



allegato F)

Argenta 02 luglio 2025

VALUTAZIONE SINTETICA DI STIMA

Unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà comunale, sita in ARGENTA
(S.M.Codifiume), via Cesare Gnudi n.c. 5

15/07/25, 15:09

Progetto senza titolo - Google Earth



<https://earth.google.com/web/@44.67153893,11.65588766,8.37209057a,421.05914999d,55.92782274y,0h,0t,0r/data=CgRCAGgBIMiKJwIolCiExZzIwUDIMNIVjQXJvdmlFtelpMNzhoUU9rSm1PeE3ejcgAToDCgEwQgll...> 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 (Santa Maria Codifiume), via Cesare Gnudi n. 5 (Cod.Reg. 38.001.0155.01.01), attualmente vuota.

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 quattro alloggi, 2 dei quali già di proprietà privata.



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

CONSISTENZA:

- Superficie residenziale netta: 68,89 mq (+ 15% per murature perimetrali e tramezzature interne) = **79,22 mq lordi**
- Superficie accessoria:
 - Cantina esterna P.T.: 5,96 mq netti (+15% di murature perimetrali),= **6,85 mq lordi** (calcolata per 25% della s.l.) = **1,71 mq lordi**;
 - Corte esterna esclusiva fronte strada: **20,00** mq netti (calcolata per 10% della s.l. fino a 79,22 mq.) quindi **7,92 mq. lordi**

superficie commerciale complessiva appartamento **MQ. 82,94.**

UBICAZIONE E COMPOSIZIONE:

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

- **Piano terra:** ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, sottoscala ad uso ripostiglio e angolo cottura, vano scala interno esclusivo più un ripostiglio esterno non comunicante.
- **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
28	122	7 1	A/3 (alloggio)	1	5 vani	Totale: 95 mq Totale: escluse aree scoperte**: 95 mq	€. 464,81

L'Alloggio sub. 7 gr. sub. 1 confina da Nord ed in senso orario con ragioni sub. 5 corte comune, ad Est ragioni sub. 5 corte comune e ragioni sub. 2 gr. Sub. 8, a Sud con ragioni sub. 2 gr. Sub. 8, sub. 6 area urbana a Ovest ragioni sub. 6 area urbana e sub. 5 corte comune;

STIMA DEL VALORE DI MERCATO:

Appurato che l'immobile alloggio risulta completamente da ristrutturare pertanto si considera in stato scadente, 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 in oggetto considerato il valore di riferimento OMI per la zona E1/Suburbana, S.M. Codifiume frazione di Argenta, residenziale, abitazioni di tipo economico pari a€ min 560,00 - max 840,00, e valutato di prendere in considerazione un valore iniziale medio pari ad € 700/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:** 0,78
- **Affaccio:** 0,95
- **Esposizione:** 1,00

Comune di Argenta

Provincia di Ferrara

Settore OO.PP. e Patrimonio



Comune di Argenta

Piazza Garibaldi, 1 - 44011 Argenta

Cod. Fisc. 00315410381 - P.I. 00108090382

Tel. 0532 330 111 - Fax 0532 330 279

municipio@pec.comune.argenta.fe.it

- **Altezza soffitti:** 1,00
- **Vista:** 1,00

Il prodotto dei coefficienti correttivi applicati porta a un valore unitario di **€ 420,15/mq**, per cui il valore stimato dell'Alloggio risulta essere € 34.845,73.

GIUDIZIO SINTETICO DI STIMA:

Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene possa essere indicato un valore di compravendita complessivo pari ad € 34.845,73 arrotondabile ad

€ 35.000,00

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:

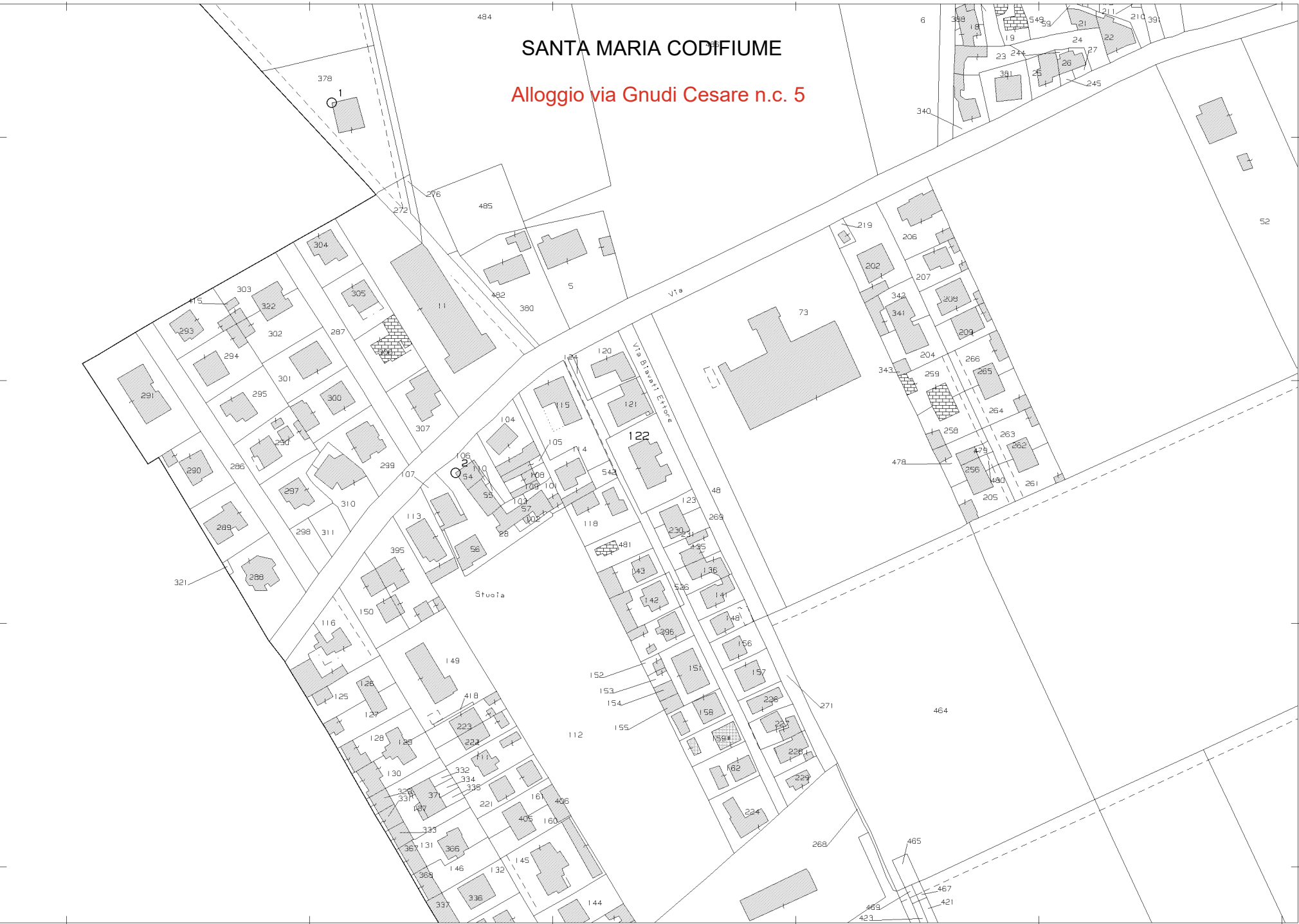
- 1) Documentazione Catastale;;
- 2) Documentazione Fotografica;

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.

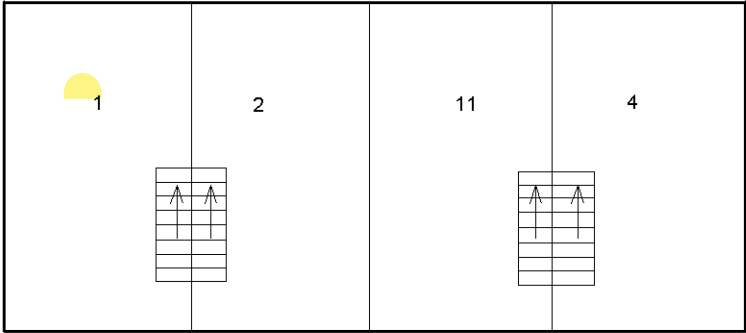


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Andrighetti Luca	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Ferrara	N. 01493

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ferrara

Comune di Argenta		Protocollo n. FE0111777 del 07/11/2022	
Sezione:	Foglio: 28	Particella: 122	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 200

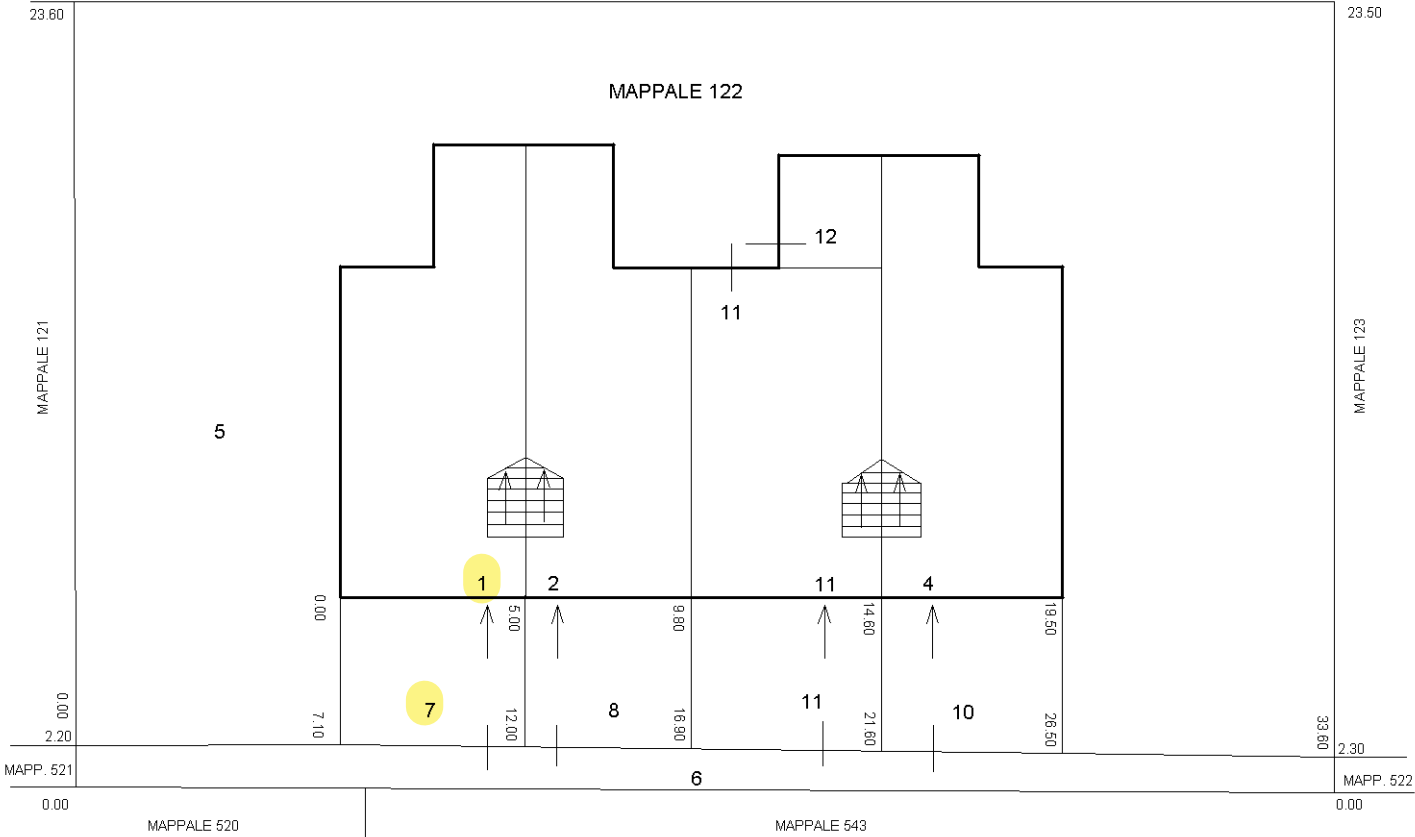
PIANO PRIMO



PIANO TERRA

MAPPALE 269

MAPPALE 122



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ARGENTA		28	122		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA GNUDI CESARE	5	T-1			ABITAZIONE
2	VIA GNUDI CESARE	7	T-1			ABITAZIONE
3						SOPPRESSO
4	VIA GNUDI CESARE	11	T-1			ABITAZIONE
5	VIA GNUDI CESARE		T			B.C.N.C. (CORTE) AI SUBB. 1-2-4-11 DEL MAPP.122
6	VIA GNUDI CESARE		T			AREA URBANA DI MQ.76
7	VIA GNUDI CESARE	5	T-1			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 1
8	VIA GNUDI CESARE	7	T-1			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 2
9						SOPPRESSO
10	VIA GNUDI CESARE	11	T-1			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 4
11	via gnudi cesare (santa maria codifium	9	T-1			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
12	via gnudi cesare (santa maria codifium	9	T			MAGAZZINO

MODULARIO
F. n. rend. 497



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

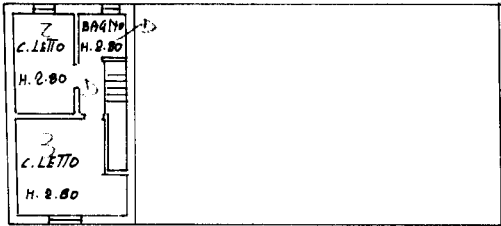
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

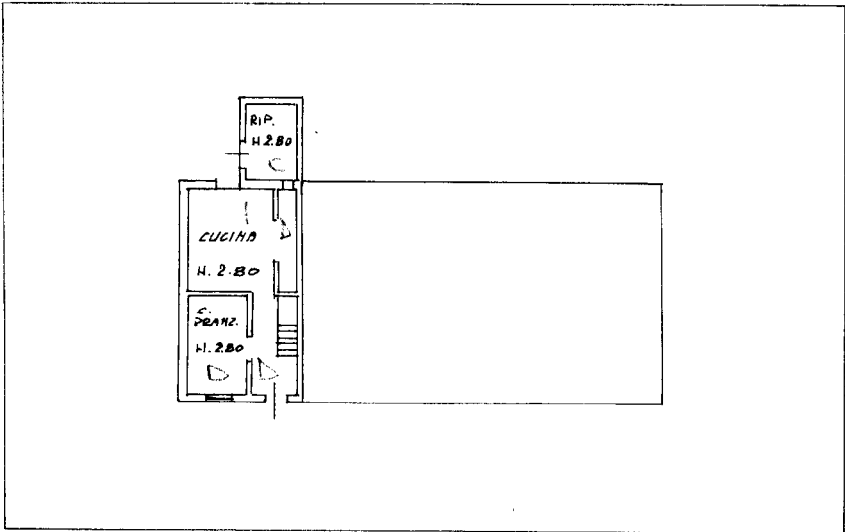
Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARGENTA Via GNUDI, 5
Ditta COXLINE DI ARGENTA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FERRARA

SCHEDA n° 2403



PRIMO PIANO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

18



Compilata dal Geom. Pietro Mainardi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Argenta

Iscritto all'Albo de Geom. Comile
della Provincia di (Capo sez. Urb.)

DATA

Firma



12/02/1985
Pietro Mainardi

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Dati della richiesta	Comune di ARGENTA (Codice:A393)
	Provincia di FERRARA
Catasto Fabbricati	Foglio: 28 Particella: 122 Sub.: 1

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 23/09/2022

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		28	122	7 1			A/3	1	5 vani	Totale: 95 m² Totale: escluse aree scoperte**: 95 m²	Euro 464,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2022 Pratica n. FE0083282 in atti dal 23/09/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 83282.1/2022)
Indirizzo			VIA CESARE GNUDI n. 5 Piano T - 1									
Notifica						Partita					Mod.58	282

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A393 - Foglio 28 - Particella 122

Situazione dell'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		28	122	1 7			A/3	1	5 vani	Totale: 95 m² Totale:esluse aree scoperte**: 95 m²	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA GNUDI CESARE n. 5 Piano T - 1									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Notifica		Partita		Mod.58	282
----------	--	---------	--	--------	-----

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2014

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		28	122	7 1			A/3	1	5 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE del 09/12/2014 Pratica n. FE0217227 in atti dal 09/12/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 147264.1/2014)

Indirizzo VIA GNUDI CESARE n. 5 Piano T - 1

Notifica		Partita		Mod.58	282
----------	--	---------	--	--------	-----

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		28	122	1 7			A/3	1	5 vani		L. 900.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo VIA GNUDI CESARE n. 5 Piano T/1

Notifica		Partita	599	Mod.58	282
----------	--	---------	-----	--------	-----

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/08/1985 (antecedente all'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		28	122	1 7			A/3	1	5 vani		Euro 0,54 L. 1.040	CLASSAMENTO del 12/08/1985 in atti dal 13/05/1998 NOTIFICA N. 5 DEL 21/10/88 (n. 3232.1/1985)

Indirizzo VIA GNUDI CESARE n. 5 Piano T/1

Notifica		Partita	599	Mod.58	282
----------	--	---------	-----	--------	-----

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

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		28	122	1 7								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA GNUDI CESARE n. 5 Piano T/1										
Notifica							Partita	599		Mod.58	-	

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ARGENTAsede in ARGENTA (FE)		00315410381*	(1) Proprieta' 1000/1000
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).

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: 28 Particella: 122 Sub.: 5

Bene comune non censibile dal 23/09/2022

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		28	122	5								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2022 Pratica n. FE0083795 in atti dal 23/09/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 83795.1/2022)
Indirizzo		VIA CESARE GNUDI n. 5 Piano T										
Notifica							Partita	A		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A393 - Foglio 28 - Particella 122

Bene comune non censibile dal 24/09/2015

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		28	122	5								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/09/2015 Pratica n. FE0116444 in atti dal 24/09/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 70419.1/2015)
Indirizzo		VIA GNUDI CESARE Piano T										
Notifica							Partita	A		Mod.58	-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2025

Bene comune non censibile dal 09/12/2014

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		28	122	5								VARIAZIONE del 09/12/2014 Pratica n. FE0217237 in atti dal 09/12/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 147268.1/2014)
Indirizzo				- Piano T								
Notifica							Partita	A		Mod.58	-	

Bene comune non censibile 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		28	122	5								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Notifica							Partita	A		Mod.58	-	

Visura telematica



1) Esterno fronte

MODULARIO
F. n. g. rend. 497



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

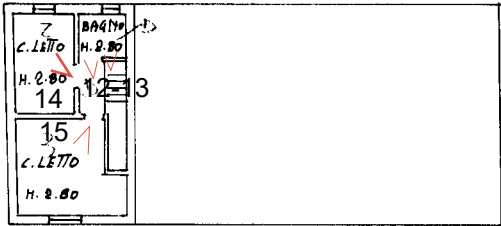
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

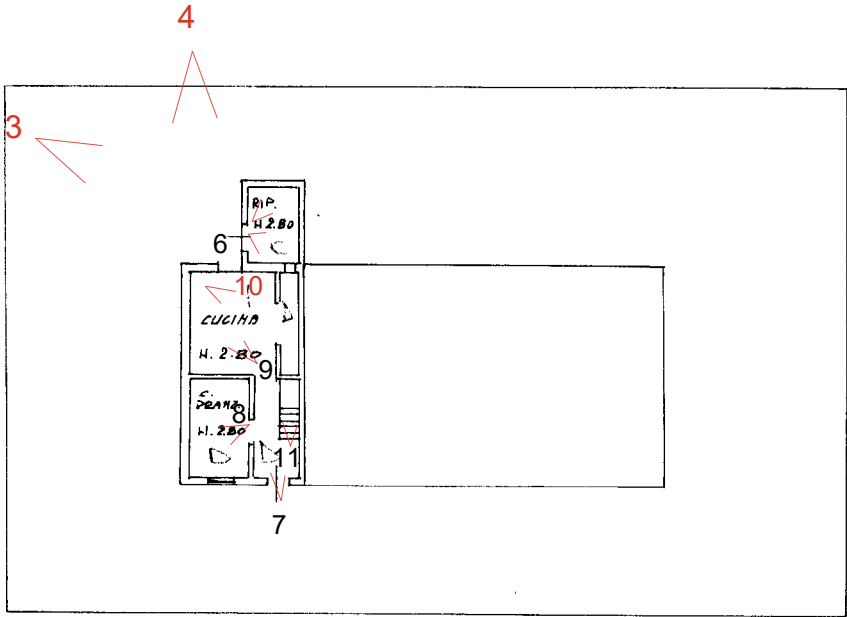
Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARGENTA Via GNUDI, 5
Ditta COIXLINE DI ARGENTA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FERRARA

SCHEDA n° 2403



PRIMO PIANO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

18



Compilata dal Geom. Pietro Mainardi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Argenta

Iscritto all'Albo de Geom. Comile
della Provincia di (Capo sez. Urb.)

DATA

Firma

13/02/2025
Pietro Mainardi



Ultima planimetria in atti



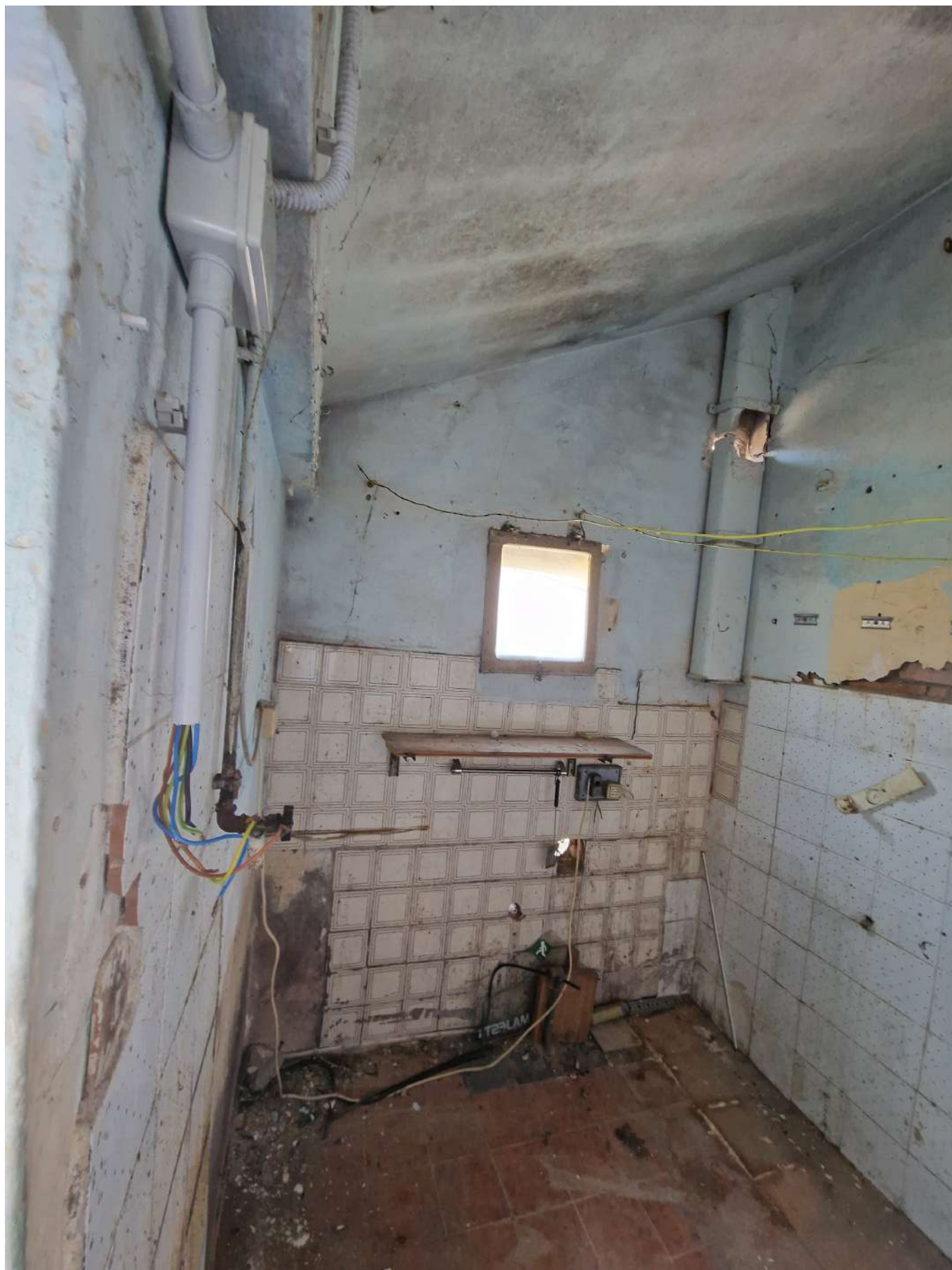
2) Esterno Fronte Laterale



3) Esterno retro



4) Esterno retro



5) Rip. Esterno



6) Rip. Esterno



7) Ingresso



8) Soggiorno



9) Cucina



10) Angolo cottura



11) Scala



12) Bagno



13) Bagno



14) Letto 1



15) Letto 2