

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N.10/2024

Relazione di Consulenza Tecnica
Stazione di servizio 07 ubicata nella S.P. 7 Km 15,511,
Desulo (NU)

Giudice Delegato:

Dott.ssa Francesca Fiorentini

Curatore:

Dott.ssa Gabriella Sotgiu

Consulenti Tecnici:

Ing. Gianmarco Pilo

INDICE

Premessa	5
Svolgimento delle operazioni di consulenza	16
Risposte ai quesiti.....	18
Quesito 1.....	18
Quesito 2.....	24
Quesito 3.....	26
Quesito 4.....	30
Quesito 5.....	34
Quesito 6.....	36
Quesito 7.....	37
Quesito 8.....	51
Quesito 9.....	58
Conclusioni.....	59
Elenco degli allegati:	60

Premessa

Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Fiorentini, il sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Logudoro n. 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari della Liquidazione Giudiziale n. 10/2024, a seguito del formale conferimento d'incarico da parte del Curatore Dott.ssa Gabriella Sotgiu in data 02/10/2024, avvenuto in forza del provvedimento del 26/09/2024, con il quale il comitato dei creditori ha autorizzato la suddetta nomina.

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico:

1) “Il perito, prima di ogni altra attività, acquisirà, esaminerà ed eventualmente integrerà la documentazione di cui all’art. 567 comma 2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all’immobile acquisito all’attivo, effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa; Si precisa che:

a) la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia stata acquisita all’attivo una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari - con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di richiesta del certificato ipotecario;

b) *la documentazione ipocatastale deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.*

2) *ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna.*

3) *PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione ad eventuali occupanti a mezzo raccomandata A.R. o PEC, dell'inizio delle operazioni peritali:*

a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto di stima (ivi compresi i relativi confini) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando, i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

b) *all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; riferisca circa la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;*

-
- c) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

4) *In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*
- b) *accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.*

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, verifichi:

- d) *la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;*
- e) *In caso di opere non sanabili deve accertare se siano state eventualmente presentate istanze di condono, indicando in questo caso:*
1. *il soggetto istante;*
 2. *la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata;*
 3. *lo stato del procedimento;*

4. i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

In ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti all'attivo si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del citato d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

- 5) Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.*
- 6) Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.*
- 7) REDIGA quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
 - a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, di almeno tre confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*

-
- b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- c) *se gli immobili siano liberi ovvero occupati dal debitore o da soggetti diversi. Ove l'immobile sia abitato dal debitore si verifichi, in particolare, se l'immobile sia abitato dal debitore prima della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, acquisendo, se necessario, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore.*
- d) *ove gli immobili fossero occupati da soggetti diversi dal debitore, precisi a che titolo; in particolare, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi se e quando il contratto è stato registrato, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- e) *i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

-
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
 - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)*

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- *Iscrizioni;*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

8) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- 1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4. Eventuali cause in corso;*

-
5. *Esatte generalità degli attuali proprietari (specificando se il bene o la porzione acquisita all'attivo ricada o non ricada nel regime della comunione legale dei beni), dei precedenti proprietari nel ventennio precedente alla dichiarazione della liquidazione giudiziale con indicazione di ciascun atto di acquisto, completo dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);*
 6. *le caratteristiche interne ed esterne di ciascun immobile, l'attuale stato di manutenzione dello stesso e per gli impianti (elettrico, idrico e termico), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
 7. *Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*
 8. *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, le superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; nella valutazione dovrà distintamente indicare gli adeguamenti di valore dovuti a:*
 - *riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;*
 - *oneri di regolarizzazione urbanistica;*
 - *stato d'uso e manutenzione;*
 - *dello stato di possesso;*
 - *vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;*

-
- *eventuali spese condominiali insolute;*
 - *la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;*
 - *altri oneri o pesi;*

in caso di stima della quota di un bene indiviso, l'esperto verifichi se la quota acquisita all'attivo possa essere comodamente separata in natura indicandone, in caso affermativo, il valore, ed identificando la parte che potrebbe essere separata in favore della procedura ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, dica se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

9) *ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima:*

1. *documentazione fotografica del bene;*
2. *planimetria dello stesso;*
3. *visura catastale attuale;*
4. *copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*

Lo scrivente ritiene doveroso precisare sin d'ora il fatto che il patrimonio immobiliare oggetto della presente procedura di Liquidazione Giudiziale è composto parzialmente da beni di proprietà della società “ , e parzialmente di beni di proprietà del socio accomandatario infinitamente responsabile, ovvero il Sig.

Tale specifica si ritiene necessaria in quanto, durante le operazioni peritali, è stato possibile identificare l'intero patrimonio immobiliare in capo ai due soggetti sopra citati ed oggetto della presente Liquidazione Giudiziale. Le analisi finora svolte hanno portato ad una consistenza immobiliare ampia ed eterogenea, ubicata in diversi comuni della Sardegna, più precisamente nel territorio comunale di Sassari, Alghero, Arzachena, Desulo, Nuoro, Sanluri, Valledoria e Porto Torres.

La ditta in Liquidazione Giudiziale ha possesso di immobili, tra quelli sopra elencati, nei comuni di Alghero, Arzachena, Desulo, Nuoro, Sanluri, Valledoria e Porto Torres, mentre il socio accomandatario ha possesso di immobili ubicati nel territorio comunale di Sassari. Come anticipato in precedenza, il compendio immobiliare oggetto di stima, generalizzato dal punto di vista patrimoniale tra ditta e socio, è costituito da immobili con tipologia, dimensioni e destinazione d'uso differenti. In particolare, tali immobili coincidono con diversi punti vendita di carburante dotati di stazione di servizio, un locale per uffici, svariati locali di sgombero. Si ritiene doveroso sottolineare che gli immobili identificati, dislocati nei diversi Comuni sopramenzionati, ammontano precisamente a 22, strutturati in distinti complessi immobiliari, ovvero sette stazioni di servizio, un ufficio postale (costituito da due immobili), un gruppo di locali di sgombero ubicati al piano interrato di un fabbricato. A tale proposito, si precisa che il presente Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo riguarda esclusivamente l'immobile sito nel Comune di Desulo (NU), ovvero una stazione di servizio con rivendita di carburanti ubicata lungo la SP 7 al km 15,511, nel seguito meglio identificata. I restanti immobili saranno debitamente analizzati all'interno di apposite relazioni integrative di futura redazione, sino al completamento di tutto il patrimonio in capo alla ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, oltre che del socio accomandatario infinitamente responsabile.

Ad ognuno dei 22 immobili lo scrivente ha associato un numero identificativo univoco, il quale verrà mantenuto per tutte le future relazioni riguardanti la presente Liquidazione Giudiziale, compresa la presente trattazione, oltre che tutti gli allegati di supporto, al fine di facilitare la consultazione e l'individuazione degli stessi immobili. Tali identificativi verranno riportati nel seguito della trattazione per l'intero compendio in oggetto, di modo da inquadrare anche in questa prima fase tutti i beni, nonostante la presente relazione di perizia riguarderà esclusivamente uno degli immobili.

Pertanto, considerata la vastità ed il numero dei beni da analizzare e stimare, ogni immobile sarà quindi trattato singolarmente, mantenendo la corrispondenza con il numero assegnato in questa fase iniziale. Inoltre, per un maggiore livello di dettaglio, il numero identificativo univoco degli immobili corrisponde a quello riportato nel conferimento di incarico del 02/10/2024.

Lo scrivente intende ripartire l'analisi del maggiore compendio immobiliare in varie relazioni di perizia indipendenti, al fine di gestire e presentare alla Curatela gli elementi salienti dello studio di ogni singolo immobile, senza che il volume tecnico scaturente dalle analisi svolte raggiunga dimensioni eccessivamente elevate, difficili da consultare nelle fasi successive al deposito della perizia.

Alcuni degli immobili in oggetto, infatti, risultano caratterizzati da alcune problematiche a carattere urbanistico e generale, le quali verranno di volta in volta adeguatamente approfondite. In particolare, si precisa che alcune stazioni di servizio oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, insistono sul lotto di terreno di proprietà di soggetto terzo, e pertanto escluso dalla presente trattazione. Con quanto sopra lo scrivente intende anticipare il fatto che la maggioranza delle stazioni di servizio intese come soprassuoli, di proprietà della ditta in intestazione oggetto di valutazione, risultano gestite da soggetti terzi in forza di contratti di comodato, realizzate all'interno di terreni di proprietà di soggetti terzi, estranei alla presente procedura.

Tale tematica costituisce una particolarità legale per quanto riguarda la proprietà (in grado di incidere in maniera sensibile sul calcolo estimativo relativo al valore di mercato degli immobili) e verrà meglio approfondita nelle future relazioni di perizia integrative, in quanto l'immobile oggetto della presente relazione di perizia non presenta tale caratteristica.

A tale proposito, si sottolinea e ribadisce ulteriormente il fatto che le stazioni di servizio sono intestate alla ditta, mentre, gli immobili cosiddetti urbani, ubicati nel comune di Sassari, sono intestati al socio accomandatario infinitamente responsabile.

Alla luce di quanto sopra anticipato, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è esclusivamente la stazione di servizio 07, ubicata all'interno del territorio comunale di Desulo. A tal proposito, si ritiene doveroso sottolineare sin d'ora il fatto che, la stazione di servizio 07 non risulta ancora censita al N.C.E.U. del Comune di Desulo. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Pertanto, l'individuazione della stazione di servizio 07 oggetto della presente trattazione, è riconducibile esclusivamente al lotto di terreno nel quale insiste, censito al N.C.T. del comune di Desulo al Foglio 6, Particella 164. Per ogni doveroso approfondimento catastale relativo alla stazione di servizio 07, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C.07 – Documentazione Catastale_Desulo. La documentazione catastale relativa agli ulteriori immobili verrà riportata e meglio analizzata, contestualmente alle ulteriori relazioni di perizia integrative, di futura redazione ed imminente deposito.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lo scrivente C.T.U. fu nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari della Liquidazione Giudiziale n. 10/2024, contestualmente al formale conferimento d'incarico del 02/10/2024 da parte del Curatore Dott.ssa Gabriella Sotgiu, avvenuto in forza del provvedimento del 26/09/2024, con il quale il comitato dei creditori ha autorizzato la suddetta nomina.

Come anticipato in precedenza, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente la stazione di servizio 07 ubicata lungo la SP 7 al km 15,511, nel Comune di Desulo (NU). La restante parte di immobili sarà debitamente trattata all'interno di apposite relazioni integrative di futura redazione, sino al completamento di tutto il patrimonio in capo alla ditta in Liquidazione Giudiziale, ovvero la ditta “ ”, oltre a quello in capo al socio accomandatario infinitamente responsabile della Società sopra citata, ovvero il Sig.

In riferimento al presente mandato, lo scrivente sottolinea il fatto che nei giorni seguenti al conferimento dell'incarico sopra menzionato, ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio professionale sito in Cagliari, via Logudoro n° 23, attraverso il preliminare studio dei documenti forniti dalla Spett.le Curatela in relazione agli immobili oggetto di indagine, facenti parte del più ampio patrimonio immobiliare in oggetto.

Le formali richieste di accesso ai documenti amministrativi, urbanistici, progettuali, relativi all'immobile in oggetto, vennero inviate all'U.T.C. di Desulo dal sottoscritto in data 03/04/2025, acquisendo così tutta la documentazione amministrativa necessaria per le analisi relative a tale immobile. A tale proposito si precisa sin d'ora che l'accesso agli atti fornito dall'U.T.C. di Desulo è risultato incompleto e frammentario. In particolare, tra i documenti forniti allo scrivente in sede di accesso agli atti, non è stato individuato alcun elaborato grafico relativo ai titoli edilizi di riferimento. Tale tematica verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione del capitolo “Storia amministrativa e urbanistica dell'immobile” presente all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo.

Nella medesima giornata del 03/04/2025, lo scrivente ha svolto le analisi catastali relative alla stazione di servizio in oggetto, mediante l'acquisizione delle visure catastali storiche e delle mappe censuarie relative al Foglio nel quale ricade l'immobile. Si sottolinea sin d'ora il fatto che la stazione di servizio 07 non risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Desulo. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha organizzato, anche grazie all'attività della Curatela, un sopralluogo presso tutti gli immobili individuati nell'intero patrimonio immobiliare in oggetto. Nello specifico, l'attività di sopralluogo della stazione di servizio 07 oggetto della presente trattazione, ubicata nel territorio comunale di Desulo nella SP 7 al Km 15,511, è stata espletata nella giornata del 24/10/2025. In tale circostanza veniva eseguito il rilievo fotografico dell'immobile e l'analisi degli impianti presenti. A tal proposito si precisa sin d'ora il fatto che, durante le operazioni peritali, è stato svolto un rilievo del bene sommario, strettamente a carattere qualitativo, relativo esclusivamente all'individuazione dell'immobile rispetto al contesto in cui è ubicato, di modo da valutare la congruità con quanto rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali e progettuali. Inoltre, mediante il sopralluogo svolto in data 24/10/2025 dallo scrivente C.T.U. nominato in contraddittorio con l'esercente, sono stati analizzate le dotazioni impiantistiche e mobiliari riferibile all'intero P.V. Nell'ambito delle analisi effettuate è stato riscontrato il fatto che l'impianto è composto da elementi di diversa natura e titolarità.

Tali elementi, sono stati riportati ed analizzati nel dettaglio all'interno del verbale di ricognizione impianti del 24/10/2025. A tal proposito, si sottolinea che, all'interno del suddetto verbale di sopralluogo sono state riportate le rispettive titolarità, sia in capo alla ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, che in capo alla ditta attualmente occupante ed esercente.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione Allegato H.07 - Verbale di ricognizione beni_Desulo.

Di seguito si riportano le risposte ai quesiti peritali posti alla base del presente mandato precisando, inoltre, che per gli approfondimenti necessari sulle tematiche sinteticamente richiamate alle pagine seguenti, si rimanda alla consultazione dei più ampi e dettagliati allegati posti a corredo della presente relazione di perizia.

Risposte ai quesiti

Quesito 1.

Il perito, prima di ogni altra attività, acquisirà, esaminerà ed eventualmente integrerà la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative agli immobili acquisiti all'attivo, effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa;

- la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia stata acquisita all'attivo una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di richiesta del certificato ipotecario;*
- la documentazione ipocatastale deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.*

In ossequio al presente quesito lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha effettuato tutte le opportune analisi sia a livello catastale che a livello ipotecario.

A tale proposito si rimanda alla consultazione dell'Allegato F.07 – Ispezioni Ipotecarie_Desulo e dell'Allegato C.07 – Documentazione catastale_Desulo, all'interno dei quali lo scrivente ha riportato tutta la documentazione catastale e ipotecaria reperita durante le operazioni peritali, utile a fornire una esaustiva e quanto più precisa risposta al presente quesito peritale.

In riferimento alla verifica sull'esistenza di formalità indicate nel presente quesito, si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, ottenute mediante le opportune ricerche e ispezioni ipotecarie operate presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari competente per territorio. Per ogni doveroso approfondimento in merito si rimanda a quanto contenuto all'interno del sopra citato Allegato F.07 – Ispezioni Ipotecarie_Desulo.

Si precisa inoltre che lo scrivente ha condotto le opportune verifiche ipotecarie mediante l'interrogazione svolta esclusivamente sull'identificativo catastale del terreno in cui insiste la stazione di servizio 07, censito al N.C.T. di Desulo, in quanto l'immobile in oggetto non è censito al catasto fabbricati.

Di seguito si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative al terreno nel quale insiste la stazione di servizio 07, di proprietà della società “

”.

Ispezioni riferite all'identificativo catastale del terreno nel quale insiste la stazione di servizio 07, censito al N.C.T. del Comune di Desulo al Foglio 6 Particella 164.

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata direttamente sull'identificativo catastale dell'immobile, censito al N.C.T. del Comune di Desulo al Foglio 6, Particella 164.

1 Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 37 del 24/01/2002

Registro Particolare n° 1315, Registro Generale n° 1422

Tipo di Atto: “ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE”, Atto Giudiziario del 07/12/2001, repertorio n° 52/2001.

Immobili: N.C.T. del Comune di Desulo (NU):

- Foglio 6, Particella 164
(identificativo dell’immobile della formalità precedente; Foglio 6, Part. 149)
- Foglio 6, Particella 163
(identificativo dell’immobile della formalità precedente; Foglio 6, Part. 149)

A favore:

1. C.F.
. Diritto di: Proprietà per la quota di 1/6;
2. . Diritto di: Proprietà per la quota di 1/6;
3. Diritto di: Proprietà per la quota di 1/6.

2 Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 64 del 06/05/2002

Registro Particolare n° 4654, Registro Generale n° 5650

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”, Rogito Notaio Dott. Carlo Bolognini in Sassari del 04/04/2002, repertorio n° 10953.

Immobili: N.C.T. del Comune di Desulo (NU):

- Foglio 6, Particella 164

A favore:

Diritto di: Proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

1. . Diritto di: Proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;
2. . Diritto di: Proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$;
3. Diritto di: Proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$.

3 Nota di Iscrizione:

Presentazione n° 51 del 25/09/2009

Registro Particolare n° 1762, Registro Generale n° 10537

Tipo di Atto: “IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE”, Atto Amministrativo del 16/09/2009, repertorio n° 28521/2009.

Immobili: N.C.T. del Comune di Desulo (NU):

- Foglio 6, Particella 164

A favore: EQUITALIA SARDEGNA SPA con sede in Sassari, C.F. 01667270928. Diritto di: Proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

Diritto di: Proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: IN RIFERIMENTO AL QUADRO B PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI TERRENI: CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, PERTINENZE E DIPENDENZE, CON QUANTO VI SIA EDIFICATO E' DA CONSIDERARSI IMMOBILE AI SENSI DI LEGGE, NULLA ESCLUSO. CON ESONERO PER IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIRI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IN ESENZIONE DI OGNI TASSA E DIRITTO A NORMA DELL'ART. 47 DEL D.P.R. 29.9.73 N.602 COSI' MODIFICATO DALL'ART.16 DEL D.LGS. 26.02.1999 N.46. SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE L'ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

Annotazioni: Annotazione n. 1148 del 17/12/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Alla luce di quanto sopra analizzato, si precisa che nel terreno sul quale sorge la stazione di servizio 07, allo stato attuale non grava alcuna **Trascrizione Pregiudizievole**. In particolare, la nota n° 3 sopra riportata, corrispondente con un'ipoteca esattoriale, risulta oggetto di un'apposita annotazione di "Cancellazione Totale".

L'atto di provenienza del terreno sul quale la ditta ha edificato la stazione di servizio 07 è stato reperito esclusivamente mediante l'analisi delle ispezioni ipotecarie. Tale atto di acquisizione dei terreni da parte della ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, ovvero “ ”, è individuato dalla seguente nota di trascrizione:

2 Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 64 del 06/05/2002

Registro Particolare n° 4654, Registro Generale n° 5650

Tipo di Atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”, Rogito Notaio Dott. Carlo Bolognini in Sassari del 04/04/2002, repertorio n° 10953.

Immobili: N.C.T. del Comune di Desulo (NU): Foglio 6, Particella 164

Si precisa che l'atto di compravendita sopra riportato, garantisce la provenienza ultraventennale del terreno nel quale insiste la stazione di servizio 07.

Ulteriormente, lo scrivente sottolinea un'incongruenza riscontrata tra le note precedentemente analizzate. La trascrizione della sentenza di usucapione identificata dalla nota n° 1, assegna una quota di proprietà pari a 1/6 per ognuno dei tre soggetti a favore. Tali quote, quindi, non raggiungono la piena proprietà dell'immobile, il quale, però, è stato successivamente venduto alla ditta liquidata dagli stessi soggetti, per l'intera proprietà. Pertanto, è presumibile la presenza di un'incongruenza nella trascrizione della sentenza di usucapione. Incongruenza che non è mai stata bonificata antecedentemente all'ultimo passaggio di proprietà, avvenuto nel 2002, a favore della

, oggetto della presente procedura di Liquidazione Giudiziale.

Tutte le ispezioni ipotecarie reperite ed analizzate nelle pagine precedenti, sono interamente riportate all'interno dell'Allegato F.07 – Ispezioni Ipotecarie_Desulo.

Per ogni doveroso approfondimento in merito alla storia catastale della particella censita al catasto terreni che ospita l'intera stazione di servizio, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C.07 – Documentazione catastale_Desulo, nonché dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo.

Quesito 2.

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna;

Prima di ogni elemento e descrizione delle attività svolte, lo scrivente sottolinea il fatto che il presente immobile risulta facente parte di un patrimonio immobiliare più ampio, riferibile sia al socio accomandatario che alla ditta debitrice, entrambi oggetto della presente Liquidazione Giudiziale. A tal proposito, si precisa che, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente la stazione di servizio 07 ubicata lungo la SP 7 al km 15,511, nel Comune di Desulo (NU). La restante parte di immobili sarà debitamente trattata all'interno di apposite relazioni integrative di futura redazione, sino al completamento di tutto il patrimonio in capo alla ditta in Liquidazione Giudiziale, ovvero la ditta “ ”, oltre a quello in capo al socio accomandatario infinitamente responsabile della Società sopra citata, ovvero il Sig.

. Nel seguito si provvederà, dunque, a riferire unicamente quanto elaborato in merito alla stazione di servizio 07, ubicata a Desulo.

In riferimento al presente quesito peritale, lo scrivente ha effettuato l'accesso presso l'immobile oggetto della presente Liquidazione Giudiziale nella giornata del 24/10/2025, in occasione del quale è stato possibile visionare la consistenza relativa al bene in oggetto. Contestualmente all'accesso è stato effettuato il rilievo fotografico dell'immobile riferito allo stato attuale, oltre all'analisi degli impianti presenti. Si precisa sin d'ora il fatto che, durante le operazioni peritali, è stato svolto un rilievo del bene sommario, strettamente a carattere qualitativo, relativo esclusivamente all'individuazione dell'immobile rispetto al contesto in cui è ubicato, di modo da valutare la congruità con quanto rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali e progettuali.

In tale occasione, inoltre, è stato svolto il Verbale di ricognizione dei beni, in contraddittorio con la ditta esercente, utile a determinare la proprietà dei beni mobili e immobili individuati nella stazione di servizio 07. L'esito di tale analisi è consultabile nell'apposito verbale redatto dallo scrivente C.T.U. nominato, presente nell'Allegato H.07 – Verbale di ricognizione beni_Desulo.

All'interno di tale sopralluogo sono stati raccolti tutti gli elementi necessari, al fine di fornire una compiuta risposta al presente quesito peritale. Nel capitolo "10.1 – Descrizione dell'immobile" ricompreso all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo, si è provveduto inizialmente ad individuare l'immobile in oggetto e, successivamente, a fornire una dettagliata descrizione dello stesso. A tal proposito, si precisa che, nel suddetto capitolo lo scrivente ha svolto un'analisi approfondita degli impianti presenti all'interno dell'immobile oggetto di valutazione, in base a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Alla luce degli elementi raccolti nelle analisi effettuate, lo scrivente indica come l'unità edilizia oggetto del presente studio è rappresentata da una stazione di servizio con deposito di carburanti, si sviluppa su un unico livello, ovvero al piano stradale nella Strada Provinciale 7 Km 15,511, nel Comune di Desulo.

Quesito 3.

PROVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione ad eventuali occupanti a mezzo raccomandata A.R. o PEC, dell'inizio delle operazioni peritali:

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto di stima (ivi compresi i relativi confini) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando, i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; riferisca circa la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;*
- c) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

In riferimento a quanto richiesto dal presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea che i C.T.U. hanno fissato la data per il sopralluogo per il giorno 24/10/2025, con relativa comunicazione al debitore, al soggetto occupante dell'immobile in oggetto ed al suo legale difensore.

In ossequio al punto a) ed al punto b) del presente quesito peritale, come precedentemente anticipato, lo scrivente individua che l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è costituito da un punto vendita di carburante dotato di stazione di servizio, la quale si sviluppa su un unico livello, ovvero al piano stradale lungo la SP 7, precisamente al Km 15,511, nel territorio comunale di Desulo (NU).

Per quanto concerne la descrizione del bene oggetto della presente trattazione, si rimanda alla consultazione del capitolo "10.1 – Descrizione dell'immobile" presente all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo, nel quale lo scrivente ha svolto un'accurata analisi.

Alla luce di quanto precedentemente descritto, si ritiene doveroso sottolineare ulteriormente il fatto che, la stazione di servizio 07 oggetto della presente relazione di perizia non risulta ancora censita al N.C.E.U. del Comune di Desulo.

Di conseguenza, per la regolarizzazione catastale dell'immobile, sarà necessario procedere con la predisposizione e la presentazione di apposita pratica di accatastamento, comprensiva di Tipo Mappale per l'aggiornamento della rappresentazione cartografica e di modello DOCFA per l'attribuzione delle specifiche categorie e rendite catastali. Allo stato attuale l'immobile dovrebbe essere accatastato come “*Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche*”, con categoria catastale E/3. Tale tematica verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione.

Pertanto, in considerazione del fatto che la stazione di servizio 07 non è censita al N.C.E.U. del Comune di Desulo, l'identificativo catastale di riferimento è inevitabilmente la particella del terreno nel quale insiste. Tale terreno è censito al N.C.T. del Comune di Desulo al Foglio 6, Particella 164.

Di seguito si riporta l'analisi della particella che ospita la stazione di servizio 07:

Catasto Terreni Foglio 6

- **Particella 164:** identifica il terreno nel quale sorge la stazione di servizio 07 (Particella con qualità: PASCOLO di classe 3, Superficie: 1.570 mq, Reddito dominicale € 0,89, Reddito agrario € 0,73);

La suddetta particella che ospita la stazione di servizio 07 è catastalmente intestata alla società “ ”, oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, con sede in . Inoltre, tale particella catastale, è l'identificativo di riferimento della stazione di servizio 07, in quanto l'immobile non è censito al catasto fabbricati.

Per quanto concerne l'identificazione del bene mediante i confini catastali, si precisa che la Particella 164 confina a Est – Nord/Est con la Particella 67 e a Sud – Sud/Ovest con la Particella 162. Mentre, nel lato esposto a Ovest – Sud/Ovest confina con la Particella 165, la quale è identificata come “relitto di strada pubblica” e coincide con la porzione di area tra la stazione di servizio e l'attuale SP 7. Infine, a Nord – Nord/Ovest, la particella 164 confina con la particella 166 del medesimo Foglio.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato C.07 – Documentazione catastale_Desulo.

In merito alla proprietà delle particelle limitrofe a quelle in oggetto e sopra menzionate, lo scrivente sottolinea, a partire dagli elementi emersi nelle indagini condotte durante le operazioni peritali, come queste siano di proprietà di altri soggetti in ogni caso estranei alla presente procedura di Liquidazione Giudiziale.

Infine, in ossequio al punto b), come più volte ribadito, lo scrivente puntualizza ulteriormente il fatto che la stazione di servizio non risulta regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Desulo. Perciò, a livello catastale è necessaria la pratica di accatastamento completa di Tipo Mappale e Docfa. In particolare, si dovrà censire la stazione di servizio 07 con categoria catastale E3. Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, l'adeguamento catastale previsto dovrà, in prima battuta, censire l'impronta delle unità che compongono la stazione di servizio nella mappa relativa al Catasto Terreni, e successivamente depositare la planimetria al Catasto Fabbricati, in modo da generare l'identificativo catastale corredato di rendita e categoria catastale. Per provvedere all'adeguamento catastale si prevede un importo di 2.500,00 € (al netto dell'IVA di legge, delle spese catastali e degli ulteriori accessori di Legge) derivanti dalla parcella da corrispondere ad un tecnico abilitato per tale variazione.

Lo scrivente puntualizza il fatto che gli oneri catastali ammontano, per una pratica Docfa a € 50,00, mentre per il Tipo Mappale a € 100,00. Tali importi risultano già ricompresi nel valore soprariportato.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per la stazione di servizio 07 oggetto di perizia.

In ossequio al punto c), si sottolinea come all'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Desulo. Le procedure di accesso agli atti sono state intraprese al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile in oggetto, anche per ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità.

L'esito di tali analisi documentali è contenuto all'interno dell'Allegato B.07 – Documentazione del Comune di Desulo, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi all'immobile oggetto del presente approfondimento. L'analisi completa della storia urbanistica dell'immobile è interamente riportata nel capitolo “9 – Storia Amministrativa dell'Immobile”, ricompreso nel più ampio Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Si precisa sin d'ora che l'accesso agli atti fornito dall'U.T.C. di Desulo è risultato incompleto e frammentario. In particolare, tra i documenti forniti allo scrivente in sede di accesso agli atti, non è stato individuato alcun elaborato grafico relativo ai titoli edilizi di riferimento, utile al raffronto tra lo stato reale della stazione di servizio e lo stato assentito, di modo da individuare le eventuali difformità. Pertanto, dai documenti in possesso dello scrivente, forniti dall'U.T.C. di Desulo, si sottolinea il fatto che non si hanno elementi sufficienti per stabilire se nella stazione di servizi 07 siano presenti eventuali incongruenze e valutarne l'eventuale sanabilità. In considerazione della particolare destinazione d'uso dell'immobile, ovvero un distributore di carburanti, soggetto a svariati controlli periodici, nonché particolari vincoli, è presumibile che gli elementi che lo compongono siano legittimamente assentiti. Tale approfondimento è da svolgere dettagliatamente con l'U.T.C. di Desulo mediante apposita interlocuzione.

Alla luce di quanto sopra analizzato, si sottolinea che, le eventuali incongruenze presenti nella stazione di servizio 07, risultano presumibilmente formali e dunque suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

Quanto sopra analizzato risulta meglio approfondito all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Quesito 4.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.*

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, verifichi:

- d) la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;*
- e) In caso di opere non sanabili deve accertare se siano state eventualmente presentate istanze di condono, indicando in questo caso:*
 - 1. il soggetto istante;*
 - 2. la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata;*
 - 3. lo stato del procedimento;*
 - 4. i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

In ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti all'attivo si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del citato d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

In riferimento al punto a) del presente quesito peritale, si precisa ulteriormente che la stazione di servizio 07 oggetto della presente relazione di perizia non risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Desulo.

Di conseguenza, come anticipato in precedenza, per la regolarizzazione catastale dell'immobile, sarà necessario procedere con la predisposizione e la presentazione di apposita pratica di accatastamento, comprensiva di Tipo Mappale per l'aggiornamento della rappresentazione cartografica e di modello Docfa per l'attribuzione delle specifiche categorie e rendite catastali. Allo stato attuale l'immobile dovrebbe essere accatastato come *“Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche”*, con categoria catastale E/3.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione della risposta al quesito precedente, nonché all'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo.

A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che non ha ritenuto congruo richiedere l'autorizzazione alla Curatela e al G.D. per censire l'immobile in oggetto al catasto fabbricati, poiché la stazione di servizio 07 è comunque ben identificabile e insiste su un unico lotto di terreno intestato alla ditta il Liquidazione Giudiziale. Pertanto, la stazione di servizio 07, pur non essendo censita al catasto urbano, si ritiene del tutto commerciabile. Si precisa, infine, che l'accatastamento dell'immobile sarà a cure e spese del futuro e ipotetico aggiudicatario.

Per quanto concerne il punto b), lo scrivente sottolinea che il fabbricato in oggetto è stato edificato successivamente al 01/09/1967. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto dettagliatamente esaminato nel capitolo “9 – Storia amministrativa e urbanistica dell'immobile”, contenuto all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo.

In riferimento allo stato progettuale autorizzato, come individuato alle pagine precedenti, l'accesso agli atti fornito dall'U.T.C. di Desulo, risulta piuttosto incompleto e frammentario. L'unico titolo edilizio fornito è la Concessione Edilizia n° 13 del 13/06/2001. Tale titolo edilizio, però, è privo di elaborati grafici utili al raffronto con lo stato reale della stazione di servizio.

Pertanto, alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente sottolinea che non ci sono i presupposti necessari per stabilire se nella stazione di servizi 07 siano presenti eventuali incongruenze e valutarne l'eventuale sanabilità. In considerazione della particolare destinazione d'uso dell'immobile, ovvero un distributore di carburanti, soggetto a svariati controlli periodici, nonché particolari vincoli, è presumibile che gli elementi che lo compongono siano legittimamente assenti.

Tale approfondimento è da svolgere dettagliatamente con l'U.T.C. di Desulo mediante apposita interlocuzione.

Nell'eventualità in cui ci fosse una leggera differenza metrica tra lo stato reale e quello assentito, risulterebbe comunque di lieve entità. Pertanto, tali differenze verrebbero ritenute comunque suscettibili di sanatoria, in quanto rientrerebbero nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente.

In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Desulo. La suddetta normativa di riferimento è il testo unico per l'edilizia identificato dal D.P.R. 380/2001.

Tale normativa prevede che non è da ritenersi violazione edilizia il mancato rispetto della cubatura entro i limiti del 2 per cento rispetto al titolo edilizio abilitativo.

Tali tolleranze previste dal testo unico sono state successivamente modificate con l'entrata in vigore del D.L. n° 69/2024 convertito nella Legge n° 105/2024.

Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati, assimilabile al caso in esame.

A tale proposito si precisa che all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo, è stato riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto sopra analizzato, si sottolinea che, le eventuali incongruenze presenti nella stazione di servizio 07, risultano presumibilmente formali e dunque suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

In riferimento al sopra citato D.P.R., si sottolinea che all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo, è stato riportato uno stralcio dell'articolo 36 – bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame.

In via cautelativa e sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Desulo, la quale è risultata incompleta e frammentaria, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 5.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per l'eventuale sanabilità della stazione di servizio 07 in oggetto.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per la stazione di servizio 07 oggetto di perizia.

Lo scrivente precisa ulteriormente che gli impianti sono stati verificati solo visivamente e non è stato constatato il loro effettivo funzionamento.

L'impianto di distribuzione del carburante, alla data di sopralluogo risultava in esercizio, gestito da ditta terza, non riconducibile alla ditta in Liquidazione Giudiziale, pertanto, presumibilmente funzionante.

Lo scrivente sottolinea al proposito il fatto che, nell'ipotesi di una futura ed imminente alienazione del complesso immobiliare, dovranno necessariamente effettuarsi tutte le verifiche documentali ed impiantistiche del caso propedeutiche ad un nuovo esercizio, a maggiore approfondimento ed eventuale completamento di quanto già eseguito nella presente analisi.

Lo scrivente non ha effettuato verifiche di questo genere sottolineando il fatto che queste dovranno necessariamente essere svolte da parte del futuro aggiudicatario, ad esclusiva cura e spese. Le valutazioni economiche di seguito riportate tengono in debito conto quanto sopra riportato.

Per qualsiasi approfondimento circa lo stato reale dell'immobile si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.07 – Documentazione fotografica_Desulo, alla consultazione dell'Allegato E.07 – Planimetrie dell'immobile_Desulo, oltre che alla consultazione dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo.

Quesito 5.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento;

In risposta al presente quesito peritale si precisa che, all'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente non ha reperito dalla Curatela né tantomeno dalla ditta attualmente esercente, alcun documento relativo alle verifiche di collaudo periodiche relative agli impianti ricompresi all'interno della stazione di servizio 07, oggetto della presente trattazione. Pertanto, in assenza di tale documentazione tecnica, non è stato possibile effettuare alcuna analisi approfondita dei libretti metrologici relativi agli impianti di servizio del distributore di carburanti ubicato a Desulo, nella Strada Provinciale 7 Km 15,511, oggetto della presente trattazione. Di conseguenza non è stato possibile stabilire con certezza se tutti gli impianti siano conformi alla normativa in materia di sicurezza.

A tal riguardo, si precisa che l'accertamento condotto in sede di sopralluogo ha avuto carattere esclusivamente visivo, limitandosi, pertanto, alla ricognizione esterna e senza alcuna possibilità di verifica funzionale degli impianti stessi. In particolare, sono state verificate le targhette apposte nelle colonnine di erogazione, relative alle verifiche metrologiche periodiche effettuate dai laboratori autorizzati. Di seguito si riportano i dati analizzati visivamente in sede di sopralluogo, sulle tre colonnine presenti e funzionanti, mediante le apposite targhette regolarmente leggibili.

Modello Colonnina	Tipologia	Matricola	Scadenza verifica periodica
Dresser Wayne Global Century S22-211	Gasolio	46 - 1001132 A – B	Marzo 2027
Dresser Wayne Global Century S22-211	Gasolio	46 - 1001133 A – B	Marzo 2027
Dresser Wayne Global Century S22-211	Benzina	46 - 1001020 A – B	Marzo 2027

Lo scrivente precisa al proposito il fatto che, nell'ipotesi di una futura ed imminente alienazione del complesso immobiliare, dovranno necessariamente effettuarsi ulteriori verifiche documentali ed impiantistiche del caso, propedeutiche ad un nuovo esercizio.

Si sottolinea che, per quanto concerne gli impianti in oggetto, lo scrivente nel capitolo "10.1 – Descrizione dell'immobile", ricompreso all'interno dell'Allegato D.07 – Stima Immobiliare_Desulo, ha riportato un'accurata analisi in merito, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

In riferimento alla parte conclusiva del presente quesito peritale, ovvero alla possibile presenza di rifiuti speciali o pericolosi, si precisa che, sulla base dei sopralluoghi effettuati e dell'analisi documentale eseguita, non sono emerse evidenti criticità in tal senso. Non sono stati rilevati materiali contaminanti visibili, né è stata acquisita documentazione attestante la presenza o lo stoccaggio di rifiuti tossici o pericolosi all'interno dell'area in oggetto.

Inoltre, si raccomanda che oltre alle verifiche documentali e impiantistiche maggiormente approfondite, venga eseguita dall'ipotetico futuro aggiudicatario della stazione di servizio 07, anche l'eventuale verifica sulla presenza di rifiuti tossici, che, qualora riscontrati, dovranno essere gestiti e dismessi a cura e spese dell'aggiudicatario futuro esercente, nel rispetto della normativa vigente.

Lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile oggetto della presente relazione di perizia possiede, allo stato attuale, un periodo residuo di vita utile di svariati anni (si veda al proposito quanto riportato all'interno delle decurtazioni apportate per vetustà all'interno del calcolo estimativo). Tale periodo potrà allungarsi e dilatarsi nel tempo futuro in funzione della precisione e della puntualità delle manutenzioni svolte da parte dell'esercente. In assenza di manutenzione l'impianto andrà a divenire obsoleto e dovrà andare a dismettersi. Le attività di dismissione di un immobile della tipologia di quello che ci occupa risultano di onerosità rilevante a causa delle bonifiche ambientali da realizzarsi.

Tali bonifiche risultano obbligatorie per Legge e sono, sempre per Legge, a carico del proprietario senza deroghe. Il mancato rispetto degli obblighi legislativi di bonifica ambientale dei luoghi comporta un reato penale.

Quesito 6.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

In risposta al presente quesito peritale, e a seguito delle analisi svolte dallo scrivente durante le operazioni peritali, si sottolinea che il bene oggetto della presente Liquidazione Giudiziale e della presente trattazione, coincide con una stazione di servizio. Pertanto, la richiesta relativa alla verifica di suscettibilità edificatoria del terreno non è applicabile al presente caso specifico, in quanto trattasi di un immobile già edificato.

Quesito 7.

REDIGA quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, di almeno tre confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- c) se gli immobili siano liberi ovvero occupati dal debitore o da soggetti diversi. Ove l'immobile sia abitato dal debitore si verifichi, in particolare, se l'immobile sia abitato dal debitore prima della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, acquisendo, se necessario, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore.*
- d) ove gli immobili fossero occupati da soggetti diversi dal debitore, precisi a che titolo; in particolare, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi se e quando il contratto è stato registrato, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).*

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni;*
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

Come anticipato nelle risposte ai precedenti quesiti peritali, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente la stazione di servizio 07 ubicata lungo la SP 7 km 15,511, nel Comune di Desulo (NU). La restante parte di immobili sarà debitamente trattata all'interno di apposite relazioni integrative di futura redazione, sino al completamento di tutto il patrimonio in capo alla ditta in Liquidazione Giudiziale, ovvero la ditta “

”, oltre a quello in capo al socio accomandatario infinitamente responsabile della Società sopra citata, ovvero il Sig.

Si ritiene doveroso sottolineare ulteriormente il fatto che, la stazione di servizio 07 oggetto della presente relazione di perizia non risulta regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Desulo. Tale tematica è stata meglio approfondita nelle risposte ai quesiti precedenti, oltre all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo.

Pertanto, in considerazione del fatto che la stazione di servizio 07 non è censita al N.C.E.U. del Comune di Desulo, l'identificativo catastale di riferimento è inevitabilmente la particella del terreno nel quale insiste. Tale terreno è censito al N.C.T. del Comune di Desulo al Foglio 6, Particella 164.

Inoltre, trattandosi di una stazione di servizio totalmente indipendente, l'immobile oggetto del presente studio non possiede parti comuni e non è interessato dal calcolo dei relativi millesimi.

Di seguito si riporta l'analisi della particella che ospita la stazione di servizio 07:

Catasto Terreni Foglio 6

- **Particella 164:** identifica il terreno nel quale sorge la stazione di servizio 07 (Particella con qualità: PASCOLO di classe 3, Superficie: 1.570 mq, Reddito dominicale € 0,89, Reddito agrario € 0,73);

La suddetta particella che ospita la stazione di servizio 07 è catastalmente intestata alla società “
”, oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, con sede in

I dati catastali sopra menzionati sono consultabili nell'Allegato C.07 – Documentazione catastale_Desulo, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Inoltre, l'inquadramento sulla mappa catastale del terreno sul quale insiste la stazione di servizio 07 è consultabile nella tavola 1.2 del più ampio Allegato E.07 – Planimetrie dell'immobile_Desulo.

In riferimento al punto b) del presente quesito peritale, si precisa che l'immobile oggetto della presente stima è ubicato al di fuori del centro abitato della città di Desulo che dista, in linea d'aria, circa 3 Km. Si precisa che, invece, la distanza da percorrere lungo la SP 7, per arrivare dalla stazione di servizio al centro abitato, è maggiore in quanto tale zona si trova sul versante occidentale della montagna denominata Bruncu Spina. Pertanto, la SP 7 risulta essere una strada ricca di tornanti e non diretta tra i due punti presi in considerazione, ovvero il centro cittadino di Desulo e la stazione di servizio 07.

Il contesto edilizio circostante non è particolarmente ricco di fabbricati, si tratta di una zona distante ed esterna al centro abitato di Desulo in cui vi sono pochi fabbricati, tra cui una chiesa ed una stazione dei C.C.

Il resto del paesaggio è caratterizzato dalla presenza di vegetazione montana molto rigogliosa e di diversi punti panoramici che godono di una vista privilegiata dovuta anche al fatto che, questa area, si attesta su una quota di circa 1.200 m sul livello del mare.

Infatti, tale zona risulta essere di particolare interesse turistico specialmente nei mesi invernali per la presenza di abbondante neve, mentre nei mesi estivi gode di una temperatura più fresca di quelle normalmente registrate nei territori di quota inferiore nell'isola.

La stazione di servizio 07 in oggetto insiste su un lotto di forma regolare e con una morfologia pianeggiante e non recintato se non dalla SP 7 da una parte e da un immobile terzo dalla parte opposta.

L'unica strada che collega l'immobile in oggetto al territorio circostante è appunto la SP 7 che in direzione Nord collega questa zona alla città di Fonni mentre in direzione Sud, arriva alla città di Desulo, proseguendo verso il centro abitato di Aritzo, per poi confluire nella SS 295.

L'immobile si colloca pertanto all'interno di un contesto montano, distante dal centro abitato e privo di servizi di trasporto pubblico in cui, come già affermato, l'unico collegamento risulta essere la SP 7 al cui Km 15,511 si trova la stazione di servizio 07.

Il Comune di Desulo conta poco meno di 2.000 abitanti e dista all'incirca 30 km, in linea d'aria, da Nuoro, raggiungibile mediante la Strada Provinciale 7 e, successivamente, mediante la SS 389 variante.

Nel seguito della trattazione, lo scrivente intende, invece, fornire una breve descrizione dell'immobile in oggetto, così come richiesto dal suddetto quesito peritale. Si sottolinea il fatto che all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo, è presente una dettagliata descrizione del bene, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Nel seguito, quindi, verrà riportato sommariamente quanto meglio analizzato all'interno del sopra citato Allegato.

L'unità edilizia oggetto del presente studio, rappresentata da una stazione di servizio con deposito di carburanti e di bombole di GPL, si sviluppa su un unico livello, al piano stradale, ed è ubicata al Km 15,511 della Strada Provinciale 7, nel territorio del comune di Desulo (NU). Si tratta di un'area destinata al servizio per i cittadini, allestita come distributore di carburante e rivendita di bombole GPL, ubicata all'interno di un piazzale pavimentato parzialmente con battuto di cemento armato di tipologia industriale con finitura a spolvero e parzialmente con manto di usura bituminoso. La stazione di servizio 07 è accessibile direttamente dal bordo della SP 7 da cui è separata da uno spartitraffico in C.A. posto in corrispondenza del confine Sud-Ovest del piazzale di manovra e stallo della suddetta stazione di servizio.

Nella zona centrale del piazzale della stazione di servizio è ubicata la pensilina, proprietà della ditta liquidata, che ospita le colonnine di erogazione del carburante, nello specifico due riservate all'erogazione del gasolio ed una riservata all'erogazione di benzina senza piombo.

Nell'angolo Sud del piazzale si trova uno degli accessi dalla SP 7, nelle cui immediate vicinanze sono posizionati i due piccoli edifici prefabbricati in cui sono stoccate le bombole di GPL rivendute nella stazione di servizio 07.

In corrispondenza, invece, del confine Nord-Est del piazzale della stazione di servizio è ubicato il Locale Gestore, un altro edificio prefabbricato che comprende tre ambienti distinti denominati Locale Principale, Bagno e Ripostiglio.

Nella zona centrale del suddetto confine Nord-Est del piazzale si trovano i due chiusini che consentono l'accesso ai bocchettoni di carico del serbatoio del gasolio e della benzina senza piombo che, come da norme sullo stoccaggio di tali prodotti, risultano interrati al di sotto del piano del piazzale. Nell'area in cui si trona i due citati serbatoi è presente un limitato spazio di manovra previsto per le autocisterne che trasportano tali prodotti.

Lo scrivente precisa che, in corrispondenza del confine Nord-Est della stazione di servizio 07, è ubicato un fabbricato in cui ha sede un'attività di ristorazione la cui proprietà è riconducibile alla società esercente l'attività economica ospitata nella stazione di servizio 07. Tale edificio insiste sul lotto di terreno identificato al N.C.T. del comune di Desulo al Foglio 6, Particella 166, che risulta adiacente a quella su cui insiste la stazione di servizio in oggetto. L'edificio in cui ha sede l'attività di ristorazione e la stazione di servizio 07 sono da considerarsi come unico complesso immobiliare per quanto le proprietà della particelle catastali su cui insistono sono differenti in quanto la particella su cui insiste l'edificio ristorante è di proprietà riconducibile all'esercente l'attività ospitata nella stazione di servizio; invece, la particella su cui insiste la stessa stazione di servizio è di proprietà della ditta liquidata, la società . Pertanto, pur facendo parte dello stesso complesso immobiliare, l'edificio che ospita l'attività di ristorazione non può essere considerato nelle disponibilità della Curatela in quanto di proprietà e godimento esclusivo riconducibile ad una ditta terza rispetto a quella liquidata. Per approfondire quanto sopra descritto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.07 – Documentazione fotografica_Desulo, a supporto della presente relazione.

Il complesso edilizio risulta dotato di apposito sistema di depurazione delle acque provenienti dagli scarichi del servizio igienico.

Le acque meteoriche raccolte sul piazzale risultano convogliate verso griglie di raccolta lineari disposte in posizione di arrivo dalle pendenze realizzate.

I due impianti sopra citati, sono meglio analizzati nel capitolo “10.1 – Descrizione dell'immobile” presente all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Il lotto di terreno su cui insiste la stazione di servizio 07 è censito al N.C.T. del comune di Desulo (NU) al Foglio 6 e Particella 164 ed ha una superficie catastale pari a 1.570 Mq., mentre lo spazio occupato dal piazzale si attesta su circa 600 Mq.

Gli ambienti e gli spazi ricompresi all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risultano attualmente occupati e regolarmente utilizzati da soggetto terzo non riconducibile alla ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale.

Da tale punto di vista si rimanda a quanto analizzato all'interno del capitolo "7 – Stato di Possesso dell'immobile", ricompreso nella presente trattazione.

Per la configurazione planimetrica dell'immobile si rimanda a quanto rappresentato nelle Tavole 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4, allegate alla presente relazione di perizia e scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

L'area in cui sorge la stazione di servizio in oggetto è limitata, rispetto alla particella su cui insiste. Le aree non occupate dal piazzale della stazione di servizio 07 sono ricoperte da vegetazione spontanea.

Si precisa che in questo specifico caso, la particella catastale su cui insiste la stazione di servizio risulta di proprietà della ditta _____, oggetto della Liquidazione Giudiziale N° 10/2024 del Tribunale di Sassari.

Come affermato nelle righe precedenti, in prossimità dell'ingresso del piazzale della stazione di servizio 07 dalla SP 7, sono ubicati i due piccoli edifici prefabbricati in cui vengono stoccate le bombole di GPL oggetto di vendita in questa attività. I due piccoli prefabbricati sono costituiti da pannelli in cemento prefabbricati ed hanno forma planimetrica identica, rettangolare, che si estende per circa 2 mq. ciascuno. Il loro accesso dal piazzale è garantito da infissi in metallo a bandiera con chiusura a battente posti sui prospetti Nord-Ovest dei prefabbricati che risultano affiancati.

Il piccolo fabbricato di servizio di cui è dotato l'immobile in oggetto, è composto da tre vani aventi tutti ingresso indipendente direttamente dall'esterno.

Si segnala che, in aderenza con il prospetto Nord-Est del Locale gestore si trova un altro edificio prefabbricato, che risulta di proprietà riconducibile alla società esercente l'attività economica ospitata nella stazione di servizio 07.

Continuando lungo il confine Nord-Est del piazzale della stazione di servizio si trova l'area in cui sono ubicati i chiusini che consentono l'accesso alle bocchette di carico dei serbatoi del gasolio e della benzina senza piombo.

Entrambi i serbatoi hanno una capacità di 20.000 litri ciascuno e, come già affermato, sono interrati al di sotto del piano del piazzale della stazione di servizio. In questa zona, lo spazio di manovra per le autocisterne che trasportano tali prodotti, risulta limitato ma comunque sufficiente allo scopo previsto.

La zona centrale del piazzale è occupata da una pensilina, di proprietà della ditta liquidata, che ospita le tre colonnine di erogazione dei carburanti rivenduti in questa attività. Si tratta di una colonnina con doppio erogatore della benzina senza piombo, contrassegnata con i numeri 1 e 2, di marca Dresser Wayne, modello Global Century S22-211, prodotta nell'anno 2011 che riporta i numeri di matricola 46-1001020A e 46-1001020B.

All'erogazione del carburante diesel sono, invece, riservate due colonnine con doppio erogatore ciascuna, entrambe prodotte nel 2011 dalla società Dresser Wayne e, come la colonnina precedentemente descritta, è di modello Global Century S22-211 e riportano i seguenti numeri di matricola: 46-1001132A e 46-1001132B per la colonnina contrassegnata con i numeri 3 e 4, e 46-1001133A e 46-1001133B per la colonnina contrassegnata con i numeri 5 e 6.

Nell'area del piazzale coperta dalla pensilina, oltre alle colonnine di erogazione del carburante, è stato posizionato un accettatore di pagamenti per poter autonomamente acquistare i diversi carburanti rivenduti nella stazione di servizio 07. Tale macchinario, di proprietà della ditta esercente, risulta essere prodotta nell'anno 2012 dalla società Gilbarco S.r.l. e risulta essere di modello Spot OPT con matricola n° 1220EMV64312.

All'interno delle attività svolte dallo scrivente, non sono stati reperiti tramite accesso agli atti all'U.T.C. di Desulo, o direttamente forniti dall'esercente, i documenti riguardanti il C.P.I. in corso di validità, relativo alla stazione di servizio in oggetto. È presumibile ritenere che, vista l'attività svolta nella stazione di servizio 07, sottoposta a periodiche e approfondite ispezioni e verifiche, tali certificati siano attualmente esistenti ed in corso di validità.

Si precisa che, nell'ipotesi di una futura ed imminente alienazione del complesso immobiliare, dovranno necessariamente effettuarsi tutte le verifiche documentali ed impiantistiche del caso, propedeutiche ad un nuovo esercizio.

Per la consultazione delle planimetrie e delle disposizioni di quanto sopra descritto, si rimanda alle Tavole 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 del più ampio Allegato E.07 – Planimetrie dell'immobile_Desulo, di approfondimento alla presente relazione di stima.

FINITURE INTERNE:

Il piccolo edificio prefabbricato ubicato all'interno del complesso immobiliare oggetto di perizia, precisamente nell'angolo Est del piazzale, si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione. Si premette che tale edificio è di tipo prefabbricato, posizionato su un battuto di cemento. Gli infissi esterni del locale principale sono in metallo di colore scuro, a bandiera con chiusura a battente con maniglia nera.

La pavimentazione interna dell'unità immobiliare risulta la medesima in tutti gli ambienti, ovvero realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata, di dimensioni circa 20 x 20 cm, di colore chiaro, disposti con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti.

Nel bagno e nel resto degli ambienti interni le pareti verticali risultano essere di materiale plastico, allo stesso modo dei soffitti, tipicamente utilizzato nelle strutture prefabbricate.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna del fabbricato risulti uniforme su tutto il piano, attestandosi su un valore pari a 2,80 m.

Anche per quanto riguarda il più ampio piazzale con la relativa pensilina e le rispettive pompe di distribuzione dei diversi carburanti (BSP e Diesel) si rileva il medesimo stato delle finiture. Nei due depositi bombole, di proprietà della società ButanGas, posizionati nell'angolo Sud del piazzale, l'accesso è garantito da una porta a bandiera con chiusura a battente per ciascun deposito, realizzata in lamiera di metallo di colore scuro con maniglia nera. Le pareti verticali sono composte da pannelli prefabbricati in cemento senza rifiniture e verniciature, che presentano delle prese d'aria nella parte superiore. La copertura è realizzata con pannelli ondulati in materiale plastico.

Per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A.07 – Documentazione fotografica_Desulo e all'Allegato E.07 – Planimetrie dell'immobile_Desulo.

IMPIANTI:

Si precisa il fatto che, all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo, precisamente nel capitolo “10.1 – Descrizione dell'immobile” al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, lo scrivente ha svolto un'analisi approfondita degli impianti presenti all'interno della stazione di servizio oggetto di valutazione, in base a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Tale approfondimento è dettato dal fatto che, la natura del bene in oggetto, ovvero una stazione di servizio, presenta diverse funzionalità impiantistiche di differente tipologia.

Relativamente a quanto sopra esposto, si ritiene doveroso precisare il fatto che, mediante il sopralluogo svolto in data 24/10/2025 dal sottoscritto C.T.U. nominato in contraddittorio con l'esercente, sono state analizzate le dotazioni impiantistiche e mobiliari riferibile all'intero P.V.

Nell'ambito delle analisi effettuate è stato riscontrato il fatto che l'impianto è composto da elementi di diversa natura e titolarità.

Tali elementi, sono stati riportati ed analizzati nel dettaglio all'interno del verbale di ricognizione beni del 24/10/2025. Si sottolinea inoltre che, all'interno del suddetto verbale di sopralluogo, sono state riportate le rispettive titolarità, sia in capo alla ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, che in capo alla ditta attualmente occupante ed esercente. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione Allegato H.07 - Verbale di ricognizione beni_Desulo.

Nel seguito, quindi, si riporta integralmente la tabella riepilogativa presente nel suddetto verbale. Tale tabella riporta sia gli impianti che costituiscono la stazione di servizio che i beni mobili individuati all'interno. Si sottolinea che in questa fase non verranno in alcun modo considerati i beni mobili. Per tali beni, è stata redatta un'apposita e separata relazione a corredo della presente trattazione, in quanto i beni mobili sono alienabili mediante apposito lotto di vendita.

Gli impianti presenti nell'immobile, e nel seguito indicati, saranno oggetto di apposita descrizione, approfondita nei capitoli successivi del presente Allegato D.

Pertanto, secondo quanto riportato all'interno del verbale di ricognizione dei beni del 24/10/2025, la stazione di servizio 07, risulta così composta:

(...)

TIPOLOGIA BENE	Indicazioni sulla proprietà dei beni
1. N. 1 LOCALE IN PANNELLI PREFABBRICATI costituito da un vano uso ufficio, un vano uso bagno e un vano uso tecnico Sono presenti: - nel Locale Principale: - n. 1 Scrivania - n. 1 PC fisso con monitor, tastiera e mouse - n. 1 Calcolatrice - n. 1 Stampante Epson per scontrini - n. 1 Orologio da parete - n. 1 Sedia impilabile plastica nera - n. 2 Sedia legno - n. 2 Stufa alogena - n. 3 Modulo scaffale metallico 4 ripiani - n. 1 Idropulitrice - n. 1 Multifunzione Xerox WorkCentre 6605 - n. 1 scaffalatura angolare in plastica 4 ripiani - n. 1 Cassetta muro pronto soccorso - n. 3 Estintore in comodato marca Ruggiu - n. 1 Dispositivo di gestione e controllo dei pagamenti self	(struttura prefabbricata in pannelli, impianti, quadri elettrici, compressor e aria) (beni mobili)
- nel Bagno - n. 1 Wc - n. 1 Lavabo in ceramica con rubinetto - n. 1 Specchiera - n. 1 Scaldabagno - n. 1 Impianto estrattore aria - nel Ripostiglio - n. 1 Compressore aria Fini E.C. Bravo 262M Matricola 0020600823 - n. 1 Booster Marca Deca Mod. Class Booster 300E - n. 1 Cassetta attrezzi in metallo	
2. N. 1 Colonnina gonfiaggio pneumatici	
3. N. 1 Palo con 2 insegne bandiera	
4. N. 2 Cartello espositore prezzi	
5. N. 1 Bollard	
6. N. 3 Palo illuminazione	

TIPOLOGIA BENE	<i>Indicazioni sulla proprietà dei beni</i>
7. N. 1 Pensilina	
8. N. 2 Zavorre per cartellone	
9. N. 1 Cestino rifiuti per esterni	
10. N. 1 Colonnine 2 erogatori Benzina senza piombo - Dresser Wayne Global Century S22-211 Matr. N° 46-1001020A e 46-1001020B Anno 2011	
11. N. 2 Colonnine 2 erogatori Diesel - Dresser Wayne Global Century S22-211 Matr. N° 46-1001132A e 46-1001132B Anno 2011 - Dresser Wayne Global Century S22-211 Matr. N° 46-1001133A e 46-1001133B Anno 2011	
12. TUBATURE INTERRATE E QUADRI ELETTRICI	
13. N 1 Insegna	
14. N 1 Impianto video sorveglianza	
15. N 1 Palo con insegna piccola a bandiera	
16. N 1 Accettatore pagamenti Self - Gilbarco S.r.l. Spot OPT matricola N° 1220EMV64312 Anno 2012	

(...)

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, lo scrivente ha svolto nell'Allegato D.07 sopra menzionato, un'analisi approfondita degli impianti presenti all'interno dell'immobile oggetto di valutazione, in base a quanto rilevato in sede di sopralluogo. Al fine di garantire una maggiore chiarezza e facilità di consultazione, l'analisi è stata suddivisa in sezioni distinte, organizzate per la categoria di impianto.

Questo approccio ha permesso di esaminare in modo dettagliato e sistematico le caratteristiche, le condizioni operative e le eventuali criticità di ciascun sistema, facilitando così la comprensione complessiva dello stato dell'immobile.

Inoltre, il valore finale di stima della stazione di servizio terrà debitamente in considerazione la proprietà degli impianti presenti nell'immobile, andando, quindi, ad includere esclusivamente quelli riconducibili alla Società oggetto della presente procedura di Liquidazione Giudiziale.

L'approvvigionamento idrico, all'interno del fabbricato di servizio, è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori del servizio igienico. È presente un pozzo artesiano all'interno del lotto realizzato a cura e spese della ditta Is Cubas. Il futuro aggiudicatario, dunque, dovrà prendere i contatti necessari con la ditta di cui sopra al fine di rinnovare l'uso dell'impianto e, in alternativa, realizzare un impianto di depurazione ex novo all'interno del terreno su cui sorge il distributore.

Per quanto attiene il trattamento delle acque reflue, si sottolinea come gli scarichi del fabbricato di servizio e dell'intero distributore siano collegati ad un sistema di depurazione autonomo. Anche le acque piovane vengono raccolte tramite delle griglie collegate ad un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia. L'impianto di depurazione delle acque reflue del distributore è ubicato nel terreno di proprietà della società _____, confinante con l'impianto oggetto della presente relazione di perizia.

Il futuro aggiudicatario, dunque, dovrà prendere i contatti necessari con la ditta di cui sopra al fine di rinnovare l'uso dell'impianto e, in alternativa, realizzare un impianto di depurazione ex novo all'interno del terreno su cui sorge il distributore.

Come anticipato in precedenza, per ogni doveroso approfondimento circa gli impianti presenti all'interno della stazione di servizio 07 in oggetto, si rimanda a quanto analizzato all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo.

STATO D'USO:

L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda i manufatti, sia per quanto riguarda gli impianti, sia per quanto riguarda la pavimentazione esterna. La parte esterna relativa al piazzale nonché alla pensilina con annesse pompe di distribuzione del carburante, risulta in un sufficiente stato conservativo, anche al riguardo dei due prefabbricati in cui vengono stoccate le bombole di GPL oggetto di vendita in questa specifica stazione di servizio. Gli impianti quali quello elettrico e idrico-sanitario sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'intera unità immobiliare sia correntemente usata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste.

In questa specifica stazione di servizio, la stima del valore immobiliare terrà conto anche del fatto che il lotto di terreno su cui insiste, risulta di proprietà della ditta liquidata.

Lo scrivente sottolinea, inoltre, il fatto che l'attività, così come i manufatti che la ospitano, risulta soggetta a controlli periodici, rilascio pareri, collaudi periodici, nulla osta periodici.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della ditta “

”, ma al momento viene utilizzato da soggetto terzo non riconducibile alla ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, per l'esercizio di distributore di carburante e rivendita di bombole di GPL non superiori a 500 Kg.

Allo stato attuale l'impianto risulta occupato da soggetto esercente in forza di regolare contratto di comodato. Il contratto prevede una durata di sei anni dalla data di rilascio del certificato di collaudo dall'ufficio competente, con rinnovo tacito per un identico periodo salvo disdetta a mezzo raccomandata A/R almeno trenta giorni prima della scadenza. Non risulta chiaro nella disposizione contrattuale se il meccanismo di rinnovo tacito sia previsto una sola volta con scadenza del rapporto dopo il secondo sessennio, ed in tal caso all'attualità il contratto sarebbe quindi scaduto, ovvero se debba intendersi come un rinnovo automatico reiterabile ogni sei anni come converrebbe il fatto che l'impianto sia stato dalla stipula del contratto ininterrottamente detenuto dal comodatario che continua ad oggi a esercitare l'attività in forza della licenza di esercizio in essere. Il contratto prevede, tra l'altro, che la concessione dell'impianto sia condizionata al permanere in capo alla Asp Speziga Sas di tutti i permessi ed autorizzazioni per l'installazione e per l'esercizio dell'attività, comportando il venir meno di tali elementi la risoluzione automatica di diritto del comodato. Il contratto, inoltre, non individua un canone ma indica l'obbligo per il comodatario di rifornirsi esclusivamente dai fornitori indicati dal comodante; quanto alle spese prevede, altresì, a carico del comodante la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, il canone di locazione del terreno e le tasse e imposte per occupazione del suolo pubblico, insegne e pubblicità ed al comodatario invece tutte le ulteriori spese, incluse le imposte e le tasse connesse all'esercizio dell'impianto, senza alcuna esclusione.

È pure previsto che il comodatario debba attenersi alle disposizioni della concedente per la gestione dell'impianto e non possa apportare modifiche senza preventiva autorizzazione scritta, nonché che le eventuali opere non autorizzate non daranno diritto ad alcun rimborso restando, al momento della riconsegna, acquisite all'impianto ferma restando la facoltà della concedente di richiederne comunque la rimozione. È prevista la facoltà della concedente di poter fare accesso all'impianto allo scopo di esaminare i registri fiscali e lo stato dell'impianto e l'osservanza di ogni obbligo contrattuale.

Lo scrivente sottolinea come è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi, direttamente dalla ditta attualmente esercente, mediante l'intermediazione con il delegato per le attività ispettive della “

di modo da permettere di effettuare il rilievo fotografico.

L'immobile oggetto della presente trattazione risulta tutt'ora intestato alla società “

Quesito 8.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- b) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- c) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- d) Eventuali cause in corso;*
- e) Esatte generalità degli attuali proprietari (specificando se il bene o la porzione acquisita all'attivo ricada o non ricada nel regime della comunione legale dei beni), dei precedenti proprietari nel ventennio precedente alla dichiarazione della liquidazione giudiziale con indicazione di ciascun atto di acquisto, completo dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);*
- f) Le caratteristiche interne ed esterne di ciascun immobile, l'attuale stato di manutenzione dello stesso e per gli impianti (elettrico, idrico e termico), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- g) Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*
- h) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, le superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; nella valutazione dovrà distintamente indicare gli adeguamenti di valore dovuti a:*
 - riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;*
 - oneri di regolarizzazione urbanistica;*
 - stato d'uso e manutenzione;*
 - dello stato di possesso;*
 - vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;*
 - eventuali spese condominiali insolute;*
 - la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;*
 - altri oneri o pesi;*

in caso di stima della quota di un bene indiviso, l'esperto verifichi se la quota acquisita all'attivo possa essere comodamente separata in natura indicandone, in caso affermativo, il valore, ed identificando la parte che potrebbe essere separata in favore della procedura ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, dica se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Durante le operazioni peritali, lo scrivente, non ha reperito alcuna informazione legata ad eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché su eventuali spese straordinarie già deliberate.

A tale proposito, come anticipato in precedenza, si sottolinea ulteriormente come il complesso edilizio in oggetto non è incluso in alcun condominio, in quanto tale immobile coincide con una stazione di servizio totalmente autonoma e indipendente. Per tale motivazione, la stazione di servizio 07 risulta priva di regolamento condominiale nonché di eventuali oneri e/o spese di tale natura, pregresse o future, soprattutto a carattere straordinario.

Lo scrivente sottolinea il fatto che gli accessi stradali all'impianto di distribuzione potrebbero essere suscettibili di autorizzazione da parte di Ente responsabile. All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha reperito elementi utili in tal senso, né perché prodotti dagli stessi enti concessionari e né perché forniti dalla Curatela. Resta fermo il fatto che l'uso degli accessi, a livello comunale ovvero a livello extra-comunale (strade cittadine, strade provinciali, strade statali) intesi come corsia di entrata all'impianto e corsia di uscita su strada, connotano il pagamento di oneri concessori, tendenzialmente dovuti ai costi di manutenzione in carico agli enti stessi. Alla stessa maniera gli oneri concessori ricadono anche sull'esposizione su strada di effigi pubblicitarie e cartelli di vario genere. Con quanto sopra lo scrivente intende sottolineare il fatto che potrebbero residuare oneri arretrati da sostenersi da parte della Procedura e di cui non vi è stata evidenza all'interno delle operazioni peritali. Alla stessa maniera tali oneri potrebbero essere dovuti, a partire dall'aggiudicazione, da parte del futuro proprietario.

In merito al punto d) del presente quesito peritale, relativo alla verifica delle cause in corso attinenti all'immobile oggetto di stima, si sottolinea che dopo un'adeguata consultazione degli atti disponibili, non risultano in corso cause legali o procedimenti giudiziari che coinvolgono direttamente l'immobile in oggetto e che ne possano compromettere la sua commerciabilità.

In ossequio al punto f) del presente quesito peritale, come meglio analizzato nelle pagine precedenti e all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo, l'immobile, nel suo complesso, risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda i manufatti, sia per quanto riguarda gli impianti, sia per quanto riguarda la pavimentazione esterna. La parte esterna relativa al piazzale nonché alle pensiline con annesse pompe di distribuzione del carburante, risulta in un sufficiente stato conservativo, anche se alcune parti, comunque limitate, sarebbero necessitanti una revisione con ripristino dello strado di usura. Gli impianti quali quello elettrico e idrico-sanitario sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'intera unità immobiliare sia correntemente usata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste.

A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che l'attività, così come i manufatti che la ospitano, risulta soggetta a controlli periodici, rilascio pareri, collaudi periodici, nulla osta periodici. L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della ditta “

”, ma al momento viene utilizzato da soggetto terzo non riconducibili alla ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, per l'esercizio di distributore di carburante.

Lo scrivente sottolinea come è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi, direttamente dalla ditta attualmente esercente, mediante l'intermediazione con il legale della “ distribuzione carburanti di ”, di modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. L'immobile oggetto della presente trattazione risulta tutt'ora intestato alla società “ ”, con sede legale in

In riferimento al punto g) del presente quesito peritale, come anticipato in precedenza, si sottolinea ulteriormente come l'immobile in oggetto non è incluso in alcun condominio. L'immobile è coincidente con una stazione di servizio autonoma e indipendente. Per tale motivazione, la stazione di servizio 07 risulta priva di regolamento condominiale nonché di eventuali oneri e/o spese di tale natura, pregresse o future, soprattutto a carattere straordinario.

In ossequio al punto h) del suddetto quesito peritale, si precisa che nel capitolo "10.3 – Consistenza dell'immobile" ricompreso all'interno dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, lo scrivente non ha ritenuto necessario determinare la superficie commerciale in quanto la stima di tale immobile, come meglio approfondito all'interno del capitolo "10.4 – Stima della stazione di servizio 07" ricompreso nel sopracitato Allegato D.07, è stata svolta mediante il metodo analitico di determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato, calcolato a corpo per ogni colonnina di carburante e non a mq.

Il caso di specie analizzato nella presente relazione di perizia prevede la presenza di n. 03 distributori N.P. multi-erogatore della ditta Dresser Wayne. Due delle tre colonnine sono destinate all'erogazione di gasolio, mentre una è destinata all'erogazione di benzina.

Inoltre, secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo Z delle Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa, categoria Z/7 – Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Come anticipato in precedenza, nel capitolo "10.4 – Stima della stazione di servizio 07" del sopra citato Allegato D.07, è stata usata una metodologia di stima analitica basata sul valore di ricostruzione deprezzato in quanto, avendo tale immobile una destinazione d'uso corrispondente a distributore di carburante, non è riscontrabile un mercato immobiliare di beni simili da utilizzare per la comparazione. In sintesi, tale metodo è basato sull'esame di costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà dello stesso. Questa metodologia è inoltre particolarmente indicata nel caso di mantenimento dell'attuale destinazione di tipo produttivo.

Per ogni doveroso approfondimento sul metodo di stima utilizzato e sull'intero sviluppo della procedura estimativa, si rimanda alla consultazione del capitolo "10.4 – Stima della stazione di servizio 07" ricompreso nell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate, si può considerare il valore lordo per la stazione di servizio in ipotesi di continuità aziendale pari a € **166.197,05**, scaturito dai calcoli condotti con il metodo di riproduzione deprezzato. Questo valore economico non può essere considerato come il valore di mercato in quanto non tiene conto delle decurtazioni economiche da effettuare per le sanatorie e le bonifiche urbanistiche e catastali di cui all'apposito precedente paragrafo.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 5.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 2.500,00 €, entrambi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione stazione di servizio, così come autorizzato in sede progettuale. In tale sede non ci si è addentrati nell'ipotesi di una modifica alla destinazione d'uso, ma si è predisposta una stima che tenesse conto della destinazione originaria dell'unità immobiliare.

Decurtando dal valore di stima sin ora ottenuto gli oneri relativi alle bonifiche amministrative e catastale sopra determinati, pari a 7.500,00 € complessivi, si ottiene:

$$€ 166.197,05 - € 7.500,00 = € 158.697,05$$

Pertanto, il valore di stima della stazione di servizio 07, aggiornato con le decurtazioni sopra menzionate è pari a: € **158.697,05**.

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del complesso edilizio che dalle dotazioni accessorie che questo contempla. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Si precisa, inoltre, che il valore sopra determinato è da intendersi escluso del costo della licenza di esercizio, la quale verrà valutata separatamente rispetto alla presente trattazione.

Inoltre, il valore di stima sopra determinato andrà ulteriormente decurtato per via di diversi fattori che negli ultimi anni hanno caratterizzato la crisi del settore. L'analisi completa degli approfondimenti svolti in merito, è consultabile nella parte conclusiva dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo.

Tale studio ha condotto lo scrivente ad applicare una decurtazione sul valore di stima precedentemente determinato, pari al 20%.

Pertanto, alla luce di quanto sopra analizzato, il valore di mercato della stazione di servizio 07, che tiene conto della crisi del settore, è pari a: € 158.697,05 – 20% = **€ 126.957,64**.

Valore di mercato della stazione di servizio 07:

€ 126.957,64

(diconsi euro centoventiseimilanovecentocinquantasette/64)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, oltre alla decurtazione relativa alla crisi del settore. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche della stazione di servizio che dalle dotazioni accessorie che questa contempla.

Come sottolineato in precedenza, il valore sopra determinato è da intendersi escluso del costo della licenza di esercizio, la quale verrà valutata separatamente rispetto alla presente trattazione.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato D.07 – Stima immobiliare_Desulo, oltre a tutti gli ulteriori Allegati redatti a supporto della presente trattazione.

Quesito 9.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima:

- 1. documentazione fotografica del bene;*
- 2. planimetria dello stesso;*
- 3. visura catastale attuale;*
- 4. copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*

Lo scrivente sottolinea il fatto che sono stati redatti diversi Allegati a supporto della presente relazione di perizia. Come richiesto dal presente quesito peritale, è stata prodotta una apposita documentazione fotografica del bene, consultabile all'interno dell'Allegato A.07 – Documentazione fotografica_Desulo. Inoltre, le planimetrie dell'immobile derivanti dal rilievo qualitativo condotto sui luoghi sono riportate all'interno dell'Allegato E.07 – Planimetrie dell'immobile_Desulo. La documentazione catastale reperita durante le operazioni peritali, invece, è interamente consultabile all'interno dell'Allegato C.07 – Documentazione catastale_Desulo. Inoltre, gli atti amministrativi e urbanistici reperiti mediante l'accesso agli atti svolto presso l'U.T.C. di Desulo sono consultabili all'interno dell'Allegato B.07 – Documentazione del comune di Desulo.

Gli ulteriori Allegati prodotti dallo scrivente, sono elencati al termine della presente trattazione, all'interno dell'elenco degli allegati.

Conclusioni

Avendo assolto l'incarico affidato, il sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegna la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. Si precisa, una volta di più, che il presente elaborato, corredato dagli allegati di supporto, deve intendersi inserita all'interno del più ampio studio immobiliare relativo all'intera proprietà riferibile sia alla ditta debitrice che al socio accomandatario infinitamente responsabile. Il presente apparato documentale riguarda unicamente la stazione di servizio ubicata in Desulo. Lo scrivente provvederà ad integrare successivamente quanto derivante dalle indagini in corso di svolgimento sugli immobili ubicati negli ulteriori comuni della Sardegna, più precisamente nel territorio comunale di Sassari, Alghero, Arzachena, Porto Torres, Nuoro, Sanluri e Valledoria.

Sassari, 31/10/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Elenco degli allegati:

- A.07 – Documentazione Fotografica_Desulo;
- B.07 – Documentazione del Comune di Desulo;
- C.07 – Documentazione catastale_Desulo;
- D.07 – Stima immobiliare_Desulo;
- E.07 – Planimetrie dell'immobile_Desulo;
- F.07 – Ispezioni Ipotecarie_Desulo;
- G.07 – Documentazione amministrativa_Desulo
- H.07 – Verbale ricognizione beni_Desulo
- I.07 – Inventario terre civiche_Desulo