



# COMUNE DI SERRAMAZZONI

(Provincia di Modena)

## SERVIZIO PATRIMONIO E MANUTENZIONI

Piazza Torquato Tasso , n. 7 - 41028 SERRAMAZZONI (MO) - Tel. 0536 / 95.22.02 - 95.21.99  
Telefax automatico 0536 / 95.46.65 PEC: comune@cert.comune.serramazzoni.mo.it

Serramazzoni, lì 21/04/2021

**OGGETTO:** PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI PER IL TRIENNIO 2021-2023, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 58 L. N. 133/2008 DI CONVERSIONE DEL D. L. N. 112/2008, SUCCESSIVAMENTE INTEGRATO DALL'ART. 33, COMMA 6, D.L. N. 98/2011, CONVERTITO NELLA LEGGE N. 111/2011, A SUA VOLTA MODIFICATO DALL'ART. 27 DELLA LEGGE N. 214/2011. VARIAZIONI AVVENUTE RISPETTO ALLE PERIZIE DI STIMA ALLEGATE ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 16/2019. RELAZIONE TECNICA.

### RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. ERMANNO FRANCHINI, Responsabile del Servizio Patrimonio e Manutenzioni, a corredo del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni per il triennio 2021-2022-2023, ritiene di evidenziare, nella presente relazione, alcune precisazioni e le variazioni intervenute rispetto alle perizie di stima che sono state allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/02/2019.

#### 1) EX SCUOLA DI LIGORZANO

La perizia di stima è stata redatta dall'Ing. Chiara Cippi nel 2012/2013, si evidenzia che da allora è cambiata la zona omogenea di piano regolatore, da zona B3 a zona B2.

Si rileva inoltre che in questi anni sono variate le normative in materia edilizia, modifica del DPR 380, entrata in vigore della nuova L.R. 15 e diverse varianti al piano regolatore generale del Comune di Serramazzoni.

Il valore di stima risultante dalla perizia è di Euro 90.000,00.

La stima è stata redatta in riferimento a quella precedente (anno 2008) dell'Agenzia del Territorio e, fra i fattori considerati, è compreso il valore di mercato a mq. risultante dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Valutati gli scostamenti avvenuti nel periodo 2012-2020 nei prezzi degli immobili, come risulta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio, si è preso atto della contrazione dei prezzi degli immobili che si stima essere dell'ordine del 20%.

Nonostante la superficie commerciale rilevante dell'edificio (oltre 380 mq. complessivi distribuiti su n. 3 piani), a causa della difficile situazione di mercato non è certo di riuscire ad alienare l'immobile per la somma stimata.

Dovendoci in ogni caso rivolgere al libero mercato con procedure di evidenza pubblica si propone di dare corso alla messa in vendita dell'immobile con eventuale progressiva riduzione dell'importo a base di offerta, solamente in caso di esito infruttuoso.

Si propone di procedere in questo modo per tutti i n. 3 edifici di cui è prevista l'alienazione.

Come evidenziato nella perizia di stima occorre far presente che parte dell'area antistante la ex scuola di Ligorzano è costituita da un vecchio relitto stradale di proprietà del Demanio dello Stato.

## 2) EX SCUOLA DI RICCO':

La perizia di stima è stata redatta dall'Agenzia del Territorio nel 2006, si evidenzia che da allora è cambiata la zona omogenea di piano regolatore, da zona B5 a zona B3.

Il valore di stima risultante dalla perizia è di Euro 127.000,00.

Occorre considerare che nella perizia di stima, come da indicazioni ricevute all'epoca dall'Agenzia del Territorio da parte del Comune, non era prevista l'alienazione dell'intero immobile in quanto si era considerato di mantenere una parte dell'immobile per le esigenze dell'Ente.

Come già evidenziato per la ex scuola di Ligorzano è avvenuta la contrazione dei prezzi degli immobili come risulta dalla consultazione dei dati aggiornati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio.

L'immobile, simile per tipologia alla ex scuola di Ligorzano, presenta una superficie commerciale maggiore (circa 460 mq. complessivi distribuiti su n. 3 piani) data la presenza della "sala musica" sul lato est dell'edificio.

Rispetto all'epoca della perizia di stima si rileva che in questi anni sono variate le normative in materia edilizia, modifica del DPR 380, entrata in vigore della nuova L.R. 15 e diverse varianti al piano regolatore generale del Comune di Serramazzoni.

Si propone di dare corso alla messa in vendita dell'immobile con eventuale progressiva riduzione dell'importo a base di offerta, solo in caso di esito infruttuoso.

## 3) EX SCUOLA DI MONTAGNANA:

La stima dell'immobile è stata redatta dal sottoscritto nell'anno 2012, la zona omogenea di piano regolatore è rimasta la medesima e quindi zona B3.

Il valore di stima risultante è di Euro 100.000,00.

Nonostante la superficie commerciale rilevante dell'edificio (circa 390 mq. complessivi distribuiti su n. 3 piani), a causa della difficile situazione di mercato non è certo di riuscire ad alienare l'immobile per la somma stimata.

Anche per questo immobile valgono le medesime considerazioni espresse per gli altri immobili di cui è prevista l'alienazione in merito all'avvenuta contrazione dei prezzi come risulta dalla consultazione dei dati aggiornati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio.

Rispetto alla stima precedente occorre inoltre considerare che il Comune non intende procedere con l'intervento di ricostruzione del muro di recinzione e sostegno lato strada/parcheggio di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 24 del 01/08/2013.

Si evidenzia che in questi anni sono variate le normative in materia edilizia, modifica del DPR 380, entrata in vigore della nuova L.R. 15.

Per compensare il minore valore dell'immobile, si propone di inserire nella vendita anche il terreno attiguo di proprietà comunale, catastalmente individuato dal Foglio 10 particella 360 della superficie di mq. 482, in modo da consentire ai potenziali acquirenti l'attuazione di interventi edilizi di maggiore entità e pregio.

Solo in caso di esito infruttuoso della procedura di evidenza pubblica per l'alienazione dell'immobile, si valuterà l'eventuale progressiva riduzione dell'importo a base di offerta da sottoporre alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale.

4) Ex relitto stradale foglio 46 compreso fra i mapp.li 56, 57, 58, 59, 310 e 311 Via Prato Selva (Pratica PTR 0107)

La perizia di stima è stata redatta dal Geom. Ruggeri Maria Lucia nel 2019, da allora nulla è variato. Si precisa che i richiedenti hanno richiesto di potere acquisire un ulteriore estensione di terreno di pertinenza stradale a lato di Via Val Di Sasso e che pertanto, non appena adottati i necessari atti di sdemanializzazione, si intende alienare anche questa ulteriore estensione di terreno per una superficie complessiva di mq. 363. L'importo di €. 5.158,00 stimato per la vendita è stato quantificato utilizzando i medesimi prezzi a mq. indicati nella perizia di stima.

5) Ex relitto stradale Via Poggio Valle n.955/961/965 (Pratica PTR 0097) la perizia di stima è stata redatta dal Geom. Ruggeri Maria Lucia nel 2019, da allora nulla è variato.

6) Ex relitto stradale Via Per Marano Sp.21 confinante con terreno identificato al fg.62 map. 619 (ex 109) e 164 (Pratica SDE 0083) la perizia di stima è stata redatta dal Geom. Ruggeri Maria Lucia nel 2019, da allora nulla è variato.

Si precisa che, come già indicato nelle note della perizia di stima, in sede di rogito, si dovrà costituire una servitù di passaggio per uomini e mezzi sulla strada parzialmente asfaltata esistente, che verrà indicata dopo il frazionamento, per garantire la conduzione dei fondi limitrofi.

7) Ex relitto di strada in località Le Prade in fregio ai mappali 7-6-9-22-28-111-109-110 del foglio 8 (Pratica SDE 0060) la perizia di stima è stata redatta dal Geom. Ruggeri Maria Lucia nel 2019, da allora nulla è variato.

Si precisa che, come già indicato nelle note della perizia di stima, l'acquirente dovrà realizzare una carreggiata alternativa, adeguata secondo le modalità indicate nel parere espresso dall'Ufficio Viabilità e in sede di rogito, si dovrà costituire una servitù di passaggio con veicoli, a favore dei fondi aventi diritto ed a favore della collettività per quanto attiene la percorrenza escursionistica, consentendo così un domani il collegamento fra la strada provinciale SP 3 Giardini e Via Mulino della Rocca – Torrente Fossa.

8) Ex relitto stradale ubicato fra i mappali 14, 18 e 225 del foglio 24 e al foglio 23 fra i mappali 198,289,203 e 298 in Loc. Villa Giorgia (Pratica SDE 0079) la perizia di stima è stata redatta dal Geom. Ruggeri Maria Lucia nel 2019, da allora nulla è variato.

Si precisa che, come già indicato nelle note della perizia di stima, dovrà essere mantenuta la servitù di passaggio inerente i sottoservizi rete acquedottistica e del gas; assenso alla eventuale realizzazione di sentieristica sul tracciato del relitto o in diversa ma simile posizione sulle proprietà degli acquirenti, realizzare una carreggiata alternativa e costituire un diritto di passaggio per consentire ai proprietari, in quanto non si esclude che in futuro possa essere inserito nella rete sentieristica il collegamento fra le strade comunali Via san Rocco e Via Valle Olio con un percorso più breve rispetto al tracciato viario asfaltato delle comunali.

#### CONCLUSIONI:

Le perizie di stima citate sono state allegate alla precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/02/2019 e, sulla base delle considerazioni riportate nel presente documento, ritengo di confermare i relativi valori di stima.

Si allega tabella riepilogativa del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni anni 2021-2022-2023.

Per potere assicurare la copertura finanziaria degli investimenti programmati nel trienni si è previsto di concentrare le alienazioni nei primi due anni.

Per l'anno 2021 si è programmato di dare corso alla sola vendita della ex scuola di Ligorzano.

Il Servizio Patrimonio e Manutenzioni, compatibilmente con le altre attività di competenza, ha avuto indicazioni dall'Amm.ne, per quanto possibile, di dare corso alle restanti alienazioni programmate per l'anno 2022 già dall'anno in corso.

Nella tabella del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni anni 2021-2022-2023 sono stati riportate le azioni di valorizzazione che si intendono attuare nel triennio.

Essendo presenti varie pratiche patrimoniali attualmente in corso di esame, questo Servizio si riserva di proporre al Consiglio Comunale l'eventuale aggiornamento del Piano.

Serramazzoni, lì 21 Aprile 2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Geom. Ermanno Franchini)

*DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE*