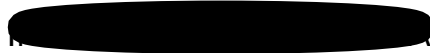




TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva



Contro



N. Gen. Rep. **123/2025**

Giudice Dott.ssa **Giulia Lucchi**

Tecnico Incaricato: Arch. Filippo Landini
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 497
CTU del Tribunale di Modena, n.1816
C.F. LNDFFPP70E22B819S - P.IVA 02708490368

con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20
telefono: 3497236813
email: info@studioazero.com
pec: filippo.landini@archiworldpec.it



Indice

LOTTO UNICO - Carpi (MO), Via Guido Fassi, 16

1.	<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	<u>3</u>
2.	<u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>3</u>
3.	<u>STATO DI POSSESSO</u>	<u>3</u>
3.1.	Regime Patrimoniale	4
4.	<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	<u>4</u>
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	4
4.2.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	4
4.3.	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	5
5.	<u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>6</u>
6.	<u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	<u>6</u>
6.1.	Attuali proprietari:	7
6.2.	Precedenti proprietari:	7
7.	<u>PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>7</u>
8.	<u>DESCRIZIONE BENE</u>	<u>8</u>
8.1.	Destinazione urbanistica	13
9.	<u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	<u>13</u>
9.1.	Criterio di stima	13
9.2.	Fonti d'informazione	14
9.3.	Valutazione lotti	14
9.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	14
9.5.	Prezzo base d'asta del lotto	15
10.	<u>ALLEGATI LOTTO</u>	<u>16</u>
11.	<u>ALLEGATO A</u>	<u>17</u>
12.	<u>ALLEGATO G</u>	<u>18</u>



LOTTO Unico – Carpi, Via Guido Fassi, 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], colpisce il seguente immobile sito in Via Guido Fassi, 16 in Carpi (MO), identificati al catasto come segue:

N.C.E.U. del Comune di Carpi:

Foglio 117 Particella 362 Sub. 10, piano T-4 - D/4

Foglio 117 Particella 362 Sub. 12 - B.C.N.C (quota parte)

Foglio 117 Particella 362 Sub. 13 - B.C.N.C (quota parte)

NOTE:

Il sub. 12 e sub 13 sono comune al subalterno 11 di proprietà [REDACTED] ma **non facente parte della presente perizia** in quanto bene non pignorato. **La vendita del sub. 10 comporterà quindi il trasferimento pro quota dei subb. 12 e 13 (BCNC), ma non la loro piena ed esclusiva proprietà in ragione dell'afferenza di detti beni anche al subalterno 11.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile destinato a Poliambulatorio sito in Via Guido Fassi, 16 a Carpi (MO), consistente in edificio storico, individuato catastalmente al Fg. 117 Particella 362 **sub.10** cat. D/4, **e quota parte** dei beni comuni non censibili consistenti in area cortiliva di pertinenza individuata catastalmente al Fg. 117 Particella 362 **sub.13** e locali tecnici posti al piano interrato individuati catastalmente al Fg. 117 Particella 362 **sub.12**. L'area cortiliva e i locali tecnici sono comune al subalterno 11, subalterno posto al piano seminterrato, sempre di proprietà [REDACTED] ma non facente parte della presente perizia in quanto non pignorato. Per questo motivo **per i subalterni 12 e 13 è stata considerata la sola quota parte di pertinenza**. L'immobile, risalente agli anni venti del secolo scorso, **rientra in un area soggetta** alle disposizioni del **D.Lgs. 42/2004 art. 10 e art. 13** come risulta dagli elaborati del PUG ed è più precisamente interessato da **vincolo indiretto**. Inoltre il bene è classificato dallo strumento urbanistico vigente come *Edificio di valore storico testimoniale Integro*. L'edificio, in mattoni a faccia a vista, è composto da 4 piani fuori terra più interrato ed è caratterizzato da un torrino posto nell'angolo Nord-Ovest. L'accesso principale è posto al piano rialzato raggiungibile mediante una scalinata, mentre l'accesso di servizio al piano seminterrato risulta servito da una rampa per garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche e l'accessibilità alle persone con ridotta capacità motoria.

Caratteristiche zona:

L'immobile si attesta su Via Guido Fassi in angolo con Via J. Berengario ed è prospiciente alla Chiesa di San Niccolò posta nelle immediate vicinanze del centro storico cittadino. Tale area è definita dal PUG vigente come "Tessuto storicizzato" disciplinata dall'art. 3.6.3 delle NTA.

La zona, realizzata nei primi anni del novecento a seguito dell'abbattimento delle mura cittadine, è caratterizzata "da bassa densità edilizia, dalla presenza di villini mono-bifamiliari edificati al centro dei lotti e una consistente presenza di spazi di pertinenza permeabili di buona qualità".

3. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo, svoltosi in data 06.03.2026, si è verificato che attualmente il bene risulta totalmente utilizzato per le attività del poliambulatorio dalla società esecutata e non sussistono contratti di locazione in essere.



4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione NN 18633/13562 del 18/06/2025, nascente da atto esecutivo o cautelare - **verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale Di Modena - Giudice Esecuzione con sede in Modena (MO) in data 06/06/2025**

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.5. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'immobile in oggetto è stata modificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Carpi allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in presenza in data 05/02/2026:

- 4308/1985 "Sanatoria per opre edilizie Legge 47/85 – Intervento di Restauro al Piano Primo di fabbricato residenziale";
- 156/87 "Concessione edilizia per restauro e risanamento conservativo tipo A" (non visionata)
- 1485/87 "Autorizzazione per Variante in c.o. alla concessione edilizia 156/87" (non visionata)
- 391/1995 "Concessione Edilizia per adeguamento locali igienici e servizi per residenza per anziani";
- 343/2000 "Variante alla concessione edilizia 391-1995"
- 1128/2002 "Concessione Edilizia per Restauro e cambio d'uso da casa albergo per anziani a piccolo Albergo."
- 1718/2002 "Variante alla concessione edilizia 1128/2002".
- 412/2003 "Conformità edilizia e Agibilità concessione edilizia 1128/2002 e successive varianti"
- DIA 699/2003 "Accertamento di conformità"
- PDC 2390/2012 per "Cambio d'Uso con opere interne da albergo a struttura sanitaria Poliambulatoriale"
- SCIA 2110/2013 per "Variante al PDC 2390/2012 per modeste opere interne, aumento ci carico urbanistico per frazionamento in due U.I. e cambio d'uso al piano seminterrato"
- SCEA 48/2014 "Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità 2390/2012 e 2110/2013" DINIEGATA per diversa realizzazione dell'area esterna
- SCIA 1423/2014 per "Modeste opere interne per creazione ambulatorio chirurgico al piano primo"



- SCEA 2047/2014 "Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità alla SCIA 1423/2014" Rilasciata in data 05.12.2014
- SCIA 220/2015 per "Sanatoria sistemazione area cortiliva"
- CILA 613/2016 per "Modeste opere interne al [redacted]"
- SCIA 309/2018 per "Modifiche interne minori e realizzazione di due lucernari nell'ambulatorio n. 12 al piano [redacted]"
- SCEA 1037/2018 alla SCIA 309/2018 per "Modifiche interne minori e realizzazione di due lucernari nell'ambulatorio n. 12 al piano [redacted]"

Tra gli elaborati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi non è stato possibile reperire la documentazione relativa alla concessione originaria per la costruzione dell'immobile e due pratiche del 1987, ma le successive pratiche forniscono chiaramente la situazione dello stato legittimo attuale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 06.03.2026, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati delle diverse pratiche che si sono succedute dal 2012 al 2018 data la differente posizione della tramezza realizzata nel locale deposito sporco del piano secondo. Inoltre visto che alcuni procedimenti sono stati sospesi o interrotti bisognerà approfondire con l'UTC **la situazione dell'agibilità di tutti i locali dell'immobile**, dato che dalla documentazione reperita si può evincere chiaramente **l'agibilità soltanto di alcuni locali e non dell'intero edificio**.

Anche la disposizione dei percorsi **dell'area cortiliva**, dato che la SCIA 220/2015 per "Sanatoria sistemazione area cortiliva" risulta vistata ma non rilasciata, **non risulta conforme allo stato di fatto**.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito di sopralluogo effettuato in data 06.03.2026, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali.

Infatti si segnala che le planimetrie catastali, oltre alla suddetta difformità della tramezza del deposito sporco al piano secondo (terzo per il catasto), **non risultano aggiornate** con l'interventi realizzati con Cila 613/2018 e con Scia 309/2018. Tali difformità sono ininfluenti ai fini della determinazione della rendita ma richiedono un aggiornamento catastale.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I locali posti al piano interrato censiti al **subalterno 11 sono esclusi dalla presente perizia** dato che, essendo **oggetto di sequestro preventivo a favore dell'Erario dello Stato**, non sono stati inseriti nel pignoramento.

La vendita forzata del sub. 10 comporterà quindi il **trasferimento pro quota dei subb. 12 e 13 (BCNC)**, ma non la loro piena ed esclusiva proprietà in ragione dell'afferenza di detti beni anche al subalterno 11.

L'area cortiliva individuata al sub.13 risulta soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 art. 10 e art. ed ha **costi di gestione annui che si attestano intorno a € 16.500, come riportato nelle fatture per la gestione del verde relative agli anni 2024 e 2025 fornite dalla società esecutata**.

Come evidenziato nella relazione a firma dell'Ing. Vezzali Luigi, **gli impianti per il riscaldamento e il raffrescamento sono comuni al sub. 10 e al sub. 11, e non risulta possibile contabilizzare separatamente i consumi dei due subalterni**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:



6.1. Attuali proprietari:

Le porzioni immobiliari in oggetto alla data del pignoramento risultano essere di proprietà di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in virtù di atto tra vivi - fusione di società per incorporazione ai rogiti del notaio Staderini Elena da Serramazzoni (MO) in data 17/11/2022 rep. n. 28498/12594 e trascritto il 09/12/2022 ai n.ri 39445/27543 da [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 117 Particella 362) in virtù di atto tra vivi conferimento in società ai rogiti del notaio Brancaccio Gianfranco da Modena (MO) in data 11/10/1988 rep. n. 49768 e trascritto [REDACTED] F. [REDACTED], [REDACTED]

N.B. S. [REDACTED]

Si rileva: [REDACTED] si obbliga ai sensi dell'atto della Giunta Provinciale di Modena a mantenere per il periodo di anni 7 (sette), la continuità della destinazione turistica (uso albergo) dell'immobile oggetto dell'atto.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Carpi allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in presenza in data 05/02/2026, risultano essere le seguenti:

- 4308/1985 "Sanatoria per opere edilizie Legge 47/85 – Intervento di Restauro al Piano Primo di fabbricato residenziale";
- 156/87 "Concessione edilizia per restauro e risanamento conservativo tipo A" (non visionata)
- 1485/87 "Autorizzazione per Variante in c.o. alla concessione edilizia 156/87" (non visionata)
- 391/1995 "Concessione Edilizia per adeguamento locali igienici e servizi per residenza per anziani";
- 343/2000 "Variante alla concessione edilizia 391-1995"
- 1128/2002 "Concessione Edilizia per Restauro e cambio d'uso da casa albergo per anziani a piccolo Albergo."
- 1718/2002 "Variante alla concessione edilizia 1128/2002".
- 412/2003 "Conformità edilizia e Agibilità concessione edilizia 1128/2002 e successive varianti"
- DIA 699/2003 "Accertamento di conformità"
- PDC 2390/2012 per "Cambio d'Uso con opere interne da albergo a struttura sanitaria Poliambulatoriale"
- SCIA 2110/2013 per "Variante al PDC 2390/2012 per modeste opere interne, aumento di carico urbanistico per frazionamento in due U.I. e cambio d'uso al piano seminterrato"



- SCEA 48/2014 "Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità 2390/2012 e 2110/2013" DINIEGATA per diversa realizzazione dell'area esterna
- SCIA 1423/2014 per "Modeste opere interne per creazione ambulatorio chirurgico al piano primo del [REDACTED]"
- SCEA 2047/2014 "Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità alla SCIA 1423/2014" Rilasciata in data 05.12.2014
- SCIA 220/2015 per "Sanatoria sistemazione area cortiliva"
- CILA 613/2016 per "Modeste opere interne al Piano Primo [REDACTED]"
- SCIA 309/2018 per "Modifiche interne minori e realizzazione di due lucernari nell'ambulatorio n. 12 al piano secondo [REDACTED]"
- SCEA 1037/2018 alla SCIA 309/2018 per "Modifiche interne minori e realizzazione di due lucernari nell'ambulatorio n. 12 al piano secondo [REDACTED]"

8. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile destinato a **ambulatorio** sito in Via Guido Passi, 16 a Carpi (MO), consistente in edificio storico, individuato catastalmente al Fg. 117 Particella 362 **sub.10** cat. D/4, e **quota parte** dei beni comuni non censibili consistenti in area cortiliva di pertinenza individuata catastalmente al Fg. 117 Particella 362 **sub.13** e locali tecnici posti al piano interrato individuati catastalmente al Fg. 117 Particella 362 **sub.12**. L'area cortiliva e i locali tecnici sono comuni al subalterno 11, subalterno posto al piano seminterrato, sempre di [REDACTED], ma non facente parte della presente perizia in quanto non pignorato. Per questo motivo per i subalterni 12 e 13 è stata considerata la sola quota parte di pertinenza in base ai valori millesimali.

L'immobile, risalente agli anni venti del secolo scorso, rientra in un area soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 art. 10 e art. 13 come risulta dagli elaborati del PUG ed è più precisamente interessato da vincolo indiretto. Inoltre il bene è classificato dallo strumento urbanistico vigente come *Edificio di valore storico testimoniale Integro*.

L'edificio, in mattoni a faccia a vista, è composto da 4 piani fuori terra più interrato ed è caratterizzato da un torrino posto nell'angolo Nord-Ovest.

L'accesso principale è posto al piano rialzato raggiungibile mediante una scalinata, mentre l'accesso di servizio è posto al piano seminterrato. Quest'ultimo è raggiungibile dall'area cortiliva mediante una rampa con una pendenza adeguata all'utilizzo di carrozzine e da accesso a un atrio servito dall'ascensore che collega tutti i piani e mezzi piani dell'immobile, rendendo così accessibile l'intero edificio anche a chi ha una ridotta capacità motoria.

Al semiinterrato oltre all'atrio di ingresso che conduce all'ascensore e al vano scala, sono presenti altri locali censiti al subalterno 11. Tali locali sono esclusi dalla presente perizia dato che, essendo oggetto di sequestro preventivo a favore dell'Esercizio dello Stato, non sono stati inseriti nel pignoramento.

Alla quota del piano rialzato è collocata la reception, la sala d'attesa e un ufficio amministrativo. I primi due locali sono pavimentati con lastre di marmo quadrate di due colori posate a scacchiera, mentre l'ufficio è pavimentato con listelli di legno posati a spina italiana.

Allo stesso piano, ma separati da una scala di tre gradini e dall'ascensore che serve tutti i piani e mezzi piani, sono presenti tre stanze adibite ad ambulatorio e due bagni. Gli ambulatori sono pavimentati con linoleum a effetto legno, mentre i bagni presentano pavimenti e rivestimenti ceramici.

Al piano primo, che presenta una divisione altimetrica uguale al piano sottostante, oltre a una stanza destinata alle operazioni chirurgiche servita da locali per la preparazione dei chirurghi, sono presenti quattro stanze destinate ad ambulatori, due bagni e un locale spogliatoio. Tutti i locali principali presentano pavimentazioni in linoleum, mentre i servizi sono pavimentati e rivestiti in ceramica.



Al piano secondo, caratterizzato dalla presenza delle falde del tetto, la divisione altimetrica risulta ancora una volta uguale al piano sottostante. A questo piano sono presenti quattro stanze adibite ad ambulatorio servite da una generosa sala di attesa, quattro bagni, due ripostigli e un deposito sporco.

Anche in questo piano tutti i locali principali sono pavimentati in linoleum, mentre i servizi sono pavimentati e rivestiti in ceramica.

A questo piano infine è presente una scala a rampa unica che conduce all'altana posta al piano soprastante nell'angolo Nord-Ovest dell'immobile.

Questo elemento architettonico è stato ricostruito ex novo a seguito del terremoto del 2012 in modo fedele all'originale. Ha pianta quadrata e su tutti i lati è presente una ampia vetrata caratterizzata da colonne sovrastate da archi a tutto sesto. Il locale è pavimentato con listelli di legno posati a correre.

Nel complesso, tutte le pavimentazioni e i rivestimenti impiegati nei tre piani fuori terra versano in discrete condizioni di manutenzione.

Oltre ai piani fuori terra l'immobile è servito da un piano interrato.

La distribuzione verticale è garantita da un vano scala compartimentato che collega tutti i piani compreso la porzione destinata a locali di servizio dell'interrato. Tale elemento distributivo infatti prosegue collegando internamente anche il locale interrato realizzato al di fuori della sagoma dell'edificio.

A questo piano sono presenti un archivio, due bagni e due spogliatoi. Tali locali, oggi inutilizzati, sono pavimentati con ceramiche di piccolo formato. In questi locali l'illuminazione è garantita da finestrini che si affacciano su bocche di lupo areate mediante griglie metalliche poste a raso nella pavimentazione dell'area cortiliva. Le murature perimetrali e le tramezze interne presentano in modo diffuso umidità di risalita e muffe.

Tutti i piani fuori terra, al contrario, risultano in buono stato di manutenzione.

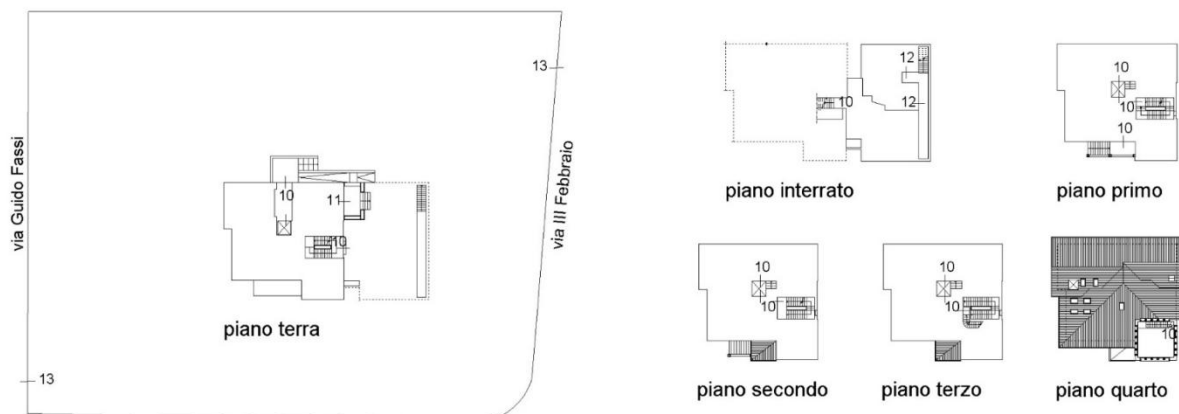
Le pareti, sino ad una altezza di due metri circa, sono quasi in tutti i locali tinteggiate a smalto, le porte sono in legno laccato così come le finestre. In molti locali è presente un controsoffitto ispezionabile in quadrotti 60x60. La climatizzazione degli ambienti sia per il riscaldamento che per il raffrescamento è garantita da un sistema a ventil convettori. Le tubature degli impianti risalgono alla fine degli anni ottanta e necessitano di manutenzione. Il locale centrale termica con l'attiguo locale tecnico sono posizionati nell'interrato in continuità ai locali precedentemente descritti ma sono accessibili soltanto dall'area cortiliva mediante una scala metallica posizionata nel corsello della bocca di lupo.

Come evidenziato nella relazione a firma dell'Ing. Vezzali Luigi, **le unità esterne per il riscaldamento e il raffrescamento sono collocate nell'area cortiliva comune al sub. 10 e al sub. 11. Date le caratteristiche dell'impianto non risulta possibile contabilizzare separatamente i consumi dei due subalterni.**

Il bene è inserito in **una ampia area cortiliva piantumata** nella quale sono presenti una dozzina di alberi alcuni dei quali di alto fusto. Soltanto la porzione sovrastante l'interrato è pavimentata in gres porcellanato, mentre le restanti zone sono ricoperte con ghiaietto o con prato. Come riportato nelle fatture relative alla gestione del verde negli anni 2024 e 2025, fornite dalla società esecutata, **i costi di gestione annui si attestano intorno a € 16.500.** Il lotto confina su tre lati con le strade comunali ed è servito da due passi carrai, uno antistante via Guido Fassi e un secondo prospiciente via III Febbraio.

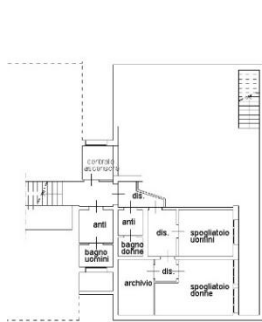
ELABORATO PLANIMETRICO

FOGLIO 117 MAPP. 362

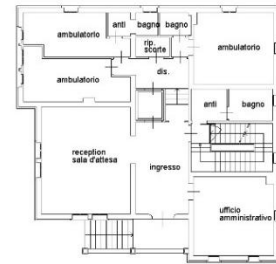


ELABORATO CATASTALE

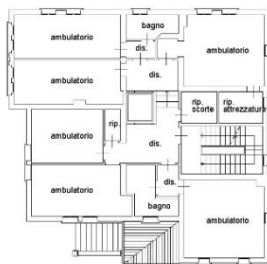
FOGLIO 117 MAPP. 362 SUB. 10 - PIANI: INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO, QUARTO



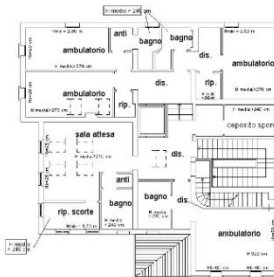
PIANO TERRA
h= 318 cm



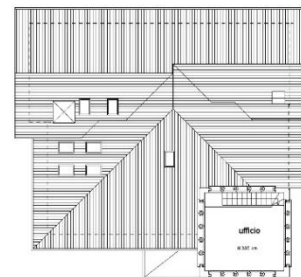
PIANO PRIMO
h= 385 cm



PIANO SECONDO
h= 377 cm

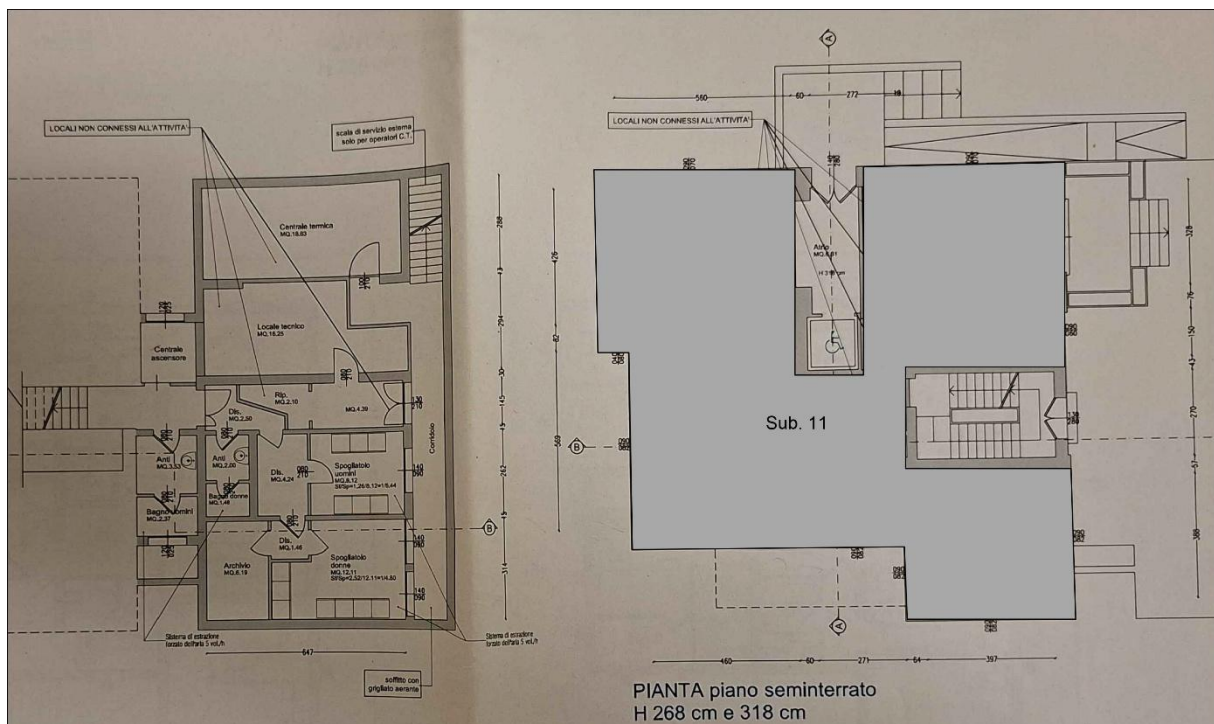


PIANO TERZO
hm= 240 cm



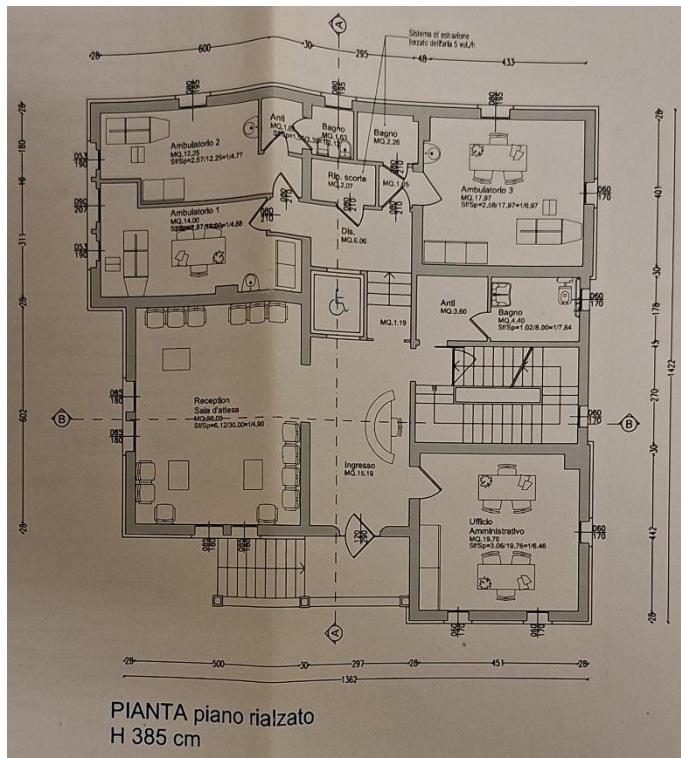
PIANO QUARTO
h= 320 cm

ELABORATI DEPOSITATI SUE

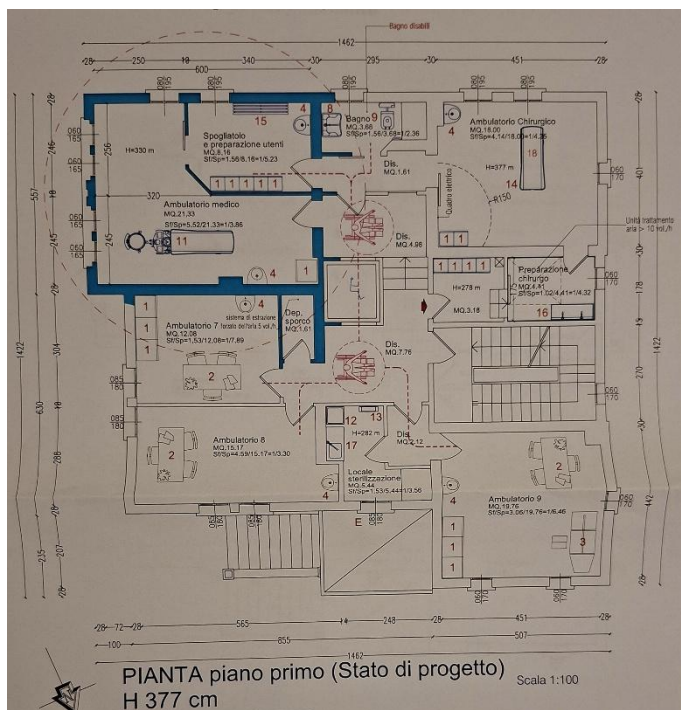


Estratto: SCIA 2110/2013 Variante in corso d'opera al PDC 2390/2012

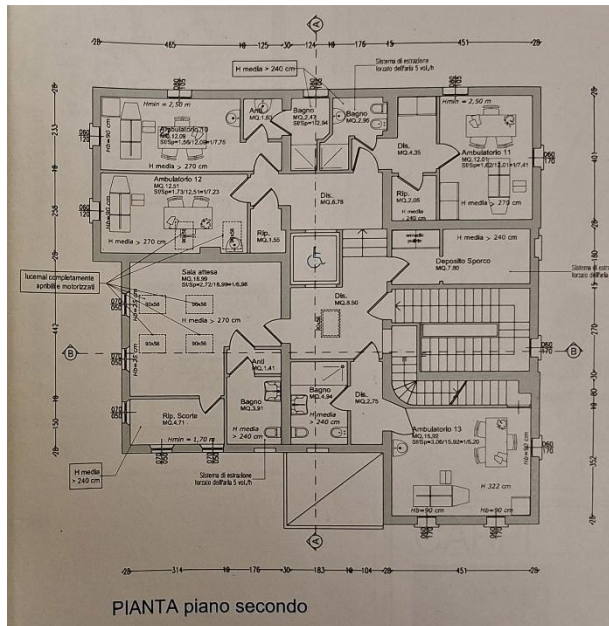
Pianta piano Interrato – Pianta pianta seminterrato (Terra per il catasto)



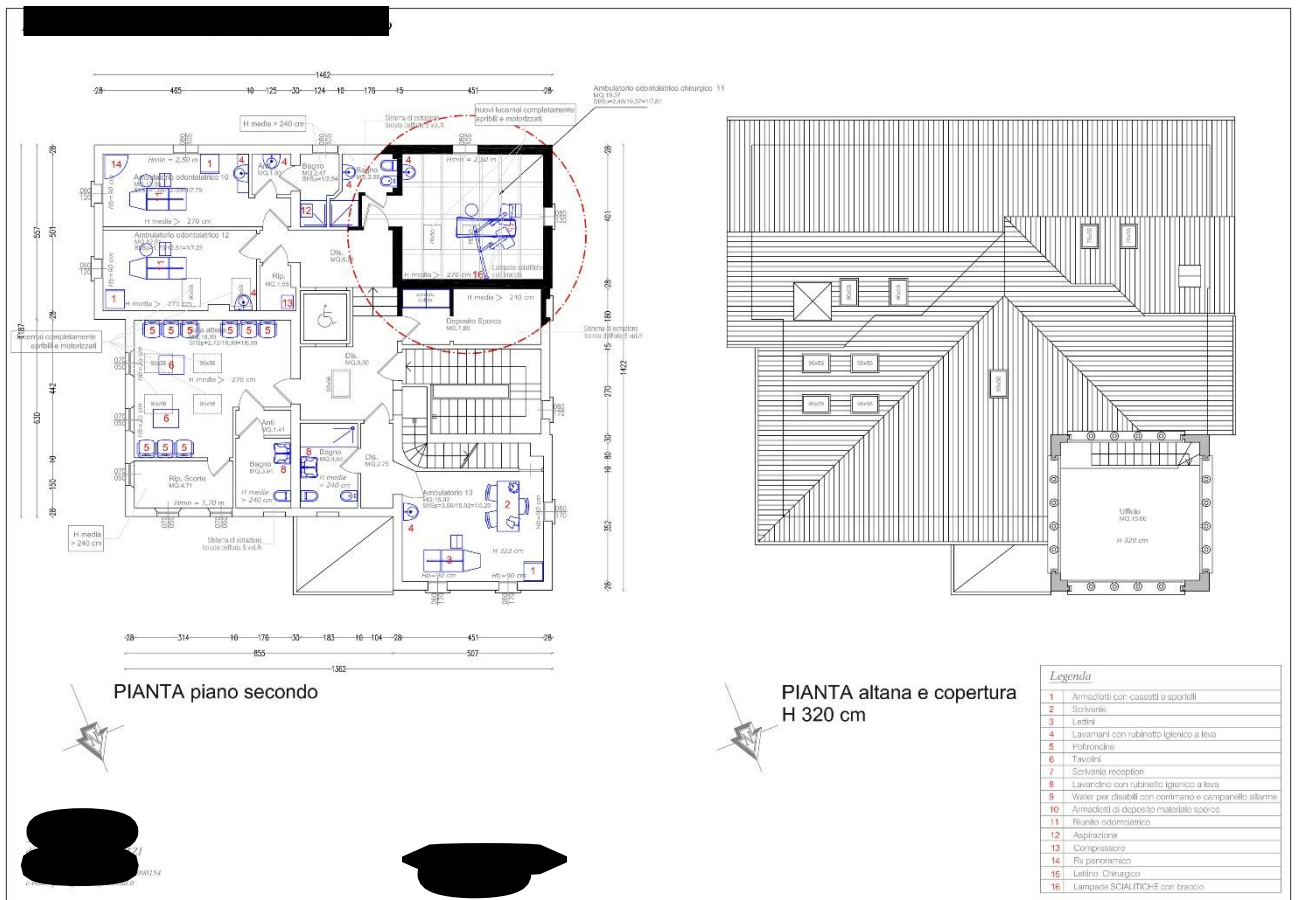
Estratto: SCIA 2101/2013 *Variante in corso d'opera al PDC 2390/2012*
Pianta piano Rialzato (Primo per il catasto)



Estratto: SCIA 613/2016 *Modeste opere interne al PDC*
Pianta piano Primo (Secondo per il catasto)



Estratto: SCIA 2101/2013 Variante in corso d'opera al PDC 2390/2012
Pianta piano Secondo (Terzo per il catasto)



Estratto: SCIA 309/2018 Modifiche interne minori e realizzazione di due lucernari nell'ambulatorio n. 12
 al piano secondo

Pianta piano Secondo e Altana-Copertura (Terzo e quarto per il catasto)

Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali". Dagli elaborati dello Stato Legittimato, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici commerciali del bene risultano così suddivise:

SUB.10	U.M.	Sup	Coeff.	S. commerciale
Piano Interrato - sub 10	mq	62,60	60%	37,56
Piano terra - sub 10	mq	27,60	60%	16,56
Piano Primo scala e portico - sub 10	mq	11,80	60%	7,08
Piano Primo edificio - sub 10	mq	179,00	100%	179,00
Piano Secondo edificio - sub 10	mq	179,00	100%	179,00
Piano Terzo edificio - sub 10	mq	179,00	100%	179,00
Piano Quarto attico - sub 10	mq	25,50	100%	25,50
TOTALI COMM.	mq			623,70

SUB. 11	U.M.	Sup	Coeff.	S. commerciale
Piano Interrato Ufficio	mq	25,20	100%	25,20
Piano Interrato servizi e archivi	mq	122,60	60%	73,56
TOTALI COMM.	mq			98,76

Per determinare le quote parti dei BCNC spettanti al subalterni, viste le superfici commerciali del Sub 10 e del Sub 11, si calcolano le quote millesimali come segue:

SUB 10 : $623,70/722,46 \times 1000 = 863$ millesimi

SUB 11 : $98,76/722,46 \times 1000 = 137$ millesimi

SUB. 10 e BCNC di pertinenza	U.M.	Sup	Coeff.	Millesimi	S. comm.
Sub 10	mq	623,70	100%	1,000	623,70
Sub 12	mq	73,80	60%	0,863	38,21
Sub 13	mq	2.929,00	2,0%	0,863	50,55
TOTALI COMM. SUB 10	mq				712,47

8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Carpi è il PUG.

Il bene oggetto di stima ricade nella zona definita "Tessuto storicizzato" disciplinata dall'art. 3.6.3 delle NTA.

Il bene è sottoposto a tutela e più precisamente a **vincolo indiretto** dato che rientra in area soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 Art. 10 e Art. 13 sulla tutela dei beni di interesse artistico e storico.

Inoltre il bene è classificato dallo strumento urbanistico vigente come **Edificio di valore storico testimoniale Integro**.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**9.1. Criterio di stima**

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro



natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Ufficio Tecnico del Comune di Carpi, ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Carpi.

Data la natura dell'immobile e la destinazione d'uso attualmente in essere non è stato possibile avere dei riscontri paragonabili presso le Agenzie immobiliari di Carpi.

RESIDENZIALE – abitazioni di tipo civile

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2025 Uffici	670,00	1.250,00	960,00
Borsino Immobiliare Uffici	868,00	1.267,00	1.067,50
OMI 1° sem. 2025 Ville e Villini	1.050,00	1.500,00	1.275,00
Borsino Immobiliare Ville e Villini	910,00	1.506,00	1.208,00
Media Ville e Villini	980,00	1.503,00	1.241,50
Valore medio tra massimo e medio			1.372,25

Note:

Considerato la natura del bene, la tipologia architettonica, il contesto nel quale il bene è inserito, le condizioni di conservazione, la qualità delle finiture interne, per il calcolo del valore **si ritiene corretto non utilizzare i valori relativi alla destinazione d'uso uffici-ambulatori ma utilizzare i valori riferiti alla tipologie dell'immobile indipendentemente dalla sua destinazione d'uso.** Date le specificità del bene il valore che si ritiene opportuno utilizzare per la presente stima è quello desunto da una **media tra i valori medi e i valori massimi di Ville e Villini, pari a € 1.372,25.**

9.3. Valutazione LOTTI

LOTTO unico

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
Immobile			
Superficie comm complessiva	712,47	1.372,25 €	977.686,96 €
Totale			977.686,96 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore del bene pari a € **977.686,96**

Durante il sopralluogo si è riscontrato che l'immobile **non risulta conforme** allo stato legittimato e necessita di procedimenti amministrativi per sanare le piccole irregolarità presenti e regolarizzare l'agibilità in tutti i locali.

Viste le significative spese di gestione del verde, dato che a seguito dell'acquisizione bisognerà eseguire delle modifiche per separare gli impianti di climatizzazione, oggi in comunione con il sub. 11 e che per sanare le irregolarità urbanistiche si dovranno presentare istanze presso l'Ufficio Tecnico Comunale, gli uffici catastali





dell'agenzia del Territorio e per quanto riguarda l'area cortiliva, presso la Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, per avere una valutazione corretta, si ritiene opportuno ridurre il valore del bene del 7%.

L'importo stimato risulta quindi essere il seguente:

$977.686,96 - 7\% = 909.248,87 \text{ €}$

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: **€ 909.248.87**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Nota: per i subb. 12 e 13 è stata considerata la sola quota parte di pertinenza in base ai valori millesimali.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile.

Carpi, Mercoledì 10 Giugno 2026

Il Tecnico
Arch. Filippo Landini



10. ALLEGATI

1. Documentazione fotografica

2. Documentazione catastale

N.C.E.U. del Comune di Carpi:

Foglio 117 Particella 362 Sub. 10, piano T-4 - D/4

Foglio 117 Particella 362 Sub. 12 - B.C.N.C

Foglio 117 Particella 362 Sub. 13 - B.C.N.C

3. Documentazione edilizia e urbanistica

- PDC 2390/2012 per *“Cambio d’Uso con opere interne da albergo a struttura sanitaria Poliambulatoriale”*
- SCIA 2110/2013 per *“Variante al PDC 2390/2012 per modeste opere interne, aumento di carico urbanistico per frazionamento in due U.I. e cambio d’uso al piano seminterrato”*
- SCEA 48/2014 *“Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità 2390/2012 e 2110/2013” DINIEGATA per diversa realizzazione dell’area esterna*
- SCIA 1423/2014 per *“Modeste opere interne per creazione ambulatorio chirurgico al piano primo del [redacted]”*
- SCEA 2047/2014 *“Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità alla SCIA 1423/2014” Rilasciata in data 05.12.2014*
- SCIA 220/2015 per *“Sanatoria sistemazione area cortiliva”*
- CILA 613/2016 per *“Modeste opere interne al Piano [redacted]”*
- SCIA 309/2018 per *“Modifiche interne minori e realizzazione di due lucernari nell’ambulatorio n. 12 al piano secondo [redacted]”*
- SCEA 1037/2018 alla SCIA 309/2018 per *“Modifiche interne minori e realizzazione di due lucernari nell’ambulatorio n. 12 al piano secondo [redacted]”*

4. Visura camerale

5. Relazione tecnica sugli impianti (a firma Ing. Vezzali Luigi)



11. ALLEGATO A

Ubicazione

Via Guido Fassi, 16 Carpi (MO)

Identificazione catastale

N.C.E.U. del Comune di Carpi:

Foglio 117 Particella 362 Sub. 10, piano T-4 - D/4

Foglio 117 Particella 362 Sub. 12 - B.C.N.C

Foglio 117 Particella 362 Sub. 13 - B.C.N.C

NOTE

I subalterni 12 e 13 sono beni comuni non censibili in comune con il sub. 11. Il subalterno 11 è escluso dalla presente perizia essendo oggetto di sequestro preventivo a favore dell'Erario dello Stato.

La vendita del sub. 10 comporterà quindi il trasferimento pro quota dei subb. 12 e 13 (BCNC), ma non la loro piena ed esclusiva proprietà in ragione dell'afferenza di detti beni anche al subalterno 11.

Di conseguenza per i subalterni 12 e 13 è stata considerata la sola quota parte di pertinenza in base ai valori millesimali.

Intestazione

Le porzioni immobiliari in oggetto, risultano essere di proprietà

Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile destinato a Poliambulatorio sito in Via Guido Fassi, 16 a Carpi (MO), consistente in edificio storico, individuato catastalmente al Fg. 117 Particella 362 **sub.10** cat. D/4, e **quota parte** dei beni comuni non censibili consistenti in area cortiliva di pertinenza individuata catastalmente al Fg. 117 Particella 362 **sub.13** e locali tecnici posti al piano interrato individuati catastalmente al Fg. 117 Particella 362 **sub.12**. L'area cortiliva e i locali tecnici sono comune al subalterno 11, subalterno posto al piano seminterrato, sempre di proprietà ma non facente parte della presente perizia in quanto non pignorato. Per questo motivo per i subalterni 12 e 13 è stata considerata la sola quota parte di pertinenza in base ai valori millesimali..

L'immobile, risalente agli anni venti del secolo scorso, è classificato dallo strumento urbanistico vigente come *Edificio di valore storico testimoniale Integro*.

L'edificio, in mattoni a faccia a vista, è composto da 4 piani fuori terra più interrato ed è caratterizzato da un torrino posto nell'angolo Nord-Ovest.

L'accesso principale ai locali è posto al piano rialzato raggiungibile mediante una scalinata, mentre l'accesso di servizio al piano seminterrato risulta servito da una rampa per garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche e l'accessibilità alle persone con ridotta capacità motoria.

Il bene è inserito in una ampia area cortiliva piantumata servita da due accessi carrai, un primo antistante via Guido Fassi e un secondo prospiciente via III Febbraio.



12. ALLEGATO G

Prezzo a base d'asta

LOTTO Unico

Valore immobile: € **909.248.87**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla proprietà per la quota di 1/1.

Nota: per i **subb. 12 e 13 è stata considerata la sola quota parte di pertinenza in base ai valori millesimali.**

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile.

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Carpi, Mercoledì 10 Giugno 2026

Il Tecnico

Arch. Filippo Landini

