



allegato D1)

Argenta 02 luglio 2025

RELAZIONE TECNICA E VALUTAZIONE SINTETICA DI STIMA

Unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà comunale, sita in ARGENTA
(Campotto), via Cardinala n.c. 22 int. 4

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 Tecnica:

RELAZIONE GENERALE**OGGETTO:**

Unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà comunale, sita in ARGENTA (Campotto), via Cardinala n. 22 int. 4, attualmente vuota.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare in esame è parte di un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, più un piano seminterrato ad uso cantinato, senza ascensore. L'edificio, è stato edificato dal demanio dello Stato ai sensi del D.L.C.P.S. N° 261/47 (Decreto Legge Capo Provvisorio dello Stato), ultimato nel 1951.

Considerata la data di costruzione si ritiene necessaria la Verifica dell'interesse culturale (VIC) ai sensi degli artt. 10 e 12-16 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Il fabbricato nel suo complesso risulta composto da 4 appartamenti di cui uno alienato nel 1983.

Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi **scadente** (vedi documentazione fotografica allegata), si segnalano inoltre frequenti infiltrazioni meteoriche dal tetto e allagamenti del piano seminterrato.

CONSISTENZA:

- Superficie residenziale netta: 72,84 mq (+ 15% per murature perimetrali e tramezzature interne) = **83,77 mq lordi**
- Superficie accessoria:
 - 1 balcone: 3,00 mq netti;
 - n. 2 cantine piano seminterrato: 36,00 mq netti (+ 15% per murature perimetrali e tramezzature interne) = **41,40 mq lordi**;

Si segnala che sulla corte comune del fabbricato, sono presenti numerosi manufatti di cui non si conosce l'anno di realizzazione, tra cui 2 box in lamiera, 2 fabbricati in muratura e 1 in materiale vario (presumibilmente coperti con lastre di eternit), utilizzati come ricovero materiale ed attrezzi. Detti manufatti sono in uno stato di conservazione e di condizione strutturali precarie, inoltre non risultano accatastati. Se ne consiglia la totale rimozione prima della cessione dell'alloggio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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
165	129	3	A/3 (alloggio)	1	5,0 vani	Totale: 104 mq Totale: escluse aree scoperte**: 104 mq	€. 464,81



VALUTAZIONE TECNICA

Conformità Catastale:

Dopo aver acquisito i dati cartografici catastali è stato verificato che:

1) L'Estratto di Mappa NON è conforme allo Stato dei Luoghi; in quanto si rileva la presenza sulla corte comune dell'intero stabile di vari fabbricati in materiale vario, di cui, 1 fabbricato in muratura con copertura in tegole marsigliesi di metratura indicativa di ml. 7,00*4,00, un fabbricato adiacente a quello predetto realizzato in legno di metratura indicativa di ml. 5,50*5,00 con copertura presumibilmente in eternit, oltre ad un piccolo fabbricato in muratura adiacente di 1,50*2,50 coperto anch'esso con eternit. A parte un ulteriore fabbricato in muratura di ml indicativi pari a 7,00*5,00 con copertura presumibilmente in eternit.

Ulteriori 2 manufatti in lamiera a lato del condominio" di ingombro complessivo pari a 3,00*6,00.

Detti manufatti utilizzati presumibilmente per ricovero attrezzi e materiale vario, risultano in uno stato di conservazione precario, oltre a non essere presenti nella mappa catastale. Sebbene possano essere considerati di realizzazione ante '67, per la conservazione degli stessi se ne consiglia la completa demolizione, prima della cessione dell'alloggio stesso.

2) L'Elaborato Planimetrico NON è presente in banca dati informatica Sis.Ter.;

3) le planimetrie catastali, NON sono conformi allo stato di fatto (le misure sono conformi, la disposizione planimetrica è conforme, i vani sono conformi e le altezze risultano conformi), per le motivazioni riportate al punto 1);

Pertanto ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata ed integrata dal DL 21 maggio 2010 n. 78, la rispondenza catastale verrà rilasciata a seguito della demolizione di tutti i fabbricati precari realizzati sulla corte comune.

Titoli di Provenienza:

L'immobile è pervenuto in proprietà al Comune di Argenta da Legge 388/2000 e 444/1997 e giusto Atto Notarile Severo Maisto rep. 120.707 fascicolo 20.926 del 16 dicembre 2003, registrato a Ferrara in data 30.12.2003 al n. 2912 e trascritto a Ferrara il 13.01.2004 part. 463 gen. 761;

Attestazione Stato legittimo:

In relazione all'immobile sito in Campotto, via Cardinala n.c. 22 int. 4, si certifica che risulta realizzato in virtù di:

Provvedimenti edilizi anteriori al 1° settembre 1967 :

- non reperiti.

Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967 :

- Concessione Edilizia n. 9910 del 10.12.1981 (n. archivio 13753) intestata a I.A.C.P. per "manutenzione straordinaria n° 2 fabbricati per complessivi n° 7 alloggi nel Comune di Argenta, frazione di Campotto via Cardinala 22 e Boccaleone via Pozza Androna 44-46-48" comunicazione fine Lavori in data 30.11.1992.

Al riguardo si attesta che lo stato di fatto dell'immobile è nel suo stato legittimo, ai sensi del comma 1-bis introdotto dalla legge 120/2020 all'art. 9 del DPR 380/2001.

INTERVENTI MANUTENTIVI ESEGUITI DA ACER (vengono elencati solo i principali):

- ANTE 2006 = solo interventi di modesta entità per riparazione danni subiti da infiltrazioni meteoriche (coperto);



- 06/05/2016 = Eseguita messa in sicurezza del balcone, causa distacco di porzioni di intonaco (rimosse porzioni di intonaco in distacco, e applicato prodotto passivizzante su ferri con tracce di ruggine). Lavoro eseguito nell'ambito dell'appalto di Global Service;

•

Attestato Prestazione Energetica:

Soggetto Certificatore 02704 Geom. Baldassari Nicola, Attestato n. 02704-688238-2025 rilasciato in data 22.04.2025 valido fino al 22.04.2035.

Impianti:

Si dichiara che gli impianti che corredano l'immobile sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro installazione e sprovvisti delle relative certificazioni.

Si allega:

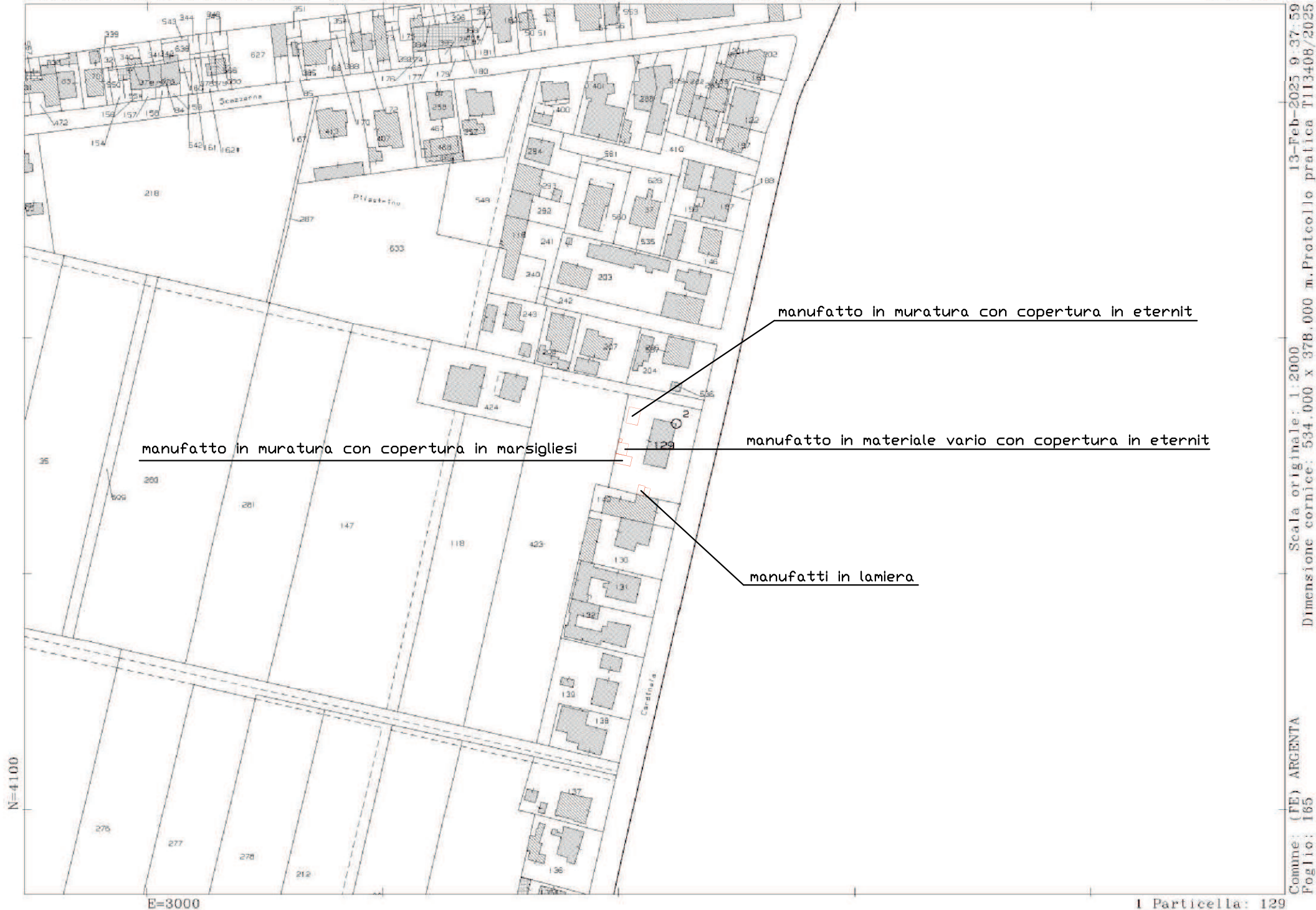
1) Estratto di Mappa Catastale con indicazione sommaria dei fabbricati da demolire;

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.



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T113408/2025

Comune: (FE) ARGENTA
Foglio: 165

13-Feb-2025 9:37:59