

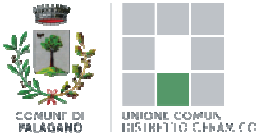


**COMUNE DI PALAGANO**  
*“Decorato di Medaglia di Bronzo al Valor Militare”*  
Provincia di Modena  
UFFICIO TECNICO COMUNALE

## **PERIZIA DI STIMA**

**Di fabbricato adibito ad ex scuola nella frazione  
di BOCCASSUOLO**





# COMUNE DI PALAGANO

*“Decorato di Medaglia di Bronzo al Valor Militare”*

Provincia di Modena

UFFICIO TECNICO COMUNALE

## **PERIZIA DI STIMA**

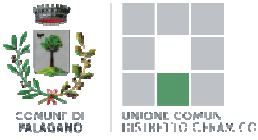
Il sottoscritto Geom. Cappelletti Cesare, nato a Sassuolo il 15/04/1983, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Palagano, ad espletamento dell'incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale tendente ad accertare e determinare il valore di mercato ad uso ex edificio scolastico nella frazione di Boccassuolo al fine di eventuali alienazioni dell'immobile per operazioni di ripiano del disavanzo di Amministrazione relativo all'esercizio 2012 Artt. 188 e 193 D.Lgs. 267/200 ed eseguito opportuni sopralluoghi per accertare la consistenza della proprietà, si rileva quanto segue:

### **UBICAZIONE, DATI CATASTALI**

I beni oggetto della presente verifica risultano ubicati nel Comune di Palagano frazione di Boccassuolo Via Comunale n. 27 e 27/A ed allibrati a N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 56 mappale 577 sub.1 – sub.2 – sub.3. Tale immobile è sito all'interno del centro abitato della frazione di Boccassuolo e identificato nel PRG del Comune di Palagano come Zona a Servizi Territoriale omogenea G – Istruzione. Il Fabbricato oggetto di valutazione risulta costruito su 2 livelli (piano terra e piano primo) ed è dotato di area cortiliva annessa. L'immobile risulta facilmente accessibile in quanto limitrofo a viabilità Comunale di collegamento intercomunale e risulta servito da reti e infrastrutture. Negli ultimi anni i locali sono stati adibiti a civile abitazione (1 appartamento al piano terra e 2 al primo piano) e sono stati dati in locazione a partire dal 1989 (Delibera GC n. 313 del 30.11.89); al piano terra sono presenti due vani adibiti a Ambulatorio e in adiacenza agli stessi è ubicata una centrale Telecom di telefonia con all'interno i presidi e le attrezzature adibite al funzionamento del servizio telefonico della frazione di Boccassuolo. A seguito di ricerca negli archivi comunali, si rileva che l'ultima ristrutturazione è stata effettuata nell'anno 1975 con progetto ad oggetto “lavori di recinzione e sistemazione edificio scolastico in Frazione di Boccassuolo di Palagano” all'interno del quale sono stati mantenuti e/o sostituiti i servizi igienico sanitari, i serramenti e i pavimenti ed è stata realizzata la recinzione del cortile.

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di fabbricato con rilevanza storico – tipologica ristrutturato nel corso degli anni ad uso abitativo posto su due piani (vedi planimetria e documentazione fotografica allegata).



# COMUNE DI PALAGANO

*“Decorato di Medaglia di Bronzo al Valor Militare”*

Provincia di Modena

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Si ritiene opportuno legittimarlo dal punto di vista urbanistico (con le disposizioni normative vigenti) al fine di avere uno stato di fatto coerente con le destinazione d'uso dei vani e anche con eventuali aggiornamenti catastali (non più sussistenza dei requisiti di locali scolastici a catasto). Se verrà confermata l'alienazione del bene si procederà inoltre anche all'aggiornamento della destinazione urbanistica del lotto di terreno su cui è costruito. La copertura necessita di interventi di manutenzione straordinaria in quanto in alcuni punti sono presenti infiltrazioni e aperture. Le murature perimetrali portanti e anche i solai dei piani risultano compromessi strutturalmente in alcuni punti e si dovrà procedere ad un eventuale adeguamento – miglioramento sismico delle strutture. Gli impianti termo idraulici, elettrici nonché i serramenti e le porte risultano in cattivo stato di manutenzione e necessitano di opere e/o adeguamenti in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia impiantistica. Si precisa inoltre che l'eventuale alienazione del bene immobile e tutti gli atti tecnici in riferimento a detta operazione dovranno rispettare la vigente normativa e l'iter amministrativo previsto dalla legislazione in materia.

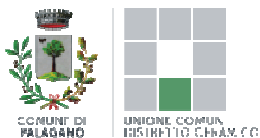
Nella giornata del 14.11.2013 a seguito di una richiesta di verifica di agibilità da parte del Comune di Palagano, tecnici strutturisti agibilitatori della Regione Emilia Romagna – Servizio Geologico e Sismico dei suoli hanno espletato un sopralluogo al fine di verificare alcune condizioni strutturali in edifici privati e pubblici sul territorio comunale in funzione dell'evento sismico del 21.6.2013 nel distretto Alpi Apuane.

Durante tale sopralluogo, i tecnici hanno compilato le schede Aedes le quali hanno attribuito un giudizio di agibilità E per il fabbricato adibito a Ex Scuola nella Frazione di Boccassuolo.

Il Comune di Palagano, a seguito di tale giudizio, ha provveduto ad emanare apposita Ordinanza n. 7/UT14 attraverso la quale si ordinava il divieto di accesso e utilizzo del fabbricato posto in via Comunale n. 27 - fraz. di Boccassuolo (Ex-Scuola Comunale) di proprietà dell' Ente Comune di Palagano su tutti gli ingressi dello stabile.

## **STIMA DELL'IMMOBILE**

Tutto ciò premesso e precisato, tenuto conto delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione, della consistenza, dell'appetibilità e delle precedenti procedure di gara per pubblico incanto andate deserte, il Sottoscritto ha adottato un criterio di stima diretta il quale tiene conto di un eventuale cambio di destinazione d'uso da locale scolastico a civile abitazione. L'immobile oggetto di stima presenta appetibilità commerciale in quanto si potrebbe prestare come casa pluri-famigliare e si potrebbero realizzare più appartamenti di modeste dimensioni. Il criterio di stima è stato effettuato per confronto con altri beni; si procede alla seguente valutazione:



# COMUNE DI PALAGANO

*"Decorato di Medaglia di Bronzo al Valor Militare"*

Provincia di Modena

UFFICIO TECNICO COMUNALE

## PIANO TERRA

A) Locali scolastici piano terra:	$82,10 \text{ mq} \times 115,00 \text{ Euro/mq} = 9\,441,50 \text{ Euro}$
B) Locale in affitto a Telecom Italia:	$46,70 \text{ mq} \times 97,00 \text{ Euro/mq} = 4\,529,90 \text{ Euro}$
C) Locali adibiti ad Ambulatorio:	$33,20 \text{ mq} \times 87,00 \text{ Euro/mq} = 2\,888,40 \text{ Euro}$
D) Centrale Termica:	$4,00 \text{ mq} \times 55,80 \text{ Euro/mq} = 223,20 \text{ Euro}$

## PIANO PRIMO

A) Locali scolastici piano primo:	$73,69 \text{ mq} \times 115,00 \text{ Euro/mq} = 8\,474,35 \text{ Euro}$
B) Locali scolastici piano primo :	$82,11 \text{ mq} \times 115,00 \text{ Euro/mq} = 9\,442,65 \text{ Euro}$

**TOTALE = 35 000,00 Euro**

Palagano lì, 06.03.2018

Il Tecnico  
Cappelletti Geom. Cesare

In allegato:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie dei locali
- Visure e mappa catastale
- Estratto del PRG della zona
- Estratto PSC-RUE della zona

**COMUNE DI PALAGANO**  
*“Decorato di Medaglia di Bronzo al Valor Militare”*  
Provincia di Modena  
UFFICIO TECNICO COMUNALE



# COMUNE DI PALAGANO

*"Decorato di Medaglia di Bronzo al Valor Militare"*  
Provincia di Modena  
UFFICIO TECNICO COMUNALE

