



allegato D)

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

25/07/25, 12:22

Progetto senza titolo - Google Earth



<https://earth.google.com/web/@44.57050772,11.79583296,4.961366a,349.0295682d,84.77054303y,0h,0t,0r/data=CgRCAGgBMikKJwoICiEXYUF4RVdEWGZdHptMkw5RXJTdTFWZUFmdzd2WmpUclUgAToDCgEw...> 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 (Campotto), via Cardinala n. 22 int. 4, (Cod. Reg. 38.001.0048.01.03), 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.

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 (calcolato per 1/3 della sup. utile reale) **1,00 mq** sup. commerciale;
 - n. 2 cantine piano seminterrato: 36,00 mq netti (+15% di murature perimetrali), (calcolate per 25% della superficie lorda) = **10,35 mq** sup. commerciale;

per una superficie commerciale complessiva di **MQ. 95,12**

UBICAZIONE E COMPOSIZIONE:

L'appartamento in oggetto è ubicato al Piano Primo, senza ascensore, ed è composto da:

- Ingresso, cucina abitabile, pranzo-soggiorno, due camere da letto, bagno e balcone.

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

L'Alloggio sub. 3 (appartamento P.1 e cantine) confina da Nord ed in senso orario con ragioni sub. 4, scale di pertinenza comune, ad Est con scale di pertinenza comune, corte esterna comune, a Sud corte esterna comune, a Ovest corte esterna comune, disimpegno comune e ragioni sub. 1;

STIMA DEL VALORE DI MERCATO:

Appurato che per l'immobile e l'alloggio in oggetto non risultano interventi di ristrutturazione/recupero recenti, si considera in stato scadente, come si evince anche da documentazione fotografica allegata. Per identificare il più probabile valore di mercato si effettuano le seguenti considerazioni:

Per l'Appartamento sub. 3 considerando il valore di riferimento OMI per la zona R1/Extraurbana/Rurale e Frazioni Minori, Campotto frazione di Argenta, residenziale, abitazioni di tipo economico-normale, pari a € min. 475 - max. 660 2° sem./2024, e valutato di prendere in considerazione il valore iniziale minimo di € 475/mq per metro di s.c. lorda, e applicando i seguenti coefficienti correttivi:

Stabile Generale:

- **Tipologia:** 1,00
- **Stato conservativo:** 0,90
- **Spazi condominiali:** 1,00

Alloggio:

- **Piano:** 0,90
- **Stato conservativo:** 0,89
- **Affaccio:** 1,00
- **Esposizione:** 1,00
- **Altezza soffitti:** 1,00
- **Vista:** 1,00



Il prodotto dei coefficienti correttivi applicati porta a un valore unitario di **€ 342,43/mq**, per cui il valore stimato dell'Alloggio risulta essere € 32.570,33.

GIUDIZIO SINTETICO DI STIMA:

Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene possa essere indicato un valore di compravendita complessivo pari ad € 32.570,33 arrotondabile a

€ 33.000,00

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;
- 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.

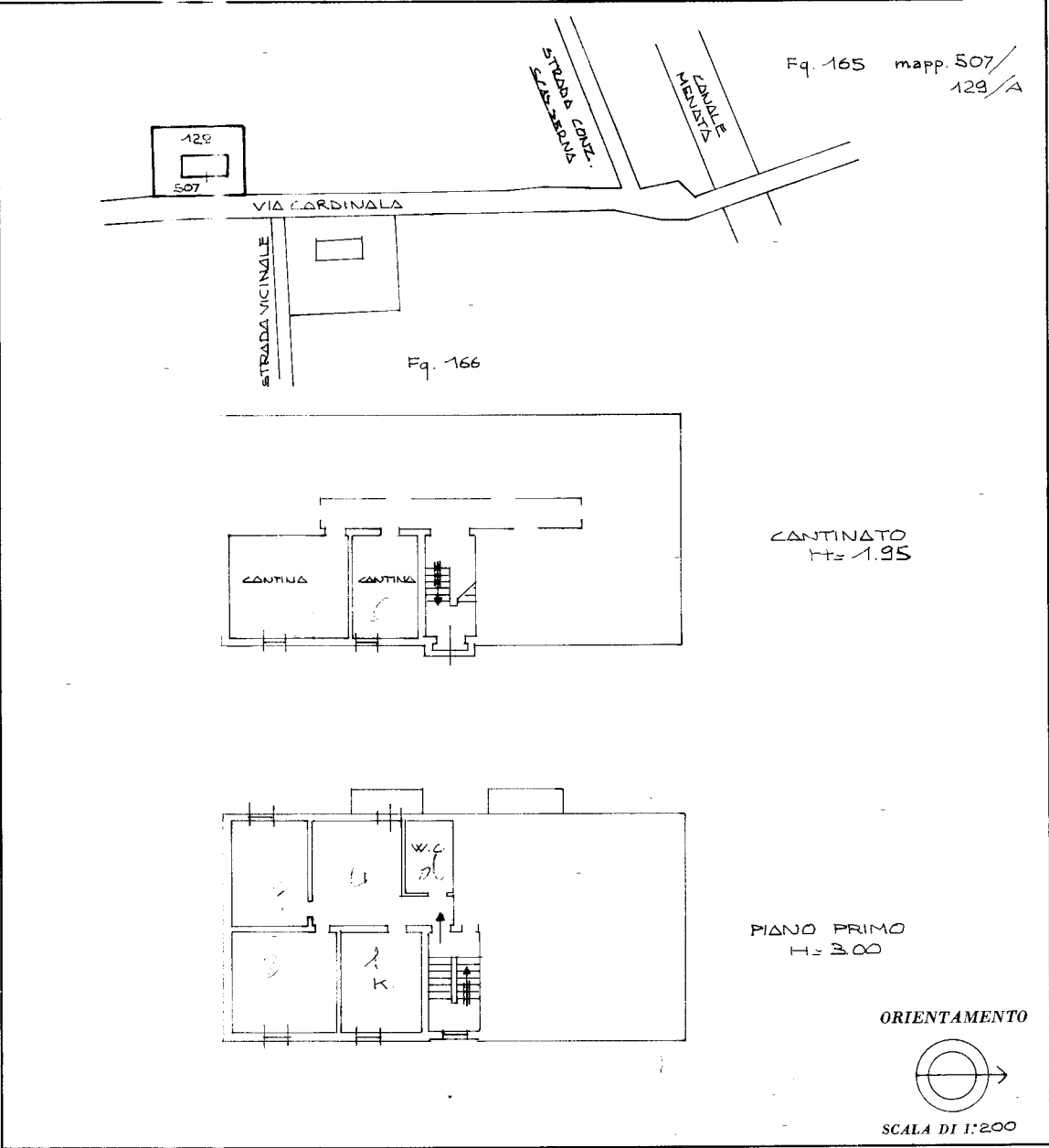


Comune: (FE) ARGENTA
Foglio: 165
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T113408/2025
13-Feb-2025 9:37:59

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARGENTA fraz. CAMPOTTO Via CARDINALA 22
Ditta DEMANIELLO STATO RAMO LL.PP.
Allegata alla dichiarazione e presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FERRARA SCHEDA n° 01188



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	

Compilata dal Ing. (Titolo)
Iscritto all'Albo della Provincia di
DATA GEN. 1983
Firma:

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: 165 Particella: 129 Sub.: 3

INTESTATO

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

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		165	129	3			A/3	1	5 vani	Totale: 104 m² Totale: escluse aree scoperte**: 104 m²	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CARDINALA n. 22 Piano S1-1										
Notifica							Partita	1982		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A393 - Foglio 165 - Particella 129

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		165	129	3			A/3	1	5 vani		Euro 464,81 L. 900.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA CARDINALA n. 22 Piano S1-1										
Notifica							Partita	1982		Mod.58	-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/11/1989

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		165	129	3			A/3	1	5 vani		Euro 0,54 L. 1.040	VARIAZIONE del 11/11/1989 in atti dal 30/11/1999 MOD. INTERNE (n. 63430.1/1989)
Indirizzo		VIA CARDINALA n. 22 Piano S1-1										
Notifica							Partita	1982		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A393 - Foglio 165 - Particella 129

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		165	129	3			A/3	1	5 vani		L. 1.040	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA CARDINALA n. 22 Piano U										
Notifica							Partita	1982		Mod.58	-	

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

Situazione degli intestati dal 16/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ARGENTAsede in ARGENTA (FE)		00315410381*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/12/2003 Pubblico ufficiale MAISTO SEVERO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 120707 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 463.1/2004 Reparto PI di FERRARA in atti dal 15/01/2004		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	DEMANIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI sede in ROMA (RM)				80193210582*		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 16/12/2003	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987
-------------------	--

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).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Campotto Via Cardinala n.c. 22 int. 4

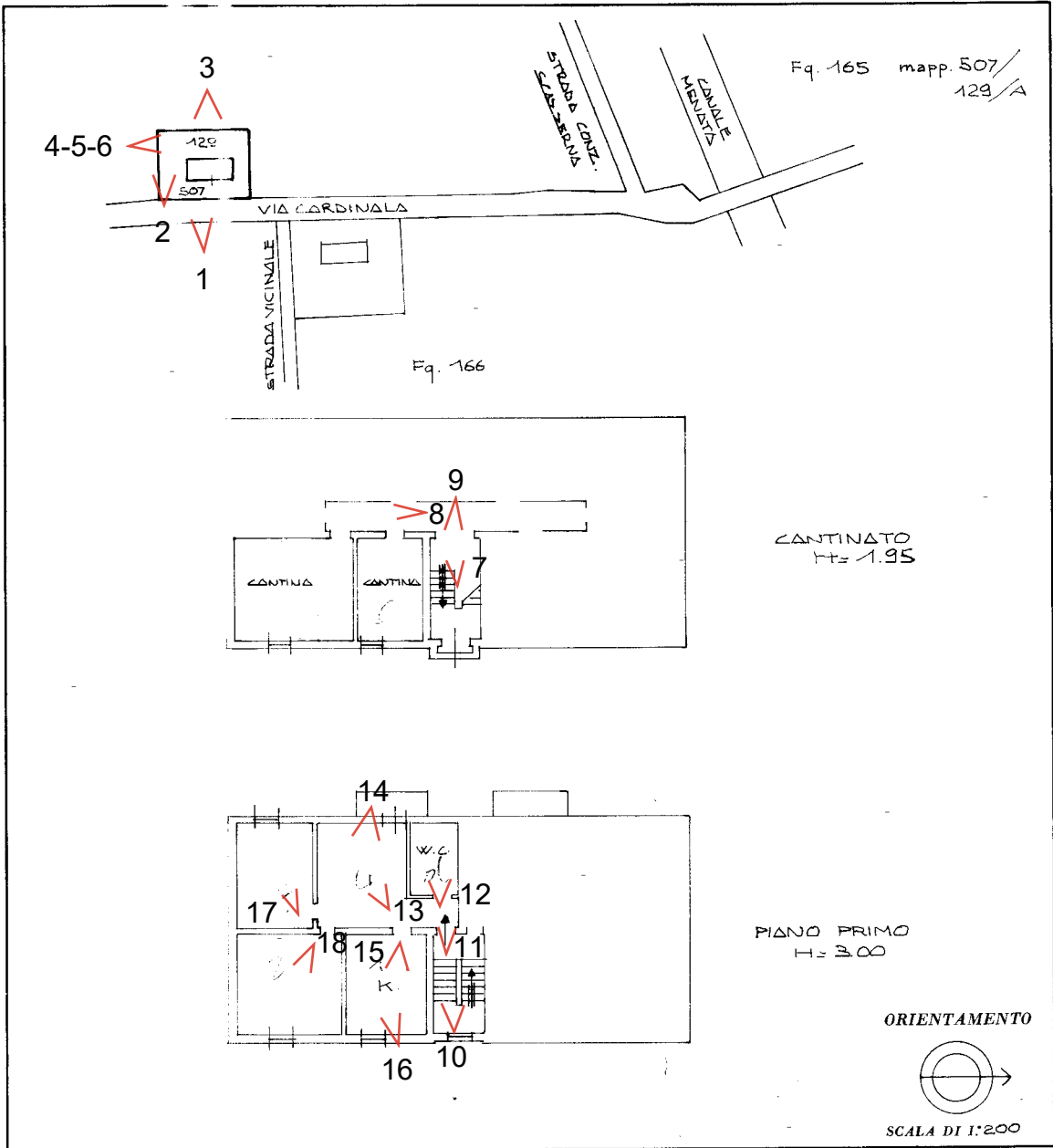


1) Esterno fronte

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARGENTA fraz. CAMPOLOTTO Via CARDINALA 22
Ditta DEMANIELLO STATO RAMO LL.PP.
Allegata alla dichiarazione e presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FERRARA SCHEDA n° 01188



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	

Compilata dal Ing. (Titolo)
Iscritto all'Albo della Provincia di
DATA GEN. 1983
Firma:

Ultima planimetria in atti



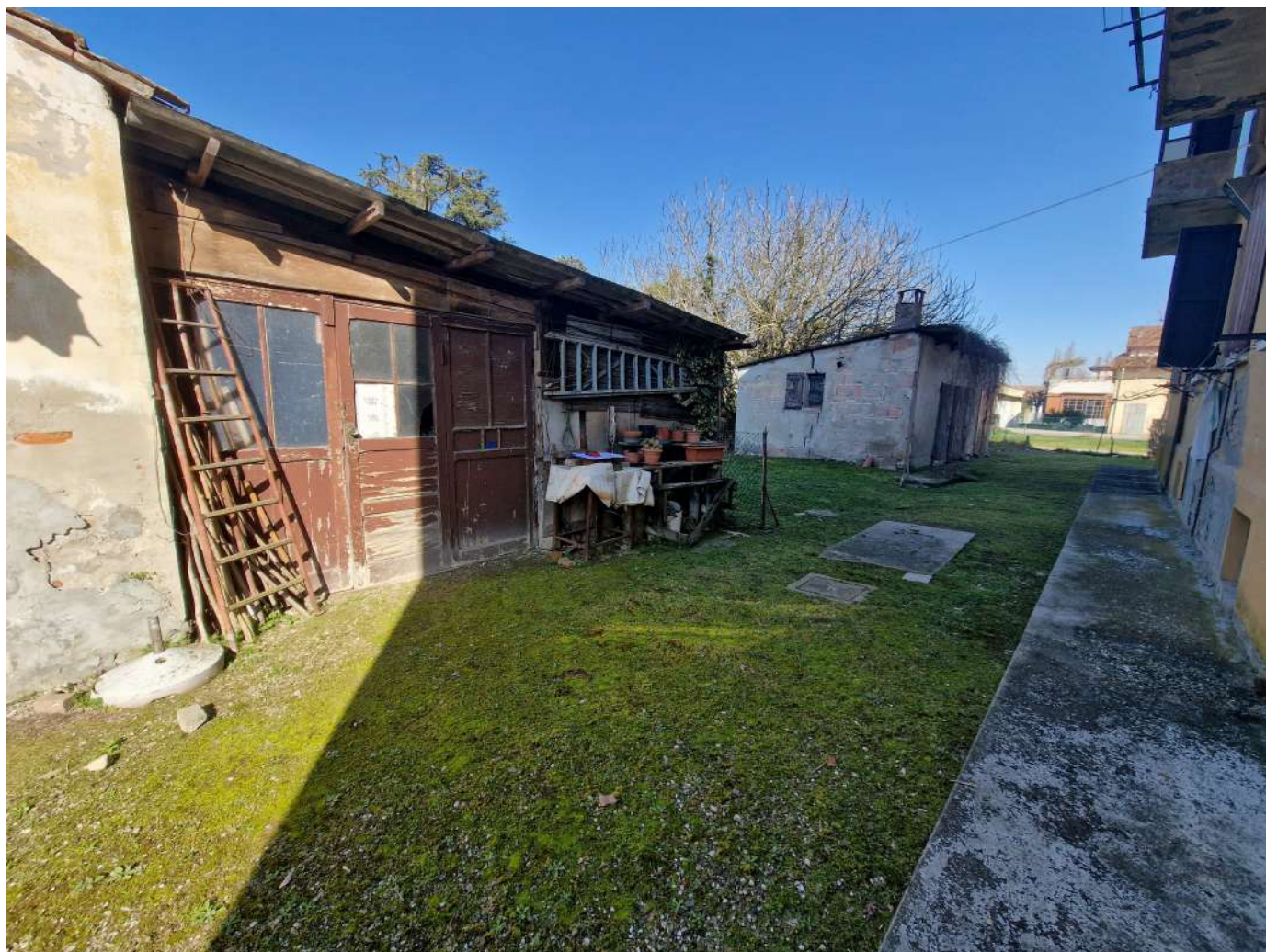
2) Esterno fianco



3) Esterno retro



4) esterno retro



5) esterno retro



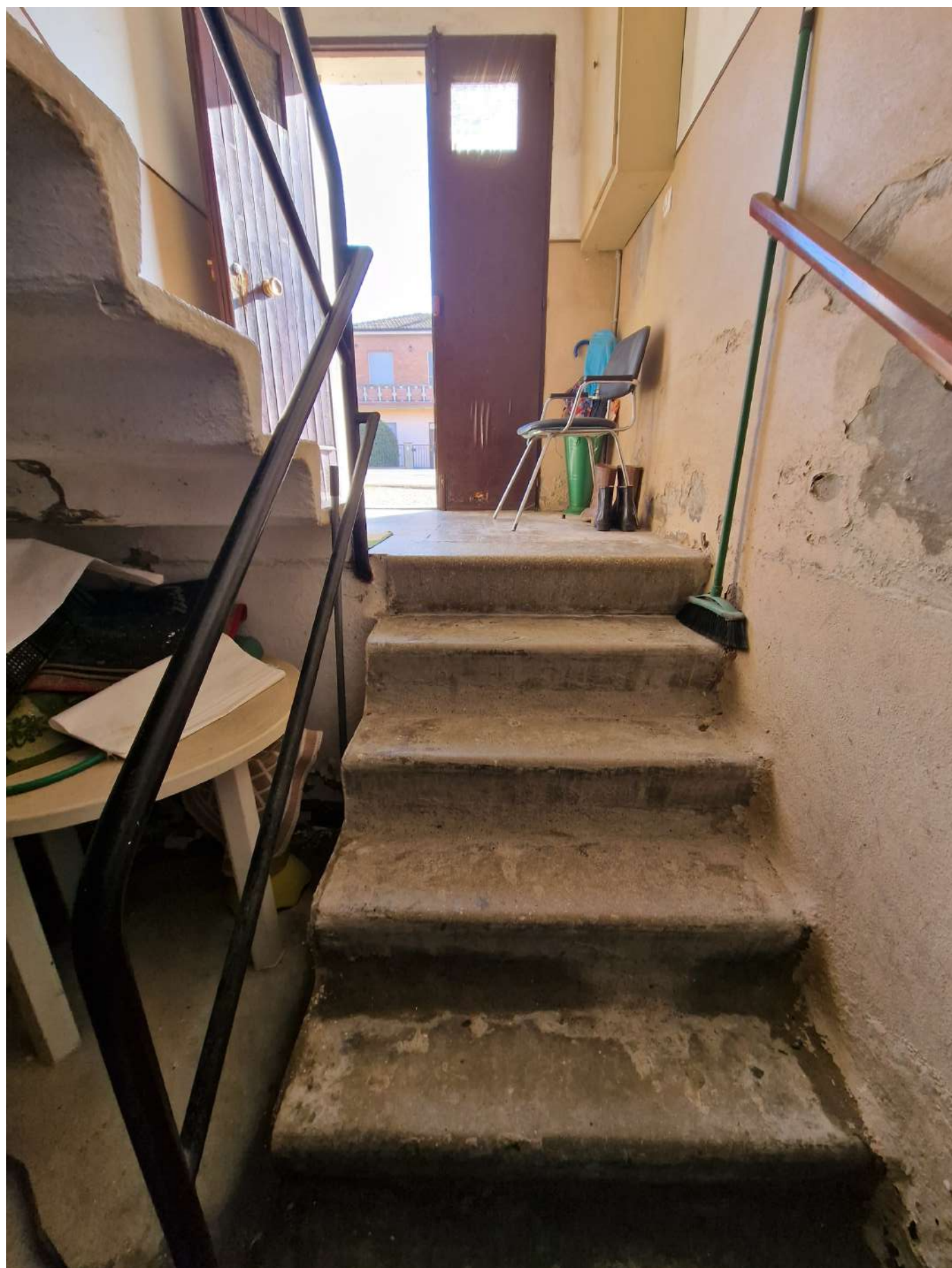
6) esterno retro



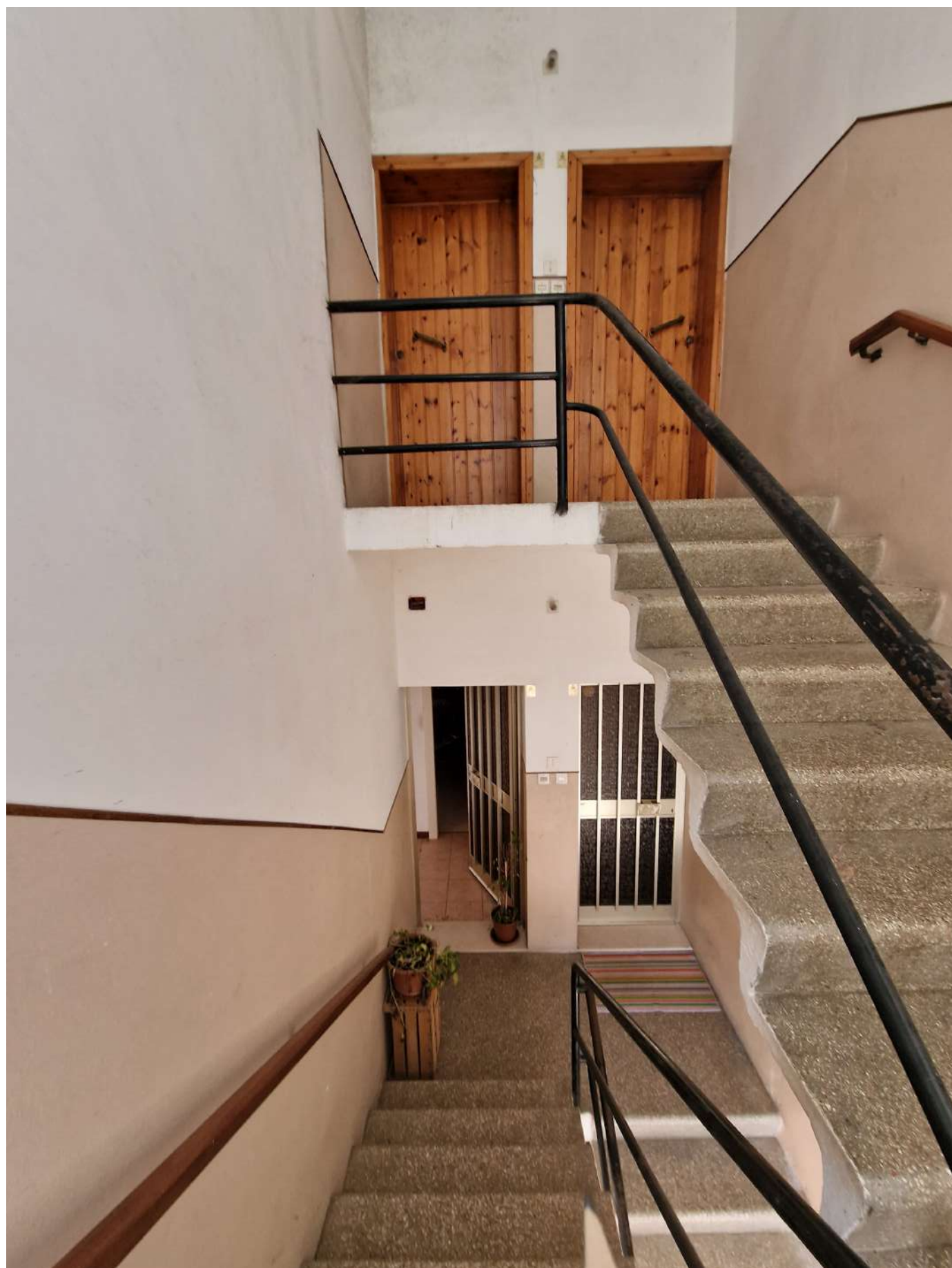
7) Cantine interrato



8) Cantine interrato



9) Scala condominiale



10) Scala condominiale



11) Ingresso appartamento



12) bagno



13) Sala soggiorno



14) Sala soggiorno



15) Cucina



16) Cucina



17) Letto 1



18) Letto 2