

**Geom. Alberto Gentili**  
Via G. Leopardi n°60  
44029 Lido degli Estensi  
Comacchio - Fe -  
Tel/fax : 0533/328445  
Cell. 340/0036864  
E.mail : albertogentili23@libero.it  
Cod.Fisc. GNTRLRT61A23D548P  
P.iva 00976240382



**Oggetto: Relazione tecnico-estimativa giurata per Eredità Giacente, inerente la ricerca del valore di mercato, relativo ad un appartamento posto all'interno di un fabbricato bifamigliare dotato di garage esclusivo, il tutto sito in Comune di Argenta (Fe), Via Verdi [REDACTED]**

### **Incarico**

Il sottoscritto Alberto Gentili, geometra libero professionista, nato a Ferrara il 23/01/61, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ferrara al n°1461, in data 2/05/2022 riceveva l'incarico per la stima dell'immobile in oggetto dall'Avvocato Federica Carpanelli in qualità di Curatore dell'Eredità Giacente della Signora [REDACTED] e deceduta a [REDACTED]

\*\*\*\*

### **Svolgimento delle operazioni.**

Lo scrivente iniziava le operazioni peritali, con il reperimento e lo studio della documentazione disponibile, comprendente la documentazione catastale (Planimetrie catastali, visure, estratti di mappa e documentazione edilizia mediante la Richiesta di Accesso agli Atti in data 17/01/2023 presso il Comune di Argenta). Successivamente lo scrivente eseguiva un accurato sopralluogo in sito, per la conoscenza diretta, e l'esecuzione delle indispensabili misurazioni e rilievi. Infine procedeva ad una sintetica indagine di mercato, per reperire i valori medi di mercato, applicati nella località in esame ad immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili all'immobile da valutare.

*A. Gentili*

\*\*\*\*

### **Identificazione catastale**

L'appartamento è censito al C.F. di Argenta al foglio 110 mapp.1435 sub.5, cat. A/3 , cl.2, Consistenza vani 6,5, Superf. Catastale mq. 147, R.C. €. 704,96, identificato con la Scheda Catastale n°T82768 del 31/12/1992;  
Il garage è censito al C.F. di Argenta al foglio 110 mapp. 1435 sub.8, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq.13, Superf. catastale mq. 15, R.C. €.60,43, identificato con la Scheda Catastale T82669 del 31/12/1992; il tutto in Ditta:

[REDACTED]

Sono comprese le proporzionali quote delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. ed in particolare della corte comune mapp. 1435 sub. 10 (c.n.c.).



\*\*\*\*

### Descrizione sommaria

Trattasi di un appartamento posto all'interno di un fabbricato bifamigliare edificato nel 1962-63, ubicato nel centro abitato di Argenta (FE), in Via G.Verdi [REDACTED] circa 300 mt. dal centro cittadino.

L'appartamento in esame è sviluppato al 1° ed ultimo piano, al quale si accede mediante una scala esterna posta in area cortiliva comune.

Internamente l'appartamento è composto da un ampio corridoio/disimpegno di superficie interna mq.16,80, una sala da pranzo di mq.17,55, un cucinotto con dispensa di mq.7,60, un soggiorno di mq.20,27, due camere da letto di mq.23,55 e mq.17,78, un bagno di mq.5,70 ed uno studio di mq.9,70; la superficie interna totale è quindi di mq.118,95.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq.130,00 circa.

Sono presenti un balcone sul fronte strada di mq.8,80 ed un terrazzino di mq. 16,80 sul fronte opposto.

L'altezza dei locali è di mt. 3,00.

L'appartamento presenta tutte le opere interne, risalenti alla data di edificazione.

I serramenti sono in legno e "termophan" di piccolo spessore, dotati di avvolgibili in legno. I pavimenti sono in graniglia.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, costituito da una vecchia caldaia murale a gas metano e da termosifoni in ghisa in nicchia.

L'impianto elettrico è composto da punti luce e punti presa, anch'esso molto datato.

Tutti gli impianti sono privi di certificazione di conformità.

Sono visibili segnali di limitate infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

L'appartamento è in pessimo stato di manutenzione complessiva e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione/manutenzione straordinaria con adeguamento normativo.

Il garage è costituito dalla porzione di un manufatto accessorio in corpo separato, di superficie interna mq. 12,04, superficie lorda mq. 13,00.

La struttura del fabbricato è in muratura di laterizio, con falda unica inclinata in latero-cemento. Il presente garage presenta le pareti prive di intonaco, e la pavimentazione in graniglia. Si precisa che è presente un soppalco in legno per la quasi totalità della superficie.

Il portone carraio è in lamiera di acciaio di tipo basculante.

Lo stato di manutenzione complessivo è scarso.

*Alc...*



\*\*\*\*

### Conformità Catastale

La situazione catastale attuale è regolare; le Planimetrie presenti in Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate sono conformi allo stato di fatto riscontrato nei sopraluoghi.

\*\*\*\*

### Situazione Urbanistica

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento in esame fu edificato mediante il rilascio del Permesso di Costruzione n°9391 del 25/10/1962 in Ditta [REDACTED]

Il Certificato di Abitabilità fu negato dal Comune di Argenta, in quanto emersero delle difformità in sede di sopraluogo.

Tali difformità furono sanate (ampliamento di un vano e realizzazione di un terrazzo su un lastrico solare persistente, il tutto realizzato nell'anno 1963) mediante il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. n°47 del 28/02/1985 prot. 5120 del 5/04/1989, in Ditta [REDACTED]

In relazione a quanto sopra l'appartamento risulta conforme ai citati titoli edilizi. Per quanto concerne il garage si dovrà provvedere allo smontaggio del soppalco in legno esistente.

\*\*\*\*

### Calcolo della Superficie Commerciale

-Superficie lorda dell'appartamento	mq. 130,00 x 100%	= mq. 130,00
-Superficie balcone e terrazzo	mq. 25,60 x 25%	= mq. 6,40
-Superficie garage	mq. 13,00 x 50%	= mq. 6,50

La superficie commerciale è quindi : **mq. 142,90**

\*\*\*\*

### Valutazione all'attualità.

In relazione alla necessità della committente, lo scrivente ha effettuato preliminarmente una sintetica indagine di mercato, consultando diverse Agenzie immobiliari operanti in loco, la numerosa pubblicistica di settore, nonché

AGM



L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed il "Borsino Immobiliare".

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito all'ultimo dato disponibile (1° semestre del 2022) presenta le seguenti quotazioni:

- Categoria Economica in normale stato di manut. € 620/mq. – 920/mq.
- Categoria Civile in normale stato di manut. € 800/mq. – 1.150/mq.

Il Borsino Immobiliare per gli immobili in 2° fascia indica una quotazione compresa tra € 557/mq. e 719/mq. (valore medio € 638,00/mq.)

La pubblicitaria in rete presenta numerose proposte di vendita di immobili ad uso residenziale nella zona centrale di Argenta.

Dall'esame sono state scelte le seguenti proposte di immobili in offerta, in stabili indipendenti unifamigliari o bifamigliari dotate di garage/posto auto, edificate negli anni "60" del secolo scorso in **normale stato di manutenzione**:

- Villetta indipendente Via Romagnoli, Superf. mq. 165, Prezzo € 112.000,00;
- Appartam. in bifamigliare Via Carducci, Superf. mq. 215, Prezzo € 135.000,00;
- Apparta. In bifamigliare Via Celletta con area corte esclusiva  
Superf. mq. 143 , Prezzo € 129.000,00;
- Villetta indipendente Via Mazzolani, Superf. mq. 123 , Prezzo € 118.000,00

-----  
Totale € 494.000,00

-Totale Superfici mq. 646,00

Valore Unitario medio : 494.000,00/646 = € 764,00/mq.

In relazione ai valori di mercato reperiti, nonché in relazione allo stato di manutenzione attuale ed ai costi per la radicale ristrutturazione dell'immobile in esame, si ritiene opportuno applicare un valore unitario di € 500,00/mq.

**Valore di stima**

**-Superf. mq. 142,90 x € 500,00 = € 71.450,00 arrotondato a € 70.000,00**

\*\*\*

Lido degli Estensi 20/02/2023

Il Tecnico  
Geom. Alberto Gentili

Allegati: Planimetrie catastali e Visura catastale.



*AGM*

*4*

Verbale di asseverazione

Il giorno 24 del mese di Febbraio dell'anno 2023, avanti il Cancelliere sottoscritto è presente il geom. Alberto Gentili nato a Ferrara il 23/01/1961, Carta di Identità n° CA37681GO, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ferrara al n°1461, il quale chiede di asseverare con giuramento la Perizia che precede, il Cancelliere aderendo alla richiesta e premesse le avvertenze di rito, deferisce al geom. Alberto Gentili il prescritto giuramento che il medesimo si presta ripetendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità" del che il presente verbale letto, confermato e sottoscritto.



IL FUNZIONARIO  
*Dr.ssa Anna Compagnone*



Il Perito



*AGM*



MODULARIO  
F. rig. mod. 487

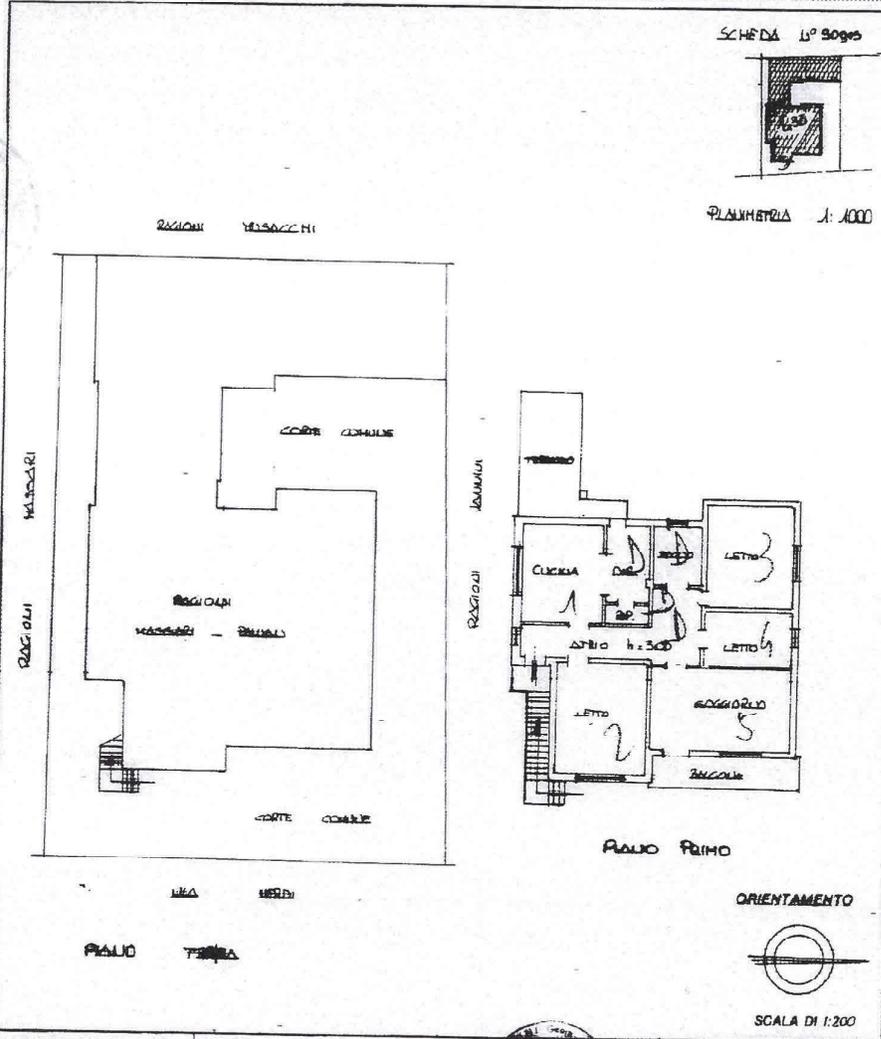


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARGENTA ..... via VERDI ..... civ. 5



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
LUCIANO MICCHINI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 140  
n. 145 sub. 5

Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di FERRARA n. 77  
data 6/5/90 Firma [Signature]



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€2,00  
DUE/00

0000683 00000E5 W1ZLH0U1  
00007603 27/12/2022 11:43:33  
0578-00087 3C29039188F1A642  
IDENTIFICATIVO : 01122149677814

0 1 12 214967 781 4

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2022 - Comune di ARGENTA(A393) - < Foglio 110 - Particella 1435 - Subaltemo 5 >  
inm 01  
VIA GIUSEPPE VERDI n. 6 Piano I

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. 79 - 1992/487



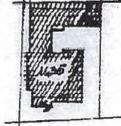
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARGENTA via VERDI civ. /

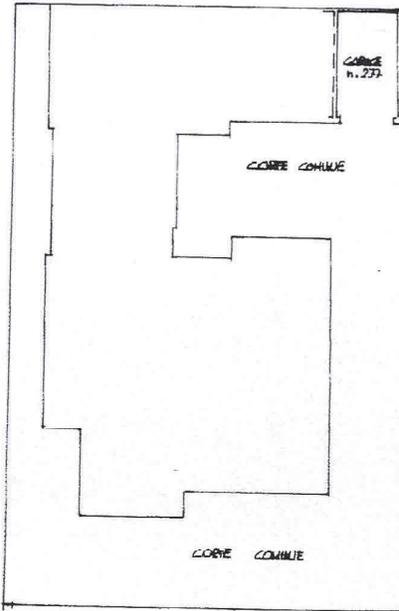
SCHEDA n° 21062



PLANIMETRIA 1:1000



RACIOLI MASSAZZI



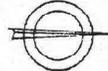
RACIOLI  
MASSAZZI

RACIOLI  
MASSAZZI

VIA VERDI

PIAZZA TERESA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 110  
n. 1420 sub. 8

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
LUCIANO MARCHI  
Iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di FERRARA n. 772  
data 6/5/90 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO



Stampa di bollo con dati fiscali e identificativi. Contiene il numero di registrazione (00038072), il numero di protocollo (0009819), la data (24/02/2023), l'importo (€2,00) e il numero di identificativo (9121051097269).

Ultima planimetria in atti



## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/12/2022

Dati della richiesta  
Fabbricati siti nel comune di ARGENTA (A393) provincia FERRARA



Soggetto richiesto:

PAGANI Cinzia nata a ARGENTA (FE) il 11/07/1957 (CF: PGNCNZ57L51A393Y)

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -  
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di ARGENTA (A393) (FE)  
• Foglio 110 Particella 1435 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di ARGENTA (A393) (FE)  
Foglio 110 Particella 1435

VARIAZIONE del 06/05/1990 Pratica n. 211770 in atti dal 19/09/2002 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO (n. 64972.1/1990)

### > Indirizzo

VIA GIUSEPPE VERDI n. 6 Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2022  
Pratica n. FE0106576 in atti dal 27/10/2022  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 106576.1/2022)

### > Dati di classamento

Rendita: Euro 704,96  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2022  
Pratica n. FE0106576 in atti dal 27/10/2022  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 106576.1/2022)



> **Dati di superficie**

Totale: 147 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 139 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
31/12/1992, prot. n. 64972



Immobile di catasto fabbricati -  
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **ARGENTA (A393) (FE)**

• Foglio 110 Particella 1435 Subalterno 8

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **ARGENTA (A393) (FE)**

Foglio 110 Particella 1435

VARIAZIONE del 06/05/1990 Pratica n. 211770 in atti  
dal 19/09/2002 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE  
DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-  
FRAZIONAMENTO (n. 64972.1/1990)

> **Indirizzo**

VIA GIUSEPPE VERDI n. 6 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2022  
Pratica n. FE0106707 in atti dal 27/10/2022  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 106707.1/2022)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 60,43**

Categoria C/6<sup>e</sup>, Classe 3, Consistenza 13 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2022  
Pratica n. FE0106707 in atti dal 27/10/2022  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 106707.1/2022)

> **Dati di superficie**

Totale: 15 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
31/12/1992, prot. n. 64972

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1**

> **1. PAGANI Cinzia (CF PGNCNZ57L51A393Y)**

nata a ARGENTA (FE) il 11/07/1957

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI  
MORTE) del 02/08/2012 Pubblico ufficiale MISTRI  
Sede PORTOMAGGIORE (FE) - UU Sede FERRARA  
(FE) Registrazione Volume 9990 n. 2214 registrato in  
data 25/07/2013 - SUCC.NE IN MORTE DI CASSANI  
GIANNI Voltura n. 5046.1/2013 - Pratica n. FE0107096  
in atti dal 27/09/2013



---

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di ARGENTA (A393)

Numero immobili: **2** Rendita: **euro 765,39** Vani: **6,5** Superficie: **13 m<sup>2</sup>**

---

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: **2** Rendita: **euro 765,39** Vani: **6,5** Superficie: **13 m<sup>2</sup>**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **0**

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



---

*Legenda*

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) 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

c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse