



Repubblica italiana
Provincia di Modena
COMUNE di MEDOLLA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

Del. Nr. 000076 DEL 28/12/2023

Oggetto: ACQUISTO DI UN ALLOGGIO UBICATO A MEDOLLA IN VIA SAN MATTEO 1 DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE POPOLARE-CUP J74F23000180004: APPROVAZIONE ACQUISTO

Visto il Regolamento per lo svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale, della Giunta e delle Commissioni Consiliari permanenti in modalità telematica, approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 4/4/2022;

Per convocazione del sindaco, si è riunito il consiglio comunale presso la residenza municipale, oggi Ventotto Dicembre Duemilaventitre alle ore 18:40 in adunanza PRIMA convocazione previa consegna ai consiglieri di invito scritto a domicilio nei modi e nei termini di legge, con l'elenco degli oggetti da trattarsi.

Fatto l'appello sono presenti:

N.	Nominativo	Carica	Presenza
1	ALBERTO CALCIOLARI	SINDACO	Sì
2	GRAZIELLA ZACCHINI	VICESINDACO	No
3	ORVILLE RAISI	CONSIGLIERE	"Sì in videoconferenza"
4	JENNI CINQUEGRANA	CONSIGLIERE	"Sì in videoconferenza"
5	CARLOTTA CASACCI	CONSIGLIERE	"Sì in videoconferenza"
6	GIULIO BARALDI	CONSIGLIERE	"Sì in videoconferenza"
7	ALBERTO MICHELINI	CONSIGLIERE	No
8	FRANCA PALTRINIERI	CONSIGLIERE	Sì
9	DANIELA CARRARA	CONSIGLIERE	Sì
10	LAVINIA ZAVATTI	CONSIGLIERE	Sì
11	ELISA CAVANA	CONSIGLIERE	"Sì in videoconferenza"
12	ALBERTO COSSU	CONSIGLIERE	Sì
13	MARCO BERGAMINI	CONSIGLIERE	No
	Presenti N. 10	Assenti N. 3	

Delibera Consiglio Comunale n.000076 del 28/12/2023

Assume la presidenza il sig. ALBERTO CALCIOLARI, SINDACO.

Assessore esterno: STEFANO BONFATTI Presente

E così col presidente n. 10 consiglieri, sui tredici assegnati al comune, con l'assistenza del
VICESEGRETARIO, MARIA CHIARA GRISANTI.

Il presidente constata la presenza del numero legale dei consiglieri per la validità dell'adunanza.

La discussione relativa all'oggetto è allegata al seguente atto per formarne parte integrante e sostanziale (Allegato A)

Alle ore 18:43, entra in presenza il Consigliere Bergamini Marco.
I consiglieri presenti sono 11.

Alle ore 18:50, entra in videoconferenza il Vicesindaco Graziella Zacchini.
I consiglieri presenti sono 12.

Alle ore 21:37, escono i Consiglieri Bergamini Marco e Elisa Cavana
I consiglieri presenti sono 10

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Medolla è proprietario di parte di una palazzina sita in Via San Matteo n. 1 a Medolla e identificata catastalmente al foglio 7, mappale 274;
- l'immobile anzidetto è composto da 9 appartamenti rispettivamente censiti ai seguenti subalterni:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Classe	Consistenza	Intestati
7	274	1	VIA SAN MATTEO n. 1 Piano T-1	A03	4,5 vani	COMUNE DI MEDOLLA
7	274	2	VIA SAN MATTEO n. 1 Piano T-1	A03	4,5 vani	GENNARI PAOLO- GENNARI RITA
7	274	3	VIA SAN MATTEO n. 1 Piano T-1	A03	4,5 vani	COMUNE DI MEDOLLA
7	274	4	VIA SAN MATTEO n. 1 Piano T-2	A03	4,5 vani	COMUNE DI MEDOLLA
7	274	5	VIA SAN MATTEO n. 1 Piano T-2	A03	4,5 vani	COMUNE DI MEDOLLA
7	274	6	VIA SAN MATTEO n. 1 Piano T-2	A03	4,5 vani	COMUNE DI MEDOLLA
7	274	7	VIA SAN MATTEO n. 1 Piano T-3	A03	4,5 vani	COMUNE DI MEDOLLA
7	274	8	VIA SAN MATTEO n. 1 Piano T-3	A03	4,5 vani	COMUNE DI MEDOLLA
7	274	9	VIA SAN MATTEO n. 1 Piano T-3	A03	4,5 vani	COMUNE DI MEDOLLA

- 8 appartamenti sono già di proprietà del Comune di Medolla, come visibile dalla tabella riportata, e sono gestiti da ACER come da *Contratto di Servizio con l'Azienda Casa Emilia Romagna di Modena per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Medolla*, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 57 del 23/05/2019 e stipulato in data 29/08/2019 con validità fino al 31 dicembre 2023;

- solamente uno degli appartamenti è di proprietà privata e in particolare il subalterno 2, di proprietà dei signori Gennari Paolo e Gennari Rita;

Considerato che i signori Gennari Paolo e Gennari Rita hanno intenzione di vendere l'immobile censito identificato al subalterno 2, consistente in un appartamento al piano primo e una cantina al piano terra, e hanno presentato Proposta di vendita a questo Ente, assunta agli atti con prot. n. 7895 del 25/07/2023, per un importo indicativamente compreso tra € 50.000,00 ed € 55.000,00;

Considerato che l'acquisto di tale immobile riveste un notevole interesse da parte di questa Amministrazione per le seguenti motivazioni:

- la richiesta di appartamenti da adibire a edilizia residenziale pubblica è elevata nel Comune di Medolla rispetto alla disponibilità e pertanto è auspicabile acquisire un altro appartamento da devolvere a questo scopo;
- l'edificio in cui si trova l'appartamento è già per la maggior parte in proprietà di questo Ente e pertanto la piena proprietà consentirebbe una migliore gestione da parte di ACER, in particolare in relazione ad eventuali manutenzioni e interventi si rendessero necessari,
- ACER ha individuato questo immobile, tra altri, per procedere con un programma di interventi da attuare con il beneficio fiscale Superbonus 110%, come da comunicazione inviata in data 09/02/2021 con prot.n. 1529, e pertanto possedere la piena proprietà dell'immobile agevolerebbe le procedure per attuare gli interventi previsti, giacchè gli attuali proprietari non hanno intenzione di procedere con interventi che potrebbero comportare una quota a loro carico.

Richiamati:

- il D.M. 14/02/2014 recante le modalità attuative del comma 1 bis dell'art. 12 D.L. 6/07/2011 n. 98 convertito con modifiche nella legge 15/07/2011 n.111 che stabilisce che occorre l'attestazione di indispensabilità e indilazionabilità dei previsti acquisti di immobili da parte delle pubbliche Amministrazioni rilasciata dal Responsabile del Procedimento e che contenga concrete motivazioni poste a base delle operazioni di acquisto;
- l'art. 57, comma 2, del D.L. 26 ottobre 2019, n. 124 "Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili", convertito con modificazioni dalla Legge 19 dicembre 2019, n. 157, in virtù del quale non occorrono più, per l'acquisto di beni immobili da parte degli Enti locali, né la dichiarazione di indispensabilità ed indilazionabilità all'acquisto, né l'attestazione dell'Agenzia del Demanio sulla congruità del prezzo di compravendita e sulla relativa valutazione tecnico-economica estimativa;
- il Parere della Commissione speciale del Consiglio di Stato n. 1241, reso nell'Adunanza dell'11/04/2018, in virtù del quale con riferimento ai contratti "*aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni*" vanno rispettati "*i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica*";

Richiamata la delibera della Giunta Comunale n. 64 del 08/08/2023 ad oggetto: "*acquisto di immobile ubicato a Medolla in via San Matteo 1 da adibire a edilizia residenziale pubblica - atto di indirizzo ai sensi dell'art. 49 del D. LGS. 267/2000 e ss.mm. e ii.*" con la quale si delibera l'interesse di questa Amministrazione all'acquisto dell'immobile sito nella palazzina sita in Via San Matteo n. 1 a Medolla e identificata catastalmente al foglio 7, mappale 274, composto da 9 appartamenti, ed in particolare il subalterno 2 consistente in un appartamento al piano primo e una cantina al piano terra, in quanto si ritiene che tale acquisto possa contribuire a rispondere alla crescente richiesta di

alloggi di edilizia polare e a ottimizzare la gestione del patrimonio edilizio gestito da ACER già di proprietà dell'Ente, rappresentando una priorità assoluta per il raggiungimento degli obiettivi istituzionali dell'Ente;

Valutato che in merito alla congruità del prezzo è stata richiesta una perizia di stima da parte di un tecnico qualificato, con Determina n. 205 del 07/10/2023, al fine di individuare il valore di compravendita nel rispetto dei criteri di economicità e imparzialità e vista la Perizia di stima prot.n. 12605 del 30/11/2023 con cui è stato definito un prezzo di mercato per l'acquisto pari a € **50.400,00** (**Allegato 1**, parte integrante e sostanziale del presente atto);

Considerato che l'immobile in oggetto è gravato di diritto di prelazione in favore dell'Azienda Casa Emilia Romagna di Modena, in quanto trattasi di unico appartamento di proprietà privata sito in palazzina gestita da ACER;

Richiamata la comunicazione dell'ACER Modena prot.n. 14908 del 04/12/2023, assunta agli atti con prot. 12812 in data 05/12/2023, con cui viene comunicato che l'Azienda Casa Emilia-Romagna non intende esercitare il diritto di prelazione (**Allegato 2** parte integrante e sostanziale del presente atto);

Richiamata inoltre la Determina n. 263 del 06/12/2023 ad oggetto: “*conferimento incarico per la stipula dell'atto pubblico relativo all'acquisto di n. 1 alloggio da destinare a edilizia residenziale popolare – CUP J74F23000180004, CIG ZB03D9BA8F*”, con cui si è provveduto ad affidare la predisposizione dell'atto pubblico per l'acquisto dell'immobile allo Studio Notarile Dott.ssa Angela Scudiero, con sede in Piazza del Popolo n. 12/5, Mirandola, P.IVA 04519971214 per € 1.296,82, oltre IVA al 22% di € 285,30, oltre imposte di registro, ipotecarie, catastali, tasse di archivio e per visure di € 4.670,00, e quindi per complessivi € **6.252,12**;

Considerato pertanto che l'importo della compravendita, oltre alle spese notarili e ad altre eventuali spese propedeutiche all'acquisto (perizie di stima, ecc.) troveranno copertura attingendo al residuo dei canoni ERP e che tali spese sono in seguito riassunte:

- costo per le redazioni della perizia immobiliare da parte di tecnico qualificato pari a € **735,00**, come da determinazione di incarico 205 del 07/10/2023;
- costi per la stipula dell'atto di compravendita pari a € **6.252,12**, come da Determina n. 263 del 06/12/2023
- prezzo dell'immobile definito con perizia di € **50.400,00**

Per un totale di € **57.387,12**.

Considerato che l'importo della compravendita, oltre alle spese notarili e di predisposizione della perizia troveranno copertura attingendo al residuo dei canoni ERP, al capitolo **10870.00.04**, “*acquisto alloggio sito nel condominio di via San Matteo 1*”, trasferimento da ACER per acquisto alloggio sito in Via San Matteo 1;

Ritenuto opportuno, per le motivazioni anzidette, procedere all'acquisizione al patrimonio comunale dell'appartamento oggetto di Proposta di vendita prot. n. 7895 del 25/07/2023 e di incaricare il Responsabile dell'AREA LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, AMBIENTE E MANUTENZIONE, PROTEZIONE CIVILE, nell'ambito dei compiti gestionali allo stesso affidati, a predisporre gli atti necessari per addivenire alla stipula della compravendita;

visto lo schema di proposta predisposto dal responsabile del procedimento GUAGLIUMI LORENZO, responsabile del AREA LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, AMBIENTE E MANUTENZIONE, PROTEZIONE CIVILE;

visto il d.lgs. 33/2013 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni” art. 30, comma 1;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”;

Dato atto che:

- il DUP 2023-2025 (documento unico di programmazione) e il bilancio di previsione finanziario 2023-2025 sono stati approvati con deliberazione di Consiglio comunale n. 13 del 28/02/2023, secondo quanto previsto dall’allegato n. 4/1 al d.lgs. n. 118/2011 punti 8 e 9;
- il PEG contabile per l’anno 2023 è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 11 del 02/03/2023;
- il PEG descrittivo 2023 è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n.59 del 25/07/2023
- il Piano delle performances per l’anno 2023 sono in fase di predisposizione;

visto il parere favorevole del responsabile dell’AREA LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, AMBIENTE E MANUTENZIONE, PROTEZIONE CIVILE GUAGLIUMI LORENZO, espresso in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell’art. 49 comma 1 del d.lgs. 267 del 18/08/2000;

visto il parere favorevole del responsabile dell’AREA ECONOMICO FINANZIARIA espresso in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell’art. 49 comma 1 del d.lgs. 267 del 18/08/2000, del funzionario U.C.M.A.N., dott.ssa Sara Pareschi, che agisce come da provvedimento del Dirigente del Settore Servizi Trasversali dell’U.C.M.A.N. Avv. Barbara Bellentani prot. n. 11393 del 02.05.2023;

Con votazione unanime,

DELIBERA

che le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

1. di procedere all’acquisto dell’immobile in premessa citato, in quanto si ritiene che tale acquisto possa contribuire a rispondere alla crescente richiesta di alloggi di edilizia polare e a ottimizzare la gestione del patrimonio edilizio gestito da ACER già di proprietà dell’Ente, rappresentando una priorità assoluta per il raggiungimento degli obiettivi istituzionali dell’Ente;
2. di dare atto che l’importo della compravendita, oltre alle spese notarili e alle spese per la perizia di stima, sono in seguito riassunte:
 - costo per le redazione della perizia immobiliare da parte di tecnico qualificato pari a € 735,00;
 - costi per la stipula dell’atto di compravendita pari a € 6.252,12;

- prezzo di compravendita definito con Perizia pari a € 50.400,00, per un totale di € **57.387,12**.

3. di dare mandato al Servizio Lavori Pubblici nell'ambito dei compiti gestionali allo stesso affidati, a predisporre gli atti necessari per addivenire alla stipula della compravendita;

4. di dare atto che l'importo della compravendita, oltre alle spese notarili e di predisposizione della perizia troveranno copertura attingendo al residuo dei canoni ERP, al capitolo **10870.00.04**, "*acquisto alloggio sito nel condominio di via San Matteo I*", trasferimento da ACER per acquisto alloggio sito in Via San Matteo 1;

5. di dare atto che ai sensi dell'art. 5 della legge 241/90 responsabile del procedimento è GUAGLIUMI LORENZO, responsabile del AREA LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, AMBIENTE E MANUTENZIONE, PROTEZIONE CIVILE.

Inoltre

stante l'urgenza di provvedere;

visto l'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267 del 18-08-2000;

con successiva votazione resa nelle forme di legge;

Con votazione unanime,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

ALLEGATO:

Allegato 1: Perizia di stima prot.n. 12605 del 30/11/2023 con cui è stato definito un prezzo di mercato per l'acquisto pari a € 50.400,00

Allegato 2: Comunicazione dell'ACER Modena prot.n. 14908 del 04/12/2023, assunta agli atti con prot. 12812 in data 05/12/2023

Allegato A) Verbale di discussione

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Presidente

ALBERTO CALCIOLARI

(Documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 20 del d.lgs. n. 82/2005)

Il Segretario

MARIA CHIARA GRISANTI

(Documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 20 del d.lgs. n. 82/2005)



COMUNE DI MEDOLLA
PROVINCIA DI MODENA
Piazza della Repubblica n.1 – 41036 MEDOLLA

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO TECNICO
AI SENSI DEL D.LGS. 267/2000 PER LA DELIBERAZIONE AVENTE OGGETTO**

**OGGETTO: ACQUISTO DI UN ALLOGGIO UBICATO A MEDOLLA IN VIA SAN MATTEO 1
DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE POPOLARE-CUP J74F23000180004:
APPROVAZIONE ACQUISTO**

Il sottoscritto GUAGLIUMI LORENZO responsabile del AREA LAVORI PUBBLICI,
PATRIMONIO, AMBIENTE E MANUTENZIONE, PROTEZIONE CIVILE,

visto l'art. 49, comma 1, d.lgs. 267/2000,

DICHIARA

che il presente atto è tecnicamente regolare quindi esprime parere FAVOREVOLE.

Data
22/12/2023

**IL FUNZIONARIO DIRIGENTE
AREA LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, AMBIENTE E MANUTENZIONE,
PROTEZIONE CIVILE
GUAGLIUMI LORENZO**



COMUNE DI MEDOLLA
PROVINCIA DI MODENA
Piazza della Repubblica n.1 – 41036 MEDOLLA

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO CONTABILE
AI SENSI DEL D.LGS. 267/2000 PER LA DELIBERAZIONE AVENTE OGGETTO**

OGGETTO: ACQUISTO DI UN ALLOGGIO UBICATO A MEDOLLA IN VIA SAN MATTEO 1
DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE POPOLARE-CUP J74F23000180004:
APPROVAZIONE ACQUISTO

Il sottoscritto SARA PARESCHI responsabile dell'area finanziaria,

visto l'art. 49, comma 1, d.lgs. 267/2000,

DICHIARA

che l'atto è contabilmente regolare.

Data 23/12/2023

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO
SARA PARESCHI**



COMUNE DI MEDOLLA
PROVINCIA DI MODENA
Piazza della Repubblica n.1 – 41036 MEDOLLA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene:

a) pubblicata, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del d.lgs. 267/2000, mediante affissione all'albo pretorio del comune, in data 06/02/2024 per quindici giorni consecutivi;

Medolla, li 06/02/2024

L'UFFICIO SEGRETERIA
Andreea Anca Mociornita

Il sottoscritto segretario generale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 d.lgs. 267/2000).

Medolla, li 06/02/2024

IL SEGRETARIO
MARIA CHIARA GRISANTI

PERIZIA DI STIMA

INCARICO PROFESSIONALE FINALIZZATO ALLA REDAZIONE DI UNA PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE UBICATO A MEDOLLA IN VIA SAN MATTEO N°1 DA ADIBIRE A EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

Il sottoscritto Geom. Andrea Baraldi residente a Mirandola (MO) Via Torricelli, 1 libero professionista iscritto al collegio dei geometri della Provincia di Modena al n°2144, su incarico della Amministrazione Comunale di Medolla, finalizzato alla redazione di una perizia di stima dell'immobile di cui all'oggetto, è in grado di riferire quanto segue:

1 - SOPRALLUOGO:

Il sottoscritto in data 17/10/2023 ha provveduto ad effettuare una ricognizione sul posto al fine di prendere conoscenza della consistenza dell'immobile e dello stato di conservazione del medesimo.

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è costituito da terreni e fabbricati costituenti un'abitazione con relative pertinenze di seguito identificati con apposite lettere in funzione delle rispettive quote di proprietà.



2 - UBICAZIONE:

UBICAZIONE: *Comune MEDOLLA*
Provincia MODENA
Indirizzo VIA SAN MATTEO N°1

ZONA: *Posizione CENTRALE*
Caratteristiche ZONA AC – Residenziale
Viabilità OTTIMA
Attrezzature e servizi IN CENTRO PAESE

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MEDOLLA

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
7	274	2	Medolla (MO) Via San Matteo n. 1 Piano T-1	Cat.A/3	1	4,5 vani	63 mq. / 62 mq.	223,11 €

Intestazione:

1 GENNARI Paolo nato a MEDOLLA (MO) il 29/10/1959 GNNPLA59R29F087V - Proprieta' 1/2

2 GENNARI Rita nata a MEDOLLA (MO) il 03/04/1945 GNNRTI45D43F087U - Proprieta' 1/2

4 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONSISTENZA:

Trattasi di unità immobiliare abitativa ubicata al piano primo di una palazzina composta da nove unità abitative.

L'appartamento oggetto di perizia in buono stato di conservazione ad eccezione dei prospetti esterni che necessitano di intervento di manutenzione, è composto da un corridoio/ingresso, una sala da pranzo con annesso piccolo cucinotto, serviti da balcone, una camera da letto, un soggiorno ed un bagno.

L'appartamento è dotato anche di cantina al piano terra con accesso dal corridoio comune dotata di finestrella.

Finiture appartamento:

- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in ghisa;
- Porte interne in legno;
- Telai in PVC di recente sostituzione;
- Avvolgibili in PVC;
- Pavimenti in marmette di graniglia in tutte le stanze ad eccezione del bagno dove pavimento e rivestimento sono stati rifatti, come anche il pavimento del terrazzo è stato sostituito di recente.

Durante il sopralluogo si è provveduto ad effettuare le opportune misure per determinare la superficie commerciale dell'appartamento che di seguito si elenca:

SUPERFICIE APPARTAMENTO	mq.	54,50	100%	54,50
SUPERFICIE BALCONE	mq.	6,00	25%	1,50
SUPERFICIE CANTINA	mq.	14,00	50%	7,00
TOTALE MQ.				63,00

Le varie tipologie di superfici dei vari vani opportunamente ragguagliate ammontano a complessivi mq. 63,00 in conformità con la superficie catastale riportata in visura.

Pertanto la consistenza dimensionale che si andrà ad utilizzare per la determinazione del valore della consistenza immobiliare oggetto di perizia sarà di mq. 63,00 .

Parametro dimensionale per la Valutazione individuato in 63,00 mq.

5 – CRITERIO DI STIMA/INDAGINI DI MERCATO:

Il fabbricato è ubicato in pieno centro a Medolla all'inizio della Via San Matteo in prossimità della piazza del paese.

Per la ricerca dei parametri di valutazione del fabbricato oggetto di perizia si farà riferimento ai dati forniti dall'O.M.I. che di seguito si riportano:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MODENA

Comune: MEDOLLA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

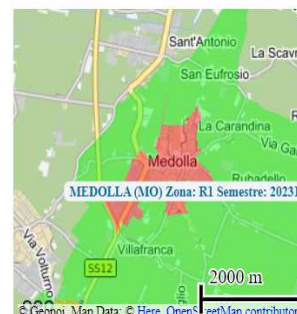
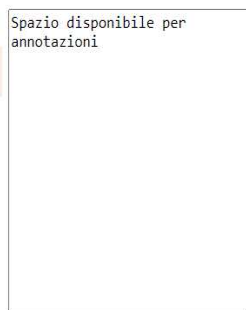
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	3,6	5,4	L
Box	Normale	440	660	L	2	3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



L'immobile oggetto di perizia rientra nella fattispecie dell'abitazione civile con un valore al mq. compreso tra €. 800,00 ed €. 1.200,00

La determinazione del più probabile valore di mercato verrà stimata attraverso l'analisi dei valori OMI relativi ed alla comparazione di valutazioni/trasferimenti di immobili simili a quello oggetto di perizia.

Per il fabbricato, vista la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia, si ritiene congruo e prudentiale assumere il valore OMI nella misura minima prevista dai valori per la destinazione residenziale nella zona centrale del Comune di Medolla che di seguito si riporta:

Parametro di Valutazione individuato €. 800,00 al mq.

6 – DETERMINAZIONE DEL VALORE:

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene congruo e prudentiale individuare il valore di mercato del complesso immobiliare individuando un valore di per ogni immobile in funzione delle rispettive quote d'intestazione a catasto che di seguito si elenca:

Mq. 63,00 x €/mq. 800,00 Sommano €. 50.400,00

7 – CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopraccitato tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della consistenza immobiliare, si ritiene che il valore dell'immobile ubicato a Medolla in Via San Matteo N°1 al piano primo possa essere prudentialmente stimato in:

- €. 50.400,00 (diconsi Euro Cinquantamilaquattrocento/00)

Mirandola, lì 31/10/2023

Il Tecnico
Geom. Andrea Baraldi



ALLEGATI:

- VISURA CATASTALE;
- PLANIMETRIA CATASTALE;
- DOCUMENTAZIONE FOGRAFICA.

ALLEGATO 1 - VISURA CATASTALE:



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2023

Data: 25/10/2023 Ora: 12.41.07 Segue
 Visura n.: T187660 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MEDOLLA (Codice:F087)
Catasto Fabbricati	Provincia di MODENA Foglio: 7 Particella: 274 Sub.: 2

INTESTATI

1	GIENNARI Paolo nato a MEDOLLA (MO) il 29/10/1959	GNNPLA59R29F087V*	(1) Proprietà 1/2
2	GIENNARI Rita nata a MEDOLLA (MO) il 03/04/1945	GNNRT145D43F087U*	(1) Proprietà 1/2

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		7	274	2			A/3	3	4,5 vani	Totale: 63 m ² fondale: aree scoperte**; 62 m ²	Euro 223,11	Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIASAN MATTEO n. 1 Piano 1-1										
Note		-classamento e rendita val dai										
Ammissioni		Parità		1001339		Mod.S8						

Mappali Terreci Correlati
 Codice Comune F087 - Foglio 7 - Particella 274

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/1999

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		7	274	2			A/3	3	4,5 vani		Euro 223,11 L. 432.000	VARIAZIONE del 26/11/1999 in atti dal 26/11/1999 IDENTIFICAZIONE DI PARTI COMUNI (n. 7285.1/1999)
Indirizzo		VIASAN MATTEO n. 1 Piano 1-1										
Note		Parità		1001339		Mod.S8						



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2023

Data: 25/10/2023 Ora: 12.41.07
Visura n.: T187660 Pag. 2

Segue

	-classamento e rendita val. dai
--	---------------------------------

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F087 - Foglio 7 - Particella 274

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 Catastrale	Rendita
1		7	274	2			A/3	1	45 vani		Euro 162,68 L. 315,000
Indirizzo M.A.S.A.N. MATTEO n. 1 Piano TI											
Note/ica Parrisi 365 Med.58 -											

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 Catastrale	Rendita
1		7	274	2			A/3	1	45 vani		L. 540
Indirizzo M.A.S.A.N. MATTEO n. 1 Piano TI											
Note/ica Parrisi 365 Med.58 -											

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

Situazione degli intestatù dal 20/02/2018

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI E		DIRITTI E ONERI REALI	
	GENNARI Paolo nato a MEDOLLA (MO) il 29/10/1959		CODICE FISCALE			
1	GENNARI Paolo nato a MEDOLLA (MO) il 29/10/1959		GNNPLA59R29F087Y*		(1) Proprietà I/2	
2	GENNARI Rita nata a MEDOLLA (MO) il 03/04/1945		GNNRTH45D43F087U*		(1) Proprietà I/2	

DATI DERIVANTI DA
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/02/2018 Pubblico ufficiale GENNARI Sode MEDOLLA (MO) - UU Sode CARPI (MO) Registrazione Volume 9990 n. 453.
registrato in data 08/03/2018 - SUCCESSIONE DI PELLICCIARI MARIA Volume n. 4398.1/2018 - Pratica n. MC0041678 in atti dal 29/05/2018

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2023

Data: 25/10/2023 Ora: 12.41.07
Visura n.: T187660 Pag: 3

Fine

Situazione degli intestati dal 20/02/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GENNARI Paolo nato a MEDOLLÀ (MO) il 29/10/1959	GNNPLA59R29F087V*	(1) Proprietà' 1/6 fino al 20/02/2018
2	GENNARI Rita nata a MEDOLLÀ (MO) il 03/04/1945	GNNRTH45D43F087U*	(1) Proprietà' 1/6 fino al 20/02/2018
3	PELLICCIARI Maria nata a POGGIO RUSCO (MN) il 12/04/1925	PLLMRA25D52G753W*	(1) Proprietà' 4/6 fino al 20/02/2018
DATI DERIVANTI DA			
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/02/2018 Pubblico ufficiale GIENNARI Sede MEDOLLÀ (MO) - DECESSO DI PELLICCIARI MARIA Voltura n. 4596/1/2018 - Pratica n. MO0041676 in atti dal 29/05/2018			

Situazione degli intestati dal 26/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GENNARI Paolo nato a MEDOLLÀ (MO) il 29/10/1959	GNNPLA59R29F087V*	(1) Proprietà' 1/6 fino al 20/02/2018
2	GENNARI Rita nata a MEDOLLÀ (MO) il 03/04/1945	GNNRTH45D43F087U*	(1) Proprietà' 1/6 fino al 20/02/2018
3	PELLICCIARI Maria nata a POGGIO RUSCO (MN) il 12/04/1925	PLLMRA25D52G753W*	(1) Proprietà' 4/6 fino al 20/02/2018
4	PELLICCIARI Maria nata a POGGIO RUSCO (MN) il 12/04/1925	PLLMRA25D52G753W*	(3) Abitazione fino al 20/02/2018
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/12/2002 - UR Sede MIRANDOLA (MO) Registrazione Volume 76 n. 69 registrato in data 18/06/2003 - SUCCESIONE Voltura n. 14862/1/2003 - Pratica n. 152050 in atti dal 14/07/2005			

Situazione degli intestati dal 13/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GENNARI Franco nato a MEDOLLÀ (MO) il 10/06/1924	GNNFNC24H10F087E*	(1) Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 26/12/2002
2	PELLICCIARI Maria nata a POGGIO RUSCO (MN) il 12/04/1925	PLLMRA25D52G753W*	(1) Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 26/12/2002
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 13/03/2000 Pubblico ufficiale VALENTINI VINCENZO Sede CASTELFRANCO EMILIA (MO) Repertorio n. 111743 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3396/1/2000 in atti dal 14/04/2000			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MODENA	00173680364*	fino al 13/03/2000
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 3/006/1987			

Visura telematica esente per fini istituzionali

* 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).

ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA CATASTALE:

MODULARIO
F. rig. rend. 407

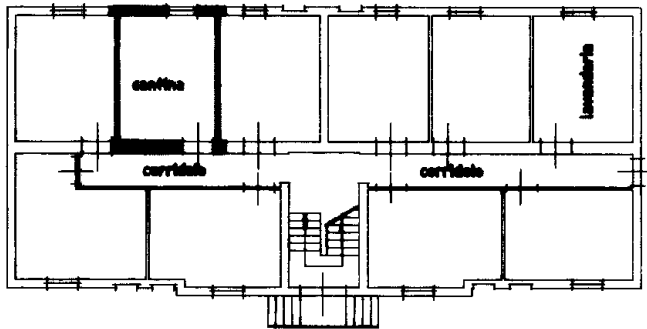


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

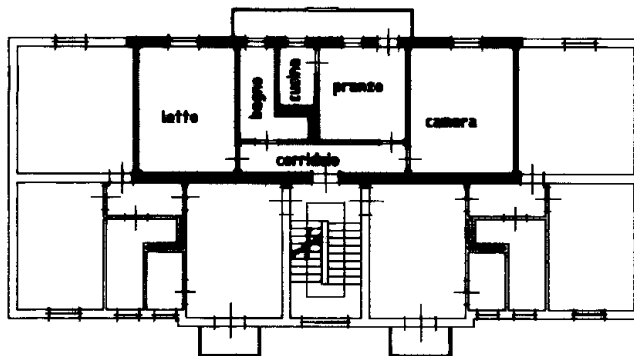
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MEDOLLA** via **SAN MATTEO** civ. **1**

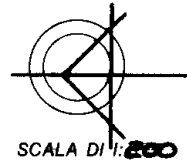


PIANO TERRA H= 2,20



PIANO PRIMO H= ML. 2,82

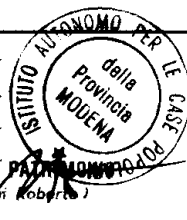
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal geometra (Titolo, cognome e nome) Ruggiani Roberto	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 1 n. 274 sub. 2		Isritto all'albo de tecnico I.A.C.P. della provincia di Modena data 16 NOV 1999 Firma (Geom. Ruggiani Roberto)	



ALL.3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

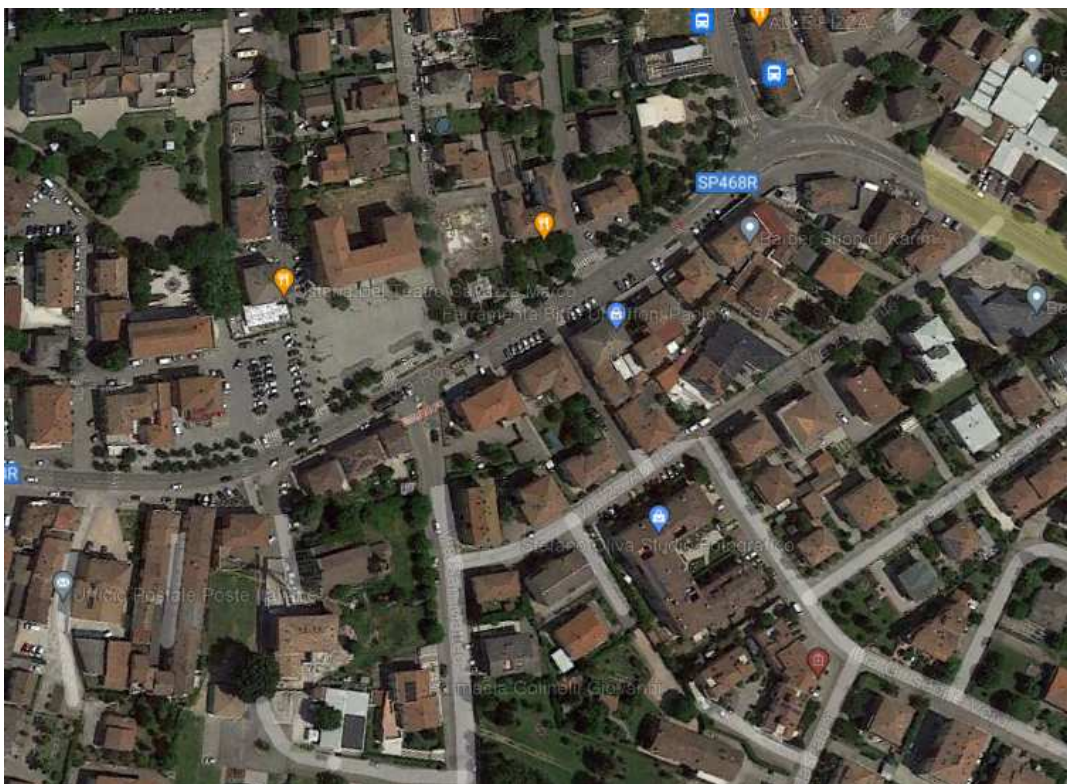
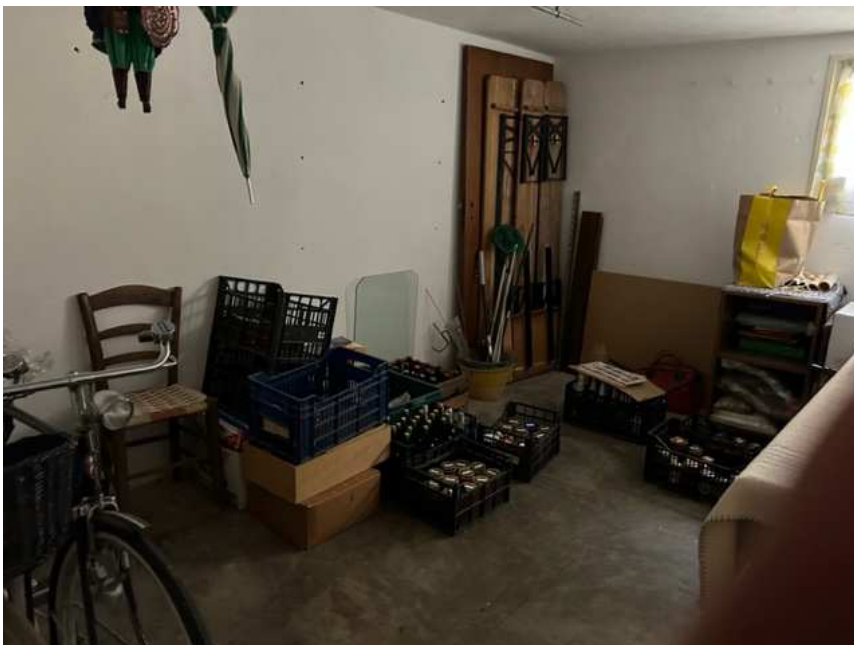


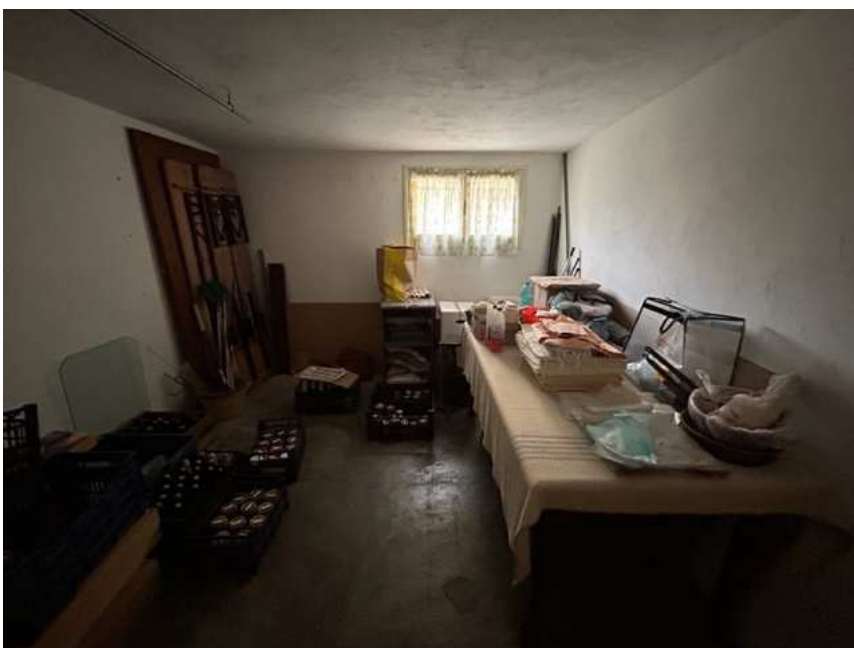
FOTO AEREA ZONA D'UBICAZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DI PERIZIA



FRONTE FABBRICATO



CANTINA AL P.T.



CANTINA AL P.T.



INGRESSO APPARTAMENTO AL PIANO



INGRESSO CORRIDOIO INTRERNO



ZONA PRAZO



ZONA PRAZO



PARTICOLARE CUCINETTO



TERRAZZO SUL RETRO DA PRANZO



SOGGIORNO



CAMERA DA LETTO



BAGNO



BAGNO



CALDAIA

SIGG.RI GENNARI PAOLO E

GENNARI RITA

VIA SAN MATTEO 1

41036 MEDOLLA

Prot. n° 14908 data: 04/12/23
(da citare nella risposta)

La sua pratica è seguita da:
geom. Giovanni Pizzano – tel. 059891877

OGGETTO: Lg. 560/93 comma 20 – diritto di prelazione – alloggio e pertinenze posto in Medolla via San Matteo n. 1 – CEU – fog. 7 – mapp. 274 – sub. 2

Questa ACER, relativamente alla comunicazione del 24 Novembre 2023, mail con allegata la proposta di vendita prot.n. 7895 del 25/07/23 e la mail ricevuta il giorno 28 Novembre 2023, da parte della proprietà dove viene confermata la volontà di cedere le u.i. in oggetto al comune di Medolla riguardante la vendita di un alloggio e pertinenze posto in Medolla via San Matteo n. 1, identificato nel CEU al fog.7 – mapp 274 – sub. 22;

premesse:

- che le sopracitate unità immobiliari sono state cedute in proprietà, ai sensi della Legge n. 560/93, ai Sig.ri Gennari Franco e Pellicciari Maria con atto Dott. Avv. Vincenzo Valentini dell'13 marzo 2000 rep. 111743/3623, registrato a Modena il 29 marzo 2000 al n. 1979, al prezzo a corpo di Lire 31.104.000 (diconsi Lire trentunomilionicentoquattromila), pari ad Euro 16.063,88 (diconsi Euro sedicimilasessantatre/88), oltre iva di legge;
- che per successione dei sig.ri Gennari Franco e Pellicciari Maria, gli immobili sono passati in proprietà agli eredi: Sig.ri Gennari Paolo e Gennari Rita;
- che i Sig.ri Gennari Paolo e Gennari Rita hanno espresso la volontà di cedere la proprietà delle u.i. in oggetto al Comune di Medolla al prezzo a corpo di Euro 50.400,00 (diconsi Euro cinquantamilaquattrocento/00);
- che su tale prezzo di cessione i Sig.ri Gennari Paolo e Gennari Rita hanno chiesto ad ACER se intende esercitare il diritto di prelazione ai sensi del comma 20 della Lg. n. 560/93;
vista la delibera n. 125 del 25 novembre 2004 del Consiglio di Amministrazione di ACER;

COMUNICA:

ai Sig.ri Gennari Paolo e Gennari Rita, **che non intende esercitare il diritto di prelazione** sul prezzo di cessione della proprietà delle u.i. in questione, valutate a corpo in Euro 50.400,00 (diconsi Euro cinquantamilaquattrocento/00).

Le unità immobiliari sono poste in Medolla via San Matteo n. 1 e sono catastalmente identificate nel CEU al fog. 7 – mapp. 247 – sub. 2.

Dopo la stipula dell'atto di vendita sarà gradita una conferma scritta da parte dell'ufficiale rogante.
Cordiali saluti.

IL DIRETTORE
Dott. Ferruccio Masetti



**COMUNE DI MEDOLLA
(Provincia di Modena)**

**ALLEGATO A) ALLA DELIBERA
DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 76 DEL 28-12-2023**

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 28 DICEMBRE 2023

**VERBALE DELL'OGGETTO N° 10: ACQUISTO DI UN ALLOGGIO UBICATO A MEDOLLA IN VIA SAN
MATTEO 1 DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE POPOLARE-CUP J74F23000180004:
APPROVAZIONE ACQUISTO**

Procediamo col successivo punto n° 10 recante: acquisto di un alloggio ubicato a Medolla in via San Matteo 1 da destinare ad edilizia residenziale popolare.



ALBERTO CALCIOLARI

Sindaco

E' qui con noi, anzi intanto salutiamo e ringraziamo la dottoressa Pareschi che ci ha assistito in questi primi 9 oggetti e entra, subentra il geometra Guagliumi che illustra questa proposta di deliberazione. A lui la parola.



LORENZO GUAGLIUMI

Geometra

Buonasera a tutti. Allora questo oggetto riguarda un condominio che è quasi della totalità di proprietà del Comune, infatti su 9 appartamenti il Comune è proprietario di 8 appartamenti, si tratta dell'edificio posto in angolo tra via XXV aprile e via San Matteo, edificio destinato a residenza pubblica. A seguito di un... è venuto a mancare il titolare dell'appartamento che era una signora proprietaria dell'appartamento, gli eredi hanno comunicato al Comune la volontà di vendere questo appartamento. Appartamento che il Comune ha preso in considerazione, la proprietà aveva ventilato una proposta di vendita dai €50.000 ai €55.000, va detto che l'Acer essendo il gestore dei vari appartamenti ha il diritto di prelazione sull'appartamento a cui abbiamo chiesto in fase istruttoria se era o meno la volontà di esercitare questo diritto di prelazione che ha comunicato che non voleva esercitarlo, quindi abbiamo provveduto a far stimare da un perito esterno specializzato nelle stime l'appartamento, il quale ha fatto una stima pari a €50.400. Parliamo di un appartamento, l'avevamo detto in commissione di 60 e rotti metri quadrati, nei vari sopralluoghi che abbiamo fatto perché ne abbiamo fatto più di uno è in buone condizioni, il bagno è appena stato rifatto da non tanto tempo, il resto all'interno è in buone condizioni, oltre all'appartamento composto da una camera da letto, un corridoio, una zona pranzo, un'altra camera, il bagno e un piccolo cucinotto quelli di una volta, ha anche una cantina

al piano terra. Per cui appunto secondo l'Amministrazione può essere l'occasione di essere titolare di tutti gli appartamenti di questo edificio, in quanto può poi disporre eventualmente, successivamente appunto dandolo sempre in gestione ad Acer una gestione più diretta, anche perché altrimenti la proprietà lo dava a libero mercato e quindi avremmo avuto comunque una proprietà con cui affrontare vari temi di ristrutturazione o di interventi. Abbiamo già chiesto il preventivo a 2 notai di cui appunto uno l'aggiudicatario intorno un po' meno di €7.000 e quindi insomma si andrebbe all'acquisto di questo appartamento. Bene,



ALBERTO CALCIOLARI

Sindaco

grazie geometra, diamo la parola ai Consiglieri. Interventi? Nessuno. Dichiarazione di voto? Nessuno, procediamo con la votazione.



VOTAZIONE

Allora procedo con l'appello per la votazione dell'oggetto 10: acquisto di un alloggio ubicato in Medolla via San Matteo 1 da destinare ad edilizia residenziale popolare. Calciolari? Favorevole. Zacchini? Favorevole. Raisi? Favorevole. Cinquegrana? Favorevole. Casacci? Favorevole. Baraldi? Favorevole. Paltrinieri? Favorevole. Carrara? Favorevole. Zavatti? Favorevole. Cavana è uscita. Cossu? Favorevole. Bergamini è uscito.



VOTAZIONE

Procedo con l'immediata esecutività. Calciolari? Favorevole. Zacchini? Favorevole. Raisi? Favorevole. Cinquegrana? Favorevole. Casacci? Favorevole. Baraldi? Favorevole. Paltrinieri? Favorevole. Carrara? Favorevole. Zavatti? Favorevole. Cossu? Favorevole. Approvato all'unanimità. Bene grazie. Grazie geometra Guagliumi, nel frattempo che il geometra Annovi si appresta a sostituire, a prendere il posto ci diamo 2 minuti di pausa.