

TRIBUNALE DI SASSARI

**Liquidazione Giudiziale
Accomandatario**

**e del socio
- RG 10/2024**

RELAZIONE ESTIMATIVA DEL RAMO D'AZIENDA DELLA

**IMPIANTO DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE
IN SANLURI (CA) - STRADA STATALE 197 KM 21,864**

**Aggiornamento ai fini della vendita congiunta dell'impianto
e dei terreni di pertinenza**

GIUDICE DELEGATO: Dott. Francesca FIORENTINI

CURATORE: Dott.ssa Gabriella SOTGIU

CONSULENTI INCARICATI: Dott. Salvatore Ara - Ing. Gianmarco Pilo

**DOTT. SALVATORE ARA – DOTTORE COMMERCIALISTA
STUDIO: VIA VITTORIO EMANUELE, 125 - 07041 ALGHERO (SS) - TEL. 079 4924856**

**ING. GIANMARCO PILO – INGEGNERE
STUDIO: VIA LOGUDORO, 23 – 09127 CAGLIARI (CA) – TEL. 070 4620556**

INDICE

PARTE INTRODUTIVA

1. Oggetto e finalità dell'incarico peritale	3
Finalità della stima e approccio metodologico	4
Attività peritali eseguite e documentazione di supporto	4
Limiti di significatività della valutazione	5
2. La società ed il complesso aziendale oggetto di stima	5
3. Il settore della distribuzione di carburante	6
4. Modelli e metodi del processo valutativo: linee teoriche	8
5. Scelta del criterio di valutazione	11

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE IN SANLURI (CA) STRADA STATALE 197 SAN GAVINO - FLUMINI KM 21,864

6. Premessa	12
7. Descrizione dell'impianto di distribuzione di carburante	12
Individuazione catastale dell'impianto e dei terreni	13
Titoli edilizi e autorizzativi	15
Descrizione delle strutture e degli impianti	15
Regolarità urbanistica e catastale	16
Concessione di accesso alla Strada Statale 197 – Situazione Concessione ANAS	16
Stato di occupazione e di gestione dell'Impianto	18
Stato di consistenza dell'Impianto	20
Stato di conservazione dell'impianto	22
Valore di stima degli immobili e beni mobili dell'impianto e dei terreni del compendio	22
8. Valutazione economica del complesso aziendale	22
Reddito Atteso del Ramo d'Azienda	22
Valore Patrimoniale del Ramo d'azienda	26
Stima Autonoma dell'Avviamento	27
Valore Economico del Ramo	30
Valore del compendio oggetto della vendita congiunta	31
9. Conclusioni	31
Allegati	

PARTE INTRODUTIVA

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'INCARICO PERITALE

Nell'ambito della Liquidazione Giudiziale e del socio accomandatario – R.G. n. 10/2024 del Tribunale di Sassari, la Curatela ha conferito al sottoscritto Dott. Salvatore Ara ed all'Ing. Gianmarco Pilo, per quanto di rispettiva competenza, l'incarico di procedere, ai sensi degli artt. 216, comma 1, CCII e 173-bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., alla valutazione estimativa dei rami d'azienda relativi agli impianti di distribuzione carburanti facenti capo alla società in liquidazione.

L'incarico originario, conferito con comunicazione del 02/10/2024, riguardava gli impianti siti in Porto Torres, Alghero, Sanluri, Arzachena, Villedoria e Nuoro ed è stato successivamente integrato, con comunicazione del 22/01/2025, con ulteriore impianto sito in Desulo.

In esecuzione dell'incarico, in data 13/12/2025 è stata predisposta una prima relazione di stima del ramo d'azienda costituito dall'impianto di distribuzione carburanti sito in Sanluri, Strada Statale 197 Km 21,864, sulla base della situazione giuridica, patrimoniale ed economica allora esistente e della documentazione disponibile.

La valutazione originaria teneva conto della particolare situazione giuridica del compendio, caratterizzata dalla circostanza che i terreni sui quali insiste l'impianto non appartenevano alla , essendo di proprietà di soggetto terzo, e risultavano nella disponibilità della società in forza di un contratto di comodato gratuito.

Successivamente, la Curatela ha rappresentato ai periti la possibilità, in corso di definizione con la proprietaria dei terreni, di procedere alla vendita congiunta dell'impianto e dei relativi terreni e aree di pertinenza, configurando un compendio unitario.

In considerazione di tanto, con comunicazioni pec del 09/06/2026 e del 25/06/2026, la Curatela ha conferito ai periti l'incarico di integrare le precedenti valutazioni *«relativamente al valore globale da attribuire agli impianti tenuto conto dei terreni che verranno venduti contestualmente»*.

I periti non hanno, allo stato, diretta conoscenza degli specifici termini e delle condizioni di tali accordi, né la presente relazione è finalizzata a esaminarne o valutarne il contenuto e gli effetti giuridici. Per essi si fa quindi rinvio alla curatela della liquidazione giudiziale.

La presente relazione è, pertanto, finalizzata alla nuova determinazione del valore economico del ramo d'azienda relativo all'impianto di Sanluri assumendo, quale specifico presupposto estimativo, che gli accordi in corso di definizione con la proprietaria dei terreni consentano il trasferimento congiunto, in favore del medesimo aggiudicatario, dell'impianto di distribuzione carburanti e dei terreni di pertinenza.

In coerenza con il predetto presupposto, l'Ing. Gianmarco Pilo ha proceduto all'aggiornamento della propria valutazione tecnica e patrimoniale, ricomprendendo nel compendio estimativo anche i terreni destinati a essere oggetto della prospettata vendita unitaria.

L'inclusione dei terreni modifica in misura significativa i presupposti della precedente valutazione, incidendo sulla configurazione, sulla stabilità e sulla trasferibilità del complesso aziendale e rendendo, conseguentemente, necessaria una nuova determinazione del valore del ramo d'azienda nella configurazione prospettata.

Al fine di fornire un quadro informativo organico, aggiornato e autonomamente comprensibile, la presente relazione è redatta in forma autosufficiente e sostituisce integralmente, ai fini estimativi e della procedura di vendita, la precedente relazione del 13/12/2025.

Finalità della stima e approccio metodologico

La finalità della presente valutazione è quella di determinare il valore economico del ramo d'azienda, al fine di fornire agli Organi della Liquidazione Giudiziale un parametro di riferimento per la vendita in sede concorsuale, nonché per la valutazione e comparazione delle eventuali offerte che dovessero pervenire alla Procedura.

L'oggetto della stima non è rappresentato dai singoli beni considerati isolatamente, bensì dal complesso organizzato di beni, rapporti ed elementi funzionalmente destinati all'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti, considerato quale unità economica suscettibile di cessione e di prosecuzione dell'attività da parte dell'aggiudicatario.

La valutazione non è finalizzata ad individuare uno specifico valore di investimento riferibile ad un determinato acquirente, né considera eventuali sinergie, utilità soggettive o condizioni particolari che singoli operatori potrebbero riflettere nel prezzo offerto.

Essa è diretta alla determinazione di un valore economico del ramo coerente con le finalità della liquidazione, nel rispetto delle esigenze di tutela dei creditori, trasparenza e imparzialità della procedura.

Per la componente immobiliare, compresi i terreni, e per i beni materiali costituenti il complesso sono state assunte le risultanze dell'attività tecnica e valutativa dell'Ing. Gianmarco Pilo, per quanto di sua competenza.

Il processo valutativo è stato sviluppato, per quanto applicabile, secondo i Principi Italiani di Valutazione (PIV) dell'Organismo Italiano di Valutazione e tenendo conto delle indicazioni contenute nelle Linee guida in materia di valutazione delle aziende.

Nell'analisi sono stati altresì considerati il quadro macroeconomico e settoriale e i dati economici e finanziari disponibili relativi al ramo aziendale.

Attività peritali eseguite e documentazione di supporto

L'attività peritale si è sviluppata attraverso un articolato processo di acquisizione, analisi e verifica delle informazioni disponibili, reso necessario dall'eterogeneità degli elementi aziendali oggetto di esame, dalla pluralità degli Enti coinvolti e dalla frammentarietà della documentazione rinvenuta nell'ambito della procedura.

Nel corso delle attività sono stati acquisiti dalla Curatela, tra l'altro, i dati identificativi degli impianti oggetto di valutazione, i contratti relativi alla loro gestione, le risultanze disponibili nell'ambito della Liquidazione Giudiziale e l'ulteriore documentazione progressivamente pervenuta dagli esercenti e dagli Enti interessati.

Non sono risultati disponibili i dati contabili della società in liquidazione.

Tale circostanza ha reso necessario integrare le informazioni disponibili mediante autonome attività di approfondimento e verifica presso diverse fonti ed Enti. Sono stati, in particolare, interessati gli uffici comunali SUE/SUAPE, l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli e le banche dati del MIMIT; sono state inoltre effettuate verifiche catastali e ricognizioni fisiche degli impianti, con rilievo dei beni presenti, acquisizione di documentazione fotografica e raccolta di informazioni presso gli esercenti.

Con specifico riferimento all'impianto di Sanluri, ai fini della presente valutazione sono state considerate le risultanze delle attività già svolte nella precedente fase peritale nella misura in cui tuttora attuali, nonché le informazioni e la documentazione successivamente acquisite, con particolare riguardo agli elementi economici e gestionali dell'impianto, alla relativa consistenza patrimoniale ed alla situazione amministrativa.

A seguito del conferimento dell'incarico integrativo, in particolare, la Curatela ha messo a disposizione dei periti gli atti di compravendita relativi ai terreni sui quali insiste l'impianto, il certificato notarile ventennale concernente le relative risultanze ipotecarie e catastali, nonché ulteriore documentazione afferente alla pratica delle concessioni ANAS.

Tale documentazione è stata esaminata ai fini della nuova configurazione del compendio assunta nella presente valutazione.

Sono state, infine, assunte le risultanze dell'attività tecnica svolta dall'Ing. Gianmarco Pilo, per gli aspetti immobiliari, impiantistici e di relativa valorizzazione di sua competenza, quale riferimento ai fini della determinazione della componente patrimoniale del ramo d'azienda.

Limiti di significatività della valutazione

Le risultanze della presente valutazione devono essere considerate alla luce della natura, quantità e qualità delle informazioni disponibili nonché dei presupposti assunti nello svolgimento dell'incarico.

Come già rilevato nella precedente relazione, la documentazione fornita dalla procedura si presenta frammentaria e non sono risultati disponibili dati contabili completi della società liquidata.

Tale circostanza ha costituito un significativo elemento di limitazione, rendendo necessario integrare le informazioni disponibili mediante autonome attività di ricerca e verifica presso enti, banche dati e altre fonti qualificate.

Le procedure svolte non costituiscono, tuttavia, una revisione contabile completa né sono finalizzate all'espressione di un giudizio professionale sulla situazione patrimoniale, economica o finanziaria risultante dalla contabilità della società, essendo esclusivamente finalizzate ad acquisire elementi informativi ritenuti adeguati alla determinazione del valore economico del ramo d'azienda, in coerenza con la natura dell'incarico ricevuto.

Come in ogni valutazione peritale, le analisi sviluppate, le ipotesi assunte, la normalizzazione dei risultati economici e la determinazione dei parametri di rischio comportano valutazioni estimative caratterizzate da un fisiologico margine di approssimazione.

Si ritiene, tuttavia, che eventuali imprecisioni non siano tali da compromettere in misura significativa l'attendibilità delle conclusioni raggiunte.

Assume inoltre particolare rilevanza il presupposto estimativo rappresentato dalla prospettata vendita congiunta dell'impianto e dei terreni sui quali esso insiste. La presente stima è stata elaborata sulla base delle indicazioni fornite dalla Curatela, secondo cui gli accordi in corso con la proprietaria delle aree dovrebbero consentire il trasferimento unitario del compendio a favore del medesimo aggiudicatario.

I periti non hanno avuto diretta conoscenza dei contenuti, delle condizioni e dello stato di definizione di tali accordi, né la presente relazione è volta a valutarne la validità, l'efficacia o gli effetti giuridici. Il predetto trasferimento congiunto costituisce quindi un presupposto della valutazione e non un'attestazione circa l'effettivo perfezionamento delle relative intese, per il cui esame occorre fare riferimento alla documentazione e alle determinazioni della Curatela.

2. LA SOCIETÀ ED IL COMPLESSO AZIENDALE OGGETTO DI STIMA

La _____, codice fiscale e partita IVA _____ con sede in Sassari, è stata costituita in data 07/02/2001, con atto a rogito del Notaio C. Bolognini, Rep. n. 7.864, Racc. n. 2.793, ed iscritta al Registro delle Imprese di Sassari in data 19 febbraio 2001.

Con successivo atto del 27/12/2005, a rogito del medesimo Notaio C. Bolognini, Rep. n. 22.295, Racc. n. 6.963, la società ha incorporato per fusione la " _____ ", codice fiscal _____.

Il capitale sociale, a decorrere dal 19/07/2007, risulta pari ad € 12.000,00.

La società è stata amministrata, sin dalla costituzione, dal socio accomandatario _____; risultano inoltre socie accomandanti _____ e _____.

L'attività aziendale, avviata nel 2001, ha riguardato il commercio e la distribuzione di prodotti petroliferi e lubrificanti attraverso diversi impianti ubicati nel territorio regionale, affidati nel tempo in gestione a soggetti terzi mediante contratti di comodato.

Con sentenza n. 11 dell'8-9/04/2024, resa nel procedimento RG 10/2024, il Tribunale di Sassari ha disposto l'apertura della Liquidazione Giudiziale della _____ e del _____.

socio accomandatario _____, nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Francesca Fiorentini e Curatore la Dott.ssa Gabriella Sotgiu.

Il complesso aziendale della società liquidata comprende l'impianto di distribuzione carburanti situato a Sanluri, sulla Strada Statale 197, km 21,864, oggetto della presente relazione.

L'impianto è attualmente operativo ed è gestito da un soggetto terzo, al quale era stato affidato prima dell'apertura della procedura concorsuale, come illustrato più dettagliatamente nel prosieguo.

L'impianto insiste su terreni di proprietà della sig.ra _____, concessi alla _____ in comodato gratuito già prima dell'apertura della procedura concorsuale.

Tali aree costituiscono il sedime e le pertinenze dell'impianto e sono funzionalmente necessarie all'esercizio dell'attività.

Come precisato in premessa, la stima assume, quale specifico presupposto indicato dalla Curatela, che tali terreni siano venduti insieme al ramo d'azienda e trasferiti all'aggiudicatario in un unico lotto.

La consistenza dei beni, la situazione gestionale e giuridica dell'impianto e gli ulteriori elementi rilevanti per la valutazione sono descritti nelle sezioni successive.

3. IL SETTORE DELLA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

La distribuzione dei carburanti rappresenta l'ultima fase della filiera petrolifera e comprende i punti vendita al dettaglio di benzina, gasolio, GPL e altri carburanti per autotrazione.

In Italia, la rete distributiva presenta una struttura articolata, caratterizzata dalla presenza di compagnie petrolifere integrate, operatori indipendenti e impianti "no-logo". Secondo i dati FIGISC elaborati su fonte MIMIT al 30 ottobre 2024, risultavano attivi circa 23.448 impianti, dei quali 15.696 riconducibili a compagnie petrolifere, 4.175 a operatori indipendenti con proprio marchio e 3.577 "no-logo" privi di marchio.

Negli ultimi anni il settore è stato interessato da un processo di progressiva razionalizzazione della rete, determinato dalla riduzione dei consumi di alcuni prodotti, dalla crescente pressione competitiva e dalla compressione dei margini.

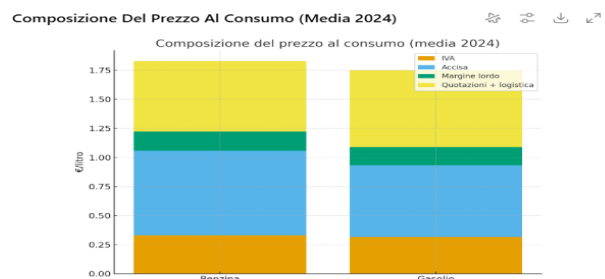
Parallelamente, si è registrato un rafforzamento degli operatori indipendenti e delle cosiddette "pompe bianche", caratterizzate da maggiore flessibilità commerciale e da politiche di prezzo generalmente più aggressive.

All'inizio degli anni Duemila, l'Italia disponeva della rete di distribuzione carburanti più capillare d'Europa, caratterizzata soprattutto da impianti delle compagnie petrolifere, scarsa diffusione del self-service e bassi volumi medi di vendita. Nel 2011 erano ancora attivi circa 20.500 punti vendita. La successiva riduzione dei consumi, l'aumento della concorrenza e la compressione dei margini hanno determinato la chiusura degli impianti meno redditizi e la crescita delle "pompe bianche", favorite da prezzi più competitivi e maggiore flessibilità. Nel 2024-2025 gli impianti tradizionali si sono ridotti a circa 15.600, mentre sono aumentati sia le pompe bianche, oltre 4.400, sia i canali extra-rete, saliti a circa 3.500 unità.

La rete italiana rimane comunque particolarmente capillare rispetto a quella degli altri principali Paesi europei superando nettamente la Germania (circa 14.500 impianti, con un parco circolante simile o superiore a quello italiano), la Francia e Spagna (circa 11.000 impianti ciascuna) e Regno Unito (circa 8.500 impianti). Tale caratteristica, pur assicurando un'elevata accessibilità del servizio, determina una maggiore frammentazione dei volumi erogati tra i singoli punti vendita e può incidere negativamente sulla relativa redditività.

di

In Italia i prezzi dei carburanti restano tra i più elevati d'Europa, soprattutto per l'incidenza di accise e IVA, ma anche per il sovradimensionamento della rete distributiva, la limitata diffusione del self-service puro e alcune rigidità contrattuali. Nel 2024 il differenziale rispetto alla media UE è stato di circa 20-22 centesimi al litro per la benzina e 19 centesimi per il gasolio. Secondo i dati MASE, a giugno 2025 il prezzo medio era pari a 1,716 €/litro per la benzina, in aumento dell'1,27% rispetto a maggio, e a 1,624 €/litro per il gasolio, in crescita del 2,19%.



Negli ultimi quindici anni i prezzi hanno registrato una forte volatilità, influenzata dalle quotazioni internazionali del greggio, dalle crisi geopolitiche, dalla pandemia e dalle politiche fiscali nazionali.

Sul fronte dei consumi, nel 2025 le vendite nazionali di prodotti petroliferi sono state di poco inferiori a 51 milioni di tonnellate, con un calo del 2,6% rispetto al 2024. La benzina è tuttavia aumentata del 3,9%, sfiorando i 9 milioni di tonnellate, mentre il gasolio è diminuito dell'1%. Nel 2026 l'andamento è rimasto differenziato: a marzo la benzina è cresciuta del 9,5% su base annua; ad aprile le vendite di benzina sulla rete sono aumentate del 7,3%, mentre il gasolio è sceso del 2,6%; a maggio entrambi i prodotti hanno registrato una flessione, più marcata per il gasolio.

Il prezzo al consumo deriva dalle quotazioni internazionali Platts, cui si aggiungono i margini della filiera e la fiscalità. Il margine lordo copre trasporto, remunerazione del gestore, investimenti nel punto vendita, pubblicità e promozioni. Il margine netto, variabile in funzione del prodotto, della tipologia di impianto e della modalità di erogazione, viene generalmente indicato nell'ordine di € 0,03-0,05 per litro di carburante venduto.

Tali elementi evidenziano un settore interessato da un processo di trasformazione strutturale, senza che possa tuttavia ravvisarsi, nel breve periodo, una generalizzata contrazione della domanda tale da determinare automaticamente una perdita di funzionalità economica degli impianti esistenti.

Quanto alla Sardegna, nella quale è ubicato l'impianto oggetto della presente valutazione, assumono rilievo alcune caratteristiche proprie del contesto territoriale.

Secondo le elaborazioni dell'Unità di Missione del Garante per la sorveglianza dei prezzi, BMTI e REF, effettuate sulla base dei dati dell'Osservaprezzi Carburanti del Ministero delle Imprese e del Made in Italy, nel quarto trimestre 2025 risultavano considerati in Sardegna 604 impianti stradali unici per la vendita di benzina in modalità self-service e 603 per il gasolio.

La condizione insulare determina specifiche esigenze di approvvigionamento e di logistica, mentre la distribuzione della popolazione e la conformazione del territorio rendono particolarmente rilevante la localizzazione dei punti vendita rispetto ai principali centri abitati e alle direttrici di collegamento. La rete distributiva regionale deve inoltre assicurare il servizio in un territorio caratterizzato da una densità abitativa relativamente contenuta e da una significativa dispersione della popolazione. Tali caratteristiche possono incidere sui volumi medi erogati e sulla struttura dei costi dei singoli punti vendita.

La domanda di carburanti presenta altresì una componente di stagionalità riconducibile ai flussi turistici, con una maggiore intensità della mobilità nei periodi dell'anno caratterizzati dalla più elevata presenza di visitatori. L'incidenza di tale fenomeno varia naturalmente in funzione della localizzazione del singolo impianto e dei flussi di traffico interessanti la relativa area.

In tale contesto, la collocazione lungo direttrici caratterizzate da adeguati volumi di traffico, l'accessibilità dell'impianto, la continuità dell'esercizio e la permanenza dei necessari titoli amministrativi costituiscono elementi particolarmente rilevanti ai fini della capacità del punto vendita di conservare la propria funzionalità economica.

Secondo i dati MIMIT relativi ai prezzi medi regionali, nel periodo aprile-giugno 2025, in Sardegna il prezzo medio risultava pari a € 1,73/l per la benzina e a € 1,63/l per il gasolio.

In generale, i prezzi in Sardegna sono leggermente superiori alla media nazionale, situazione comune nelle regioni insulari a causa dei maggiori costi logistici.

Con riguardo alle prospettive future, la transizione ecologica e le politiche europee del Green Deal e del programma Fit for 55 determineranno una progressiva trasformazione del settore, favorendo la razionalizzazione della rete, la chiusura degli impianti tradizionali meno redditizi e una maggiore concentrazione del mercato. La diffusione dei veicoli elettrificati e il previsto stop, dal 2035, alla vendita di nuove auto a benzina e diesel ridurranno gradualmente il peso dei carburanti tradizionali.

Le stazioni di servizio tenderanno quindi a evolversi in hub multi-energia, integrando colonnine di ricarica elettrica ad alta potenza, biocarburanti avanzati, e-fuel, infrastrutture per l'idrogeno e ulteriori servizi per la mobilità sostenibile. Tale riconversione richiederà investimenti tecnologici e logistici significativi, accentuando la selezione tra gli operatori e favorendo gli impianti meglio localizzati, più efficienti e dotati di adeguati volumi di vendita.

In questo scenario, la GDO e le pompe bianche potrebbero consolidare la propria posizione grazie alla flessibilità gestionale e a politiche di prezzo competitive, mentre le compagnie petrolifere tradizionali tenderanno a ridurre la gestione diretta dei punti vendita, privilegiando partnership, logistica, fornitura di prodotto e sviluppo dei carburanti alternativi.

Sul piano normativo, le nuove autorizzazioni potrebbero essere sempre più legate alla presenza di almeno un vettore energetico alternativo. La progressiva riduzione del numero degli impianti potrebbe tuttavia determinare criticità nelle aree rurali, montane o scarsamente popolate, rendendo necessarie politiche regionali di riequilibrio e il mantenimento di alcuni punti vendita con funzione essenziale e sociale.

4. MODELLI E METODI DEL PROCESSO VALUTATIVO: LINEE TEORICHE

Nell'ambito dei processi valutativi d'azienda assume particolare rilevanza la scelta del criterio di valutazione, la cui individuazione dipende dall'attività del soggetto economico, dalle finalità della stima, dai destinatari della valutazione e dalle informazioni disponibili.

Secondo i Principi Italiani di Valutazione (PIV) e le Linee guida per la valutazione di aziende in crisi, i metodi di valutazione si raggruppano in cinque principali criteri: a) criteri patrimoniali; b) criteri reddituali; c) criteri che esplicitano la creazione di valore; d) criteri finanziari; e) criteri comparativi di mercato.

Prescindendo dalla loro articolazione, tutti i criteri indicati sono riconducibili alle tre metodiche generali del costo (criteri patrimoniali), dei risultati attesi (criteri reddituali e finanziari), del mercato (criteri comparativi di mercato), oppure, ancora, ad una combinazione tra le metodiche del costo e del reddito (criteri che esplicitano la creazione di valore).

Al fine di chiarire la scelta metodologica adottata nella presente relazione, si riportano sinteticamente di seguito le principali caratteristiche dei criteri evidenziati.

I Metodi Patrimoniali

Le valutazioni patrimoniali mirano a determinare il valore del patrimonio netto aziendale, stimando a valori correnti le singole attività e passività alla data di riferimento.

L'esperto deve individuare tali elementi, specificando i criteri adottati; se sono inclusi beni immateriali, occorre motivarne la selezione e verificarne la coerenza.

Queste valutazioni, dette analitiche, si basano sulla scomposizione del patrimonio (metodo del mercato) o sulla ricostruzione ideale secondo il costo (metodo del costo). I valori considerati sono di norma quelli di acquisizione, salvo i casi di liquidazione, in cui rileva il prezzo di cessione. La data assume particolare importanza in presenza di stagionalità.

Si parla di valutazioni complesse quando l'analisi considera specifici intangibili trasferibili o derivanti da diritti legali/contrattuali; sono invece semplici quando si limitano a verificare l'utilità prospettica di costi capitalizzati. Le valutazioni complesse mirano a stimare in dettaglio intangibili e beni immateriali interni non iscritti a bilancio.

Tali stime hanno senso economico se le prospettive reddituali dell'impresa garantiscono un rendimento in linea con il mercato; i beni più rischiosi devono quindi essere verificati anche in ottica reddituale. Pur con questa limitazione, la verifica del patrimonio netto a valori correnti aiuta a comprendere la capacità dell'azienda di generare risultati.

Il metodo patrimoniale è di semplice utilizzo, non richiede verifiche dei flussi di reddito o di cassa ed offre una buona attendibilità complessiva in quanto sono minori le ipotesi da assumere rispetto a quelle richieste negli altri metodi (soprattutto nel caso in cui l'attivo patrimoniale sia costituito da beni valutabili autonomamente). I limiti stanno nella semplicità del calcolo, essendo il valore dell'azienda determinato sulla base della differenza tra attività e passività e quindi su dati storici (rettificati), ponendo in secondo piano la capacità dell'azienda di generare nel futuro reddito o flussi di cassa.

I Metodi Redditali

I metodi reddituali assumono che il valore dell'impresa sia espresso dalla sua capacità di produrre reddito nel tempo nella prospettiva che il valore dell'azienda si identifica con la sommatoria dei flussi economici ottenibili a cui si aggiunge, laddove l'orizzonte temporale sia limitato, il valore finale.

Tali metodi richiedono la definizione dell'orizzonte temporale di riferimento, la normalizzazione o stima dei redditi futuri e la scelta del tasso di attualizzazione.

La determinazione dell'orizzonte temporale di riferimento prevede la scelta di esaminare un numero (n) di intervalli su cui proiettare i redditi futuri.

Il reddito di lungo periodo è stimato attraverso un processo di normalizzazione dei risultati recenti, con eventuali aggiustamenti legati a nuove condizioni. Si fa quindi riferimento al reddito sostenibile e ragionevolmente conseguibile nel futuro. La scelta del tasso di attualizzazione è di fondamentale importanza ed attiene all'analisi del profilo di rischio e di redditività del settore e della specifica azienda, che non è sempre agevole.

Altri metodi sono utili quando occorre considerare risultati variabili nel tempo o evidenziare specifici profili, ma l'analisi della redditività aziendale e delle sue prospettive resta sempre imprescindibile. Un limite è rappresentato dall'elevata sensibilità alle ipotesi di previsione, soprattutto in contesti di crisi.

I Metodi Misti

I metodi misti, definiti nei PIV come metodi della creazione di valore, molto utilizzati in ambito italiano ed europeo, combinano la prospettiva patrimoniale, data dal valore del patrimonio netto rettificato, e quella reddituale, ossia la capacità di generare redditi superiori alla normale remunerazione del capitale.

Questo approccio bilancia l'oggettività patrimoniale con le attese reddituali future, offrendo così una visione più completa della situazione aziendale.

Tra i metodi misti più utilizzati nella prassi vi è quello della attualizzazione del sovrareddito (UEC) che calcola il valore aziendale come somma del patrimonio netto rettificato e dell'avviamento, determinato in modo specifico come valore attuale dei redditi eccedenti la normale remunerazione del capitale.

La relazione su cui si basa tale metodo è la seguente

$$V_A = K + GW$$

dove: V_A = valore complessivo dell'azienda (o del ramo); K = capitale netto rettificato (patrimonio netto stimato a valori correnti); GW = avviamento (goodwill) calcolato autonomamente.

L'avviamento (GW), a sua volta, viene determinato come valore attuale dei sovrautili (reddito medio prospettico normalizzato meno la remunerazione "normale" del capitale investito):

$$GW = \frac{R - (i \times K)}{i'}$$

oppure, in caso di capitalizzazione su un orizzonte temporale limitato (n):

$$GW = (R - i \times K) \times a_{n,i'}$$

dove: R = reddito medio prospettico normalizzato; i = tasso di remunerazione normale del capitale (costo opportunità); i' = tasso di attualizzazione sovrareddito; $a_{n,i'}$ = coefficiente finanziario di capitalizzazione per n anni al tasso i' .

È solitamente preferito considerare nella capitalizzazione del profitto (o perdita) medio un orizzonte temporale limitato, generalmente tra 2/3 e 5 anni. In presenza di *goodwill*, la scelta di un arco ridotto riflette l'idea prudenziale che extra-profitti non durino indefinitamente; in presenza di *badwill*, un periodo breve è perché perdite protratte richiederebbero interventi radicali per evitare l'erosione del capitale.

I metodi misti hanno il pregio di considerare gli aspetti reddituali e di beneficiare della verificabilità oggettiva tipica delle stime patrimoniali; per contro, richiedono la disponibilità di numerosi dati e particolare attenzione nella scelta dei parametri e dei tassi.

I Metodi Finanziari

Con i metodi finanziari il valore è dato dai flussi di cassa prospettici generati dall'azienda e attualizzati al costo del capitale.

Le principali varianti sono: il Dividend Discount Model (DDM), applicabile soprattutto a società quotate con politica stabile di distribuzione dividendi; il Discounted Cash Flow (DCF), basato sulla proiezione dei flussi di cassa operativi e sull'attualizzazione al WACC (costo medio ponderato del capitale), con aggiunta della posizione finanziaria netta e del valore di eventuali attività non operative.

Il pregio di tali metodi è il focus sulla generazione di cassa; il limite principale è invece costituito dalla forte dipendenza dalle previsioni di lungo periodo e dalla qualità dei business plan disponibili.

Le Valutazioni Comparative

Questi metodi stimano il valore del capitale di un'impresa per confronto con aziende simili, sia attraverso quotazioni ufficiali nei mercati regolamentati, sia attraverso transazioni private relative a partecipazioni societarie. L'idea di fondo è che aziende simili possano essere utilizzate come termine di paragone per stimare il valore di quella oggetto di valutazione.

Le valutazioni comparative di mercato considerano il valore del capitale di un'impresa come funzione dei prezzi osservati sul mercato.

Il metodo si fonda sull'utilizzo dei cosiddetti multipli di mercato, indicatori ottenuti rapportando il prezzo effettivo di società comparabili a specifiche grandezze aziendali, come

utile, fatturato o margini operativi. L'ipotesi è che tali rapporti, rilevati in aziende simili, possano essere applicati all'impresa in esame per ricavarne una stima del suo valore.

Queste valutazioni, pur essendo di grande utilità pratica perché forniscono un'indicazione del "probabile" valore di mercato di un'impresa, presentano quali principali limiti la difficoltà di reperire società veramente comparabili, la razionalità ed attendibilità dei prezzi osservati e la problematicità quando i margini operativi sono negativi.

5. SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

La stima del valore dei rami d'azienda oggetto della presente relazione può essere effettuata ricorrendo ad uno o più dei procedimenti illustrati nei paragrafi precedenti. La scelta del criterio dipende dalle caratteristiche dell'impresa, dal settore di appartenenza e dalla disponibilità di informazioni.

In considerazione delle finalità per cui è stato richiesto il giudizio di stima, si evidenziano i seguenti elementi:

- i rami aziendali appartengono ad una società sottoposta a procedura concorsuale, ma risultano tuttora operativi, essendo gestiti da terzi;
- la valutazione deve essere condotta in ottica di continuità aziendale (going concern), considerando i complessi come entità produttive autonome capaci di generare risultati economici autonomi;
- un approccio puramente patrimoniale non appare sufficiente, in quanto non consente di cogliere compiutamente la capacità del ramo d'azienda di generare risultati economici attraverso l'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti;
- un approccio esclusivamente reddituale risulta parimenti inadeguato, essendo fortemente condizionato dalla struttura finanziaria e dalla gestione dei soggetti terzi, seppur utile come metodo di controllo;
- il metodo dei multipli di mercato non risulta applicabile, data la non confrontabilità con società quotate o comparabili e gli squilibri economici del settore.

Alla luce di tali considerazioni, in via generale lo scrivente ritiene più appropriato il ricorso ai metodi misti, con particolare riferimento al **metodo Patrimoniale-Reddituale (UEC)**, in quanto consente di coniugare la consistenza patrimoniale dei beni con la valutazione delle potenzialità reddituali e dell'avviamento aziendale, fornendo una stima più equilibrata.

Il valore del ramo d'azienda sarà quindi determinato considerando il valore corrente dei beni e degli elementi che concorrono alla sua configurazione economica, tenuto conto delle eventuali passività ad esso specificamente riferibili e al netto dei debiti concorsuali, che restano a carico della procedura. A tale componente patrimoniale verrà associata quella rappresentativa delle attese reddituali, positive o negative, secondo criteri e parametri opportunamente corretti e ricalibrati in funzione delle specificità e delle caratteristiche dell'impianto.

Tali aspetti verranno illustrati nel prosieguo, nella parte della relazione dedicata all'analisi del ramo aziendale e alla concreta applicazione del metodo valutativo prescelto.

**IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE
IN SANLURI (CA)
STRADA STATALE 197 SAN GAVINO - FLUMINI KM 21,864**



6. PREMESSA

L'Ing. Gianmarco Pilo, nell'ambito dell'incarico conferitogli, ha individuato i beni immobili e mobili afferenti al ramo d'azienda della società . in liquidazione giudiziale, verificandone la consistenza, la situazione catastale, urbanistica e autorizzativa e procedendo alla relativa valutazione tecnica.

A seguito dell'incarico integrativo conferito dalla Curatela con comunicazioni PEC del 09/06/2026 e del 25/06/2026, il perito ha aggiornato la precedente valutazione assumendo, quale presupposto estimativo, la prospettata vendita congiunta dell'impianto e dei terreni sui quali esso insiste.

Per i criteri adottati e per le risultanze di dettaglio si rinvia alla relazione tecnica predisposta, della quale si richiamano di seguito gli elementi più rilevanti con alcuni approfondimenti.

7. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

L'impianto di distribuzione carburanti oggetto della presente valutazione è ubicato nel territorio del Comune di Sanluri, centro abitato di circa 9.000 abitanti nel Sud-Ovest della Sardegna, lungo la Strada Statale 197 di San Gavino e del Flumini, al Km 21+864, in zona extraurbana caratterizzata prevalentemente dalla presenza di terreni agricoli, insediamenti produttivi sparsi, attività artigianali e strutture di servizio dislocate lungo l'asse viario principale.

La Strada Statale 197 rappresenta una importante direttrice di collegamento per il territorio, tra Sanluri, Guspini ed i comuni del circondario, intercettando significativi flussi di traffico veicolare sia leggero che pesante. Il territorio è servito da una rete infrastrutturale primaria che comprende la Strada Statale 131 "Carlo Felice", con raccordi viari di livello regionale e intercomunale, costituendo un importante nodo di collegamento per la mobilità dell'area centrale della Sardegna.

Sotto il profilo urbanistico, l'area dell'impianto ricade nella zona urbanistica omogenea G, sottozona G8, classificata "Impianti e attrezzature a servizio della viabilità" dal Piano Urbanistico Comunale di Sanluri e disciplinata dall'art. 2.6 delle relative N.T.A. L'area risulta

CAGLIARI (CA) Registrazione n. 277 registrato in data 11/08/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6384.1/1999 - Pratica n. 195641 in atti dal 28/05/2002).

NCT Foglio 35 Particella 488

Classamento: Redditi: dominicale Euro 8,44 Lire 16.350 agrario Euro 7,04 Lire 13.625

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 2.725 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 18/02/1998 in atti dal 25/05/1999 (n. 637.17/1998)

Intestatari: 1)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (da.

Atto del 28/07/1999 Pubblico ufficiale M.C. LOBINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 6988 - PU Sede CAGLIARI (CA)

Registrazione n. 277 registrato in data 11/08/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6384.1/1999 - Pratica n. 195641 in atti dal 28/05/2002)

NCT Foglio 35 Particella 489

Classamento: Redditi: dominicale Euro 5,58 Lire 10.800 agrario Euro 4,65 Lire 9.000

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 1.800 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 18/02/1998 in atti dal 25/05/1999 (n. 637.18/1998)

Intestatari:

Diritto di: Proprietà per

1000/1000 (deriva da Atto del 28/07/1999 Pubblico ufficiale M.C. LOBINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 6988 - PU Sede

CAGLIARI (CA) Registrazione n. 277 registrato in data 11/08/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6384.1/1999 - Pratica n.

195641 in atti dal 28/05/2002

NCT Foglio 35 Particella 716

Classamento: Redditi: dominicale Euro 6,39 agrario Euro 5,32

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 2.061 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 27/04/2009 Pratica n. CA0198466 in atti dal 27/04/2009 (n. 198466.1/2009)

Intestatari:

i: Proprietà per 1/1 (da

TABELLA DI VARIAZIONE del 27/04/2009 - n. 198466.1/2009 - Pratica n. CA0198466 in atti dal 27/04/2009)

NCT Foglio 35 Particella 491

Classamento: Particella con destinazione: FU D ACCERT Superficie: 1.940 m²

Ultimo atto di aggiornamento: variazione d'ufficio del 24/04/2012 Pratica n. CA0152593 in atti dal 24/04/2012 (n. 3861.1/2012)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati Comune di SANLURI (H974) (CA) Foglio 35 Particella 783

(Frazionamento del 18/02/1998 in atti dal 25/05/1999 (n. 637.18/1998) Annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU)

Intestatari

Diritto di: Proprietà per 1/1 (da.

Atto del 28/07/1999 Pubblico ufficiale M.C. LOBINA Sede ASSEMINI (CA) Repertorio n. 6988 - PU Sede CAGLIARI (CA)

Registrazione n. 277 registrato in data 11/08/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6384.1/1999 - Pratica n. 195641 in atti dal 28/05/2002)

La particella 491 presenta la qualificazione catastale "Fu d'Accertamento", conseguente alla variazione d'ufficio del 24/04/2012, pratica n. CA0152593, intervenuta in relazione alla costituzione della particella 783 sub. 1 al Catasto Fabbricati. La relativa visura reca inoltre annotazione circa la presenza di un immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.

Il compendio fondiario presenta una superficie catastale complessiva di 10.026 mq, di cui circa 2.200 mq riferibili all'area di sedime dell'impianto, corrispondente alla porzione effettivamente utilizzata dalla stazione di servizio, e circa 7.826 mq costituiti dalle aree eccedenti, a prevalente destinazione agricola.

Tutti i terreni risultano intestati e di piena ed esclusiva proprietà di _____, come rilevato dalle visure catastali e confermato anche dal certificato notarile ventennale acquisito dalla Curatela.

Il medesimo certificato dà atto della presenza di una servitù di acquedotto, costituita con atto dell'Ente Autonomo del Flumendosa del 02/11/2005, a carico dell'originaria particella 485 e delle particelle 486, 488 e 489.

Non risultano indicati ulteriori gravami né vincoli di uso civico.

Titoli edilizi e autorizzativi

A seguito di accesso presso l'UTC e presso lo Sportello SUAPE del Comune di Sanluri è stata reperita l'Autorizzazione n. A042 del 13/05/1999, rilasciata alla ditta individuale di _____ per la costruzione di un distributore di GPL, corredata da elaborati grafici timbrati dall'UTC, che rappresenta l'atto originario di edificazione della stazione di servizio.

Con successiva Autorizzazione n. A079 del 06/09/2000, sempre alla ditta individuale di _____, è stata approvata una variante relativa all'impianto di distribuzione GPL, anch'essa corredata da elaborati grafici.

È presente un provvedimento n. 05 del 03/11/2000 con cui il Comune ha autorizzato ad installare ed esercitare un impianto di distribuzione carburanti GPL per autotrazione nel medesimo sito. Risulta inoltre che con Autorizzazione n. 9 del 26/07/2001, l'attività è stata intestata alla società _____, nell'occasione, l'esercizio del distributore è stato affidato in gestione a tale _____ in virtù di contratto di comodato.

Infine, è stata reperita l'Autorizzazione n. A001.08 del 28/01/2008 rilasciata a _____ per l'installazione di una pensilina presso l'impianto; tale titolo, inizialmente dichiarato decaduto per mancato avvio lavori nei termini, è stato successivamente prorogato in data 23/02/2009 ed in relazione ad esso sono stati reperiti gli elaborati grafici originali, timbrati dall'UTC di Sanluri.

In ambito SUAPE, è stata individuata la pratica n. 2879 del 15/04/2014, protocollo n. 2985, ad oggetto l'installazione di un deposito per la vendita al dettaglio di bombole Gpl in un impianto carburanti e Gpl per autotrazione, corredato dagli appositi elaborati grafici. Tale titolo coincide con l'ultimo stadio progettuale assentito.

Descrizione delle strutture e degli impianti

L'impianto si sviluppa su un unico livello, ovvero al piano stradale, per una superficie di circa 2.200,00 mq, lungo la Strada Statale 197 di San Gavino e del Flumini, 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. L'ingresso è accessibile direttamente dalla strada SS 197, delimitato dalla presenza di una siepe nei lati Ovest, Sud ed Est.

L'impianto è utilizzato per l'erogazione di benzina senza piombo, gasolio, GPL ed oli lubrificanti.

Nell'area risulta presente un piccolo fabbricato di servizio, composto da cinque vani aventi tutti ingresso indipendente direttamente dall'esterno e non comunicanti tra di loro dall'interno. Il locale principale ha una dimensione di circa 12,00 mq, utilizzato come ufficio con presenza di alcuni scaffali, del kit di pronto soccorso, degli arredi e diversi quadri elettrici, oltre a materiali necessari per l'attività. È presente un bagno, di circa 4 mq al quale non è stato possibile accedere in sede di ricognizione; sono presenti anche due ripostigli, uno di circa 2,00 mq di forma rettangolare e non finestrato, l'altro di circa 4,50 mq, anch'esso non finestrato e, infine, un locale tecnico di circa 2,50 mq contenente un'autoclave, serbatoi dell'acqua e un compressore.

Nel piazzale di pertinenza è installata una pensilina di colore bianco, di proprietà di terzi, con sistema di illuminazione localizzato e videocamere di sorveglianza, la quale ospita due colonnine per benzina e gasolio (una con tre erogatori doppi e l'altra con due erogatori doppi) e due colonnine per GPL con due doppi erogatori di cui una risulta fuori servizio mancante della sua parte superiore.

Nel piazzale si trova un serbatoio per lo stoccaggio della benzina e due serbatoi per il gasolio con capacità di circa 20.000 lt ciascuno, alloggiati in appositi cassoni realizzati in cemento armato con sviluppo al di sotto del piano. Il GPL è invece stoccato in un serbatoio interrato della capacità di 30.000 litri, collocato in apposita sistemazione nel sottosuolo, su letto di sabbia, a una profondità di almeno un metro rispetto al piano del piazzale.

Quanto alla gestione delle acque reflue, l'impianto è servito da una vasca biologica Imhoff suddivisa in una zona di sedimentazione ed una zona di gestione, che secondo le ispezioni progettuali sarebbe ispezionabile tramite pozzetto munito di chiusino in ghisa, il quale viene svuotato periodicamente con un mezzo dotato di auto spurgo autorizzato. Le acque meteoriche raccolte dal piazzale vengono convogliate verso griglie lineari collocate nei punti di arrivo delle pendenze. Da queste, le acque di prima pioggia sono indirizzate, tramite tubazioni in PVC da 200 mm, a un disoleatore prefabbricato in c.a., composto da quattro camere, di cui una con funzione di "trappola" per oli e idrocarburi dispersi sulla superficie del piazzale. Tale comparto richiede svuotamenti periodici, con successivo avvio a smaltimento dei residui oleosi. Le informazioni riportate derivano dalle relazioni tecniche reperite presso l'UTC di Sanluri senza che siano state eseguite dai periti verifiche dirette circa l'effettiva rispondenza e funzionalità del sistema.

È pure presente un ulteriore impianto destinato al recupero dei vapori di benzina che ha il compito di raccogliere i vapori emessi dal carburante nel transito idraulico che si sviluppa dallo stoccaggio all'erogazione.

Le colonnine benzina e gasolio si estendono verticalmente, e sono identificate con i numeri progressivi 1, 2, 3 e 4, ben visibili sul fianco laterale dei rispettivi apparecchi, e sono del tipo Dresser Wayne AB, serie Global Star anno 2011 (serie "Global Star V C33-33 HHR" nel caso della colonnina con tre erogatori per lato e serie "Global Star V C22-22 HHR" nel caso della colonnina con due erogatori per lato).

L'erogazione di GPL è invece garantita da una colonnina della ditta Petrolmeccanica (modelli LPG 6000, anno 2012); ulteriore colonnina è risultata in sede di sopralluogo fuori servizio e parzialmente smontata.

Completa il sistema un terminale self-service per i pagamenti modello Helix Pay della Wayne Fueling System Italia Srl anno 2015, di proprietà di terzi, installato in posizione centrale conforme alle direttive comunitarie CE secondo l'approvazione metrologica TC8329.

L'impianto non comprende attività accessorie quali bar, autolavaggio o minimarket.

Nelle immediate vicinanze dell'impianto è presente un locale bar-chiosco, realizzato con struttura in legno, in relazione al quale, nell'ambito dell'accesso agli atti effettuato dai periti, non è stato reperito alcun titolo edilizio. In sede di ricognizione l'attuale esercente ne ha dichiarato la proprietà.

Sono inoltre presenti due depositi prefabbricati per bombole di GPL, per i quali, come indicato, è stata reperita la relativa pratica autorizzativa SUAPE rilasciata alla società oggi in liquidazione giudiziale, mentre in sede di sopralluogo l'attuale società esercente ha rivendicato la titolarità dell'attività di rivendita di gas in bombole.

Regolarità urbanistica e catastale

Sotto il profilo catastale sono state rilevate difformità relative all'intestazione dei manufatti, alla categoria catastale del fabbricato gestore, attualmente censito in categoria C/1 anziché E/3, nonché al mancato accatastamento di parte dei manufatti costituenti la stazione di servizio. Ai fini della relativa regolarizzazione, comprendente gli adempimenti tecnici e catastali necessari, l'Ing. Gianmarco Pilo ha stimato un onere complessivo pari a € 2.500,00.

Quanto alle difformità urbanistiche riscontrate tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi, ritenute regolarizzabili, l'Ing. Gianmarco Pilo ha stimato in € 2.000,00 l'onere relativo all'accertamento di conformità e al nuovo deposito progettuale.

Concessione di accesso alla Strada Statale 197 – Situazione Concessione ANAS

Particolare rilievo assume la situazione relativa alla licenza/concessione di accesso alla Strada Statale 197, titolo necessario per l'operatività dell'impianto.

La concessione risulta originariamente rilasciata mediante disciplinare approvato con prot. n. 15229 del 27/05/1998, con durata di 29 anni decorrenti dal 01/01/1998, e successivamente volturata alla _____ a _____ con prot. n. 19142 del 07/06/2001.

A seguito del mancato pagamento di canoni concessori relativi ad annualità pregresse, nel settembre 2025 ANAS aveva disposto la revoca del titolo relativo all'accesso stradale e della concessione concernente le insegne pubblicitarie.

La situazione si è successivamente evoluta. L'attuale gestore dell'impianto, _____, ha provveduto al pagamento di alcuni dei canoni richiesti e, conseguentemente, ANAS ha revocato il precedente provvedimento di decadenza, con ripristino dell'efficacia del titolo autorizzativo.

La licenza/concessione risulta pertanto, allo stato, efficace sino alla scadenza del 31/12/2026. ANAS ha tuttavia precisato che, alla scadenza, il soggetto legittimato dovrà presentare apposita istanza di rinnovo e/o di rilascio di una nuova concessione, il cui accoglimento sarà subordinato alla verifica della conformità dell'impianto e degli accessi alle prescrizioni tecniche vigenti.

A tal fine, ANAS ha indicato, con ultima comunicazione e-mail del 01/07/2026, in via preliminare e indicativa, alcuni interventi di adeguamento che potrebbero rendersi necessari ai fini del rinnovo, riguardanti in particolare:

- la realizzazione o l'adeguamento della corsia di decelerazione in ingresso e del relativo raccordo con la sede stradale;
- la realizzazione di un'idonea aiuola spartitraffico;
- l'adeguamento dell'uscita dall'impianto e delle relative condizioni di visibilità e sicurezza;
- la sistemazione del piazzale, delle pendenze e delle distanze delle strutture esistenti;
- l'adeguamento della segnaletica verticale e orizzontale;
- la messa in sicurezza del palo totem mediante barriere, attenuatori d'urto e relativi dispositivi, previa predisposizione del Progetto di Sistemazione su Strada (PSS);
- la verifica delle ulteriori componenti funzionali e delle eventuali strutture accessorie dell'area di servizio previste dal paragrafo 6 del Quaderno Tecnico ANAS;
- la verifica e l'eventuale adeguamento dei sistemi di contenimento degli sversamenti accidentali e di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque.

È stato inoltre precisato da ANAS che, qualora le aree attualmente disponibili non risultassero sufficienti a consentire l'adeguamento dell'impianto agli standard richiesti, potrebbe rendersi necessaria l'acquisizione, a cura e spese del concessionario, di ulteriori superfici.

Si veda per il dettaglio, la comunicazione ANAS del 01/07/2026 ed i documenti di supporto.

L'esatta individuazione degli interventi necessari, della loro consistenza e dei relativi costi potrà essere definita soltanto a seguito della predisposizione del progetto e della conseguente istruttoria tecnica di ANAS, cui compete l'approvazione degli interventi e il rilascio del titolo autorizzativo.

Sulla base delle predette indicazioni, l'Ing. Gianmarco Pilo ha stimato i relativi oneri di adeguamento in complessivi € 50.000,00, al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali, ove applicabili. Tale importo costituisce una stima prospettica e indicativa, non essendo allo stato definitivamente individuati né gli interventi che saranno effettivamente richiesti da ANAS né la loro esatta consistenza e i conseguenti costi, che potranno essere determinati soltanto all'esito dell'istruttoria e delle prescrizioni impartite dall'Ente competente.

Per maggiori dettagli in ordine alla situazione concessoria, alle interlocuzioni intercorse con ANAS e agli interventi prospettati si rinvia alla documentazione prodotta in allegato.

Resterà in ogni caso onere del futuro acquirente verificare presso ANAS lo stato della pratica, i presupposti e le condizioni per il rinnovo o il rilascio del titolo, nonché la natura e la consistenza degli interventi che dovessero rendersi effettivamente necessari.

Dovrà, inoltre, essere verificata dal futuro acquirente l'eventuale permanenza di canoni o altre esposizioni riferibili ad annualità pregresse e il relativo regime di imputazione, anche con riguardo all'eventuale sussistenza di obblighi o responsabilità in capo al futuro avente causa, qualora tali posizioni non risultassero definitivamente regolate nell'ambito della procedura concorsuale.

Stato di occupazione e di gestione dell'Impianto

Come già indicato in relazione, i terreni sui quali insiste l'impianto di distribuzione di carburanti sono di proprietà di _____ e risultano concessi in comodato gratuito alla _____ in forza di una scrittura privata del 30/04/2012, registrata a Sassari il 17/05/2012 al n. 3919.

Il contratto ha ad oggetto un terreno di circa 10.000 mq, originariamente identificato al foglio 35, particelle 33, 34 e 37, dalle quali derivano le attuali particelle catastali.

Il contratto destina i beni esclusivamente alla realizzazione e alla gestione di impianti di distribuzione di carburanti e delle attività commerciali connesse; la durata è correlata all'utilizzo dei beni da parte della società comodataria e non è previsto alcun corrispettivo. La società comodataria è tenuta a custodire e utilizzare i beni con diligenza e nel rispetto della destinazione convenuta; tutte le spese relative all'uso dei terreni sono poste a suo carico, senza diritto al rimborso delle eventuali spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, anche se necessarie o urgenti. In caso di inadempimento, la comodante può richiedere la restituzione immediata dei beni e il risarcimento dei danni. Per quanto non espressamente disciplinato, il contratto rinvia alle disposizioni di legge.

Si rinvia per i dettagli al contratto allegato.

L'impianto è attualmente detenuto in gestione dalla società _____ in forza della licenza di esercizio codice IT00VSY00057H, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane in data 21/09/2009.

La disponibilità del bene in capo al suddetto esercente trae origine da una scrittura privata di comodato del 23/09/2008, registrata a Sassari in pari data al n. 5733, stipulata dalla predetta società, all'epoca denominata _____, con la _____

Tale contratto di comodato non riporta gli identificativi catastali relativi agli immobili limitandosi a menzionare genericamente il "*distributore con i materiali e le attrezzature che lo corredano, formanti un tutto inscindibile*". Esso prevede una durata di sei anni dalla data del rilascio della licenza fiscale, con rinnovo tacito salvo disdetta. La formulazione contrattuale non consente tuttavia di stabilire con certezza se il rinnovo tacito sia previsto per una sola ulteriore durata sessennale, nel qual caso il rapporto risulterebbe allo stato scaduto, ovvero se sia destinato a operare reiteratamente. Sotto il profilo fattuale, l'impianto risulta comunque essere stato detenuto ininterrottamente dal gestore, che continua tuttora a esercitarvi l'attività in forza della licenza di esercizio in essere.

Il contratto disciplina le facoltà di modifica, rimozione o trasferimento dell'impianto, prevedendo, in caso di trasferimento disposto dall'autorità competente o su iniziativa della concedente, un diritto di prelazione in favore del comodatario. Non è previsto un canone, mentre è posto a carico del comodatario l'obbligo di rifornirsi esclusivamente dai fornitori indicati dal comodante. Il comodatario è inoltre tenuto ad attenersi alle disposizioni della concedente per la gestione dell'impianto e non può apportare modifiche senza preventiva autorizzazione scritta. Le eventuali opere non autorizzate non danno diritto ad alcun rimborso e, al momento della riconsegna, restano acquisite all'impianto, salva la facoltà della concedente di richiederne la rimozione. È altresì prevista la facoltà della concedente di accedere all'impianto al fine di verificare i registri fiscali, lo stato dei beni e l'osservanza degli obblighi contrattuali.

Quanto alle spese, il contratto pone a carico del comodante la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, il canone di locazione del terreno e le tasse e imposte relative all'occupazione del suolo pubblico, alle insegne e alla pubblicità; restano invece a carico del comodatario le ulteriori spese, comprese le imposte e tasse connesse all'esercizio dell'impianto.

Non sono stati reperiti dai periti verbali di consegna dell'impianto contenenti l'elenco dettagliato dei beni compresi nel compendio.

Per ulteriori dettagli si rinvia al contratto di comodato del 23/09/2008 allegato alla presente relazione.

Non sono state evidenziate dalle parti, né risultano reperite agli atti, comunicazioni di disdetta, recesso o risoluzione del predetto contratto. Analogamente, non risultano intervenute formali determinazioni o disposizioni in merito al rapporto nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale della L'impianto risulta, di fatto, ininterrottamente
detenuto dal gestore, che continua tuttora a esercitarvi l'attività.

Il contratto di comodato rappresenta uno strumento largamente diffuso nella gestione dei distributori di carburante. Esso trova disciplina principale nel D.Lgs. 32/1998, che prevede la possibilità di affidare la gestione degli impianti mediante concessione in uso gratuito delle strutture e delle attrezzature necessarie alla distribuzione.

Si tratta di un contratto atipico "settoriale", che unisce le caratteristiche del comodato con quelle del contratto di fornitura, al quale è strettamente collegato: il gestore ottiene l'uso gratuito dell'impianto ma, in contropartita, si obbliga a rifornirsi esclusivamente presso il comodante o i fornitori da questi indicati.

Il D.Lgs. 32/1998 all'art. 1 comma 6 prevede che il contratto abbia durata *non inferiore a sei anni* ed al comma 6-bis dello stesso articolo impone che il comodato gratuito sia associato ad un contratto di fornitura o somministrazione dei carburanti.

Gli aspetti più problematici, frequentemente oggetto di contenzioso, riguardano la qualificazione giuridica del rapporto (comodato puro o rapporto misto con fornitura), la disciplina applicabile in caso di cessazione e la competenza ed il rito processuale (con opinioni divergenti circa l'applicabilità o meno del rito locatizio ex art. 447-bis cpc).

In ambito concorsuale, questione centrale riguarda l'opponibilità del contratto. La giurisprudenza di legittimità ha più volte affermato che il comodato, se privo di data certa o di trascrizione, non è opponibile alla curatela (Cass., Sez. I, 10 maggio 2018, n. 11223). Anche qualora il titolo sia opponibile, il curatore conserva la facoltà di sciogliersi dal contratto ai sensi dell'art. 72 LF (art. 172 CCII) qualora la prosecuzione sia ritenuta pregiudizievole per i creditori (Cass., Sez. I, 22 febbraio 2021, n. 4699). Inoltre, cessato o risolto il contratto, la detenzione del bene da parte del gestore costituisce occupazione *sine titolo*, legittimando la curatela a chiedere il rilascio o, in alternativa, a consentire la permanenza dietro corresponsione di un'indennità proporzionata al vantaggio tratto (Cass., Sez. III, 15 marzo 2016, n. 5080; Cass., Sez. III, 19 luglio 2013, n. 17602). Da valutare, infine, in via analogica, l'applicabilità della disciplina dell'affitto d'azienda ex art. 79 LF (art. 184 CCII).

Il contratto di comodato relativo a distributori di carburanti si presta, nell'ambito della procedura concorsuale, quindi a diverse ed articolate valutazioni, tanto sotto il profilo giuridico sotto quello della convenienza per la massa creditoria che, come tali, attengono a profili che esulano dall'oggetto della presente relazione peritale essendo rimessi alle competenze degli organi della procedura, ai quali si rimanda per ogni ulteriore aspetto.

Stato di consistenza dell’Impianto

A seguito di ricognizione fisica eseguita presso l'impianto, alla presenza dell'esercente dell'attività, _____, sono stati individuati i seguenti beni:

TIPOLOGIA BENE	Indicazioni sulla proprietà dei beni
1. N. 1 LOCALE IN MURATURA costituito da cinque vani, un vano uso ufficio, un vano uso bagno e tre vani uso tecnico Sono presenti: – nel vano ufficio: n. 1 mobiletto in legno e due cassetti; n. 1 stampante brother; n. 1 lavagna a muro con calamite; n. 1 impianto stereo; n. 1 stabilizzatore rete Aros Voltronic 4; n. 2 sedie blu a rotelle; n. 3 mensole in legno a muro; n. 1 condizionatore split; n. 1 impianto di videosorveglianza con video schermo Philips (non funzionante); n. 1 cassetta a muro pronto soccorso; n. 1 scala n. 4 alzate pieghevole in metallo; n. 1 struttura in metallo per porta documenti con cassetto a chiave; n. 1 cassetti in plastica gialli porta documenti; n. 1 sedia in blu con piedi in metallo; n. 1 scrivania in legno con top in vetro; n. 2 tastiere pc e n. 2 video schermo Hanns G ; n. 1 mobile tre ante con vetrate (contenete faldoni documenti vari); n. 2 estintori; n. 2 PC, n 1 gestionale e n 1 aziendale + n 2 gruppi di continuità – nel 1° vano tecnico deposito; n. 1 scaffalatura in alluminio a 5 piani (con esposte confezioni bevande diverse); n. 2 pedane in legno – nel 2° vano tecnico deposito: n. 1 scaffalatura in alluminio a 3 piani con esposti prodotti vari (oli, lavavetri, ecc); confezioni bevande diverse – bagno costruito a seguito dell'apertura del Chiosco Bar: 1 lavello + 1 WC – nel 3° vano tecnico deposito: n. 1 cisterna blu di stoccaggio; n. 2 due compressori (uno di proprietà e uno di proprietà [vedi punti elenco specifici])	(struttura in muratura, impianti e quadri elettrici) (beni mobili)
2. N. 1 RILEVATORE DI GAS Marca Neotronics Impulse X4 Honeywell	
3. N. 1 COMPRESSORE ARIA (presente nel vano deposito struttura muratura) (colore rosso) Fini Advanced Marca Cima tipo 80C/2 n. 710191153	
4. N. 2 COLONNINE MULTIPRODOTTO BENZINA E GASOLIO - Tipo Dresser Wayne AB Tipo Global Star V C33-33 HHR serie 5337954001 Anno 2011 - Tipo Dresser Wayne AB Tipo Global Star V C22-22 HHR serie 461005651 Anno 2011	
5. N. 2 COLONNINE GPL (di cui solo n. 1 erogatore funzionante) Marca Petrolmeccanica Modello LPG 6000 Anno 2012 matricola 15897 A e 15897 N. 1 colonnina non funzionante coperta da telone	
6. N. 1 SERBATOIO GPL 30.000 Litri	
7. N. 1 SERBATOIO BENZINA 20.000 Litri	
8. N. 2 SERBATOI DIESEL 20.000 Litri ciascuno	
9. N. 1 COMPRESSORE ARIA PER LO SCARICO DEL GPL Marca non leggibile	
10. TUBATURE INTERRATE E QUADRI ELETTRICI	
11. N. 4 PALI BANDIERA	
12. N. 1 PALO BUTAN GAS CON ESPOSITORE PREZZI	
13. N. 4 PALI LUCE un bollard nello spartitraffico non funziona (è ubicato nel suolo scollegato)	
14. N. 1 STRUTTURA SNACK BAR CON TENDONE con tavolini, sedie, bancone, attrezzature bar	
15. N. 1 DEPOSITO BOMBOLE costituito da n. 2 strutture in muratura con porta in metallo con bombole esposte	
16. N. 1 SERBATOIO IN PLASTICA CISTERNA ACQUA (colore nero) circa 3.000 Litri	

17. N. 2 CARTELLONI PREZZI n. 1 cartellone grande ingresso impianto n. 1 cartellone piccolo prezzo medio regionale (vicino depositi Gpl)	
18. N. 3 FIORIERE presenti nello spartitraffico dell'area di servizio	
19. N. 1 COMPRESSORE ARIA (presente nel vano deposito struttura muratura) (colore blu) Marca NewtOn	
20. N. 1 ACCETTATORE SELF Marca Wayne Helix Pay matricola 46-1076820 Anno 2015	
21. ESTINTORI IN COMODATO D'USO Marca Elmi	
22. N. 1 PENSILINA riportante insegna BUTAN GAS	

Sulla base delle dichiarazioni rese dall'esercente nel corso della ricognizione, i beni che compongono il ramo aziendale facente capo alla società _____ in liquidazione sono quelli elencati dal punto 1) (con le eccezioni sottoindicate) al punto 13.

Sarebbero esclusi dal ramo aziendale:

☐ in quanto riconducibili al gestore: tutti i beni mobili presenti nel locale in muratura al punto 1), la struttura Snack bar e la struttura per la rivendita bombole ai punti 14) e 15), il serbatoio in plastica al punto 16 (che riversa acqua potabile nel chiosco bar), i due cartelloni prezzi al punto 17, le fioriere al punto 18, il compressore aria al punto 19) (riposto nel vano deposito del locale al punto 1) e l'accettatore self Marca Wayne al punto 20), gli estintori al punto 21) detenuti in comodato d'uso in forza di contratto intestato al gestore che starebbe sostenendo gli oneri delle revisioni;

☐ in quanto riconducibili ad altri soggetti terzi _____ pensilina al punto 22).

Le risultanze della ricognizione eseguita dai periti corrispondono a quelle dell'inventario nel frattempo fornito dal Curatore della Liquidazione Giudiziale.

Resta esclusa dalla consistenza patrimoniale del ramo d'azienda la proprietà dei terreni, riconducibile a soggetto terzo.

Quanto ai beni di terzi, nello stato passivo della Liquidazione Giudiziale risulta, per quanto qui rileva, solo la rivendica di _____ *imitatamente ai beni rinvenibili ed in particolare ... a quella (cfr. pensilina) di mt 9x18 situata sull'impianto di Sanluri (PV 7436 Via Circonvallazione) del valore commerciale residuo di € 53.278,50.*

Nella specie, relativamente all'impianto in esame, in sede di rivendica _____ ha precisato di aver ottenuto dal Tribunale di Milano l'Ordinanza del 27/07/2022 per la restituzione dei seguenti beni: Pali Rastremati Portabandiere; Canopy mm 1750x700x450, Portamanifesti Bifacciale, Sottotarga luminosa bifacciale; Contenitori Portarifiuti Mod Topsy, Calotte per sottotarga mm 2000x500; Prezziario Portapezzi, Palo per insegna mt 7,10, Nuovi Montanti per Canopy Standard, Prezziario Portapezzi, Cartelli A/C, Multidispenser nuovo pignone, Montante per Canopy; Canopy mm 1750x700x450, Calotta per sottotarga mm 2000x500; Indicatori prodotti su pensilina, Pensilina Mt 9x18.

Si vedano, per i dettagli, i documenti della rivendica _____ n allegato.

Resta pertanto onere del futuro acquirente verificare l'esatta consistenza, titolarità e condizione dei beni presenti presso l'impianto.

La presente relazione di stima ha considerato il ramo aziendale della società _____ al netto dei beni di terzi rilevati in sede di ricognizione peritale come sopra indicati.

Si resta a disposizione degli organi della liquidazione giudiziale per eventuali diverse indicazioni in merito.

In vista della presente revisione, con nota del 20/06/2026 è stato richiesto all'attuale gestore di comunicare eventuali variazioni significative intervenute nella consistenza dell'impianto rispetto alla precedente ricognizione. Non sono state segnalate modifiche nella composizione dei beni sopra descritti né trasmessa documentazione attestante variazioni della relativa consistenza.

Stato di conservazione dell'impianto

In occasione del sopralluogo eseguito in data 08/07/2025, l'impianto risultava, nel complesso, in sufficiente stato di conservazione, sia con riferimento ai manufatti e alle componenti impiantistiche, sia alla pavimentazione esterna.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario erano stati oggetto di verifica visiva, senza tuttavia procedere all'accertamento della relativa funzionalità. Una delle due colonnine GPL risultava fuori servizio e parzialmente smontata.

Successivamente al sopralluogo non sono stati acquisiti elementi documentali dai quali emergano modifiche significative dello stato conservativo dell'impianto rispetto a quanto rilevato in tale occasione.

Resta ferma la necessità, per il futuro aggiudicatario, di effettuare tutte le verifiche documentali, tecniche e impiantistiche propedeutiche alla prosecuzione dell'esercizio, comprese le verifiche metrologiche periodiche, i collaudi, i nulla osta e ogni ulteriore adempimento previsto dalla normativa di settore.

Valore di stima degli immobili e beni mobili dell'impianto e dei terreni del compendio

L'Ing. Gianmarco Pilo, nella propria relazione tecnica integrativa, ha proceduto alla valutazione dei beni costituenti l'impianto mediante il criterio del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato, integrando la precedente stima con il valore dei terreni, nell'ottica della prospettata vendita congiunta dell'intero compendio in lotto unico.

All'esito delle valutazioni svolte, il valore di mercato del complesso tecnico-immobiliare, comprensivo dei terreni è stato determinato in complessivi € 126.437,34, di cui € 78.437,34 riferibili alla componente impianto ed € 48.000,00 alla componente terreni.

A tale importo si aggiunge il valore dei beni mobili, rimasto invariato e pari a € 15,00, per un valore tecnico complessivo del compendio pari a € 126.452,34.

Per i criteri estimativi adottati, le singole componenti di valore e le relative decurtazioni si rinvia integralmente alla relazione tecnica dell'Ing. Gianmarco Pilo.

Le predette risultanze tecniche, come meglio precisato nel prosieguo, costituiranno il riferimento per l'individuazione della componente patrimoniale del ramo d'azienda, tenendo distinta la componente riferibile ai terreni di proprietà della sig.ra Simona Speziga.

8. VALUTAZIONE ECONOMICA DEL COMPLESSO AZIENDALE

La presente relazione ha per oggetto la determinazione del valore economico del complesso aziendale, inteso quale insieme coordinato di beni e rapporti economici organizzati per l'esercizio dell'attività, valutato in un'ottica di continuità gestionale e quale entità economicamente autonoma dotata di capacità prospettica di generare redditi.

La valutazione in ipotesi di continuità aziendale presuppone, necessariamente, la futura disponibilità delle aree sulle quali insiste l'impianto, costituendo tale disponibilità condizione essenziale per la prosecuzione dell'attività. In assenza di tale presupposto verrebbe meno la possibilità stessa di continuazione dell'esercizio e risulterebbe, conseguentemente, significativamente compromessa la convenienza economica dell'investimento.

Reddito Atteso del Ramo d'Azienda

Come già osservato nell'analisi precedente, al fine di determinare il valore dell'avviamento attribuibile al ramo aziendale in oggetto occorre preliminarmente quantificare il cosiddetto

reddito medio normale prospettico dell'azienda, che dovrebbe esprimere la normale potenzialità reddituale dell'azienda in futuro. Come pure evidenziato, si tratta di determinare un reddito medio normale, ovvero depurato dalle eventuali componenti straordinarie, o generate da mere politiche di bilancio ovvero influenzate da scelte personali del management.

Ai fini dell'individuazione del reddito atteso dell'impianto oggetto di valutazione sono stati utilizzati i dati economico-fiscali forniti dall'attuale esercente , nonché i registri di carico e scarico dei prodotti petroliferi, comunicati dalla società e riscontrati con i dati acquisiti presso l'Agenzia delle Dogane. Non sono stati, invece, utilizzati dati economici riferibili alla gestione della società sottoposta alla procedura, in quanto non disponibili agli atti della Curatela.

Nello specifico dell'analisi si espone quanto segue.

A) Sono stati analizzati i dati economici dell'esercente relativi agli anni dal 2018 al 2024, all'uopo forniti. L'operazione di normalizzazione dei dati è stata attuata secondo i seguenti criteri: a) Rimanenze: sono stati aggiunti algebricamente i valori delle rimanenze iniziali e finali in modo da pervenire ad una corretta determinazione del reddito economico secondo principi contabili; b) Componenti straordinari: sono state eliminate stante la loro natura alcune poste straordinarie (cfr. sopravvenienze anno 2022-2023); c) Imposte: sono state infine considerate le imposte, che possono dipendere da variazioni occasionali nonché dalla forma societaria, pesate ad un'aliquota media normalizzata del 30%, valida per tutti gli anni in analisi in modo tale da non distorcere i risultati netti.

I dati ottenuti sono esposti nella tabella che segue.

	REDDITI (DA PROSPETTI ECONOMICI) ANNI 2018-2024						
	ANNO 2018	ANNO 2019	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024
Ricavi	935.374	944.825					
Altri ricavi							
Totale ricavi							
Costi materie prime							
Costi per servizi							
Spese lavoro dipendente							
Quote Ammortamento							
Altri costi							
Interessi/Proventi passivi							
Totale Costi							
Rimanenze finali							
Rimanenze iniziali							
Reddito netto	-						

	RICLASSIFICAZIONE ANNI 2018-2024 PER NORMALIZZAZIONE						
	ANNO 2018	ANNO 2019	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024
Ricavi							
Altri ricavi							
Totale ricavi							
Rimanenze finali							
Componenti positivi							
Rimanenze iniziali							
Costi materie prime							
Costi per servizi							
Spese lavoro dipendente							
Quote Ammortamento							
Altri costi							
Interessi passivi							
Totale Costi							
Reddito ante Imposte	-						
Imposte forfetarie							
Reddito netto							

Sulla base dei dati così normalizzati, e ritenendo opportuno non considerare gli esercizi 2020 e 2021, in quanto caratterizzati dalle rilevanti anomalie connesse all'emergenza sanitaria e, pertanto, non pienamente rappresentativi delle ordinarie condizioni di esercizio dell'attività, si perviene a un reddito medio normalizzato, al netto delle imposte, pari a € [REDACTED].¹

B) Al fine di sottoporre il risultato ottenuto mediante l'analisi dei dati economici a un ulteriore riscontro, sono stati esaminati anche i dati industriali relativi ai quantitativi di benzina, gasolio, GPL e lubrificanti movimentati dall'impianto, desunti dai registri di carico e scarico comunicati dall'esercente e riscontrati con i dati acquisiti presso l'Agenzia delle Dogane. Annualmente, infatti, i distributori devono comunicare questi dati agli enti preposti. Si riportano nel prospetto che segue i dati al riguardo reperiti.

	DATI DI CARICO E SCARICO CARBURANTI							
	ANNO 2018		ANNO 2019		ANNO 2020		ANNO 2021	
	Carico	Scarico	Carico	Scarico	Carico	Scarico	Carico	Scarico
Benzina (L)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Gasolio (L)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]0	[REDACTED]
GPL (L)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]2	[REDACTED]	[REDACTED]
Totali (L)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Lubrificanti (kg)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]	-	[REDACTED]
	ANNO 2022		ANNO 2023		ANNO 2024			
	Carico	Scarico	Carico	Scarico	Carico	Scarico		
	Carico	Scarico	Carico	Scarico	Carico	Scarico		
Benzina (L)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
Gasolio (L)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
GPL (L)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
Totali (L)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
Lubrificanti (kg)	-	[REDACTED]	-	[REDACTED]	-	[REDACTED]		

Assumendo quale dato di riferimento i quantitativi di prodotto scaricati, rappresentativi delle vendite effettuate, è stato quindi determinato, per ciascun esercizio, il margine industriale teoricamente conseguibile dall'attività.

A tal fine, ai quantitativi di benzina, gasolio e GPL sono stati applicati i margini unitari desunti dai dati pubblicati dal MASE – Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e dalla documentazione di settore FIGISC; per i lubrificanti, in assenza di analoghi dati direttamente utilizzabili, sono state adottate stime empiriche elaborate sulla base dell'andamento dei prezzi doganali degli oli motore e dei prezzi mediamente praticati. Per benzina e gasolio, dal margine unitario così individuato è stato inoltre detratto il costo della componente bio, ottenendo il margine netto unitario applicato ai volumi commercializzati.²

Il margine industriale complessivamente determinato è stato successivamente rapportato ai risultati economici effettivamente conseguiti dall'esercente. Dall'analisi empirica dei dati disponibili emerge che i costi generali e le ulteriori componenti economiche assorbono mediamente circa il 92% del margine industriale, lasciando una quota residua, prima delle imposte, pari a circa l'8%.

¹ Includendo i dati degli anni 2020 e 2021, il reddito medio netto sarebbe di euro [REDACTED]

² Il sito <https://sisen.mase.gov.it/> riporta i dati statistici storici per diversi prodotti (Benzina, Gasolio, GPL, Metano, GNL, Gasolio riscaldamento, OC Fluido/Denso BTZ), con specifica delle componenti per accise ed iva e esposizione dei margini.

La FIGISC – Federazione Italiana Gestori Impianti Stradali carburanti pubblica sul proprio sito <https://www.figisc.it/> periodicamente diverse rilevazioni statistiche sull'andamento del mercato della distribuzione dei carburanti: nell'analisi peritale in esame si è fatto riferimento, in particolare, per benzina e gasolio ai margini riportati nel documento FIGISC n. 014/NP del 06/01/2025 (margine lordo e netto gasolio per impianti no-logo, calcolando la media dei valori rilevati per servito e per self) e, per il GPL nel documento n. 015/NP del 06/01/2025 (dettaglio delle componenti del prezzo industriale, medie annuali in euro/litro).

Per i lubrificanti si è fatto riferimento a stime empiriche in rapporto all'andamento dei prezzi doganali degli oli motore ed ai prezzi mediamente praticati nelle stazioni di servizio come individuati in alcune riviste di settore.

Relazione di Stima del Ramo d'Azienda
– **Integrazione con terreni**

Tale percentuale è stata pertanto applicata, con criterio uniforme, al margine industriale ricostruito per ciascun esercizio, determinando il corrispondente reddito lordo teorico. Sul risultato così ottenuto è stata successivamente applicata l'aliquota fiscale normalizzata del 30%, già adottata nell'analisi economico-reddituale.

I risultati relativi agli anni 2018-2024 sono riportati nei prospetti che seguono.

	ANNO 2018					ANNO 2019				
	A	B	C	D=(B-C)	A*D	A	B	C	D=(B-C)	A*D
	Totale Scarico	Margini Lordi	Costo Bio	Margine Netto	Reddito MOL	Totale scarico	Margini Lordi	Costo Bio	Margine Netto	Reddito MOL
Redditività Prodotto										
Benzina		0,144	0,018	0,126			0,147	0,019	0,128	
Gasolio		0,132	0,018	0,114			0,140	0,019	0,121	
GPL		0,165		0,165			0,178		0,178	
Lubrificante									2,52	
Conto Economico Sintetico										
Mol Totale										
Incidenza costi generali										
Reddito Lordo										
Imposte Forfettarie 30%										
Reddito Netto										
	ANNO 2020					ANNO 2021				
	A	B	C	D=(B-C)	A*D	A	B	C	D=(B-C)	A*D
	Totale scarico	Margini Lordi	Costo Bio	Margine Netto	Reddito MOL	Totale scarico	Margini Lordi	Costo Bio	Margine Netto	Reddito MOL
Redditività Prodotto										
Benzina		0,199	0,033	0,166			0,171	0,047	0,124	
Gasolio		0,190	0,033	0,157			0,176	0,047	0,129	
GPL		0,189		0,189			0,152		0,152	
Lubrificante				2,66					2,87	
Conto Economico Sintetico										
Mol Totale										
Incidenza costi generali										
Reddito Lordo										
Imposte Forfettarie 30%										
Reddito Netto										
	ANNO 2022					ANNO 2023				
	A	B	C	D=(B-C)	A*D	A	B	C	D=(B-C)	A*D
	Totale scarico	Margini Lordi	Costo Bio	Margine Netto	Reddito MOL	Totale scarico	Margini Lordi	Costo Bio	Margine Netto	Reddito MOL
Redditività Prodotto										
Benzina		0,239	0,055	0,184			0,217	0,056	0,161	
Gasolio		0,216	0,055	0,161			0,217	0,056	0,161	
GPL		0,186		0,186			0,198		0,198	
Lubrificante				3,45					3,15	
Conto Economico Sintetico										
Mol Totale										
Incidenza costi generali										
Reddito Lordo										
Imposte Forfettarie 30%					1.896					2.014
Reddito Netto					4.424					4.698
	ANNO 2024									
	A	B	C	D=(B-C)	A*D					
	Totale scarico	Margini Lordi	Costo Bio	Margine Netto	Reddito MOL					
Redditività Prodotto										
Benzina		0,216	0,051	0,165						

**Relazione di Stima del Ramo d'Azienda
– Integrazione con terreni**

Gasolio	██████	0,212	0,051	0,161	██████
GPL	██████	0,171		0,171	██████
Lubrificante	██████			2,94	██████
Conto Economico Sintetico					██████
Mol Totale					9 ██████
Incidenza costi generali					██████
Reddito Lordo					██████
Imposte Forfettarie 30%					██████
Reddito Netto					██████

Al netto degli anni 2020 e 2021 come sopra esposto, si ottiene un reddito medio normalizzato netto imposte di euro ██████³

Il risultato ottenuto attraverso l'analisi dei volumi commercializzati presenta una sostanziale coerenza con quello derivante dalla normalizzazione dei dati economici dell'esercente, pari a € ██████ confermando la contenuta redditività dell'attività in rapporto ai volumi di prodotto commercializzati.

La circostanza appare peraltro coerente con la struttura economica dell'attività di distribuzione di carburanti, caratterizzata da margini unitari contenuti e da una significativa incidenza dei costi operativi, quali personale, utenze, manutenzioni, commissioni e ulteriori costi connessi alla gestione dell'impianto.

Nel caso specifico, l'analisi empirica dei dati dell'esercente evidenzia un'incidenza complessiva di tali componenti particolarmente elevata, circostanza ragionevolmente riconducibile anche ai contenuti volumi di vendita registrati dall'impianto.

^ ^ ^ ^ ^

Mediando i redditi netti ottenuti negli approcci suindicati (██████), si ottiene un valore del reddito normalizzato atteso di euro ██████, arrotondato ad euro ██████ che si ritiene idoneo a rappresentare un equilibrio tra i diversi elementi considerati.

Valore Patrimoniale del Ramo d'azienda

L'Ing. Gianmarco Pilo, all'esito della valutazione tecnica integrativa, ha determinato il valore di mercato del complesso tecnico-immobiliare oggetto della prospettata vendita congiunta in € 126.437,34, distinguendo espressamente tale valore in € 78.437,34 riferibili alla componente impianto ed € 48.000,00 riferibili alla componente terreni.

Al valore della componente impiantistica si aggiunge il valore dei beni mobili di pertinenza della società, rimasto invariato in € 15,00.

Ai fini della determinazione dell'avviamento mediante il metodo patrimoniale-redдитuale, si ritiene necessario mantenere distinta la componente patrimoniale riferibile al ramo d'azienda della ██████ da quella costituita dai terreni di proprietà della sig.ra

Questi ultimi, pur costituendo il supporto materiale necessario per l'esercizio dell'attività e pur essendo destinati, nell'ipotesi assunta nella presente valutazione, a essere trasferiti congiuntamente all'impianto, non appartengono al patrimonio della società in liquidazione. Il reddito medio prospettico normalizzato precedentemente determinato esprime, peraltro, la capacità reddituale dell'attività di distribuzione carburanti e deve pertanto, per coerenza metodologica, essere posto in relazione con il capitale patrimoniale riferibile al ramo aziendale.

³ Includendo i dati degli anni 2020 e 2021, il reddito medio netto sarebbe di euro 3.410,00.

Conseguentemente, il capitale patrimoniale K del ramo d'azienda viene determinato assumendo il valore della componente impiantistica individuato dall'Ing. Pilo, pari a € 78.437,34, cui si aggiunge il valore dei beni mobili, pari a € 15,00, per un totale di € 78.452,34.

$$K = € 78.437,34 + € 15,00 = € 78.452,34$$

Il valore dei terreni, pari a € 48.000,00, resta pertanto escluso dal capitale patrimoniale K e verrà riconsiderato, all'esito della determinazione dell'avviamento, ai fini della quantificazione del valore complessivo del compendio destinato alla vendita congiunta.

Non sussistono ulteriori passività patrimoniali da rettificare, trattandosi di vendita nell'ambito della procedura concorsuale e restando i debiti della società a carico della procedura, fatte salve le specifiche componenti e gli oneri già considerati nella valutazione tecnica dell'Ing. Gianmarco Pilo.

Stima Autonoma dell'Avviamento

Il metodo misto UEC con stima autonoma dell'avviamento stabilisce che il valore dell'azienda includa una componente di avviamento individuando un valore separato da aggiungere a quello specifico delle sue singole attività secondo la seguente formula base

$$V_A = K + GW$$

dove:

V_A = valore complessivo dell'azienda (o del ramo), K = capitale netto rettificato (patrimonio netto stimato a valori correnti) e GW = avviamento (goodwill) calcolato autonomamente.

e, nella specie, l'avviamento GW, dato un orizzonte temporale limitato (n), viene determinato secondo la seguente formula:

$$GW = (R - i \times K) \times a_{n,i'}$$

dove: R = reddito medio prospettico normalizzato, i = tasso di remunerazione normale del capitale (costo opportunità), i' = tasso di attualizzazione sovrareddito, $a_{n,i'}$ = coefficiente finanziario di capitalizzazione per n anni al tasso i' .

Per l'impianto in esame,

sono stati già determinati il valore del patrimonio netto aziendale K, pari ad euro 78.452,34 ed il valore del reddito medio atteso R, pari ad euro 5.300,00 per cui resta da definire l'orizzonte temporale n ed i tassi i e i' .

Tempo n

Ai fini dell'individuazione del periodo temporale per l'attualizzazione del sovra-reddito lo scrivente ritiene che debba essere prudenzialmente di durata limitata tenuto conto che, causa gli effetti concorrenziali e la costante evoluzione dei mercati, i fattori aziendali sono destinati nel medio-lungo periodo a mutare. In considerazione della storicità di presenza sul mercato e dello scenario che caratterizza il contesto socio-economico di riferimento, anche in linea con le indicazioni della prassi aziendale, si ritiene assumere un orizzonte di previsione, in continuità aziendale, limitato a cinque anni.

$$n = 5$$

La prospettata vendita unitaria dell'impianto e dei terreni consente di ridurre il principale elemento di incertezza evidenziato nella precedente valutazione, rappresentato dalla dissociazione tra proprietà delle strutture e proprietà del suolo. La prosecuzione dell'attività nell'orizzonte assunto presuppone ai fini estimativi il rinnovo/rilascio della concessione ANAS e l'esecuzione degli eventuali adeguamenti che saranno richiesti.

Tassi i e i'

Il Tasso i rappresenta il tasso di remunerazione ordinaria del capitale investito e viene utilizzato, nell'ambito del metodo misto UEC, per determinare il rendimento normale attribuibile alla componente patrimoniale K. Il confronto tra tale rendimento e il reddito medio prospettico R consente di individuare l'eventuale sovrareddito o sottoreddito.

Considerando la struttura economico-finanziaria tipica delle piccole imprese del settore "distribuzione carburanti", caratterizzato da margini contenuti, elevata incidenza dei costi fissi e bassa volatilità dei flussi reddituali, il tasso deve essere costruito con riferimento a rendimenti privi di rischio o a basso rischio, integrati da un premio settoriale.

Come da prassi tecnica, si è partiti da un tasso privo di rischio (r_f) pari al 3,67%, assumendo il valore del rendimento medio dei titoli di Stato decennali italiani nel 2026.

A questo si è aggiunto un premio per il rischio di mercato (ERP_{mature}), rettificato con parametro beta di settore. Sulla base dei dati pubblicati dal prof. Aswath Damodaran (Stern School of Business, aggiornamenti 2026), per mercati maturi l'ERP si attesta nel 4,23%, dato del 05/01/2026. Non essendo disponibile un beta specificamente riferibile al settore dei distributori di carburante, si ritiene di assumere quale proxy il beta levered globale del comparto Retail (General), pari a 0,98 secondo i dati Damodaran 2026, comparto caratterizzato da margini compressi e dinamiche economiche ritenute sufficientemente assimilabili. Il valore assunto risulta, peraltro, prossimo all'unità e coerente con l'assunzione di un livello di rischio sistematico sostanzialmente allineato a quello del mercato.

Si ottiene, quindi, un costo del capitale proprio k_e pari a:

$$k_e = r_f + \beta \cdot ERP_{mature} = 3,67\% + (0,98 \times 4,23\%) = 7,82\%$$

Assumendo una struttura finanziaria media composta per il 70% da mezzi propri e per il 30% da capitale di debito, con costo medio netto del debito pari al 3,16% (determinato considerando le condizioni medie di mercato per il credito alle piccole imprese operanti nel comparto della distribuzione di carburanti), il costo medio ponderato del capitale (WACC)⁴ risulta pari a:

$$WACC = 0,70 \cdot 7,82\% + 0,30 \cdot 3,16\% = 6,42\%$$

valore questo assunto quale tasso di rendimento del capitale investito, rappresentativo della remunerazione ordinaria del capitale impiegato in un'attività del comparto in oggetto.

Il Tasso i' è il tasso di attualizzazione dei sovraredditi che riflette il rischio effettivo dell'attività ed include nella costruzione elementi che misurano il rischio maggiore rispetto al precedente tasso i. Rileva nella parte reddituale, quando si attualizzano extra-reddiviti o flussi futuri. È un tasso solitamente più elevato del tasso i ($i' \geq i$)

Tiene conto della specificità del settore della distribuzione di carburanti in Italia, ed in particolare in Sardegna, come indicato in espositiva caratterizzato nella specie da margini unitari contenuti e condizionati da accise e dinamiche internazionali dei prezzi, dall'importanza delle attività accessorie (bar, autolavaggio, minimarket) ai fini della redditività complessiva; dall'elevato presidio normativo e ambientale (obblighi manutentivi e di sicurezza) con potenziali costi straordinari, dalla stagionalità marcata con picchi estivi legati al turismo e flessioni nei mesi invernali e, infine, dalle prospettive di lungo periodo soggette alla transizione energetica e all'evoluzione della mobilità.

⁴ Il costo medio netto del capitale di debito è stato determinato considerando le condizioni medie di mercato per il credito alle piccole imprese operanti nel comparto della distribuzione di carburanti. A fronte di un tasso nominale medio sui finanziamenti a medio termine pari al 4,16% (valore coerente con i dati Banca d'Italia e le condizioni applicate al settore nel biennio 2025–2026), e di un'aliquota fiscale effettiva del 24%, si ottiene un costo medio netto del debito pari a:

$$k_d = 4,16\% \times (1 - 0,24) = 3,16\%$$

Tale valore risulta congruo con la prassi peritale e con i livelli medi di costo del capitale di terzi per imprese analoghe in termini di dimensione, struttura patrimoniale e rischio operativo.

Per le PMI, quale quella oggetto della presente valutazione, l'analisi viene effettuata secondo un approccio di tipo build-up, che integra al modello CAPM una serie di premi specifici legati al rischio dimensionale e aziendale.⁵

La relazione di riferimento è la seguente:

$$i' = r_f + \beta \cdot ERP_{\text{mature}} + CRP_{\text{incrementale}} + \text{Size} + \text{Specifico}$$

dove i parametri

r_f (3,67%) è il tasso privo di rischio e $\beta \cdot ERP_{\text{mature}}$ (4,15%) è rischio di mercato moltiplicato per il coefficiente settoriale di cui si è detto in precedenza in relazione al Tasso i , e gli ulteriori parametri sono determinati come segue:

Country Risk Premium Italia (CRP Italia): individua l'extra-rischio relativo al Paese Italia (default spread/CDS) che in base alle tabelle di Damodaran (aggiorn. 2026) e ai fini della presente valutazione viene assunta nella misura dello 0,84%, determinata, per le ragioni illustrate nella nota n. 6, quale quota del Country Risk Premium non già riflessa nel rendimento dei titoli di Stato italiani assunto quale parametro di base;⁶

Size Premium (PMI) = 0,8%, espressivo delle aziende di dimensioni ridotte e non quotate addizionale a compensazione del rischio non diversificabile;

Specific Company Risk = 0,50%, assunto al fine di riflettere i fattori di rischio specificamente riferibili all'impianto e, in particolare, l'incertezza connessa al rinnovo/rilascio della concessione ANAS e agli eventuali adeguamenti che potranno essere richiesti;

da cui si ottiene un tasso di attualizzazione degli extra-redditi pari a:

$$i' = 3,67 + 4,15 + 0,84 + 0,80 + 0,50 = 9,96\%$$

il cui valore ottenuto ricade nel range 9%–12% spesso osservato per il retail europeo.

Il tasso i' ottenuto è inferiore a quanto rilevato nella precedente stima, riflettendo il minor rischio effettivo dell'attività connesso alla prospettata vendita congiunta dei terreni.

⁵ CAPM è l'acronimo del Capital Asset Pricing Model, un modello finanziario che descrive la relazione tra il rischio di un investimento e il suo rendimento atteso. Si tratta di un modello matematico che stabilisce una relazione lineare tra il rischio non diversificabile (sistematico) di un asset e il suo rendimento atteso. Viene utilizzato per determinare il prezzo di un titolo o di un portafoglio di asset, stabilendo quanto rendimento un investitore dovrebbe aspettarsi in cambio del rischio.

⁶ Il Country Risk Premium attribuito all'Italia nel dataset di Damodaran aggiornato a gennaio 2026 è pari al 2,46%, mentre l'Adjusted Default Spread è pari all'1,62%.

Poiché nella presente valutazione il tasso del 3,67% è determinato assumendo il rendimento dei titoli di Stato italiani decennali, che incorpora già una componente di rischio sovrano riconducibile concettualmente al relativo default spread, ai fini della costruzione del tasso viene considerata esclusivamente la componente incrementale del rischio-Paese non già riflessa nel rendimento governativo (2,46%–1,62%=0,84%). Tale impostazione è adottata al fine di evitare una duplicazione della componente di rischio sovrano nella costruzione del tasso di attualizzazione. I parametri relativi al Country Risk Premium e all'Adjusted Default Spread sono desunti dai dati pubblicati dal Prof. Aswath Damodaran – Stern School of Business. [Damodaran – Country Default Spreads and Risk Premiums](#)

Tale differenziazione consente di mantenere la coerenza logica tra le due componenti del metodo: la parte patrimoniale, ancorata a valori correnti e redditi ordinari (rischio domestico medio), e la parte reddituale, soggetta a maggiore volatilità e a rischi di contesto (rischio Paese incluso).

Analogamente, nel calcolo del tasso di attualizzazione degli extra-redditi (i') non è stato considerato il costo medio del debito in quanto il tasso è costruito in ottica equity side, poiché gli extra-redditi considerati nel metodo misto rappresentano flussi di utile netto medio normalizzato, già al netto degli oneri finanziari e fiscali.

Pertanto, il tasso i' è espresso come costo del capitale proprio (K_e) e non come costo medio ponderato del capitale (WACC). L'inclusione del costo del debito nel tasso i' comporterebbe una duplicazione del rischio e della remunerazione associata alla leva finanziaria, già implicitamente riflessa nel valore del reddito netto.

Valore Economico del Ramo d'Azienda

Richiamando la formula suesposta del calcolo dell'avviamento,

$$GW = (R - i \times K) \times a_{n,i'}$$

e tenendo conto dei dati e dei tassi su individuati avremo:

$$(i \times K) = 0,0642 \times 78.452,34 = 5.036,64 \text{ €}$$

$$R = \text{€ } 5.300,00$$

$$(R - i \times K) = 5.300,00 - 5.036,64 = 263,36 \text{ €}$$

$$a_{n,i'} \text{ (per 5 anni, } i'=9,96\%) = a_{5,9,96} = 3,7951$$

pertanto

il valore dell'avviamento viene determinato come segue:

$$GW = 263,36 \times 3,7951 = \text{€ } 999,48$$

Rammentando, inoltre, che il valore economico dell'azienda è dato dalla relazione

$$V_A = K + GW$$

otteniamo

$$VA = \text{€ } 78.452,34 + \text{€ } 999,48 = \text{€ } 79.451,82 \text{ arrotondato ad € } 79.500,00$$

che esprime il valore economico dell'impianto di distribuzione in esame afferente il ramo aziendale di proprietà della società

L'entità contenuta dell'avviamento appare coerente con le caratteristiche economiche dell'attività esaminata. La redditività prospettica normalizzata risulta infatti sostanzialmente allineata alla remunerazione ordinaria del capitale patrimoniale assunto quale riferimento, con un differenziale positivo limitato.

Il risultato conferma, pertanto, una configurazione nella quale il valore del ramo è prevalentemente riconducibile alla propria componente patrimoniale, mentre la componente reddituale apporta un incremento solo marginale.

Analisi di sensitività

Per mostrare la dipendenza del risultato dai tassi, si considerano le seguenti ipotesi:

Ipotesi	Tassi (i, i')	Avviamento (€)	Valore Ramo (€)
Prudente	7,92%-11,46%	-3.338	75.115
Realistico	6,42%-9,96%	999	79.452
Ottimistico	4,92%-8,46%	5.682	84.134

Il valore stimato dell'azienda, nell'ipotesi individuata, è pari ad € 79.500,00, con un range plausibile tra € 75.115,00 e € 84.134,00 in base alle ipotesi di rischio adottate. L'ampiezza del range riflette la sensibilità del risultato alle ipotesi sui tassi.

L'analisi di sensitività conferma la sostanziale stabilità del risultato ottenuto.

Anche nell'ipotesi prudentiale il valore del ramo d'azienda si mantiene prossimo alla componente patrimoniale, mentre nelle ipotesi maggiormente favorevoli l'incremento di valore derivante dall'avviamento risulta comunque contenuto.

Ciò conferma come il valore del complesso aziendale sia prevalentemente sostenuto dalla consistenza patrimoniale dei beni e solo marginalmente dalla capacità reddituale.

Valore del compendio oggetto della vendita congiunta

Al valore economico del ramo d'azienda della società
infine aggiunto il valore dei terreni di proprietà di
€ 48.000,00.

deve essere

determinato dall'Ing. Pilo in

Valore Ramo Azienda	euro	79.500,00
Valore terreni di	euro	48.000,00
Totale compendio da vendere	euro	127.500,00

Il valore economico complessivo del compendio nella configurazione assunta ai fini della presente stima può pertanto essere determinato in euro 127.500,00.

Il risultato ottenuto appare coerente con la consistenza patrimoniale del compendio, con la redditività prospettica dell'attività e con i fattori di rischio evidenziati nel corso dell'analisi.

La prospettata vendita congiunta dell'impianto e dei terreni, ove perfezionata nei termini indicati dalla Curatela, consentirebbe di superare il principale elemento di incertezza considerato nella precedente valutazione, rafforzando la stabilità e la trasferibilità del complesso aziendale.

Restano ferme le criticità già evidenziate in espositiva in tema di regolarizzazione urbanistico-catastale e di rinnovo della concessione ANAS, alle quali si rinvia.

Per gli specifici termini, condizioni e modalità della prospettata vendita congiunta dovrà in ogni caso farsi riferimento alle determinazioni della Curatela ed alla relativa documentazione.

9. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto nella presente relazione,

il valore economico del compendio costituito dal ramo d'azienda relativo all'impianto di distribuzione carburanti sito in Sanluri, Strada Statale 197 Km 21,864, e dai terreni destinati ad essere trasferiti unitamente allo stesso, come individuati in espositiva, viene determinato in complessivi **euro 127.500,00 (centoventisettemilacinquecento /00).**

Valore di Stima			
Valore Impianto Distributore di Carburante in Sanluri, Strada Statale 197 Km 21,864 e dei correlati terreni	€	127.500,00	(centoventisettemilacinquecento/00)

Tale valore esprime il più probabile valore economico del compendio nella configurazione assunta ai fini della presente stima ed è ritenuto congruo quale parametro di riferimento per le operazioni di vendita nell'ambito della liquidazione giudiziale.

Lo scrivente ritiene di aver adempiuto al proprio mandato e rimane a disposizione per quant'altro lo sviluppo della procedura dovesse richiedere.

Si producono:

- 1) Relazione Ing. Gianmarco Pilo beni immobili con terreni e relativi allegati;
- 2) Relazione Ing. Gianmarco Pilo beni mobili e relativi allegati;
- 3) Documenti Anas Spa Licenza accesso strada SS 197;
- 4) Scrittura privata comodato terreno del 30/04/2012;
- 5) Contratto di comodato petrolifero del 23/09/2008;
- 6) Verbale ricognizione dei Periti dei beni dell'impianto;
- 7) Verbale inventario Curatore dei beni dell'impianto;
- 8) Documenti rivendica Beni Tamoil Italia SpA;
- 9) Licenza esercizio attività Impianto Sanluri;

10) Prospetti economici e dati di carico/scarico dell'esercente anni 2018-2024;

11) Certificato notarile ventennale dei terreni di proprietà di

Sassari, 30 settembre 2026

Il consulente

Dott. Salvatore Ara

