



Settore A3 – Lavori Pubblici, Infrastrutture, Patrimonio
Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA DI FABBRICATO INUTILIZZATO DESTINATO AD UFFICI UBICATO A CARPI IN VIA TRENTO TRIESTE N.2

Scopo della valutazione: Vendita immobile;

Epoca di riferimento della valutazione: Agosto 2023;

Indirizzo: Via Trento Trieste n.2 Carpi (MO);

Descrizione: Fabbricato distribuito su più piani destinato ad uffici comunali;

Data di costruzione: circa metà '800;

Consistenza: mq. lordi totali 1.214 catastali;

Proprietà: Comune di Carpi;

Attuale uso: attualmente inutilizzato;

Situazione locativa : nessuna;

Identificativi catastali: il bene è registrato al N.C.E.U del Comune di Carpi al foglio 120 mappale 176 subalterni 5 e 6





**CITTÀ DI
CARPI**

A. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

L'immobile, oggetto della presente valutazione è ubicato in pieno centro storico, realizzato a partire dal 1850 ha subito nel tempo, vari interventi di ristrutturazione che lo hanno portato ad essere utilizzato, prima come sede scolastica e successivamente come uffici comunali.

Il fabbricato, si sviluppa su tre piani fuori terra più il sottotetto accessibile. Il piano terra ha forma pressoché quadrata mentre i restanti piani si sviluppano a forma di elle. Il fabbricato confina sui lati sud e ovest con la Chiesa di San Francesco, sul lato nord con altro fabbricato, e ad est con via Trento Trieste. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Trento Trieste.

B. UBICAZIONE

Il fabbricato è ubicato a Carpi, in via Trento Trieste n.2 a fianco della Chiesa di San Francesco, ed è servito da numerosi negozi e servizi oltre che da parcheggi pubblici a pagamento. L'immobile dista pochi minuti a piedi dal centro storico e a circa 4,00 Km dal casello autostradale dell'A22 (Modena-Brennero).

Attualmente l'immobile, con destinazione catastale ad uffici pubblici è inutilizzato.

C. INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL BENE





Ai sensi del PRG vigente e delle successive Varianti, come recepito negli “Elaborati aggiornati e coordinati” di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 589 del 29/08/2015 la destinazione urbanistica dell’immobile da valutare è data dai seguenti articoli:

- Art.35 NTA "Tessuto dell'insediamento urbano storico" soggetto a tutela con vincolo diretto ai sensi D.Lgs. 42/2004
- Art.36.00 NTA “Classificazione tipologica (Deliberazione del C.C. 136/2014)
 - Art.36.02 NTA - *classificazione tipologica degli edifici – unità edilizie residenziali prenovocentesche originarie a fronte pluricellulari lettera D*
- Art.73.00 NTA “Attrezzature generali”
 - Art.73.08 NTA – *Servizi per la mobilità e sedi amministrative*

Per maggiore chiarezza si riporta quanto indicato all’art.38 delle NTA “Destinazioni d’uso dell’insediamento urbano storico”, e agli artt. 21,22,26 NTA.

Omissis...

Capo II° Città storica

Art.35 Campo di applicazione della città storica

35.01 La città storica del Comune di Carpi comprende:

- l’insediamento urbano storico, che corrisponde alla parte di territorio comunale compresa nel perimetro delimitato dai Viali De Amicis, Petrarca, Carducci, Garagnani, Catellani, Fassi e Galilei, prendendo a riferimento il tracciato delle mura cittadine demolite agli inizi del secolo.
- Nonostante la città nuova sia penetrata nel nucleo più antico ed un vero e proprio confine non esista, la nuova perimetrazione proposta ha lo scopo di individuare quella parte di città nella quale si sono sedimentati i più importanti episodi architettonici, artistici e culturali, insieme ad altri di interesse storico-testimoniale ed è ancora riconoscibile per l’aspetto di manufatto antico e vitale, percepibile nel suo insieme e nelle singole case. La volontà di preservarne o ripristinarne la qualità visibile è da considerarsi esigenza primaria e bene collettivo.
- gli edifici di interesse storico-architettonico-testimoniale antecedenti al 1945, esterni al centro storico e ricadenti o nella città consolidata o in territorio extraurbano.

35.02 Con riguardo alla tavola di azionamento a scala 1:5.000 (PS2 TAV.19) e alla specifica perimetrazione dell’insediamento urbano storico, le zone all’interno di tale perimetro destinate a servizi di quartiere o servizi generali (Città dei Servizi) , si devono considerare parte dell’insediamento urbano storico e quindi della città storica. Le zonizzazioni devono essere considerate come riferimento unicamente per la destinazione d’uso e non per i restanti contenuti degli articoli normativi ai quali si richiamano.

35.03 Sono considerate Zone culturali ambientali - Zone territoriali omogenee A, quelle parti corrispondenti alle porzioni del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi. Tali ambiti si identificano - di minima - con le porzioni assoggettate ad interventi di tutela conservativa, interventi comunque prevalenti rispetto alle eventuali zonizzazioni indicate.

**CITTÀ DI
CARPI****Art.36 Classificazione tipologica (Deliberazione del C. C. n. 136/2014)**

36.01 L'obiettivo di classificare tutte le unità di spazio componenti la città storica, nell'urbano e nell'extraurbano, in base alle loro rilevate caratteristiche tipologico-strutturali e formali, ed al grado di significatività e di permanenza delle stesse, ha portato ad identificare le classi e raggruppamenti di classi riportate nel comma 36.02. La progettazione degli edifici individuati con tipologia deve essere accompagnata da una analisi del fabbricato e degli spazi aperti, che ne individui la genesi storico-morfologica, le parti incongrue, le alterazioni strutturali spaziali e distributive interne e di facciata, gli elementi di pregio, ecc., insieme al rilievo metrico e fotografico. Gli elementi tipo morfologici saranno individuati in base alle schede raccolte nell'elaborato A2, specificate, in sede di progettazione, dagli appositi rilievi metrici e fotografici soprарichiamati.

36.02 La classificazione tipologica degli edifici è la seguente:

unità edilizie residenziali prenovicesesche originarie :

- a fronte mono/bicellulare (A);
- a fronte bi/tricellulare (B);
- a fronte bi/tricellulare (C);
- a fronte pluricellulare (D);
- a fronte pluricellulare a corte (E).

unità edilizie residenziali prenovicesesche non originarie (trasformate) :

- parzialmente trasformata (pt);
- oggetto di fusioni o addizioni (fa);

unità edilizie speciali prenovicesesche originarie o di ristrutturazione :

- a struttura unitaria (SU);
- a struttura modulare (SM);
- a struttura modulare complessa (SMC);
- ad impianto singolare o non ripetuto (IS).

unità edilizie residenziali novecentesche originarie :

- a fronte monocellulare (An);
- a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto (A1n);
- a fronte bicellulare (Bn);
- a fronte tricellulare (Cn);
- a fronte pluricellulare (Dn).
- di complessivo pregio architettonico (N).

unità edilizie residenziali novecentesche trasformate :

- di ristrutturazione (Nr);

unità edilizie speciali novecentesche originarie o di ristrutturazione :

- a capannone (Kn);
- a struttura unitaria (SUn);
- a struttura modulare (SMn);
- ad impianto singolare o non ripetuto (ISn);

unità edilizie eterogenee:

- eterogenea (ue).

unità edilizie rurali:

- con elementi di interesse morfologico testimoniale (mt)
- extraurbana di complessivo e rilevante pregio architettonico (ER)
- di interesse storico-testimoniale con caratteristiche tipologiche originarie a corpi funzionali contigui (SA)
- di interesse storico-testimoniale con caratteristiche tipologiche originarie a corpi funzionali separati (SB)
- di interesse storico-testimoniale con caratteristiche tipologiche parzialmente trasformate a corpi funzionali contigui (PA)
- di interesse storico-testimoniale con caratteristiche tipologiche parzialmente trasformate a corpi funzionali separati (PB)



**CITTÀ DI
CARPI**

Art.73 Attrezzature generali (Var.24 C.C. 133/2011, Var. 30 C.C. 35/2015)

73.08 Servizi per la mobilità e sedi amministrative

Sono aree e immobili destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento degli impianti e delle attrezzature di interesse generale, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.

L'area così classificata è destinata ai servizi per la mobilità di scala sovracomunale e alla realizzazione di nuovi sedi amministrative pubbliche.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:

- UF = 0,70 mq./mq.
- IP = 30%
- P1 = 10 mq./35 mq. SC
- A = 20 alberi/ha; AR = 40 arbusti/ha

Art.38 Destinazioni d'uso dell'insediamento urbano storico

38.01 Le destinazioni d'uso previste dal presente articolo dovranno rispettare le categorie d'intervento specifiche previste per l'insediamento urbano storico.

Sono ritenute compatibili tutte le utilizzazioni la cui efficiente esplicazione non sia necessariamente tale da contraddire, o da "forzare", le caratteristiche (anche solo di organizzazione spaziale) del tipo.

38.02 Nel quadro della rivitalizzazione dell'insediamento urbano storico i locali utilizzati come residenza alla data di adozione della Variante Generale al PRG, ad eccezione di quelli posti al piano terra o rialzato, sia occupati che non occupati, manterranno la destinazione residenziale, tranne che per i locali posti sugli assi appartenenti al percorso commerciale *Corso Fanti/Corso Cabassi; Piazza Martiri/Corso Alberto Pio/p.za Garibaldi/Corso Roma; Via Berengario; via Sbrillanci; via Aldrovandi; via S.Francesco; via P.Guaitoli, P.le Ramazzini, via Mazzini e via Matteotti*; per i quali sono ammesse attività diverse dalla residenza al piano primo, come specificato nei punti successivi.

38.03 Le destinazioni d'uso ammesse per ogni unità edilizia sono di seguito specificate in funzione dell'appartenenza alle classi tipologiche individuate nella tavola PS7c:

a) UNITA' EDILIZIE SPECIALI

unità edilizie speciali prenovicescentesche originarie o di ristrutturazione :

- a struttura unitaria (SU);
- a struttura modulare (SM);
- a struttura modulare complessa (SMC);
- ad impianto singolare o non ripetuto (IS).

unità edilizie speciali novecentesche originarie o di ristrutturazione :

- a struttura unitaria (SUn);
- a struttura modulare (SMn);
- ad impianto singolare o non ripetuto (ISn);
- a capannone (Kn);

In conformità al tipo di intervento prescritto per queste classi tipologiche, tendente al recupero dei valori originari, sono ammesse destinazioni d'uso uguali o analoghe.

Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U3/1, U3/6, U6/1.



**CITTÀ DI
CARPI**

Usi regolati:

- **U1/1** per ISn, Kn e SM, (max 150 mq di Su per l'alloggio del custode SU, SMC, IS, SUn, SMn);
- **U2/1** (solo PT o rialzato; al piano primo solo per Corso Fanti/Corso Cabassi; Piazza Martiri/Corso Alberto Pio/p.za Garibaldi/Corso Roma; Via Berengario; via Sbrillanci; via Aldrovandi; via S.Francesco; via P.Guaitoli, P.le Ramazzini, via Mazzini e via Matteotti;
- **U2/2** (solo PT o rialzato; al piano primo solo per Corso Fanti/Corso Cabassi; Piazza Martiri/Corso Alberto Pio/p.za Garibaldi/Corso Roma; Via Berengario; via Sbrillanci; via Aldrovandi; via S.Francesco; via P.Guaitoli, P.le Ramazzini, via Mazzini e via Matteotti;
- **U2/3** (solo PT o rialzato);
- **U2/4** (solo PT o rialzato; al piano primo solo per Corso Fanti/Corso Cabassi; Piazza Martiri/Corso Alberto Pio/p.za Garibaldi/Corso Roma; Via Berengario; via Sbrillanci; via Aldrovandi; via S.Francesco; via P.Guaitoli; P.le Ramazzini; via Mazzini e via Matteotti; gli sportelli bancari solo sui viali perimetrali al centro storico);
- **U2/5** (solo PT o rialzato; al piano primo solo per Corso Fanti/Corso Cabassi; Piazza Martiri/Corso Alberto Pio/p.za Garibaldi/Corso Roma; Via Berengario; via Sbrillanci; via

Aldrovandi; via S.Francesco; via P.Guaitoli, p.le Ramazzini, via Mazzini e via Matteotti;
U3/1 se esistente alla data di adozione della Variante;

- **U3/6** solo per SU, Sun e Kn;

Casi particolari:

U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6 concessi a tutti i piani negli edifici soggetti a restauro scientifico.

b) UNITA' EDILIZIE RESIDENZIALI

unità edilizie residenziali prenovecentesche originarie :

- a fronte mono/bicellulare (A);
- a fronte bi/tricellulare (B);
- a fronte bi/tricellulare (C);
- a fronte pluricellulare (D);
- a fronte pluricellulare a corte (E).

unità edilizie residenziali novecentesche originarie :

- a fronte monocellulare (An);
- a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto (A1n);
- a fronte bicellulare (Bn);
- a fronte tricellulare (Cn);
- a fronte pluricellulare (Dn);
- di complessivo pregio architettonico (N).

Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U6/1..

Usi regolati:

- **U2/1** (solo PT o rialzato; al piano primo solo per Corso Fanti/Corso Cabassi; Piazza Martiri/Corso Alberto Pio/p.za Garibaldi/Corso Roma; Via Berengario; via Sbrillanci; via Aldrovandi; via S.Francesco; via P.Guaitoli, P.le Ramazzini, via Mazzini e via Matteotti;
- **U2/2** (solo PT o rialzato; al piano primo solo per Corso Fanti/Corso Cabassi; Piazza Martiri/Corso Alberto Pio/p.za Garibaldi/Corso Roma; Via Berengario; via Sbrillanci; via Aldrovandi; via S.Francesco; via P.Guaitoli, P.le Ramazzini, via Mazzini e via Matteotti;
- **U2/3** (solo PT o rialzato);
- **U2/4** (solo PT o rialzato; al piano primo solo per Corso Fanti/Corso Cabassi; Piazza Martiri/Corso Alberto Pio/p.za Garibaldi/Corso Roma; Via Berengario; via Sbrillanci; via Aldrovandi; via S.Francesco; via P.Guaitoli; P.le Ramazzini; via Mazzini e via Matteotti; gli sportelli bancari solo sui viali perimetrali al centro storico);
- **U2/5** (solo PT o rialzato; al piano primo solo per Corso Fanti/Corso Cabassi; Piazza Martiri/Corso Alberto Pio/p.za Garibaldi/Corso Roma; Via Berengario; via Sbrillanci; via Aldrovandi; via S.Francesco; via P.Guaitoli, P.le Ramazzini, via Mazzini e via Matteotti;
- **U2/6** (solo per D e E)

Casi particolari:

U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6 concessi a tutti i piani negli edifici soggetti a restauro scientifico.



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio

Art.21 Funzione abitativa

21.01 U1/1 Abitazioni residenziali

Gli edifici di abitazione comprendono oltre agli alloggi, intesi in senso stretto, anche gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, ecc.) gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco dei bambini, lavanderie condominiali, ecc.) e le autorimesse private. E' ammessa la presenza di affittacamere, bed & breakfast come da L.R. 11 del 25/6/99.

21.02 U1/2 Residences e abitazioni collettive

I residences e le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case per studenti, foresterie, ecc., con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni, ai sensi della legislazione di riferimento.

Art.22 Funzione terziaria di integrazione con la residenza

L'integrazione con la residenza degli usi di cui al presente articolo è subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente (inquinamento acustico, inquinamento atmosferico, scarichi acque reflue, rifiuti, ecc.)

22.01 U2/1 Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato

Attività commerciali svolte in esercizi con superficie di vendita non superiore a 250 mq. Appartengono a questa categoria sia gli esercizi singoli, sia quelli aggregati (gallerie commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato) a condizione che nessuno degli esercizi, considerato singolarmente, superi la dimensione dei 250 mq. Riguardano sia il settore alimentare che quello non alimentare; l'uso può comprendere, per assimilazione, gli esercizi multiservizio (art.10 D.Lgs 114/98). Il commercio di vicinato è considerato una destinazione d'uso ammessa nelle zone prevalentemente residenziali, in particolare negli ambiti urbani della città da consolidare e negli ambiti da riqualificare.

22.02 U2/2 Medio piccole strutture commerciali di vendita

Attività commerciali svolte in strutture con superficie di vendita superiore a 250 mq. ed inferiore a 1500 mq. Si distinguono in:

U2/2a medio piccole strutture di vendita del settore alimentare;

U2/2n medio piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

22.03 U2/3 Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo e comunque con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago, come locali da ballo e night club, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino ed agli spazi tecnici

22.04 U2/4 Terziario diffuso a basso afflusso di pubblico

In questa categoria sono ricompresi gli uffici e studi professionali, i servizi alla persona, gli sportelli bancari, i servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato. Si intendono, dunque, le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono considerati funzionali a tali usi gli organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi, locali per campionari e spazi tecnici.

22.05 U2/5 Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende le attività artigianali che sono rivolte al consumatore finale. Le attività artigianali di servizio alle imprese sono da assimilarsi all'uso U4/1.



**CITTÀ DI
CARPI**

22.06 U2/6 Attrezzature sociali, sanitarie culturali e sedi istituzionali e rappresentative

Vengono considerate in questo uso le attrezzature dei servizi sociali considerate come standard urbanistici (servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, servizi religiosi), le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale (servizi per anziani e giovani, centri civici e sociali, uffici postali, ambulatori, laboratori per analisi cliniche ecc.), le attrezzature culturali (centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, biblioteche, sale per incontri e dibattiti) e le attrezzature politico - istituzionali (sedi politiche, amministrative e sindacali, uffici periferici dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale).

Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto, e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi di servizio, nonché di bar, ristoranti, mense, locali per riunione e per attività associative, ecc.. L'esecuzione delle opere è subordinata alla predisposizione di idonea documentazione di impatto acustico come previsto dall'art. 8 della L. 447/95.

Art.26 Funzione alberghiera e congressuale

26.01 U6/1 Alberghi e Motel

Le attività ricettive qui individuate si riferiscono a pensioni, ad alberghi, motel ed a strutture di significativa rilevanza territoriale per quantità di stanze e posti letto offerti. Ci si riferisce sia alle parti ricettive vere e proprie, sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.), sia agli spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.).

Il nuovo PUG, adottato con Delibera del Consiglio dell'Unione Terre d'Argine n. 2536 del 17/07/2023, prevede per il fabbricato oggetto della presente valutazione, la destinazione a "tessuto storico" con disciplina e funzioni indicate negli artt. 3.6 e 3.6.1 delle norme del PUG assunto.





**CITTÀ DI
CARPI**

Segue estratto degli articoli del PUG.

Omissis...

ART. 3.6 SISTEMI ED ELEMENTI DELLA CITTÀ STORICA

INDIRIZZI

1. La città storica comprende i Centri storici, gli ampliamenti urbani del primo novecento, i nuclei storici frazionali e il sistema diffuso nel territorio urbano degli edifici e complessi edilizi di interesse storico architettonico culturale e testimoniale di valore identitario, in quanto espressione della comunità.

2. La Città storica è articolata in:

Centri Storici

Tessuti storicizzati

Edifici storici diffusi in ambito urbano

Ville con giardino

3. Gli obiettivi per la Città storica sono rivolti a:

accrescere l'attrattività della città storica anche attraverso azioni di tutela e valorizzazione dei suoi complessi edilizi;

recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati anche per servizi e funzioni sociali;

qualificare gli spazi pubblici e i luoghi identitari.

sostenere la residenzialità nei centri storici;

mantenere le attività commerciali esistenti e favorire l'insediamento di nuove.

REGOLE

4. Funzioni ammesse. La modifica delle destinazioni d'uso deve avvenire nel rispetto dell'integrità fisica delle unità tipologiche storiche, da sottoporre a valutazione della CQAP ove prevista. Son ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa	
	a1	abitazioni e relativi servizi/pertinenze, bed and breakfast;
	a2	residenze brevi, affittacamere;
	a3	collegi, studentati;
	a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
b	funzioni turistico-ricettive	
	b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere;
	b2	spazi congressuali ed espositivi;
	b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
c	funzioni produttive	
	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² (solo se presenti)
	c2	artigianato di servizio;
d	funzioni direzionali	
	d1	studi professionali;
	d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3	funzioni espositive e congressuali (a) pubbliche (b) private
	d4	funzioni di servizio:
		1 attività amministrative e di rappresentanza
		2 attività culturali, museali, cinema/teatri (a) pubbliche (b) private
		3 attività religiose, sedi di culto (a) pubbliche (b) private
		4 attrezzature cimiteriali e servizi connessi (a) pubbliche (b) private
		6 istruzione e attività formative (a) pubbliche (b) private


**CITTÀ DI
CARPI**

	7 attività associative e circoli ricreativi	(a) pubbliche (b) private
	8 impianti per lo sport, attività motorie, tempo libero	(a) pubbliche (b) private
	10 attività sanitarie e assistenziali	(a) pubbliche (b) private
d5	funzioni per la mobilità:	
	1 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	
	3 stazioni per il trasporto collettivo e relativi servizi;	
d6	funzioni militari	
d7	funzioni per la sicurezza, ordine pubblico e protezione civile	
d8	funzioni per la comunicazione, antenne, ripetitori	
e	funzioni commerciali	
e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;	
e2	medie strutture di vendita:	
	1 medio piccole strutture di vendita;	
e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	

5. Negli edifici specialistici religiosi (chiesa, convento, oratorio, ecc.), militari (castello, torre, ecc.), idraulici e infrastrutturali sono ammesse esclusivamente le funzioni a1, b1, b2, b5, d3, d4 (1,2,3,6,7) e1, e5.

Art. 3.6.1 Centri storici

REGOLE

1. All'interno del Centro storico e nei nuclei/complessi edilizi storici:

- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;
- sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza degli edifici storici;
- non sono ammessi incrementi di volume degli edifici.

Per motivi di interesse pubblico, eventuali interventi non conformi a quanto precedentemente indicato possono essere attuati con AO o con PAIP e sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico di cui al precedente art. 2.5.

2. Il PUG, lungo gli Assi commerciali del Centro Storico, come tali individuati nelle Tavole CS e TR1, favorisce l'insediamento e la riqualificazione di nuove attività secondo quanto indicato al precedente art.3.4.7.

3. Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici, sono attribuiti con riferimento al valore storico indicato nelle Tavole CS:

- a. per gli edifici di valore storico-architettonico: restauro scientifico c);
- b. per gli edifici di valore storico-testimoniale integro: restauro e risanamento conservativo d);
- c. per gli edifici di valore storico-testimoniale minore o alterato: ristrutturazione edilizia f) "conservativa";
- d. per gli edifici di valore culturale e testimoniale del Secondo Novecento: ristrutturazione edilizia f) "conservativa";
- e. Per gli edifici privi di valore: ristrutturazione edilizia f);
- f. Per i corpi edilizi interni di servizio privi di valore: ristrutturazione edilizia f);
- g. Per i corpi edilizi interni di servizio di valore seguono la categoria di intervento dell'edificio principale.

4. Funzioni ammesse: quelle indicate al precedente art. 3.6 commi 4 e 5.

5. Le aree verdi e gli spazi aperti sono soggetti a interventi di riqualificazione, non si applicano le misure ecologico compensative di cui al precedente art. 3.3.5.



**CITTÀ DI
CARPI**

D. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- **Struttura portante:** in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata;
- **Copertura:** a falde con orditura in legno e copertura in coppi;
- **Tamponamenti:** muratura portante in laterizio intonacato e tinteggiato;
- **Serramenti esterni:** finestre con telai legno e vetri semplici;
- **Serramenti interni:** porte in legno tamburato;
- **Pavimenti/rivestimenti:** ceramica;
- **Impianto idrico sanitario:** apparecchi sanitari di porcellana e rubinetterie cromate di livello commerciale per l'epoca di realizzazione
- **Impianto elettrico:** impianti generalmente sottotraccia e in parte a vista;
- **Impianto di riscaldamento:** ventil-convettori alimentati da centrale termica a gas
- **Impianto di climatizzazione:** pompa di calore posizionata su parte del lastrico solare del piano terra, non praticabile ma calpestabile;
- **Stato di manutenzione:** l'edificio costruito intorno al 1850 è stato più volte oggetto di interventi di ristrutturazione e si trova oggi in uno stato manutentivo sufficiente.

Elenco degli interventi sull'immobile.

- Delibera C.C. n. 271 del 25/07/1978 – Lavori di straordinaria manutenzione nell'istituto "Vallauri".
- Delibera C.C. n. 240 del 22/04/1980 – Progetto per lavori di straordinaria manutenzione dell'istituto professionale "Vallauri".
- Delibera G.C. n. 869 del 25/08/1981 – Progetto per il rimaneggiamento del tetto, ripristino intonaci e persiane ad ante nell'istituto "Vallauri" di via Trento Trieste.
- Delibera G.C. n.1323 del 14/12/1994 – Ristrutturazione del fabbricato da adibire ad uffici – chiusura ed apertura di vani porta e realizzazione di tramezze
- Delibera G.C. n. 138 del 12/07/1999 – Progetto F1 n.07/98 per l'adeguamento alle norme antincendio del Fabbricato via Trento Trieste sede dei Servizi Sociali.
- Delibera G.C. n. 192 del 27/09/2004 – Approvazione progetto preliminare A3 n.44/04 "Apertura di un nuovo punto informativo e manutenzione straordinaria uffici della Sede dei Servizi Sociali di via T.Trieste"
- Delibera G.C. n. 277 del 3/12/2004 - Approvazione progetto definitivo A3 n.44/04 "Nuovo punto informativo Servizi Sociali di via Trento Trieste"
- Delibera G.C. n. 85 del 25/04/2005 Approvazione progetto esecutivo A3 n.44/04 "Nuovo punto informativo Servizi Sociali di via Trento Trieste"

(Allegato 2 – Foto esterni e interni)

E. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile è di proprietà comunale, acquisito al Patrimonio comunale con atto del Segretario Comunale Repertorio 4318 del 18/04/1961 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena al numero generale 6252 del 16/06/1961.


**CITTÀ DI
CARPI**

F. VINCOLI ESISTENTI

Alla data odierna il fabbricato si presenta libero da cose o persone e non risulta gravato da vincoli di locazione, servitù, ipoteche o pesi di ogni sorta. Il fabbricato è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria ubicate nell'antistante strada comunale Via Trento Trieste.

L'immobile non possiede i requisiti d'interesse storico e architettonico, così come comunicato con lettera Prot. 14217/2006 del 15/03/2006 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

G. DATI CATASTALI E CONSISTENZA

La porzione di fabbricato da acquisire risulta accatastata al N.C.E.U di Modena nel seguente modo

Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Superficie	Rendita €
120	176	6	Via Trento Trieste	B/4	2	1214	€ 5.974,10
120	176	5	Via Trento Trieste	Bnc	-	-	-

(Allegati – Copia della visura catastale, planimetria, elaborato planimetrico)

H. STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Per verificare le condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima, è stata effettuata una attenta ricognizione dello stesso e si è rilevato che lo stesso si trova in un sufficiente stato di conservazione.

PIANO	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA MATERIALE X	STATO DI CONSERV.	TIPOLOGIA MATERIALE X	STATO DI CONSERV.	TIPOLOGIA MATERIALE X	STATO DI CONSERV.	TIPOLOGIA MATERIALE X	STATO DI CONSERV.
		PAVIMENTI		PARETI		INFISSI		SOFFITTI	
Terra	Uffici	CERAMICA	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	INTONACO CIVILE	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	LEGNO – VETRO CAMERA	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	SOLAIO LATEROCEMENTO	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M
Primo	Uffici	CERAMICA	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	INTONACO CIVILE	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	LEGNO – VETRO CAMERA	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	SOLAIO LATEROCEMENTO	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M
Secondo	Uffici	CERAMICA	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	INTONACO CIVILE	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	LEGNO – VETRO CAMERA	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	SOLAIO LATEROCEMENTO	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M
Terzo	Uffici	CERAMICA	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	INTONACO CIVILE	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	LEGNO – VETRO CAMERA	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	SOLAIO LATEROCEMENTO	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M
Sottotetto	Soffitta	CEMENTO	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> M	INTONACO CIVILE	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> M	LEGNO – VETRO CAMERA	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> M	SOLAIO LATEROCEMENTO	<input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> S <input checked="" type="checkbox"/> M

DOVE B = Buono S = Sufficiente M = Mediocre



**CITTÀ DI
CARPI**

I. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

• Criteri, parametri ed elementi della valutazione

Il metodo di stima scelto per la presente valutazione è quella sintetico-comparativa che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi e prendendo come riferimento i dati indicati dalla stampa specializzata e dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Si riporta di seguito il risultato della stima sintetico-comparativa:

	SITO INTERNET	Destinazione	Ubicazione
1	Idealista.it	Ufficio	Carpi Via Delle Magliaie
2	Casa.it	Ufficio	Carpi zona musicisti
3	Piazza Affari.it	Ufficio	Carpi zona ospedale

	DESTINAZIONE	Stato Manutentivo	MQ.	VALORE Vendita	VALORE Vendita mq
1	Ufficio	Buono	335,00	€ 450.000,00	€ 1.343,28
2	Ufficio	Buono	310,00	€ 380.000,00	€ 1.225,81
3	Ufficio	Buono	571,00	€ 650.000,00	€ 1.138,35

	Coefficiente trattativa	Coefficiente vetusta	Coefficiente Consistenza	Coefficiente Ubicazione	Coefficiente totale
1	0,85	0,70	0,90	1,08	0,578
2	0,85	0,70	0,90	1,05	0,562
3	0,85	0,70	0,90	1,05	0,562

	DESTINAZIONE	Valore di vendita	Coefficiente totale	Valore a mq Omogeneizzato/mese/mq
1	Ufficio	€ 1.343,28	0,578	€ 776,87
2	Ufficio	€ 1.225,81	0,562	€ 689,24
3	Ufficio	€ 1.138,35	0,562	€ 640,07

Il valore medio a mq/omogeneizzato che si ricava dai valori dei comparabili esposti nella tabella sopra riportata è pari a € 702,06

Ne risulta quindi che:

Valore medio omogeneizzato	Superficie netta uffici	Valore immobile
€ 702,06	Mq 1.214,00	€ 852.302,00



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio

J. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in € 852.302,00 arrotondabili per difetto a €850.000,00.

€ 850.000,00 (ottocentocinquantamilaeuro)

IL TECNICO INCARICATO
Geom. Barbara Preti
(firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da: Barbara Preti
Data: 03/08/2023 15:18:51

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
dott. ing. Norberto Carboni
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- *Documentazione fotografica*
- *Visura catastale*
- *Planimetria catastale*
- *Elaborato planimetrico*



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



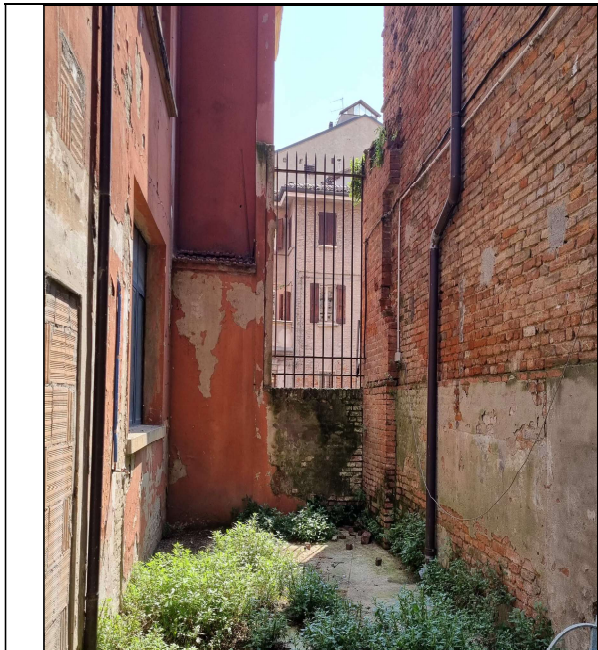
Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio



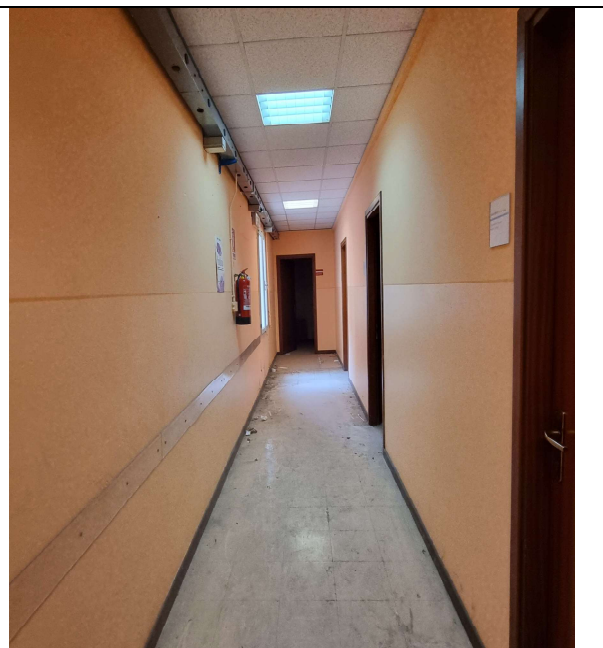
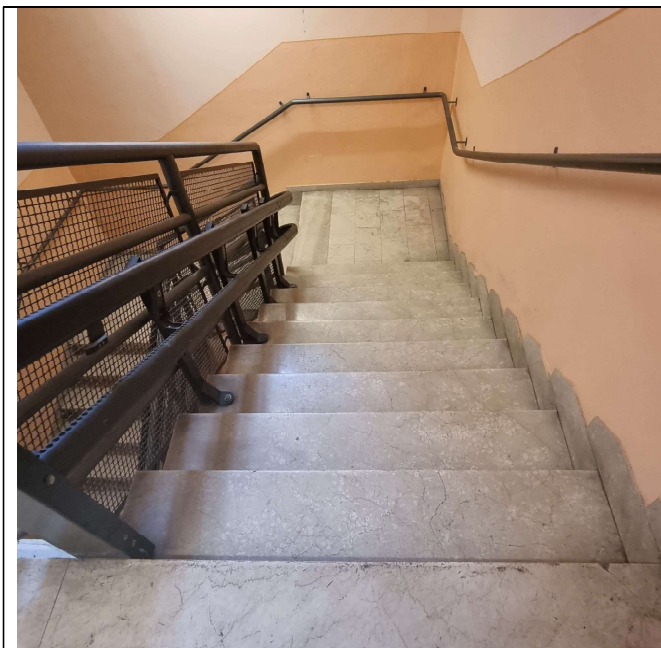
Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.



**CITTÀ DI
CARPI**

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio



CITTÀ DI CARPI

Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città

Amministrazione del Patrimonio

Via B. Peruzzi, n. 2 - piano secondo - 41012 CARPI (MO)

tel: 059/649186 - 649074 – pec: patrimonio@pec.comune.carpi.mo.it – web: www.comune.carpi.mo.it



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/08/2023
Ora: 12:15:07
Numero Pratica: T148881/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/08/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/08/2023

Dati identificativi: Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **120** Particella **176** Subalterno **6**

Classamento:

Rendita: **Euro 5.974,10**

Categoria **B/4^a**, Classe **2**, Consistenza **4.627 m³**

Indirizzo: VIA TRENTO E TRIESTE n. 10 Piano T-1 - 2-3

Dati di superficie: Totale: **1.214 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2004 Pratica n. MO0394150 in atti dal 16/12/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 193994.1/2004)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **120** Particella **176** Subalterno **6**

VARIAZIONE del 05/03/2001 Pratica n. 50789 in atti dal 05/03/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1168.1/2001)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **120** Particella **176**

> **Indirizzo**

VIA TRENTO E TRIESTE n. 10 Piano T-1 - 2-3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2004 Pratica n. MO0394150 in atti dal 16/12/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 193994.1/2004)



Data: **03/08/2023**
Ora: **12:15:07**
Numero Pratica: **T148881/2023**
Pag: **2 - Fine**

Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 5.974,10**
Categoria **B/4^a**, Classe **2**, Consistenza **4.627 m³**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2002
Pratica n. 227504 in atti dal 27/09/2002 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 5254.1/2002)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **1.214 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
27/09/2001, prot. n. 222493

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CARPI (CF 00184280360)**

Sede in CARPI (MO)
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 05/03/2001 Pratica n. 50789 in atti
dal 05/03/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1168.1/2001)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) B/4: Uffici pubblici



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/08/2023
Ora: 12:13:34
Numero Pratica: T147829/2023
Pag: 1 - Fine

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/08/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/08/2023

Dati identificativi: Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **120** Particella **176** Subalterno **5**

Indirizzo: VIA TRENTO E TRIESTE Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2004 Pratica n. MO0394149 in atti dal 16/12/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 193993.1/2004)

> **Dati identificativi**

Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **120** Particella **176** Subalterno **5**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 05/03/2001 Pratica n. 50789 in atti dal 05/03/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1168.1/2001)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CARPI (B819) (MO)**

Foglio **120** Particella **176**

> **Indirizzo**

VIA TRENTO E TRIESTE Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2004 Pratica n. MO0394149 in atti dal 16/12/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 193993.1/2004)

> **Dati di classamento**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2004 Pratica n. MO0394149 in atti dal 16/12/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 193993.1/2004)

Visura telematica esente per fini istituzionali

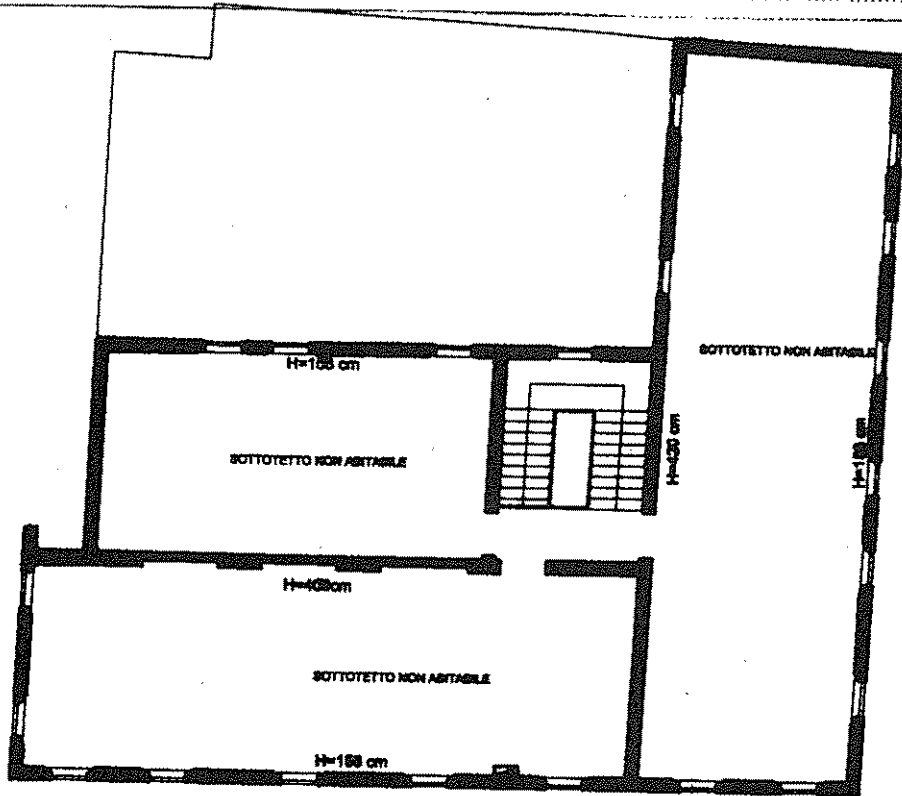
MODULARIO
F. catasto 213



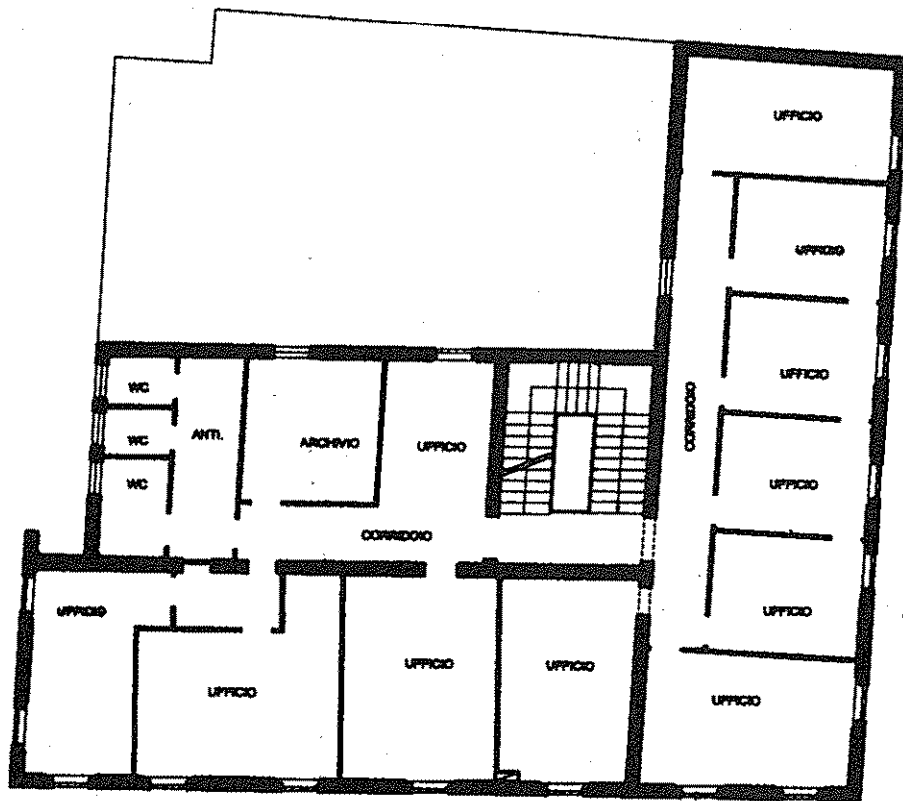
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CARPI** via **TRENTO TRESTE** civ. **10**



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO PRIMO H=330cm

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Principale di destinazione

Compilata dal **INGEGNERE**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

CIVALANDI LEONARDO

INGEGNERE

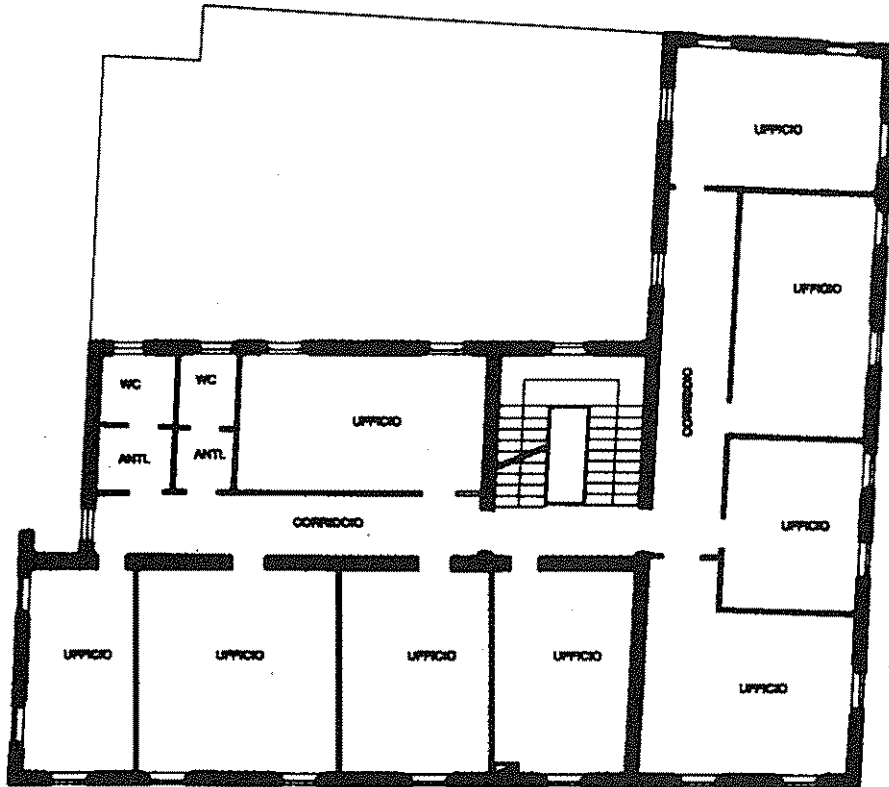
iscritto all'albo degli **INGEGNERI**

della provincia di **MODENA** n. **10.011**

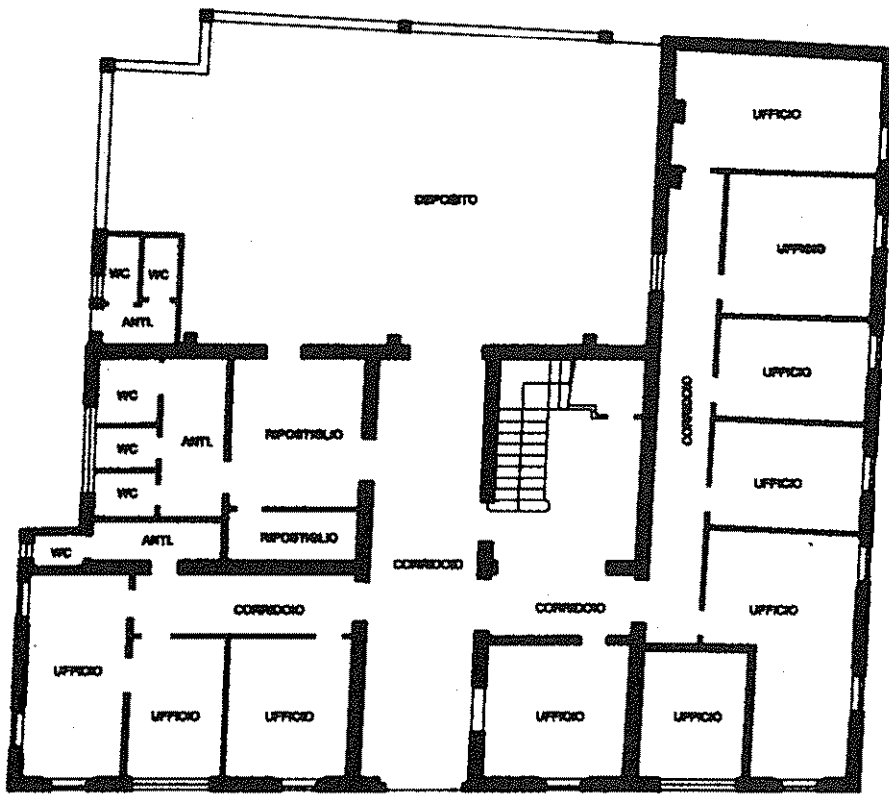
Data presentazione: 27/09/2001 - Data: 09/05/2023 - n. T118314 - Richiedente: !
Foglio **120** - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. **176** sub. **6**

Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/05/2023 - Comune di CARPI(B819) - < Foglio 120 - Particella 176 - Subalterno 6 >
VIA TRENTO E TRESTE n. 10 CARPI

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.



PIANTA PIANO SECONDO H=288 cm



PIANTA PIANO TERRA H=370 cm

inquadro 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2023 - Comune di CARPI(B819) - < Foglio 120 - Particella 176 - Subalterno 6 >
VIA TRENTO E TRIESTE s. in basso T. 1 2 3

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

Il presente planimetria in atti

MODULARIO
P. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di MODENA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n.

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune CARPI
Via/piazza TRENTO TRIESTE n. 2

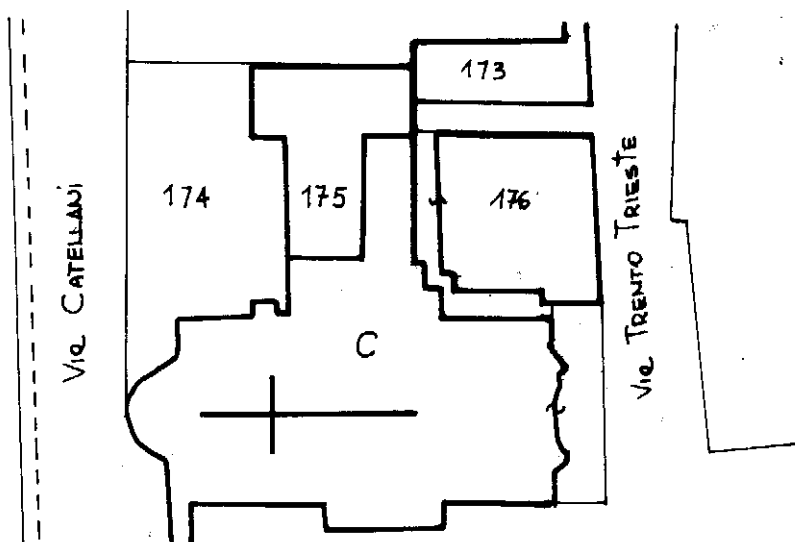
C.T. Sez. Fgl.

C.E.U. Sez. Fgl.

ESTRATTO DI MAPPA

scala 1: 1000

Tipo mappale n. ✓



Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

- < Foglio: 120 - Particella: 176 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
P. - Catasto - 432

 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

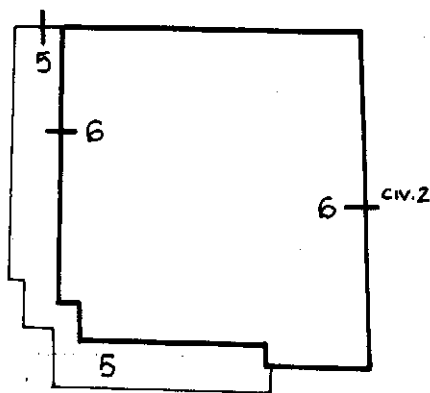
Ufficio Tecnico Erariale di MODENA

ELABORATO PLANIMETRICO

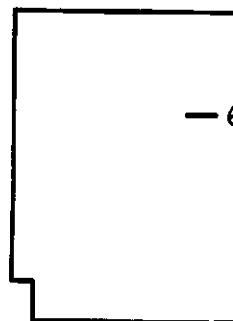
Pag. n.

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Type mappale n.
<u>CARPI</u>	<u>/</u>	<u>120</u>	<u>176</u>	<u>/</u>

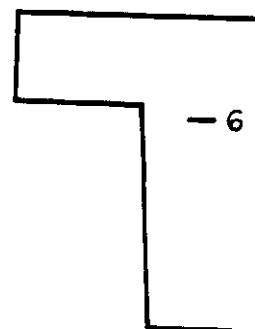
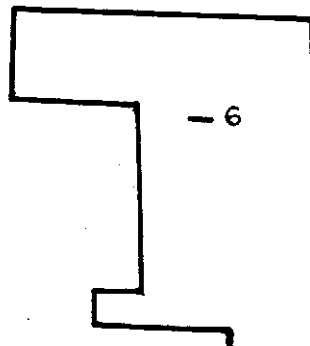
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



MODULARO
 F. - Catasto - 433

 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di MODENA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n.

Comune		Sezione	Foglie	Numero	Tipo mappale n.		
CARPI		/	120	176	/		
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.
176	1	VIA TRENTO TRIESTE		2.			SOPP
"	2	" "		"			SOPP
"	3	" "		"			SOPP
"	4	" "		"			SOPP
"	5	" "		"	T		B.N.C.- DEL S
"	6	" "		"	F123		UFFICI

Copia di documento acquisito nel protocollo informatico del Comune di Carpi.

- < Foglio: 120 - Particella: 176 - Elaborato planimetrico >