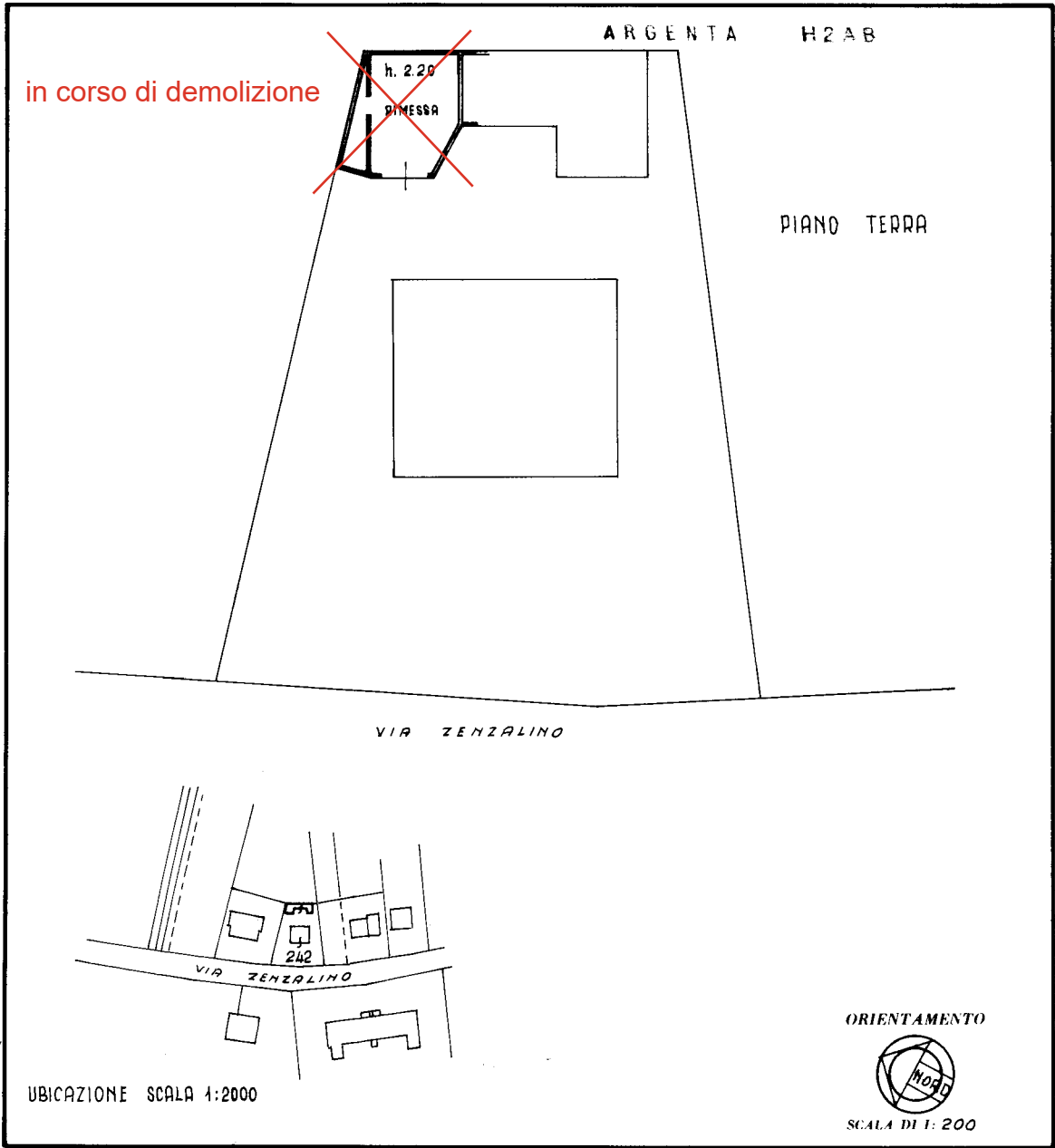
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARGENTA Via ZENZALINO, 126 OSPITALMONACALE
Ditta COMUNE DI ARGENTA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FERRARA Scheda N.°



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO											
DATA PROT. N.°	<table><tr><th colspan="3">DATI IDENTIFICATIVI</th></tr><tr><th>Foglio</th><th>Mappale</th><th>Sub</th></tr><tr><td>31</td><td>242</td><td>2</td></tr></table>		DATI IDENTIFICATIVI			Foglio	Mappale	Sub	31	242	2
DATI IDENTIFICATIVI											
Foglio	Mappale	Sub									
31	242	2									

Compilata dal GEOM. DINO GHETTI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di FERRARA

DATA 11-11-1986

Firma:

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Dati della richiesta	Comune di ARGENTA (Codice:A393)
Catasto Fabbricati	Provincia di FERRARA
	Foglio: 31 Particella: 242 Sub.: 1

INTESTATO

1	COMUNE DI ARGENTA sede in ARGENTA (FE)	00315410381*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	242	1			A/3	2	5,5 vani	Totale: 84 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 84 m ²	Euro 596,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		STRADA ZENZALINO n. 126 Piano T - 1										
Notifica							Partita	5375		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A393 - Foglio 31 - Particella 242

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	242	1			A/3	2	5,5 vani		Euro 596,51 L. 1.155.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		STRADA ZENZALINO n. 126 Piano T - 1										
Notifica							Partita	5375		Mod.58	-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	242	1			A/3	2	5,5 vani		Euro 0,70 L. 1.364	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 10/07/1991 (n. 27687/1986)
Indirizzo		STRADA ZENZALINO n. 126 Piano T - 1										
Notifica							Partita	5375		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A393 - Foglio 31 - Particella 242

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	242	1								COSTITUZIONE in atti dal 10/07/1991
Indirizzo		VIA ZENZALINO n. 126 Piano T - 1										
Notifica							Partita	5375		Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/1991

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ARGENTA sede in ARGENTA (FE)		00315410381*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 10/07/1991		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Dati della richiesta	Comune di ARGENTA (Codice:A393)
Catasto Fabbricati	Provincia di FERRARA
	Foglio: 31 Particella: 242 Sub.: 2

INTESTATO

1	COMUNE DI ARGENTA sede in ARGENTA (FE)	00315410381*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	242	2			C/6	3	17 m²	Totale: 26 m²	Euro 79,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		STRADA ZENZALINO Piano T										
Notifica							Partita	5375	Mod.58	-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A393 - Foglio 31 - Particella 242

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	242	2			C/6	3	17 m²		Euro 79,02 L. 153.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		STRADA ZENZALINO Piano T										
Notifica							Partita	5375	Mod.58	-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	242	2			C/6	3	17 m²		Euro 0,08 L. 153	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 10/07/1991 (n. 27687/1986)
Indirizzo		STRADA ZENZALINO Piano T										
Notifica							Partita	5375		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A393 - Foglio 31 - Particella 242

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	242	2								COSTITUZIONE in atti dal 10/07/1991
Indirizzo		VIA ZENZALINO Piano T										
Notifica							Partita	5375		Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/1991

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ARGENTA sede in ARGENTA (FE)		00315410381*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 10/07/1991		

Visura telematica

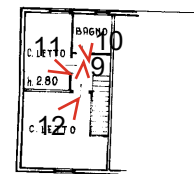
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

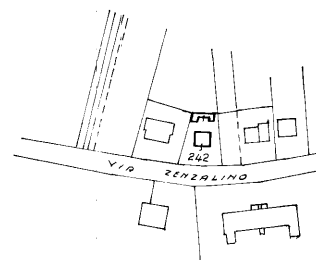
Ospital Monacale Via Zenzalino n.c. 126



1) Esterno fronte



PIANO PRIMO



UBICAZIONE SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. №

DATI IDENTIFICATIVI		
Foglio	Mappale	Sub
31	242	1

Compilata dal **GEOM. DINO GHETTI**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di FERRARA

DATA 11-11-1984

Firma: Dimpler

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/12/1992 - Data: 13/02/2025 - n. T283668 - Richiedente: BNDGTL81B62G916V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

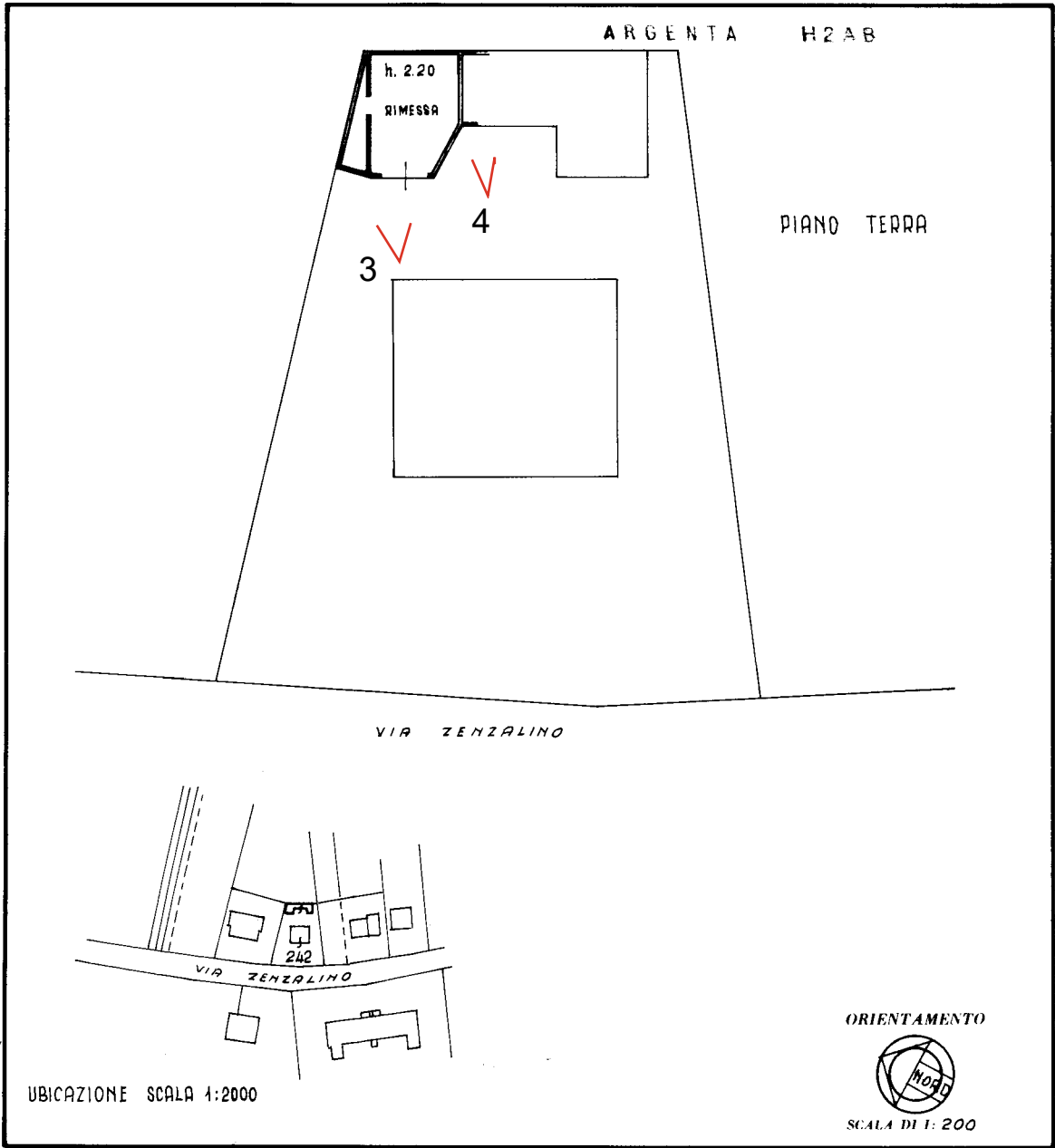
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARGENTA

Via ZENZALINO, 126 OSPITALMONACALE

Ditta COMUNE DI ARGENTA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FERRARA

Scheda N.°



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.°

DATI	IDENTIFICATIVI	
Foglio	Mappale	Sub
31	242	2

Compilata dal GEOM. DINO GHETTI

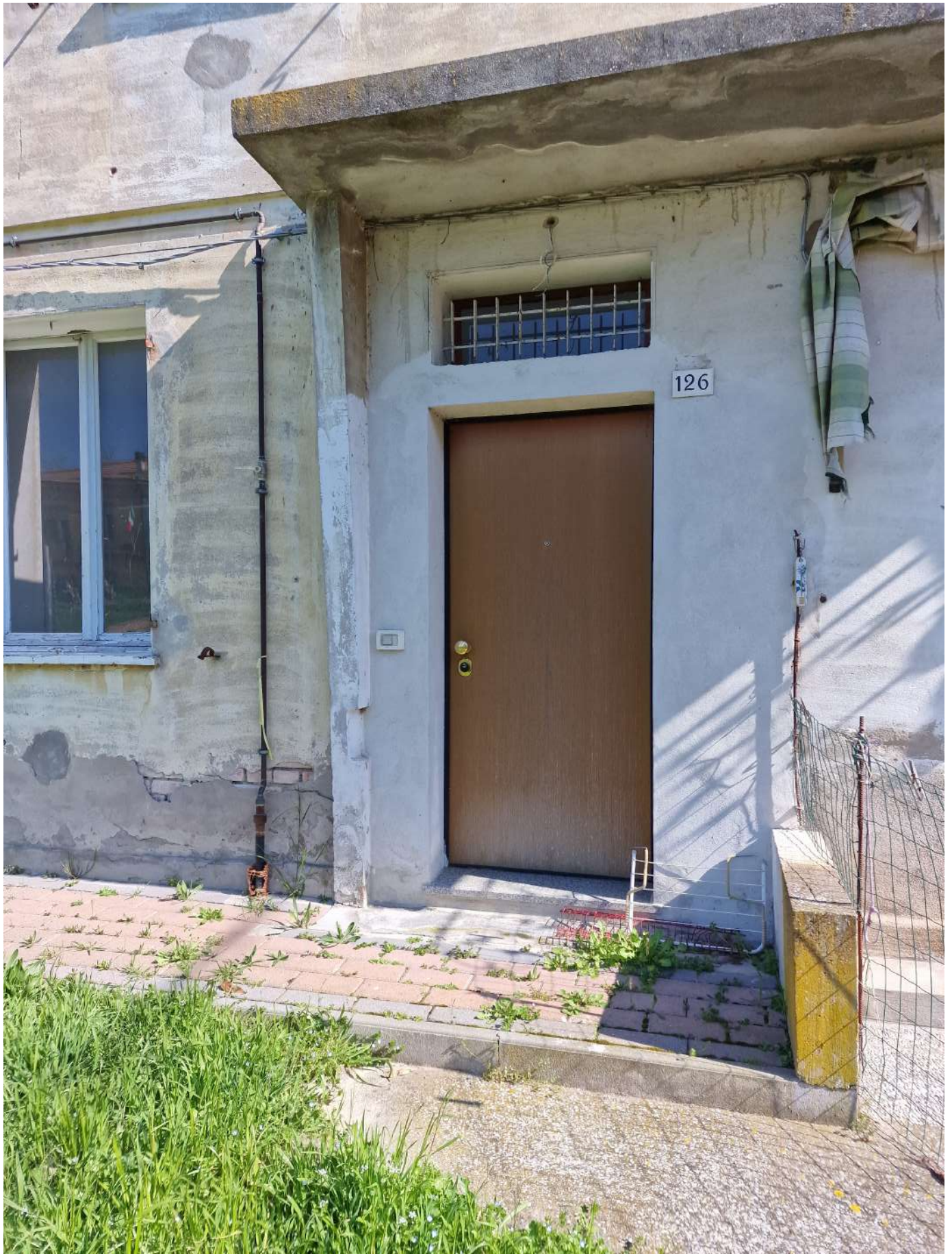
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di FERRARA

DATA 11-11-1986

Firma:

Ultima planimetria in atti



2) Esterno Ingresso



3) Esterno proservizio 1



4) Esterno proservizio 2



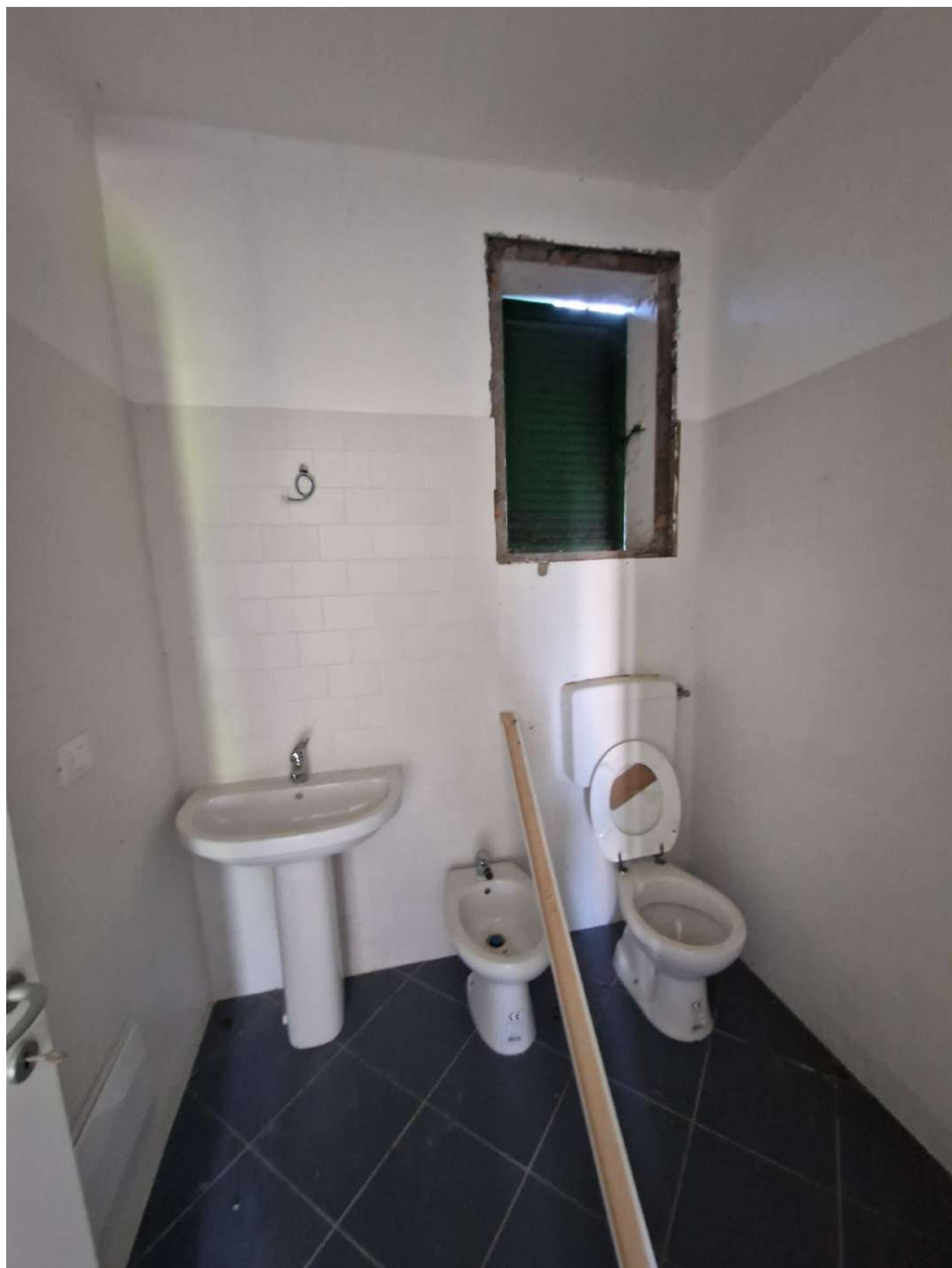
5) Ingresso1



6) Ingresso sala



7) Cucina



8) Bagno P.T.



9) Dis. P.1



10) Bagno P.1



11) Camera 1



12) Camera 2