

TRIBUNALE DI MODENA

SEZIONE TERZA CIVILE - PROCEDURE CONCURSUALI

G.D. Dott. MARCO MOLARO

Ruolo n° 61/2026 LG

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE BENINCASA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Curatore: Dott. Davide Malavasi

STIMA DEI BENI IMMOBILI



Studio Tecnico

GEOM. MATTEO GADDI

Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari

Stima beni immateriali

41121 Modena – Via Farini 27 – Tel. 3409637575

41019 Soliera (Mo) – Via San Pellegrino 16 – Tel./Fax 0598756653

e-mail: studiotecnicogaddi@libero.it

pec: matteo.gaddi@geopec.it

Indice della relazione

Capitolo	1.0 – Nomina ed incarico	pag.	3
	2.0 – Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	3
	3.0 – Criteri di valutazione dei beni	pag.	4
	3.1 – Considerazioni sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa	pag.	6
	4.0 – Sviluppo delle superfici commerciali	pag.	10
	5.0 – Definizioni catastali	pag.	11
	6.0 – Suddivisione in lotti	pag.	12
	LOTTO A – Magazzino di prodotti petroliferi in Maranello (Mo), via Vignola n. 54	pag.	13
	LOTTO B – Beni a servizio di impianto carburanti in Vignola (Mo), via per Sassuolo n. 583	pag.	26
Allegati:	Certificazione ventennale notarile	Doc.	1
	Relazione Tecnico-Ambientale redatta dal Dott. Geol. Pierluigi Dallari – Lotto A	Doc.	2
	Lotto A) Doc. Catasto, Fotografie, estratto pratiche edilizie, CDU	Doc.	A
	Lotto B) Doc. Catasto, Fotografie, estratto pratiche edilizie, contratto di locazione	Doc.	B

Studio Tecnico
GEOM. MATTEO GADDI
Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari
Stima beni immateriali

41121 Modena – Via Farini 27 – Tel. 3409637575
41019 Soliera (Mo) – Via San Pellegrino 16 – Tel./Fax 0598756653
e-mail: studiotecnicogaddi@libero.it
pec: matteo.gaddi@geopec.it

1.0 Nomina – incarico

A seguito dell'incarico conferitomi dal Dott. Davide Malavasi, nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di *Benincasa S.r.l. in liquidazione* con sede in Maranello (Mo), via Vignola n. 54, P.IVA 02818940369, di **estimare i beni immobili di proprietà della suddetta società**, lo scrivente Geom. Matteo Gaddi, libero professionista con studio in Modena, Via Farini n° 27, iscritto all'Albo della Provincia di Modena con il numero 2673 ed all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena con il numero 1582, espone quanto segue.

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali

Dopo aver preso contatto con il Curatore, per prima cosa lo scrivente ha attentamente analizzato la documentazione esistente agli atti della procedura ed esclusivamente attinente al mandato conferito.

Successivamente, il sottoscritto ha dapprima effettuato tutte le opportune verifiche presso gli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate al fine di esaminare la documentazione catastale che identifica i cespiti oggetto di valutazione e si è, in seguito, recato presso gli uffici tecnici dei comuni di Maranello e Vignola, ove ha acquisito la documentazione tecnica esistente per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco.

Sono stati quindi effettuati i sopralluoghi presso i vari cespiti di proprietà al fine di esperire tutte le indagini necessarie alla valutazione degli assets immobiliari; durante lo svolgimento delle operazioni tecniche sopra descritte, lo scrivente ha anche provveduto alla redazione di un dettagliato **rilievo fotografico** da considerarsi parte integrante del presente elaborato.

I commenti contenuti in questo documento e le risultanze ivi riportate si basano sull'analisi del materiale reperito e messo a disposizione dai competenti uffici pubblici, sulla scorta dei

sopralluoghi eseguiti nonché sulle verifiche dei documenti depositati agli atti o forniti direttamente dalla *Benincasa S.r.l. in liquidazione*; lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società in liquidazione giudiziale e di non avere alcun interesse diretto o indiretto nella medesima ovvero in eventuali operazioni riguardanti i beni periziati.

3.0 Criteri di valutazione dei beni

Per prima cosa deve essere individuato il procedimento di stima ritenuto più adatto non solo in funzione dei beni da valutare ma anche in considerazione del mandato ricevuto e della tipologia di immobili in esame. In ragione di quanto sopra esposto, per la valutazione dei beni in esame si è proceduto con il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetico-comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Appurato che i detti presupposti risultano interamente soddisfatti, il sottoscritto ha quindi

proceduto con le proprie valutazioni tenendo presenti le caratteristiche estrinseche degli immobili in esame, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc....

Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni assimilabili, assumendo informazioni sul mercato locale per determinare i dati rilevanti (canoni locativi e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore; i dati sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto ed utilizzati per poter focalizzare la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

A prescindere dal metodo di stima adottato, dalle valutazioni effettuate sono poi stati detratti gli oneri tecnici ipotizzabili per la regolarizzazione e/o il ripristino delle difformità riscontrate sugli immobili, se e quando rilevate. Su tale aspetto il sottoscritto rammenta, in ogni caso, come sia competenza dei vari uffici comunali, all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa dei relativi elaborati, stabilire i termini di ammissione delle istanze, indicare gli adempimenti e quantificare oneri e sanzioni.

3.1 Considerazioni generali sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa

Si rileva che la vendita dei beni avverrà tramite procedimento competitivo da considerarsi come vendita forzata e, quindi, **non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità o *aliud pro alio*, né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo.**

Conseguentemente:

- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo, risarcimento, indennità, indennizzo e/o rimborso;
- gli oneri, gli adempimenti e gli interventi, di qualsiasi genere, connessi all'eventuale necessità di adeguamento alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario;
- la Procedura non assume alcuna garanzia né responsabilità e/o impegno in ordine all'esistenza, alla validità e/o alla volturabilità (o alla trasferibilità) di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né circa la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di qualsivoglia attività all'interno dei beni oggetto di valutazione;
- la Procedura non rilascia alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e/o macchinari alle normative attualmente vigenti, anche con riferimento all'art. 23 del D.Lgs. n. 81/2008, né circa il rispetto delle normative di carattere ambientale, sanitario, tecnico, amministrativo, di sicurezza e salute sul lavoro;
- la cessione dei beni deve intendersi a corpo e non a misura, così come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i medesimi e le parti che lo compongono;
- è esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente relazione e relative parti, componenti, impianti, ecc...;

- l'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa nei confronti della Procedura, a qualsiasi titolo, finalizzata alla risoluzione del contratto di vendita, al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura ed i suoi Organi da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze e contestazioni in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla consistenza, alla potenzialità edificatoria, alla sussistenza ed alla conformità e/o idoneità all'uso dei singoli beni oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario, con l'eventuale formulazione della propria offerta, riconosce di aver preso visione di tutte le componenti dei beni in esame, nonché della presente perizia di stima e documentazione alla stessa allegata, e di averne verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge e, per tale motivo, rinuncia a qualsiasi eccezione al riguardo, come pure ad ogni eventuale richiesta di danni o di riduzione del prezzo;
- l'aggiudicatario s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata nei suoi confronti da soggetti terzi (pubblici o privati), relativamente ai singoli elementi, beni e/o rapporti oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario si impegna a sostenere ogni costo e/o onere necessario per il subentro/attivazione delle utenze, liberando da ogni obbligazione la Procedura, senza che il predetto costo possa essere scomputato dal prezzo di vendita e senza che l'offerente possa comunque pretendere il rimborso dalla Procedura stessa. In ogni caso, il mancato subentro/attivazione nelle utenze per qualsivoglia motivo non legittimerà l'offerente a invocare la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo;
- le informazioni, i dati, gli indici urbanistici (ivi inclusi i parametri di utilizzazione territoriale) e le destinazioni d'uso indicati nella presente relazione, hanno valore esclusivamente ricognitivo, descrittivo e programmatico dello stato di fatto e di diritto attuale. A tal

proposito, si evidenzia e si precisa che l'effettiva, concreta e definitiva potenzialità edificatoria di ogni singolo lotto, nonché la sua reale capacità insediativa ed edilizia, non derivano in via diretta, automatica o lineare dalle semplici previsioni generali del PUG. Ogni diritto e facoltà di edificazione saranno determinati e quantificati unicamente a seguito della sottoscrizione di appositi Accordi Operativi con l'Amministrazione Comunale competente, previa presentazione e successiva approvazione di un dettagliato elaborato progettuale di livello esecutivo/attuativo. L'iter di negoziazione, la sottoscrizione degli Accordi Operativi e l'approvazione dei relativi piani attuativi (PUA) sono strutturalmente soggetti a valutazioni tecnico-discrezionali, condizioni economico-finanziarie, sostenibilità ambientali (Valsat) e circostanze amministrative del tutto indipendenti dalla presente relazione. Tali variabili risultano strettamente connesse e soggettive rispetto alle specifiche capacità, scelte imprenditoriali, requisiti tecnici e progettuali di ogni singolo e potenziale attuatore o promotore dell'intervento. Di conseguenza, la Procedura non assume alcuna responsabilità in merito al mancato o parziale raggiungimento degli indici minimi o massimi teorici ipotizzati, alla mancata approvazione delle proposte progettuali da parte degli enti competenti e/o a variazioni normative e interpretative che possano sopravvenire nel corso del tempo. **La presente circostanza deve intendersi ben nota, compresa e accettata da ogni potenziale aggiudicatario del bene. È onere esclusivo e insindacabile dell'offerente svolgere, tramite i propri tecnici di fiducia, tutte le verifiche di fattibilità urbanistica, economica e giuridica necessarie, restando inteso che l'acquisto del bene avviene a proprio totale rischio d'impresa e con la piena consapevolezza della natura negoziale del diritto edificatorio sopra descritto;**

- la Procedura non rilascia alcuna garanzia, esplicita o implicita, in merito alla conformità ambientale del sito, allo stato di conservazione e integrità strutturale dei serbatoi interrati,

alla presenza di contaminazioni storiche o recenti nel suolo e nel sottosuolo, né in ordine alla rispondenza degli impianti e delle attrezzature di erogazione carburante alle vigenti norme in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro. Resta espressamente escluso qualsiasi diritto del futuro acquirente ad agire nei confronti della Procedura per vizi redibitori, mancanza di qualità, oneri di bonifica sopravvenuti o per la presenza di passività ambientali occultate nel sottosuolo, rinunciando l'aggiudicatario, con la presentazione dell'offerta d'acquisto, a sollevare eccezioni in merito. Ogni azione risarcitoria, richiesta di riduzione del prezzo o pretesa di indennizzo a qualsiasi titolo avanzata dal terzo acquirente o da pubbliche autorità per motivi di inquinamento o danno ambientale, è da considerarsi inammissibile e priva di efficacia giuridica nei confronti della Curatela;

- l'aggiudicatario è edotto del fatto che quanto indicato nel presente elaborato è da intendersi come **formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al solo fine di fornire un quadro di massima utile per le finalità peritali** e che tutte le successive valutazioni sono quindi da ritenersi **comprehensive** di ogni onere necessario alla completa regolarizzazione e/o sistemazione, sotto ogni profilo, dei beni oggetto di stima, anche qualora non specificatamente indicato in relazione¹, anche in riferimento ad eventuali specifiche obbligazioni, di tipo convenzionale, assunte dal soggetto attuatore e non ancora completamente assolte². **Tali oneri saranno tutti a carico del futuro acquirente;**
- l'aggiudicatario non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla

¹ A titolo esemplificativo e non esaustivo, ci si riferisce ad ogni attività **eventualmente** necessaria per la regolarizzazione di difformità rispetto ai titoli abilitativi e/o agli atti catastali, all'ottenimento di agibilità/abitabilità, alla produzione di certificati di conformità impiantistica, al completamento / realizzazione / sistemazione delle dotazioni impiantistiche, all'eliminazione di vizi e/o difetti, al completamento di lavori di ogni genere o natura, ecc...

² A titolo esemplificativo e non esaustivo, ci si riferisce ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, cessioni di aree o manufatti, opere extra comparto di qualsiasi genere o natura, allacciamenti, segnaletica stradale ed ogni altra opera oggetto di obbligazione addizionale, completa di ogni attività, anche tecnica, necessaria per giungere al totale assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte della Pubblica Amministrazione.

Procedura con proprie presunte ed eventuali pretese verso lo stesso.

Nel redigere la propria valutazione, lo scrivente ha già tenuto debitamente conto di tutte le suesposte circostanze.

4.0 Sviluppo delle superfici commerciali

Gli sviluppi delle misure commerciali sono stati desunti dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici tecnici comunali e/o dai documenti catastali esistenti presso l'Agenzia del Territorio e, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ fino ad uno spessore massimo di cm 25, con la computazione di locali accessori e di servizio in percentuale in base agli usi ed abitudini locali, come di seguito indicato. La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, qualora non calcolata a parte, è computata:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie adibita a balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito indicato:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte o similari) la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale;

- del 25% qualora non comunicanti con l'unità immobiliare principale.

Si precisa che le computazioni percentuali suesposte sono riferite ad immobili e locali di tipologia standard ed è **pertanto possibile che le stesse possano essere oggetto di adeguamento e/o diversa computazione**, nel caso di situazioni particolari o in base all'esperienza professionale dello stimatore; ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento deve intendersi come eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

5.0 Definizioni catastali

Per quanto attiene invece le definizioni delle categorie catastali, come riportate nei singoli lotti al momento dell'identificazione, si indica di seguito quanto espresso dal dpr n. 138 del 23/03/1998.

- A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi.
- B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria a/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate.
- C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte
- Immobili a destinazione speciale D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola.
- Immobili a destinazione particolare: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici

a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche rsu gestite senza redditività).

- Immobili senza rendita catastale: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare

6.0 Suddivisione in lotti

Oggetto della presente relazione risultano essere differenti porzioni immobiliari che sono state suddivise in complessivi n° 2 lotti di seguito sintetizzati.

LOTTO A – Piena ed intera proprietà di magazzino di prodotti petroliferi in Maranello (Mo), via Vignola n. 54.

LOTTO B – Beni a servizio di impianto carburanti in Vignola (Mo), via per Sassuolo n. 583.

LOTTO A – Magazzino di prodotti petroliferi in Maranello (Mo), via Vignola n. 54

A.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A risultano essere interamente allibrati in capo alla *Benincasa S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MARANELLO(MO) VIA VIGNOLA n. 54 Piano T	9	35	2	Cat.C/2	7	250 m ²	Euro: 723,04

A.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un magazzino di prodotti petroliferi ed affini con relativa area pertinenziale, il tutto ubicato nel comune di Maranello (Mo), via Vignola n. 54, circa 850 metri ad est del centro storico locale, in affaccio all'arteria stradale di collegamento alla frazione di Pozza.



Il compendio si sviluppa su un lotto di terreno³ dalla forma trapezoidale regolare della superficie

³ L'area cortiliva del sub. 2 è identificata dall'elaborato planimetrico presentato ai Servizi Catastali di Modena in data 9.7.1992, prot. n. 3029/1992, come mappale 35 sub. 1 (Bene Comune Non Censibile - B.C.N.C.).

complessiva di 5.123 mq. La maggior parte dell'area è pavimentata con manto bituminoso per consentire la movimentazione di mezzi pesanti, con modeste porzioni lasciate a verde. Il lotto è recintato sui quattro lati, mediante cordolo in muratura sormontato da rete a maglie metalliche sul fronte strada e da pannelli in c.a. sui restanti fronti; è presente doppio accesso carrabile tramite cancellata scorrevole ad apertura automatizzata.

Sul lotto insiste un fabbricato, sviluppantesi interamente al piano terra, avente la seguente composizione: magazzino principale con bagno, magazzino secondario, due uffici, archivio, imbott. Kerosene e centrale termica, oltre a retrostante ampia tettoia.

Trattasi di manufatto realizzato in muratura con altezza interna di circa 4,50 metri per il magazzino principale e di 2,8-2,95 metri per i restanti locali, avente struttura portante di tipo misto con fondazioni presumibilmente in calcestruzzo e copertura in guaina bituminosa, con tettoie⁴ realizzate in profilati di ferro.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche interne:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica per la zona uffici ed il bagno, in gres rosso per i magazzini, in battuto di cemento per la centrale termica;
- pareti intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno;
- porte in alluminio e portone magazzino a due ante a scorrimento;
- finestre zona uffici con telai in legno e dotate di avvolgibili;
- sanitari in ceramica con rubinetteria sia mono che a doppio comando;
- impianto elettrico misto, parte sottotraccia, parte in canalina esterna ed in parte del tipo a vista, almeno parzialmente non a norma con le attuali disposizioni di legge;
- impianto di adduzione idrica;

⁴ Si anticipa che, oltre alla tettoia retrostante, sussiste una seconda tettoia sul lato ovest che però risulta essere abusiva (si veda successivo Cap. A6).

- impianto di condizionamento dell'aria nella zona uffici.

Il compendio è caratterizzato da un'importante infrastruttura per lo stoccaggio e la distribuzione di carburanti. Secondo quanto ricostruito su base documentale, il sottosuolo ospita n. 11 serbatoi interrati per una capacità totale di 415.000 litri, così ripartiti:

- Gasolio (Autotrazione, Riscaldamento, Agricolo): n. 9 serbatoi con capacità variabili tra 15 mc e 50 mc.
- Benzina Super senza Piombo: n. 1 serbatoio da 50 mc (precedentemente indicato anche uno da 20 mc nelle schede tecniche ambientali).
- Kerosene: n. 1 serbatoio da 20 mc.

L'impianto è dotato di bracci di carico (sia dall'alto che dal basso), gruppi elettropompe e contaltri meccanici ed elettronici.

La presente valutazione deve intendersi comprensiva di tutta l'infrastruttura sopra descritta, ad eccezione di eventuali beni già inseriti all'interno del verbale di inventario, qualora gli stessi dovessero essere oggetto di vendita separata come beni mobili.

Presso i beni non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti esistenti.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione, specie se rapportato alla destinazione d'uso ed all'epoca di edificazione e destinazione.

A.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i locali erano liberi da persone ed inutilizzati; si segnala la presenza di attrezzature e automezzi di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziale che saranno oggetto di vendita da parte della Procedura.

A.4 Confini e situazione condominiale

I beni in esame, in un unico corpo, confinano con via Vignola ed altre ragioni di cui alle Part. 36,

484, 452, 743 e 402 del Fg. 35; salvo se altri.

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*. A tal proposito, si dà atto che i beni non fanno parte di un condominio.

A.5 Provenienza e gravami

In base alla certificazione notarile redatta dal Notaio Carlo Camocardi, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dell'atto di conferimento in società redatto dal Notaio Giuseppe Malaguti di Sassuolo in data 26.02.2003, rep. n. 101276/18766, trascritto a Modena il 07.03.2003 al n. 4366 reg. particolare.

Fatta eccezione per la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale (trascritta a Modena in data 15.07.2026 al n. 16394 reg. particolare, a favore della Massa dei Creditori della *Benincasa S.r.l. in liquidazione*), i beni risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie o privilegi.

A.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Maranello, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare, sono state messe a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche:

- **Nulla osta n. 1126/1967**, Prot. n. 4955 del 19.12.1967, per *costruire un fabbricato ad uso deposito di lubrificanti e impianto di pesatura* con relativa autorizzazione di agibilità rilasciata in data 27.03.1973;
- **Concessione edilizia n. 5019/1984**, Prot. n. 3684 del 11.04.1984, per *variante interna in palazzina adibita a deposito carburanti e uffici*, per la quale non risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità/agibilità;

- **Concessione edilizia n. 5245/1985**, Prot. n. 8449 del 12.11.1985, per *costruzione ricovero automezzi trasporto carburanti*, per la quale non risulta rilasciata autorizzazione di agibilità;
- **Concessione edilizia n. 5433/1985**, Prot. n. 9630 del 07.10.1986, per *variante in c.o. all'ampliamento per ricovero automezzi per trasporto carburanti*, per la quale non risulta rilasciata autorizzazione di agibilità;
- **Autorizzazione edilizia n. 569/1987**, Prot. n. 2463 del 02.04.1987, per *ampliamento recinzione esistente*;
- Autorizzazione edilizia n. 668/1987 che risulta essere stata archiviata per inottemperanza rispetto ai regolamenti sulle distanze dai confini;
- Autorizzazione edilizia n. 706/1988 che risulta essere decaduta per la mancata consegna di documentazione integrativa entro i termini prescritti;
- **Autorizzazione edilizia n. 1339/1992**, Prot. n. 7598 del 07.07.1992, per *installazione di apparecchio pesatore* per la quale, a fronte di richiesta del 14.12.1992, non risulta rilasciata autorizzazione di agibilità;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 6703/1992**, Prot. n. 7596 del 09.09.1992, per *ampliamento fabbricato uso deposito automezzi trasporto carburanti – varianti palazzina deposito carburanti ed uffici*, per la quale non risulta essere mai stata richiesta, né tantomeno rilasciata, idonea autorizzazione di abitabilità/agibilità;
- Richiesta di concessione edilizia n. 7013/1993 per cambio di destinazione d'uso e variante prospettica di fabbricato ad uso commerciale con parere contrario espresso dalla PA e conseguente archiviazione della domanda;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 25/1994**, Prot. n. 2185 del 04.02.1997, per *realizzazione di tettoia* con relativo certificato di agibilità in deroga;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 7247/1994**, Prot. n. 8822 del 21.11.1994, per *cambio di*

destinazione d'uso da magazzino olii lubrificanti ad ufficio e varianti prospettiche, per la quale non risulta essere mai stata richiesta, né tantomeno rilasciata, idonea autorizzazione di agibilità;

- **Autorizzazione edilizia n. 1779/1995**, Prot. n. 5070 del 30.05.1995, per *rifacimento recinzione ed apertura di nuovo accesso carraio;*
- **Autorizzazione edilizia n. 1817/1995**, Prot. n. 4414 del 15.06.1995, per *installazione di deoleatore.*

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione.

A seguito di apposita istanza depositata dallo scrivente, l'UT di Maranello ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica n. 3273 dal quale si può evincere che, ai sensi del vigente Piano Strutturale Comunale, le aree in esame sono classificate quali **Ambiti da riqualificare - AR.2e Trasformazione urbanistica**, le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute agli artt. 44-46 delle Norme del PSC.

Dal medesimo CDU si evince che, con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 18.06.2026, immediatamente eseguibile, è stato adottato il Piano Urbanistico Generale, sulla base del quale l'area in esame ricade all'interno dei **Tessuti da riqualificare e rigenerare – Aree di qualificazione diffusa e strutturazione T.r4** come da stralcio della tavola di Disciplina degli interventi diretti riportato nella pagina successiva.

Trattasi di parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado. Entro tali Tessuti il PUG promuove politiche di riorganizzazione territoriale e di rigenerazione urbana, anche di tipo residenziale, attraverso il miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, ovvero con

l'attuazione di politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono. Si articolano nel PUG in due tipologie: Rigenerazione profonda e qualificazione e riqualificazione diffusa.



In base a quanto previsto dall'Art. 5.25 del PUG, gli interventi nei tessuti si attuano previo Accordo Operativo e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica. In alternativa all'Accordo Operativo, l'Amministrazione può promuovere l'attuazione di interventi di rigenerazione attraverso il rilascio di Permessi di Costruire convenzionati alle seguenti condizioni:

- che l'intervento sia definito da uno schema di assetto esteso all'intero tessuto Tr e sia attuato unitariamente entro termini certi, stabiliti nella convenzione;
- che l'intervento sia coerente con gli obiettivi della Strategia del PUG (Schema di Assetto Strategico e Focus strategici locali) e che la convenzione preveda l'adempimento di tutti gli impegni previsti per il tessuto da rigenerare;
- che il carico urbanistico di progetto sia limitato, con esclusione di usi ad elevato carico urbanistico (esercizi commerciali di media dimensione, attività di spettacolo, ecc.).

Salvo diversa scelta da motivare in sede di Accordo Operativo/Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere non può essere inferiore al 40% della Superficie Territoriale.

Infine, in assenza di Accordo Operativo, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica o Permesso di Costruire convenzionato, sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia conservativa.

Sulla scorta dei colloqui intercorsi con la PA e fermo restando tutti i vincoli precedentemente descritti, nonché richiamando quanto dettagliato al precedente Capitolo 3.1 del presente elaborato da intendersi qui integralmente richiamato⁵, in base allo stato dell'arte, considerando un Indice Perequativo Base (Ipb) pari a 0,10 mq di SU/ST ed un Indice Perequativo Aggiuntivo ricompreso tra un minimo di 0,20 mq di SU/ST ed un massimo di 0,35 mq di SU/ST **è possibile ipotizzare un Indice Perequativo Finale (Ipf) ricompreso tra un minimo di 0,30 mq di SU/ST ed un massimo di 0,45 mq di SU/ST.**

Si precisa infine che, dalla data di approvazione della Delibera, scattano le norme di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. 24/17, con le precisazioni contenute all'art. 1.6 delle

⁵ Solo per completezza di relazione, si riporta uno stralcio di tale Cap. 3.1: *Le informazioni, i dati, gli indici urbanistici (ivi inclusi i parametri di utilizzazione territoriale) e le destinazioni d'uso indicati nella presente relazione, hanno valore esclusivamente ricognitivo, descrittivo e programmatico dello stato di fatto e di diritto attuale. A tal proposito, si evidenzia e si precisa che l'effettiva, concreta e definitiva potenzialità edificatoria di ogni singolo lotto, nonché la sua reale capacità insediativa ed edilizia, non derivano in via diretta, automatica o lineare dalle semplici previsioni generali del PUG. Ogni diritto e facoltà di edificazione saranno determinati e quantificati unicamente a seguito della sottoscrizione di appositi Accordi Operativi con l'Amministrazione Comunale competente, previa presentazione e successiva approvazione di un dettagliato elaborato progettuale di livello esecutivo/attuativo. L'iter di negoziazione, la sottoscrizione degli Accordi Operativi e l'approvazione dei relativi piani attuativi (PUA) sono strutturalmente soggetti a valutazioni tecnico-discrezionali, condizioni economico-finanziarie, sostenibilità ambientali (Valsat) e circostanze amministrative del tutto indipendenti dalla presente relazione. Tali variabili risultano strettamente connesse e soggettive rispetto alle specifiche capacità, scelte imprenditoriali, requisiti tecnici e progettuali di ogni singolo e potenziale attuatore o promotore dell'intervento. Di conseguenza, la Procedura non assume alcuna responsabilità in merito al mancato o parziale raggiungimento degli indici massimi teorici ipotizzati, alla mancata approvazione delle proposte progettuali da parte degli enti competenti e/o a variazioni normative e interpretative che possano sopravvenire nel corso del tempo. **La presente circostanza deve intendersi ben nota, compresa e accettata da ogni potenziale aggiudicatario del bene. È onere esclusivo e insindacabile dell'aggiudicatario svolgere, tramite i propri tecnici di fiducia, tutte le verifiche di fattibilità urbanistica, economica e giuridica necessarie, restando inteso che l'acquisto del bene avviene a proprio totale rischio d'impresa e con la piena consapevolezza della natura negoziale del diritto edificatorio sopra descritto.***

norme della Disciplina del PUG. **Gli interventi pertanto dovranno risultare coerenti sia con la strumentazione vigente, PSC/RUE, sia con il PUG adottato, fino a quando quest'ultimo non sarà definitivamente approvato.** In quel momento, le disposizioni del PSC e del RUE previgenti verranno definitivamente espunte dall'ordinamento giuridico locale, lasciando come unico parametro conformativo del diritto di proprietà le norme del PUG.

A.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la **manca di coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali**, per una serie di elementi, tra cui:

- a) chiusura della porta di collegamento tra ufficio e magazzino olii lubrificanti;
- b) chiusura della porta di collegamento tra piccolo magazzino e magazzino olii lubrificanti;
- c) demolizione di tratto parietale con conseguente apertura di seconda porta di collegamento tra i due uffici;
- d) demolizione di tratto parietale con conseguente apertura di porta di collegamento tra ufficio ed archivio;
- e) demolizione di tratto parietale con conseguente creazione di due aperture che danno accesso a due vani ubicati al di sopra della zona direzionale che non sono rappresentati in planimetria⁶;
- f) cambio di destinazione d'uso da imbott. Kerosene a archivio/ufficio;
- g) realizzazione di ampia tettoia esterna in corpo indipendente, parzialmente tamponata lateralmente con pannellature di vari materiali, totalmente priva di legittimazione;
- h) carenze di agibilità/abitabilità già descritte al precedente Cap. A.6;
- i) presenza di alcune differenze nella misurazione interna dei locali.

⁶ Con la precisazione che almeno una di queste aperture viene rappresentata nella sezione ma con dimensione e posizionamento errati rispetto allo stato di fatto.

Qualora ne ricorrano i presupposti, suddette difformità ed eventualmente altre non espressamente citate, potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dai regolamenti vigenti ed aggiornando la relativa documentazione catastale e/o procedendo alla remissione in pristino dello stato dei luoghi.

A.8 Sviluppo delle superfici

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni oggetto di valutazione risulta essere riepilogata nella successiva tabella.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Magazzino e uffici	9	35	2	T	216,00	1,00	563,85
Tettoia				T	121,50	0,50	
Area cortiliva	9	35	1	T	4785,00	0,06	

La superficie territoriale è stata invece dedotta su base catastale e si riporta di seguito.

Destinazione	Fg.	Part.	ST (mq)
Tessuti da riqualificare e rigenerare – Aree di qualificazione diffusa e strutturazione T.r4	9	35	5.123,00

Ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento deve sempre intendersi come eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

A.9 Considerazioni propedeutiche alla stima dei beni

Si evidenzia, quale presupposto vincolante ed essenziale della successiva valutazione economica, che **non sono state effettuate indagini del sottosuolo, né campagne di sondaggio geognostico, prelievi di campioni di terreno o di acque sotterranee, né analisi chimico-analitiche di laboratorio volte ad accertare la presenza di sostanze inquinanti, idrocarburi o altri elementi di contaminazione delle matrici ambientali.**

La presente valutazione viene, pertanto, redatta al lordo di eventuali passività ambientali,

escludendo integralmente dal computo estimativo qualsiasi costo, onere o spesa connesso a potenziali interventi di bonifica, messa in sicurezza, ripristino o monitoraggio dello stato dei suoli

e delle acque sotterranee.

In forza della predetta esclusione, si precisa che tutte le attività tecnico-amministrative necessarie all'accertamento dello stato ambientale del sito, se ed in quanto necessarie, ivi incluse:

1. l'esecuzione di piani di caratterizzazione, indagini geognostiche e analisi di rischio sito-specifica ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e del D.M. 31/2015;
2. le operazioni di svuotamento, bonifica interna, degassificazione, rimozione e smaltimento dei serbatoi interrati e delle relative tubazioni di adduzione (attrezzature che, all'atto della dismissione, assumono la qualifica legale di rifiuto ai sensi della normativa vigente);
3. gli eventuali interventi di rimozione del terreno contaminato e di bonifica o messa in sicurezza delle matrici ambientali che dovessero essere prescritti dalle Autorità competenti;

saranno poste a carico esclusivo, totale e illimitato del futuro aggiudicatario del compendio immobiliare, per il quale si intende qui richiamato quanto dettagliato al precedente Capitolo 3.1 del presente elaborato⁷.

A.10 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche dimensionali e di potenzialità edificatoria

⁷ Solo per completezza di relazione, si riporta uno stralcio di tale Cap. 3.1: *la Procedura non rilascia alcuna garanzia, esplicita o implicita, in merito alla conformità ambientale del sito, allo stato di conservazione e integrità strutturale dei serbatoi interrati, alla presenza di contaminazioni storiche o recenti nel suolo e nel sottosuolo, né in ordine alla rispondenza degli impianti e delle attrezzature di erogazione carburante alle vigenti norme in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro. Resta espressamente escluso qualsiasi diritto del futuro acquirente ad agire nei confronti della Procedura per vizi redibitori, mancanza di qualità, oneri di bonifica sopravvenuti o per la presenza di passività ambientali occultate nel sottosuolo, rinunciando l'aggiudicatario, con la presentazione dell'offerta d'acquisto, a sollevare eccezioni in merito. Ogni azione risarcitoria, richiesta di riduzione del prezzo o pretesa di indennizzo a qualsiasi titolo avanzata dal terzo acquirente o da pubbliche autorità per motivi di inquinamento o danno ambientale è da considerarsi inammissibile e priva di efficacia giuridica nei confronti della Curatela.*

rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 200,00 / €. 230,00 al mq di superficie territoriale.

Ciò posto, tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene prudenzialmente di giungere alla seguente valutazione:

Destinazione	Fg.	Part.	ST (mq)	€ / mq	Valutazione
Tessuti da riqualificare e rigenerare – Aree di qualificazione diffusa e strutturazione T.r4	9	35	5.123,00	200,00 €	1.024.600,00 €
VALUTAZIONE FINALE (arrotondamento)					1.000.000,00 €
Diconsi Euro Unmilione/00					

Si ribadisce che la suesposta valutazione deve intendersi come al lordo di eventuali passività ambientali del sito.

A tal proposito, si dà atto che, tra la documentazione tecnica messa a disposizione dalla proprietà., sussiste la "Relazione Tecnico-Ambientale" redatta in data 27 agosto 2024 dal Dott. Geol. Pier Luigi Dallari.

Tale elaborato specialistico si prefigge l'obiettivo di analizzare preliminarmente lo stato dell'area e stimare i potenziali oneri di dismissione e ripristino del lotto derivanti dall'attività di deposito e gestione carburanti attiva sul sito. **Il Dott. Geol. Dallari, ipotizzando una dismissione dell'impianto petrolifero propedeutica alla futura trasformazione urbanistica residenziale dell'area, quantifica i costi teorici di bonifica della matrice terreno in € 355.000,00.**

Sotto il profilo estimativo e della certezza del dato valutativo, è indispensabile evidenziare che la stima del Dott. Dallari sconta rilevanti ed espliciti limiti oggettivi e strutturali, espressamente dichiarati dallo stesso professionista, quali:

1. Assenza di indagini dirette: la stima è priva delle informazioni derivanti da una campagna ispettiva preliminare sul campo. Non sono stati eseguiti sondaggi geognostici, carotaggi o

campionamenti chimico-fisici del suolo e del sottosuolo, necessari ad accertare la presenza, la tipologia e la reale concentrazione di sostanze inquinanti.

2. Natura teorica dei quantitativi: il calcolo si basa su una geometria astratta degli scavi per la rimozione degli 11 serbatoi interrati e del terreno di rinfiando, supponendo la totale assenza di sversamenti massivi dovuti a rotture strutturali delle cisterne storiche.
3. Parametrazione sui limiti massimi: gli oneri sono calcolati applicando le soglie di accettabilità previste per i siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale, che rappresentano i parametri legali più restrittivi e costosi, applicabili solo in caso di effettiva e formale trasformazione edilizia.

Ferme restando le riserve metodologiche di cui sopra, la suddetta relazione a firma del Dott. Geol. Dallari **viene allegata alla presente perizia estimativa per farne parte integrante e sostanziale**. Tale allegazione viene unita al fine esclusivo di consentire a ciascun potenziale acquirente dell'area di disporre del quadro informativo complessivo e di procedere, a propria cura, spese e rischio, a tutti gli approfondimenti analitici ritenuti idonei per accertare il reale stato ambientale del sottosuolo.

LOTTO B – Beni a servizio di impianto carburanti in Vignola (Mo), via per Sassuolo n. 583

B.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto B risultano essere allibrati in capo in capo alla *Benincasa S.r.l.*, limitatamente alle quote di titolarità indicate nella sottostante tabella ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 4/8	VIGNOLA(MO) VIA PER SASSUOLO n. 583 Piano T	13	52	1	Cat.C/6	5	34 m ²	Euro: 131,70
F	Proprieta' per 4/8	VIGNOLA(MO) VIA PER SASSUOLO Piano T	13	52	5	Cat.E/3			Euro: 1905,00
F	Proprieta' per 1/1	VIGNOLA(MO) VIA PER SASSUOLO n. 583 Piano T	13	52	10	Cat.C/1	12	15 m ²	Euro: 354,81

Si precisa che la residua quota di 4/8 della proprietà dei Sub. 1 e 5 risulta allibrata in capo al Sig.

Pradelli Alex – C.F. PRDLXA78S16L885L.

B.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi della piena proprietà della quota di 4/8 di un'autorimessa e di un piazzale di manovra a servizio di impianto di distribuzione carburanti, oltre alla piena ed intera proprietà di una porzione di un locale commerciale⁸, il tutto posto nel comune di Vignola (Mo), via per Sassuolo n. 583, con accesso anche dalla retrostante via Marchetti, nella periferia nord-ovest della città ed a circa 1 km dal centro storico locale.

Come anticipato, i beni in esame hanno la seguente composizione:

Sub. 1) rimessa al piano terra.

Sub. 5) piazzale di manovra a servizio di impianto di distribuzione carburanti e zona lavaggio, comprensiva di pensilina di copertura delle pompe di benzina.

⁸ Con specifica destinazione d'uso U.31 che da Norme Tecniche di Attuazione vengono così descritti: *U. 31. Distributori di carburante. Comprendono le attrezzature e i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, oltre a piccole attività commerciali per la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli e pubblici esercizi.*

Sub. 10) porzione di negozio al piano terra.

Il fabbricato si erge per tre piani fuori terra e presenta struttura in muratura, prospetti rivestiti in muratura faccia a vista con porzioni intonacate e tinteggiate, solai in latero cemento e copertura in latero cemento con sovrastante manto presumibilmente in tegole.

All'interno del fabbricato, al piano terra, è ubicato il negozio avente pavimentazione parte in piastrelle di ceramica e parte in laminato incollato sul pre-esistente, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porta interna in pvc del tipo scorrevole, ampia vetrina con porta di accesso avente telaio in metallo, dotazione di impianto elettrico, impianto di raffrescamento mediante 1 split a parete⁹, ecc...

L'autorimessa, posta sempre al piano terra ma non in diretta comunicazione col negozio, è dotata di doppio portone di accesso (fronte e retro) in legno e presenta pavimentazione in cemento, pareti intonacate e tinteggiate, dotazione di impianto elettrico di tipo a vista, collegamento con impianto idrico, ecc...

Il piazzale presenta forma sostanzialmente triangolare e si sviluppa anche perimetralmente al fabbricato ove sono ubicati negozio ed autorimessa precedentemente descritti. Al centro del piazzale è ubicata una pensilina con sottostanti colonnine a doppia erogazione di carburanti. Nella zona nord-est è presente una tettoia originariamente adibita ad area lavaggio ma attualmente in disuso ed utilizzata quale deposito; nella zona sud è installato un ponte sollevatore interrato.

L'area, principalmente pavimentata in asfalto e con zone adibite a verde in corrispondenza dello spigolo nord-ovest, risulta interamente recintata ad eccezione del suo fronte ovest, zona di accesso ed uscita anche dei fruitori dell'impianto.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente, in normali

⁹ Posizionato però sulla parete posta all'interno dell'adiacente unità immobiliare, di proprietà di terzi e non oggetto della presente stima.

condizioni manutentive, compatibilmente con le rispettive destinazioni d'uso.

B.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, i beni risultavano occupati dalla *EM S.r.l. con socio unico* in forza di un regolare contratto di locazione ad uso non abitativo sottoscritto in data 12.11.2021 e registrato a Modena il 30.11.2021 al n. 018739 serie 3T, della durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 12.11.2021 e prima scadenza quindi fissata per il 11.11.2027, tacitamente rinnovabile per ulteriori anni 6 (sei).

Il canone di locazione stabilito contrattualmente ammonta ad annui €. 12.000,00 oltre Iva ed aggiornamenti Istat.

B.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*. A tal proposito, si dà atto che il conduttore non ha fornito informazioni circa la posizione condominiale.

I beni in esame, in un unico corpo e salvo se altri, presentano i seguenti confini:

Sub. 1) residue ragioni della *Benincasa S.r.l. in liquidazione* su due lati, altre ragioni di cui ai Sub. 14, 6 ed 11 della Part. 52 del Fg. 13, corridoio comune di cui al Sub. 8 della Part. 52 del Fg. 13 ed altre ragioni di cui al Sub. 12 della Part. 52 del Fg. 13.

Sub. 5) altre ragioni di cui alla Part. 527 del Fg. 13, via Marchetti, altre ragioni di cui alle Part. 237 e 238 del Fg. 13 e via per Sassuolo.

Sub. 10) corridoio comune di cui al Sub. 8 della Part. 52 del Fg. 13, altre ragioni di cui al Sub. 11 della Part. 52 del Fg. 13, residue ragioni della *Benincasa S.r.l. in liquidazione* e vano scala comune di cui al Sub. 7 della Part. 52 del Fg. 13.

Competono ai beni oggetti di valutazione gli enti e accessori comuni per legge o destinazione,

come meglio eventualmente indicati nel rogito di provenienza. Per completezza di relazione, si riportano i beni comuni non censibili indicato nell'elaborato planimetrico acquisito dallo scrivente:

Comune VIGNOLA		Sezione	Foglio 13	Particella 52	Tipo mappale 110385	del: 27/08/2013
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
6	via per sassuolo		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, PORTICO E BAGNO, COMUNI AI SUBALTERNI 1, 10, 11, 12 E 13
7	via per sassuolo	583	T-1 - 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE, ATRIO DI INGRESSO AL P.T. E VANO SCALA, COMUNI AI SUBALTERNI 10, 11, 12 E 13
8	via per sassuolo	583	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORRIDOIO DISIMPEGNO, COMUNE AI SUBALTERNI 10, 11, 12 E 13
9	via per sassuolo	583	3			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORRIDOIO DISIMPEGNO SOFFITTE, COMUNE AI SUBALTERNI 10, 11, 12 E 13
14	via per sassuolo	583	T			BENE COMUNE CENSIBILE, RIPOSTIGLIO COMUNE AI SUBALTERNI 1, 10, 11, 12 E 13

B.5 Provenienza

In base alla certificazione notarile redatta dal Notaio Carlo Camocardi, i beni in esame sono pervenuti alla *Benincasa S.r.l.* in forza di decreto di trasferimento del 11 novembre 2021, emesso dal Tribunale di Modena nell'ambito di una procedura esecutiva, Repertorio n. 1956, trascritto a Modena in data 23 novembre 2021 al n. 26478 di registro particolare.

Fatta eccezione per la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale (trascritta a Modena in data 15.07.2026 al n. 16394 reg. particolare, a favore della Massa dei Creditori della *Benincasa S.r.l. in liquidazione*), i beni risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie o privilegi.

B.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Vignola, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse

sono state edificate in data antecedente il 01.09.1967. In particolare, sono state messe a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche:

- **Licenza di costruzione n. 1703/1956**, Prot. n. 1450/1956 del 23.03.1956, per *costruzione di un chiosco per vendite carburanti*.
- **Licenza di costruzione n. 2272/1958**, Prot. n. 5370/1958 del 03.10.1958, per *trasformazione di una rimessa in abitazione civile* con relativo permesso di **abitabilità Prot. n. 1376** del 11.03.1967;
- **Licenza di costruzione n. 4918/1972**, Prot. n. 3811/1972 del 15.06.1972, per *ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato civile* con relativo permesso di **abitabilità Prot. n. 4624** del 04.10.1972;
- **Denuncia di inizio attività n. 279/2006**, Prot. n. 12456/2006 del 21.06.2006, per *manutenzione straordinaria su manto di copertura esistente, posa di guaina ai poliesteri per risolvere i problemi di infiltrazione delle acque piovane* con la precisazione che, all'interno del fascicolo messo a disposizione dello scrivente, non è stata rilevata la fine lavori;
- **Denuncia di inizio attività n. 315/2007**, Prot. n. 18222/2007 del 11.09.2007, per *manutenzione straordinaria per interro n. 1 serbatoio di gasolio e adeguamento alla rete fognaria* con la precisazione che, all'interno del fascicolo messo a disposizione dello scrivente, è stata rilevata la presenza di una richiesta di integrazione documentale della PA datata 25.09.2007 senza trovare traccia di riscontro da parte del tecnico progettista¹⁰.
- **Accertamento di conformità in sanatoria n. 174/2013**, Prot. n. 12682/2013 del 24.04.2013, *opere eseguite in parziale difformità alla licenza edilizia* con relativo certificato di conformità edilizia n. 443/2013, prot. n. 26648/2013 del 17.09.2013.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di

¹⁰ Circostanza che si presume comunque bypassata, sussistendo ulteriori e successive integrazioni documentali in risposte a richieste della PA, ultima delle quali datata 07.05.2009.

valutazione.

B.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la **manca**za di **coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali**, per una serie di elementi, tra cui:

- a) realizzazione di divisorio interno nel locale adibito a negozio;
- b) presenza di varie tettoie e manufatti, parzialmente di carattere precario ed integralmente installati o a ridosso dei confini o a distanza inferiore alla minima prevista dalla legge, privi di titolo abilitativo;
- c) presenza di piccolissima superfetazione in muratura, in adiacenza al portone nord dell'autorimessa;
- d) nella zona sud del cortile risulta installato un ponte sollevatore interrato privo di titolo abilitativo.

Qualora ne ricorrano i presupposti, suddette difformità ed eventualmente altre non espressamente citate, potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dai regolamenti vigenti e/o procedendo alla remissione in pristino dello stato dei luoghi.

Di tutte le suesposte circostanze, ivi comprese le carenze documentali indicate al Cap. B.6, si terrà debita considerazione andando a decurtare un prudenziale percentuale svalutativa al momento della stima.

B.8 Sviluppo delle superfici

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni oggetto di valutazione risulta essere riepilogata nella successiva tabella, con la precisazione che per il piazzale viene riportata la superficie territoriale rilevata su base catastale.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
Rimessa	13	52	1	T	39,00

Porzione di negozio	13	52	5	T	18,00
Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	ST (mq)
Piazzale con pensilina	13	52	10	T	680,00

Ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento deve sempre intendersi come eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

B.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 1.600,00 / €. 1.700,00 al mq di superficie commerciale per la porzione di negozio;
- €. 750,00 / €. 850,00 al mq di superficie commerciale per l'autorimessa;
- €. 75,00 / €. 85,00 al mq di superficie territoriale per il piazzale.

I valori suesposti sono riferiti alla piena ed intera proprietà dei beni; nel caso in esame, le unità immobiliari di cui ai Sub. 1 e 5 sono però in comproprietà con soggetti terzi per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. Al rispettivo valore pieno dovrà essere, pertanto, applicata una congrua percentuale svalutativa per rendere appetibile tale quota di $\frac{1}{2}$, giungendo alla valutazione finale di seguito riportata¹¹.

¹¹ Ci sono diverse ragioni per cui una quota parziale di un immobile risulta generalmente meno appetibile rispetto alla piena proprietà:

- a) Limitazioni nel controllo e nell'utilizzo: essendo comproprietario, le decisioni riguardanti l'immobile (ristrutturazioni, affitto, vendita, ecc.) devono essere prese di comune accordo con l'altro proprietario. Questo può portare a disaccordi, ritardi o blocchi decisionali, rendendo la gestione più complessa e meno flessibile, altresì con rischio di incomprensioni e litigi riguardo all'utilizzo degli spazi, alla ripartizione delle spese (manutenzione, tasse, utenze), ecc...
- b) Complessità nella vendita: vendere la quota di un immobile può essere più difficile rispetto a vendere l'intera proprietà. Potenziali acquirenti potrebbero essere riluttanti ad entrare in una situazione di comproprietà con uno sconosciuto, temendo le problematiche di gestione e decisione summenzionate.
- c) Difficoltà nell'ottenere finanziamenti: gli istituti di credito sono spesso meno propensi a concedere mutui per l'acquisto di una sola quota di un immobile. Questo perché l'ipoteca graverebbe solo su una parte della proprietà, rendendo più complessa la procedura in caso di insolvenza.

Ciò posto, tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene prudenzialmente di giungere alla seguente valutazione:

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Rimessa	13	52	1	T	39,00	750,00 €	29.250,00 €
Porzione di negozio	13	52	5	T	18,00	1.600,00 €	28.800,00 €
Valutazione parziale della piena ed intera proprietà							58.050,00 €
A detrarre - stato occupazionale (-5%)							-2.902,50 €
A detrarre - presenza di difformità (-8% su Sub. 5)							-2.304,00 €
Valutazione parziale della piena ed intera proprietà							52.843,50 €
Valutazione parziale della quota di 4/8 dei beni							26.421,75 €
A detrarre - svalutazione per comproprietà (-20%)							-5.284,35 €
Valutazione finale della quota di 4/8 dei beni							21.137,40 €
Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	ST (mq)	€ / mq	Valutazione
Piazzale con pensilina	13	52	10	T	680,00	75,00 €	51.000,00 €
A detrarre - stato occupazionale (-5%)							-2.550,00 €
A detrarre - presenza di difformità (-10%)							-5.100,00 €
Valutazione finale della piena ed intera proprietà							43.350,00 €
Valutazione parziale delle quote di proprietà della <i>Benincasa S.r.l. in liq.</i>							64.487,40 €
Valutazione finale delle quote di proprietà della <i>Benincasa S.r.l. in liq.</i>							64.000,00 €

Si ritiene utile evidenziare che i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà, nel 2021, a seguito di aggiudicazione in asta derivante da procedura esecutiva, ad un prezzo pari a circa €. 32.000,00. Si ritiene che tale circostanza confermi la scarsa appetibilità commerciale dei beni e, nella sostanza, la valutazione dello scrivente.

Ad evasione dell'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizioni per eventuali chiarimenti.

Modena, 08 settembre 2026

Il Tecnico

Geom. Matteo Gaddi

