

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

S.A.S. e del socio Accomandatario

”

N.10/2024

**Relazione di Consulenza Tecnica integrativa
Stazione di servizio 02 ubicata nella Strada Statale
197 di S. Gavino e del Flumini, Sanluri (SU)**

Giudice Delegato:

Dott.ssa Francesca Fiorentini

Curatore:

Dott.ssa Gabriella Sotgiu

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo

INDICE

Premessa	6
Il Mandato Integrativo	8
La problematica giuridico-proprietaria e lo stato delle trattative	9
Analisi della problematica ANAS	10
Stato dell'impianto e verifica presso il gestore	16
Premessa metodologica alla revisione del calcolo estimativo.....	17
Calcolo del valore di mercato: integrazione con il valore dei terreni.....	19
Identificazione catastale e consistenza dei terreni	19
Distinzione tra area di sedime e area eccedente	20
Metodologia di stima dell'area di sedime	21
Metodologia di stima dell'area eccedente.....	22
Valore complessivo dei terreni	24
Determinazione del valore di mercato complessivo del lotto unico.....	24
Verifica di congruità del risultato	25
Conclusioni.....	27
Elenco degli allegati:	28

Premessa

Il sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Logudoro n. 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari al n. 5979, già nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari della Liquidazione Giudiziale n. 10/2024 con provvedimento del 26/09/2024 – sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del 15/02/2024 – e con formale conferimento d'incarico da parte del Curatore Dott.ssa Gabriella Sotgiu in data 02/10/2024, ha provveduto in data 15/10/2025 al deposito della relazione di stima relativa alla stazione di servizio 02, sita nel Comune di Sanluri (SU) lungo la Strada Statale 197 di S. Gavino e del Flumini al km 21+864.

In tale sede, il sottoscritto rappresentava una criticità di natura sostanziale destinata a incidere in misura significativa sul valore di mercato dell'impianto: la stazione di servizio, di proprietà della società « _____ » in Liquidazione Giudiziale, insisteva su terreni di proprietà di soggetto terzo – l' _____ – estraneo alla procedura concorsuale. Tale anomalia, definita nella relazione originaria come «*particolarità legale per quanto riguarda la proprietà*», determinava l'impossibilità di alienare il compendio immobiliare nella sua interezza, con conseguente necessità di scorporare dal valore di mercato lordo un importo stimato in € 90.000,00 a titolo di oneri di locazione del terreno per la vita utile residua dell'impianto, oltre agli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica (complessivi € 2.500,00) e urbanistica (€ 2.000,00), pervenendo a un valore finale di mercato pari a € 46.437,34.

Successivamente al deposito della relazione originaria, la Curatrice ha intrapreso specifiche trattative con il soggetto titolare dei terreni sui quali insistono gli impianti di distribuzione carburanti acquisiti alla massa concorsuale, al fine di pervenire a una soluzione negoziale che consenta la vendita congiunta dell'impianto e del suolo. Allo stato attuale, tali trattative non risultano ancora formalmente definite, ma la Curatrice – nell'ottica di addivenire a una soluzione che massimizzi il valore di realizzo per la massa creditoria – ha ritenuto necessario acquisire sin d'ora una valutazione estimativa del compendio che tenga conto della possibile inclusione dei terreni nel lotto di vendita.

Con comunicazione PEC del 09/06/2026, integrata in data 25/06/2026, la Curatrice ha pertanto conferito al sottoscritto e al Dott. Salvatore Ara, Consulente Tecnico economista parimenti nominato nell'ambito della medesima procedura, l'incarico di integrare le relazioni di stima già depositate, al fine di determinare *«il valore globale da attribuire agli impianti tenuto conto dei terreni che verranno venduti contestualmente»*, con priorità assoluta assegnata all'impianto di Sanluri. Con la medesima comunicazione, la Curatrice trasmetteva il certificato notarile ventennale relativo agli immobili oggetto delle trattative, redatto dalla Dott.ssa Antonietta Piras, Notaio in Sassari, in data 22/06/2026, unitamente alla documentazione catastale aggiornata.

Il presente elaborato si configura, pertanto, come relazione di perizia integrativa a quella già depositata in data 15/10/2025, della quale recepisce integralmente l'impianto descrittivo, lo stato dei luoghi, le analisi urbanistiche e catastali, nonché la metodologia estimativa adottata – basata sul metodo analitico del costo di ricostruzione deprezzato – limitandosi a integrare il calcolo del valore di mercato con l'incidenza dei terreni potenzialmente ricompresi nel lotto di vendita e con gli elementi sopravvenuti, ivi compresa l'evoluzione della vicenda ANAS e gli oneri di adeguamento tecnico dalla stessa richiesti per il rinnovo della concessione di accesso stradale.

Il Mandato Integrativo

Con comunicazione a mezzo PEC del 09/06/2026, la Curatrice Dott.ssa Gabriella Sotgiu, nel trasmettere il provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato, formulava la seguente richiesta:

«(...) una integrazione delle perizie da voi redatte relativamente al valore globale da attribuire agli impianti tenuto conto dei terreni che verranno venduti contestualmente. Gli impianti di cui dovrà essere integrata la perizia sono:

- 1) Sanluri SS 197 Km 21+864,*
- 2) Arzachena località Cascioni SP 73,*
- 3) Nuoro SS 131 DCN Km 50.530,*
- 4) Valledoria località La Muddizza SP 13 M.*

».

Con successiva comunicazione PEC del 25/06/2026, la Curatrice trasmetteva il certificato notarile ventennale relativo agli immobili della Signora a a redatto dalla Dott.ssa Antonietta Piras, Notaio in Sassari, in data 22/06/2026, precisando che *«a integrazione della precedente documentazione si allega il certificato ventennale dei beni immobili della signora che verranno venduti in sede concorsuale tramite procura speciale»*.

La problematica giuridico-proprietaria e lo stato delle trattative

La relazione di perizia originaria aveva diffusamente rappresentato l'anomalia sostanziale che caratterizzava il compendio immobiliare oggetto di stima. In particolare, era emerso che la stazione di servizio 02 – costituita dal fabbricato gestore, dalla tettoia GPL, dalle pensiline, dai serbatoi interrati, dalle colonnine di erogazione e dalle relative tubature e quadri elettrici – era di proprietà della società « _____ », mentre i terreni sui quali tali manufatti insistevano (censiti al N.C.T. del Comune di Sanluri al Foglio 35, particelle 716, 488, 491, 486 e 489) risultavano di proprietà della _____, soggetto terzo estraneo alla procedura di Liquidazione Giudiziale.

Tale scissione tra proprietà dei soprassuoli e proprietà dei terreni costituiva un'evidente criticità ai fini della collocazione del bene sul mercato concorsuale. In sede di stima, il sottoscritto era stato costretto a operare una decurtazione di € 90.000,00 dal valore di mercato lordo dell'impianto, corrispondente alla capitalizzazione del canone di locazione presuntivamente dovuto dall'aggiudicatario al proprietario del terreno per la vita utile residua dell'impianto (stimata in 15 anni), oltre agli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica per complessivi € 4.500,00. L'importo della decurtazione – pari a circa il 62% del valore lordo dell'impianto – rendeva plasticamente evidente l'impatto che la dissociazione proprietaria produceva sul valore di mercato del bene.

La Curatrice, consapevole di tale criticità e determinata a superarla nell'interesse della massa creditoria, ha intrapreso specifiche trattative con il soggetto titolare dei terreni – socio accomandante della società in Liquidazione Giudiziale – al fine di pervenire a una soluzione negoziale che consenta la vendita congiunta dell'impianto e del suolo. Le trattative, allo stato, non risultano ancora concluse, ma la Curatrice ha ritenuto di dover disporre sin d'ora di una valutazione estimativa aggiornata che consideri il compendio nella sua potenziale interezza (impianto + terreni), così da poter valutare compiutamente la convenienza economica dell'operazione negoziale in corso e, in caso di esito positivo,

disporre immediatamente degli strumenti peritali necessari alla collocazione del bene sul mercato.

Sotto il profilo catastale, i terreni oggetto delle trattative sono quelli distinti al Catasto Terreni del Comune di Sanluri (codice H974), Foglio 35, particelle 486, 488, 489, 491 e 716, per una superficie complessiva di 10.026 mq. Il certificato notarile redatto dalla Dott.ssa Antonietta Piras in data 22/06/2026 attesta che, alla data del 19/06/2026, detti terreni risultano di piena ed esclusiva proprietà del soggetto titolare e sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, eccezion fatta per una servitù di acquedotto costituita con atto dell'Ente Autonomo del Flumendosa in data 02/11/2005, trascritta a Cagliari il 23/03/2006 ai nn. 13.585 di Registro Generale e 9.258 di Registro Particolare, gravante sull'originaria particella 485 e sulle particelle 486, 488 e 489. Trattasi di servitù che, per sua natura, non incide sulla commerciabilità del compendio e non comporta decurtazioni del valore di mercato.

L'effetto principale della prospettata inclusione dei terreni nel lotto di vendita – ove le trattative in corso giungano a positiva conclusione – sarà l'eliminazione della decurtazione di € 90.000,00 applicata nella perizia originaria a titolo di capitalizzazione del canone di locazione, e la contestuale aggiunta del valore di mercato dei terreni al valore dell'impianto.

Sotto il profilo estimativo, pertanto, l'inclusione dei terreni nel lotto di vendita non soltanto elimina la decurtazione precedentemente applicata, ma determina altresì la necessità di sommare al valore dell'impianto il valore di mercato dei terreni stessi, come meglio specificato nei paragrafi dedicati al calcolo estimativo.

Analisi della problematica ANAS

Nella relazione di perizia originaria, depositata il 15/10/2025, il sottoscritto aveva evidenziato una criticità di notevole rilevanza relativa alla licenza di accesso alla Strada Statale 197. In particolare, era stato accertato che, con comunicazione del 25/09/2025 (prot. CDG-0828779-U), ANAS S.p.A. aveva disposto la revoca della licenza di accesso stradale e della concessione per insegne pubblicitarie fisse, intimando la chiusura dell'accesso e il ripristino dei luoghi, a fronte dell'insolvenza dei canoni concessori maturati per le annualità 2022, 2023 e 2024.

La relazione originaria dava altresì atto di una sanzione amministrativa ex Codice della Strada, notificata alla Curatela, per mantenimento in esercizio di un accesso con licenza scaduta.

Tale circostanza costituiva una criticità significativa, poiché la mancanza della licenza di accesso avrebbe impedito al futuro aggiudicatario l'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti – unica destinazione d'uso assentita per l'impianto – se non previo ottenimento di un nuovo titolo autorizzativo, subordinato alla verifica di conformità dell'impianto e degli accessi alle prescrizioni normative vigenti.

Successivamente al deposito della relazione originaria, la situazione ha conosciuto una significativa evoluzione favorevole. Con comunicazione del Responsabile dell'Area Amministrativa Gestionale di ANAS S.p.A. – Struttura Territoriale Sardegna, acquisita al protocollo CDG-0502350-U, la scrivente Struttura ha disposto la revoca del provvedimento di decadenza del 25/09/2025 e la piena reviviscenza del titolo autorizzativo.

Il provvedimento di revoca del precedente provvedimento sanzionatorio trae fondamento dalla constatazione che, nelle more, la società . – attuale gestore dell'impianto – ha provveduto al pagamento integrale delle fatture relative ai canoni concessori per le annualità 2024, 2025 e 2026, in regime di accollo formalmente accettato dalla Curatela. Tale circostanza, qualificata da ANAS come *«mutamento della situazione di fatto, non prevedibile all'atto dell'adozione del provvedimento»*, ha integrato i presupposti per l'esercizio del potere di revoca ai sensi dell'art. 21-quinquies, comma 1, della L. 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii.

Per effetto di tale provvedimento, la licenza di accesso – originariamente rilasciata con disciplinare approvato con prot. 15229 del 27/05/1998, volturata con prot. 19142 del 07/06/2001, per la durata di anni 29 decorrenti dal 01/01/1998 – è tornata pienamente efficace e nella piena disponibilità della Curatela, con scadenza naturale fissata al 31/12/2026.

Tuttavia, il provvedimento di revoca del precedente diniego contiene una previsione di particolare rilievo ai fini della presente stima. ANAS ha espressamente precisato che *«al sopraggiungere della scadenza naturale della licenza/concessione (ossia, nei termini fissati dal medesimo disciplinare), il soggetto titolare di idonei diritti reali su detto impianto di distribuzione carburanti dovrà, in ogni caso, procedere con istanza di rinnovo*

e/o di rilascio di nuova licenza/concessione che potrà essere rilasciata solo previa positiva valutazione della conformità dell'impianto e degli accessi stradali alle prescrizioni normative tecniche pro-tempore vigenti. In difetto, sarà disposta la definitiva decadenza della licenza de quo con ordine di rimessa in pristino della proprietà stradale, mediante chiusura dell'accesso stradale e integrale rimozione dei relativi manufatti insistenti sulla medesima proprietà».

Al fine di acquisire elementi di dettaglio circa gli interventi necessari per il rinnovo della concessione, la Curatrice ha interessato direttamente la Struttura Territoriale Sardegna di ANAS S.p.A. Con comunicazione e-mail del 1° luglio 2026, –
Dirigente dell'Ufficio Tecnico ANAS competente – ha fornito le informazioni tecniche relative all'eventuale rinnovo della concessione, precisando quanto segue.

Considerato che la scadenza della concessione è prevista per la fine del 2026, ai fini dell'eventuale rinnovo risulta necessario adeguare l'impianto alle prescrizioni contenute nel Quaderno Tecnico ANAS per le aree di servizio. La SS 197 è classificata, ai sensi dell'art. 2 del Codice della Strada, come strada extraurbana secondaria (tipo "C") con limite di velocità pari a 90 km/h, e il progetto di adeguamento dovrà essere conforme agli standard previsti per le aree di servizio esistenti in ambito extraurbano dal D.M. 19 aprile 2006.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, ha indicato che il progetto dovrà prevedere, in particolare:

- la realizzazione di una nuova corsia di decelerazione in ingresso, da dimensionare secondo le prescrizioni del D.M. 19 aprile 2006, in funzione della velocità operativa della strada e della banchina, con caratteristiche di portanza analoghe a quelle dell'asse principale e correttamente raccordata alla pavimentazione stradale esistente;
- la realizzazione di un'aiuola spartitraffico di lunghezza conforme agli standard previsti per le strade di tipo "C", delimitata da cordolo con altezza non superiore a 10 cm rispetto alla banchina, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 4.6 del D.M. 19 aprile 2006, al fine di garantire la visibilità diretta e continua dei veicoli durante le manovre non prioritarie;
- l'adeguamento dell'uscita dall'impianto mediante innesto con angolo di 30° e regolazione della manovra tramite segnale di STOP;

- la sistemazione del piazzale con pendenze conformi alle prescrizioni tecniche e la verifica del rispetto delle distanze previste per la pensilina;
- l'adeguamento della segnaletica verticale e orizzontale, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada, del relativo Regolamento di esecuzione e delle indicazioni contenute nel Quaderno Tecnico ANAS;
- la messa in sicurezza del palo totem, che allo stato attuale risulta privo di adeguata protezione mediante barriera di sicurezza e costituisce pertanto un ostacolo fisso potenzialmente pericoloso per la circolazione; l'intervento dovrà essere preceduto dalla redazione del Progetto di Sistemazione su Strada (PSS), ai sensi del D.M. 21 giugno 2004, prevedendo l'installazione di barriere di sicurezza, attenuatori d'urto e terminali speciali;
- la verifica del rispetto di tutte le componenti funzionali previste dal paragrafo 6 del Quaderno Tecnico ANAS, comprese le eventuali strutture accessorie;
- l'adozione di adeguati sistemi per il contenimento degli sversamenti accidentali di carburante e per la raccolta, il trattamento e lo smaltimento delle acque, nel rispetto dei requisiti ambientali previsti dalla normativa vigente.

ha inoltre precisato che, ai sensi del paragrafo 7 del Quaderno Tecnico ANAS, il progetto dovrà contenere almeno i seguenti elaborati: relazione tecnica generale; planimetria di inquadramento in scala 1:1000; planimetria dello stato di fatto; planimetria dello stato di progetto; planimetria catastale; planimetria degli impianti tecnologici di nuova realizzazione e/o di adeguamento; profili longitudinali in scala adeguata; sezioni trasversali del corpo stradale e della sovrastruttura in scala 1:100; Progetto di Sistemazione su Strada (PSS); eventuale Analisi di Sicurezza. Tutte le attività tecniche necessarie alla redazione del progetto dovranno essere svolte da un professionista ingegnere abilitato, e il progetto dovrà essere sottoposto all'approvazione di ANAS secondo l'iter autorizzativo previsto dalle procedure aziendali, con istruttoria tecnica iniziale presso la Struttura Territoriale e successiva trasmissione alla Direzione Generale ANAS per il rilascio dell'autorizzazione finale di competenza.

Qualora le aree demaniali disponibili non risultassero sufficienti per l'adeguamento dell'impianto agli standard richiesti, il concessionario dovrà acquistare, a proprie spese, le ulteriori superfici necessarie.

Alla luce delle prescrizioni tecniche sopra dettagliate, il sottoscritto ha proceduto alla stima degli oneri necessari per l'adeguamento dell'impianto ai fini del rinnovo della concessione di accesso stradale. Trattandosi di oneri che, per espressa previsione del disciplinare di concessione e per la natura stessa del rinnovo, saranno integralmente a carico del futuro aggiudicatario – il quale subentrerà nella titolarità della licenza e dovrà presentare l'istanza di rinnovo entro il 31/12/2026 – il relativo importo deve essere portato in detrazione dal valore di mercato del compendio.

La stima è stata condotta sulla base di un'analisi per macro voci di spesa a corpo, fondata sull'esperienza maturata dal sottoscritto nella direzione lavori e nella progettazione di opere stradali e di urbanizzazione, nonché sulla consultazione dei prezzi regionali della Sardegna per le opere stradali e di sicurezza. Si è tenuto conto, in particolare, dell'ubicazione del cantiere in zona extraurbana, della necessità di operare in presenza di traffico veicolare sulla SS 197 e dell'esigenza di minimizzare le interferenze con l'attività di distribuzione carburanti durante l'esecuzione dei lavori.

Di seguito si riporta l'analisi delle voci di costo.

- a) Progettazione esecutiva, pratica di rinnovo e oneri professionali: € 8.000,00. La voce comprende l'attività professionale di un ingegnere abilitato per la redazione del progetto esecutivo di adeguamento conforme al Quaderno Tecnico ANAS, comprensivo di tutti gli elaborati richiesti dal paragrafo 7 dello stesso (relazione tecnica generale, planimetrie di inquadramento, stato di fatto, stato di progetto, planimetria catastale, planimetria impianti tecnologici, profili longitudinali, sezioni trasversali, PSS, analisi di sicurezza), nonché l'assistenza tecnica per l'istruttoria presso ANAS e la presentazione dell'istanza di rinnovo della concessione. Sono esclusi gli oneri di cassa previdenziale e IVA.
- b) Realizzazione corsia di decelerazione in ingresso e raccordi alla pavimentazione esistente: € 15.000,00. La voce comprende lo scavo di sbancamento, la formazione del cassonetto stradale, la fornitura e posa in opera di misto granulare stabilizzato, conglomerato bituminoso per strato di base, binder e tappeto di usura, il raccordo con la pavimentazione esistente della SS 197, la formazione della banchina laterale e la regolazione delle pendenze trasversali. È inclusa la segnaletica orizzontale di delimitazione della corsia.

- c) Realizzazione aiuola spartitraffico e adeguamento dell'uscita: € 5.000,00. La voce comprende la formazione della cordonatura con cordolo in calcestruzzo di altezza non superiore a 10 cm rispetto alla banchina, il riempimento con terreno vegetale, la sistemazione a verde dell'aiuola, l'adeguamento dell'innesto di uscita con angolo di 30° e la posa della segnaletica verticale (STOP).
- d) Sistemazione del piazzale, verifica pendenze e contenimento sversamenti: € 8.000,00 La voce comprende gli interventi di riprofilatura delle pendenze del piazzale ove necessario, il ripristino di eventuali avvallamenti o fessurazioni della pavimentazione in calcestruzzo industriale esistente, la verifica e l'eventuale adeguamento dei sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia e dei dispositivi per il contenimento degli sversamenti accidentali di carburante, nel rispetto dei requisiti ambientali previsti dalla normativa vigente.
- e) Messa in sicurezza del palo totem con barriere di sicurezza e attenuatori d'urto: € 5.000,00. La voce comprende la redazione del Progetto di Sistemazione su Strada (PSS) ai sensi del D.M. 21 giugno 2004, la fornitura e posa in opera di barriere di sicurezza stradali, attenuatori d'urto e terminali speciali per la protezione del palo totem, attualmente privo di adeguata protezione e costituente ostacolo fisso potenzialmente pericoloso per la circolazione.
- f) Segnaletica verticale e orizzontale: € 4.000,00. La voce comprende la fornitura e posa in opera della segnaletica verticale integrativa (limiti di velocità, preavviso area di servizio, indicazione corsie) e il rifacimento della segnaletica orizzontale sull'intera area di servizio (strisce di delimitazione stalli, frecce direzionali, linee di arresto), nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e del Regolamento di esecuzione.
- g) Oneri accessori, imprevisti e arrotondamento: € 5.000,00. La voce include una quota prudenziale per imprevisti, oneri di cantiere, occupazione temporanea di suolo pubblico durante i lavori e ogni altro onere accessorio non specificamente contemplato nelle voci precedenti.

L'importo complessivo degli oneri di adeguamento tecnico per il rinnovo della concessione di accesso stradale ammonta pertanto a € 50.000,00 (diconsi euro cinquantamila/00), al netto di IVA e oneri previdenziali, ove applicabili.

Tale importo sarà portato in detrazione dal valore di mercato del compendio, in quanto costituisce costo necessario che il futuro aggiudicatario dovrà sostenere per poter mantenere l'operatività dell'impianto e la validità della licenza di accesso stradale.

Stato dell'impianto e verifica presso il gestore

Nella relazione di perizia originaria, il sottoscritto aveva analiticamente descritto lo stato di consistenza e manutenzione dell'impianto, sulla base del sopralluogo effettuato in data 08/07/2025 in contraddittorio con l'esercente ..,

giungendo alle seguenti conclusioni: l'immobile, nel suo complesso, risultava in un sufficiente stato conservativo sia per i manufatti sia per gli impianti sia per la pavimentazione esterna; gli impianti elettrico e idrico-sanitario erano stati verificati visivamente ma non ne era stato accertato il funzionamento; una delle due colonnine di erogazione GPL (Petrolmeccanica LPG 6000) risultava fuori servizio e parzialmente smontata; l'impianto era correntemente utilizzato e sottoposto a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria programmata.

La relazione originaria evidenziava altresì, ai quesiti 3 e 4, le criticità di natura catastale e urbanistica: difformità nella titolarità catastale (immobili censiti al NCEU erroneamente intestati alla .. anziché alla società liquidata), errata categoria catastale del fabbricato gestore (C/1 anziché E/3), mancato accatastamento della gran parte dei manufatti costituenti la stazione di servizio, e lievi difformità urbanistiche tra stato assentito e stato reale, ritenute sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del medesimo decreto, come modificato dal D.L. n. 69/2024 convertito nella Legge n. 105/2024.

Al fine di verificare se, nelle more tra il deposito della relazione originaria e la presente integrazione, fossero intervenute variazioni significative nella consistenza o nello stato dell'impianto, il sottoscritto e il Dott. Salvatore Ara, con nota congiunta del 20/06/2026, hanno richiesto alla società .., attuale gestore dell'impianto, di *«voler comunicare agli scriventi le eventuali variazioni significative intervenute nella consistenza dell'impianto in oggetto rispetto a quanto rilevato nella precedente verifica, nonché ogni altro dato ritenuto utile, corredando le informazioni fornite con la relativa documentazione tecnica/contabile di supporto, affinché possano*

essere tenute in considerazione nell'ambito della nuova valutazione estimativa».

Alla data di deposito della presente relazione integrativa, la società non ha segnalato alcuna variazione significativa intervenuta nella consistenza dell'impianto, né ha trasmesso documentazione da cui si evincano modifiche sostanziali rispetto allo stato rilevato in sede di sopralluogo del 08/07/2025, fatta eccezione per la già esaminata evoluzione della vicenda ANAS. Il silenzio del gestore, unitamente all'assenza di evidenze documentali contrarie, consente al sottoscritto di ritenere che lo stato dell'impianto descritto nella relazione originaria – e le relative valutazioni estimative – siano tuttora attuali e che non siano intervenuti fatti nuovi in grado di ridurre il valore di mercato del compendio.

Resta fermo quanto già rilevato nella relazione originaria in ordine alla necessità, per il futuro aggiudicatario, di effettuare tutte le verifiche documentali e impiantistiche propedeutiche al mantenimento o al riavvio dell'esercizio, ivi comprese le verifiche metrologiche periodiche, i collaudi, i nulla osta e ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa di settore.

Premessa metodologica alla revisione del calcolo estimativo

La relazione di perizia originaria aveva determinato il valore di mercato dell'impianto mediante il metodo analitico del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato, metodologia particolarmente indicata per immobili a destinazione produttiva specialistica – quali le stazioni di servizio – per i quali non è riscontrabile un mercato immobiliare di beni simili sufficientemente attivo da consentire l'applicazione del metodo comparativo diretto.

Tale metodologia, analiticamente esposta nel capitolo 10.4 dell'Allegato D.02 – Stima immobiliare_Sanluri, cui integralmente si rimanda, si articola nella determinazione del costo che si sosterebbe per realizzare ex novo il bene all'attualità (costo di ricostruzione a nuovo), abbattuto in funzione della vetustà, dello stato di manutenzione e dell'obsolescenza funzionale ed economica. Il valore lordo così ottenuto era stato quindi decurtato degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, del costo di locazione del terreno per la vita utile residua dell'impianto, e di un'ulteriore percentuale (20%) per la crisi del settore della distribuzione carburanti.

Il risultato finale era il seguente:

- Valore lordo dell'impianto (costo di ricostruzione deprezzato): € 152.546,68
- Oneri di regolarizzazione urbanistica: –€ 2.000,00
- Oneri di regolarizzazione catastale: –€ 2.500,00
- Capitalizzazione canone locazione terreno (15 anni × € 500/mese): –€ 90.000,00
- Subtotale: € 58.046,68
- Decurtazione per crisi del settore (–20%): –€ 11.609,34
- Valore di mercato finale: € 46.437,34

L'evoluzione del quadro negoziale e amministrativo intervenuta successivamente al deposito della relazione originaria produce i seguenti effetti sul calcolo estimativo:

- in primo luogo, elimina la decurtazione di € 90.000,00 applicata a titolo di capitalizzazione del canone di locazione, poiché – ove le trattative in corso giungano a positiva conclusione – il futuro aggiudicatario non dovrà più corrispondere alcun canone al proprietario del suolo, acquistando l'intero compendio (impianto + terreni) in piena proprietà;
- in secondo luogo, impone di sommare il valore di mercato dei terreni al valore dell'impianto, poiché il lotto di vendita sarà costituito dall'intero compendio immobiliare, comprensivo del suolo sul quale l'impianto insiste;
- in terzo luogo, introduce un nuovo onere a carico del futuro aggiudicatario, rappresentato dai costi di adeguamento tecnico dell'accesso stradale ai fini del rinnovo della concessione ANAS, stimati in € 50.000,00;
- resta confermata, in ogni caso, la necessità di mantenere le decurtazioni per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (€ 4.500,00 complessivi) e la decurtazione del 20% per la crisi del settore, già motivate nella relazione originaria e non modificate dagli eventi sopravvenuti.

Il calcolo estimativo che segue si propone, pertanto, di riprendere il valore lordo dell'impianto determinato nella relazione originaria (€ 152.546,68), confermandone l'attualità sulla base della verifica con il gestore che non ha evidenziato variazioni

significative; eliminare la decurtazione per canone di locazione (€ 90.000,00), venuta meno nel nuovo scenario; mantenere le decurtazioni per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (€ 4.500,00 complessivi), che permangono a carico del futuro aggiudicatario; aggiungere il valore di mercato dei terreni oggetto delle trattative in corso, determinato secondo la metodologia di seguito esposta; detrarre gli oneri di adeguamento ANAS (€ 50.000,00); applicare la decurtazione del 20% per la crisi del settore sull'intero valore così risultante.

Calcolo del valore di mercato: integrazione con il valore dei terreni

Identificazione catastale e consistenza dei terreni

I terreni oggetto delle trattative in corso, come individuati nella documentazione trasmessa dalla Curatrice e confermati dalle visure catastali aggiornate al 28/05/2026 e dal certificato notarile del 22/06/2026, sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Sanluri (codice H974), Foglio 35, e risultano così composti:

Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
486	Seminativo	3	1.500	4,65	3,87
488	Seminativo	3	2.725	8,44	7,04
489	Seminativo	3	1.800	5,58	4,65
491	Fu d'Accert.	—	1.940	—	—
716	Seminativo	3	2.061	6,39	5,32
Totale			10.026	25,06	20,88

Con riferimento alla particella 491, si osserva che la qualifica «*Fu d'Accert.*» (Fabbricato Urbano da Accertare) deriva dalla variazione d'ufficio del 24/04/2012 (pratica n. CA0152593), conseguente alla costituzione della particella 783 sub 1 del Catasto Fabbricati (tettoia GPL) che insiste sulla medesima particella.

La visura riporta l'annotazione: *«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»*. Tale circostanza, già rilevata nella perizia originaria, non incide sulla determinazione del valore di mercato del terreno, in quanto l'immobile urbano (tettoia GPL) è già compreso nel valore dell'impianto determinato con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

La superficie complessiva dei terreni ammonta a 10.026 mq (circa un ettaro).

Si tratta di terreni prevalentemente a destinazione agricola (seminativo di classe 3), ubicati in posizione extraurbana lungo la Strada Statale 197 di S. Gavino e del Flumini, in località *«Is Piedadis»*, in direzione Ovest rispetto al centro abitato di Sanluri.

Tutti i terreni risultano di piena ed esclusiva proprietà della (quota 1000/1000), in forza dell'atto di compravendita del 28/07/1999 a rogito Dott.ssa Maria Cristina Lobina, Notaio in Assemini (rep. 6.988), registrato a Cagliari in data 11/08/1999 al n. 277 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 1999 ai nn. 24.325, 24.326 e 24.327 di Registro Generale.

Distinzione tra area di sedime e area eccedente

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei terreni, il sottoscritto ritiene necessario operare una distinzione fondamentale tra due porzioni del compendio fondiario, che presentano caratteristiche oggettivamente diverse e che, pertanto, devono essere valutate secondo criteri differenziati.

L'area di sedime dell'impianto è costituita dalla porzione di terreno effettivamente occupata dai manufatti, dalle pensiline, dai serbatoi interrati, dal piazzale pavimentato e dalle aree di manovra e sosta funzionali all'attività di distribuzione carburanti. Sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e delle planimetrie allegate alla relazione originaria (Tavole 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 dell'Allegato E.02), l'estensione di tale area – delimitata sui lati Ovest, Sud ed Est dalla siepe perimetrale e sul lato Nord dalla SS 197 – è stata determinata in circa 2.200 mq. Tale superficie coincide sostanzialmente con l'area pavimentata e sistemata a piazzale, comprensiva del fabbricato gestore, della tettoia GPL, delle pensiline, delle aree di manovra e dei depositi. Si tratta di un'area che ha perso irreversibilmente la propria destinazione agricola originaria, essendo stata trasformata – in forza dei titoli

edilizi rilasciati dal Comune di Sanluri – in un'area strumentale all'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti.

L'area eccedente è costituita dalla restante porzione dei terreni, che si estende oltre il perimetro della stazione di servizio e mantiene, allo stato attuale, caratteristiche di terreno agricolo inedificabile di scarso pregio. Tale area, della superficie di 7.826 mq (pari alla differenza tra la superficie catastale complessiva di 10.026 mq e l'area di sedime di 2.200 mq), risulta occupata da vegetazione spontanea tipica della zona e non è interessata da manufatti, pavimentazioni o sistemazioni funzionali all'attività di distribuzione carburanti.

Metodologia di stima dell'area di sedime

Per la determinazione del valore di mercato dell'area di sedime, il sottoscritto ha ritenuto di dover adottare un criterio estimativo che tenga conto della sua natura di suolo irreversibilmente asservito all'attività produttiva-commerciale della stazione di servizio. Tale area, in quanto porzione di terreno sulla quale insistono i manufatti e le infrastrutture dell'impianto, non può essere valutata alla stregua di un terreno agricolo, ma deve essere assimilata – quanto a valore unitario – a un terreno a destinazione produttiva-artigianale, tenuto conto che l'attività di distribuzione carburanti costituisce, per consolidata giurisprudenza, «un'infrastruttura compatibile con qualunque destinazione urbanistica, salvo espressi divieti, essendo strettamente collegata all'esistenza della strada, della quale integra un ordinario complemento», come affermato dalla Cassazione civile, Sez. I, ordinanza n. 16036 del 16 giugno 2025.

Nella determinazione del valore unitario, il sottoscritto ha fatto riferimento ai valori di mercato correnti nella provincia del Sud Sardegna per aree a destinazione produttiva-artigianale in zona extraurbana, tenendo conto dei seguenti fattori:

- l'ubicazione lungo la Strada Statale 197, arteria di collegamento strategico con accesso diretto dalla carreggiata e svincolo di connessione con la SS 131 Carlo Felice, che attribuisce all'area una rendita di posizione significativa;
- la piena operatività dell'impianto, che rende l'area immediatamente produttiva e non necessitante di investimenti iniziali per l'urbanizzazione;
- l'esistenza di tutti i titoli edilizi e autorizzativi per l'esercizio dell'attività;

- la natura concorsuale della vendita, che comporta una riduzione fisiologica del valore rispetto a transazioni di libero mercato.

Sulla base di tali elementi, e tenuto conto dei valori medi rilevati per aree produttive extraurbane nella provincia del Sud Sardegna, il sottoscritto stima un valore unitario di € 18,00/mq per l'area di sedime. Tale valore si colloca in posizione coerente rispetto ai valori di mercato delle aree produttive nella medesima zona (indicativamente compresi tra € 15,00 e € 25,00/mq per aree di analoghe dimensioni e caratteristiche), scontando un fattore di riduzione legato alla specificità della destinazione (stazione di servizio) e alla circostanza che l'area è già edificata e occupata dall'impianto.

Applicando il valore unitario di € 18,00/mq all'estensione dell'area di sedime (2.200 mq), si ottiene:

$$\text{Valore area di sedime} = 2.200 \text{ mq} \times € 18,00/\text{mq} = € 39.600,00$$

Metodologia di stima dell'area eccedente

Per la determinazione del valore di mercato dell'area eccedente (7.826 mq), il sottoscritto ha adottato il criterio del valore venale per terreni agricoli inedificabili di scarso pregio, tenendo conto delle seguenti caratteristiche:

- la classificazione catastale come seminativo di classe 3, indicativa di una qualità agronomica media;
- l'ubicazione in zona extraurbana, lungo una strada statale, ma in posizione retrostante rispetto all'area di sedime e senza accesso diretto alla viabilità principale;
- l'assenza di potenzialità edificatorie, trattandosi di terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico comunale;
- la presenza di vegetazione spontanea e l'assenza di coltivazioni o utilizzazioni produttive in atto;
- la conformazione residuale dell'area, che si estende a completamento delle particelle catastali oltre il perimetro della stazione di servizio.

La giurisprudenza della Corte di Cassazione ha costantemente affermato che, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 2011, il criterio del Valore Agricolo Medio (VAM) non può essere applicato in via esclusiva e automatica per la stima del valore venale, ma i dati desumibili dalle tabelle dei VAM possono legittimamente essere utilizzati come elementi di riferimento per la stima, purché tale utilizzo avvenga nell'ambito di una valutazione complessiva che tenga conto delle caratteristiche specifiche dell'area e delle condizioni del mercato immobiliare locale. In tal senso, la Cassazione civile, Sez. VI, ordinanza n. 21875 del 5 dicembre 2012 ha statuito che «il giudice di merito possa legittimamente utilizzare i dati desumibili dalle tabelle dei valori agricoli medi come elementi di riferimento per la stima del valore venale di mercato del fondo, purché tale utilizzo avvenga nell'ambito di una valutazione complessiva che tenga conto delle caratteristiche specifiche dell'area».

Per la Regione Agraria n. 5 della provincia del Sud Sardegna (cui appartiene il Comune di Sanluri), i Valori Agricoli Medi determinati dalla Commissione Provinciale competente per il tipo di coltura «Seminativo – Classe 3» si attestano su un valore di circa € 0,85/mq. Tuttavia, le caratteristiche specifiche dell'area eccedente – in particolare la sua natura residuale, la mancanza di accesso autonomo alla viabilità, l'assenza di coltivazioni in atto e la conformazione allungata a margine dell'impianto – ne riducono l'appetibilità commerciale rispetto a un terreno agricolo puro di analoghe dimensioni e caratteristiche.

Alla luce di tali considerazioni, il sottoscritto stima un valore unitario di € 2,61/mq per l'area eccedente, che recepisce il VAM di riferimento (€ 0,85/mq) maggiorato di un coefficiente di ubicazione legato alla prossimità alla strada statale (1,50) e di un ulteriore coefficiente che tiene conto della contiguità con l'impianto e della possibilità di un suo utilizzo accessorio (2,05), per un totale di circa 3,07, ridotto poi a 2,61 in considerazione della conformazione residuale e della mancanza di accesso autonomo.

Applicando il valore unitario di € 2,61/mq all'estensione dell'area eccedente (7.826 mq), si ottiene:

Valore area eccedente = $7.826 \text{ mq} \times € 2,61/\text{mq} = € 20.400,00$ (con arrotondamento alla decina di euro)

Valore complessivo dei terreni

Sommando i due contributi, si perviene al valore di mercato complessivo dei terreni:

- Valore area di sedime ($2.200 \text{ mq} \times € 18,00/\text{mq}$): € 39.600,00
- Valore area eccedente ($7.826 \text{ mq} \times € 2,61/\text{mq}$): € 20.400,00

Valore complessivo dei terreni: € 60.000,00
(diconsi euro sessantamila/00)

Tale valore, corrispondente a un valore unitario medio ponderato di circa € 5,98/mq sull'intera superficie di 10.026 mq, riflette adeguatamente – a giudizio del sottoscritto – la duplice natura del compendio fondiario: da un lato, l'area di sedime, il cui valore è commisurato alla sua destinazione produttiva-artigianale e alla sua idoneità a ospitare l'attività di distribuzione carburanti; dall'altro, l'area eccedente, il cui valore è commisurato alla sua natura di terreno agricolo di scarso pregio, sia pur con una modesta valorizzazione legata all'ubicazione lungo la strada statale e alla contiguità con l'impianto.

Determinazione del valore di mercato complessivo del lotto unico

Sulla base di quanto sin qui esposto, il valore di mercato complessivo del lotto unico di vendita – costituito dalla stazione di servizio 02 e dai terreni sui quali la stessa insiste – viene determinato come segue.

Si riprende il valore lordo dell'impianto determinato con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato nella relazione originaria, pari a € 152.546,68, la cui attualità è stata confermata dalla verifica condotta presso il gestore. A tale importo si somma il valore di mercato dei terreni, pari a € 60.000,00.

Dal valore così ottenuto si detraggono: gli oneri di regolarizzazione urbanistica (€ 2.000,00) e catastale (€ 2.500,00), che permangono a carico del futuro aggiudicatario; gli oneri di adeguamento tecnico ANAS per il rinnovo della concessione di accesso stradale (€ 50.000,00), anch'essi a carico del futuro aggiudicatario.

Non si applica, invece, alcuna decurtazione per canone di locazione del terreno, essendo venuta meno la dissociazione proprietaria nello scenario qui considerato.

Sull'importo risultante si applica la decurtazione del 20% per la crisi del settore della distribuzione carburanti, già motivata nella relazione originaria e qui integralmente richiamata, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tipica delle vendite concorsuali.

Il calcolo è il seguente:

Valore lordo dell'impianto: € 152.546,68

Valore di mercato dei terreni: +€ 60.000,00

Valore lordo del compendio: € 212.546,68

Oneri di regolarizzazione urbanistica: –€ 2.000,00

Oneri di regolarizzazione catastale: –€ 2.500,00

Oneri di adeguamento ANAS: –€ 50.000,00

Subtotale: € 158.046,68

Decurtazione per crisi del settore (–20%): –€ 31.609,34

Valore di mercato del lotto unico: € 126.437,34
(diconsi euro centoventiseimilaquattrocentotrentasette/34)

Verifica di congruità del risultato

Il valore di mercato così determinato risulta significativamente superiore a quello della relazione originaria (€ 46.437,34), con un incremento di € 92.000,00. Tale incremento è la conseguenza diretta e trasparente di tre fattori concorrenti: l'eliminazione della decurtazione per canone di locazione (che da sola contribuisce per € 90.000,00), l'aggiunta del valore dei terreni (€ 60.000,00) e l'introduzione degli oneri di adeguamento ANAS (€ 50.000,00), con un effetto netto positivo parzialmente compensato dall'aumento della base su cui si applica la decurtazione percentuale del 20% (che passa da € 11.609,34 a € 31.609,34).

Il risultato appare congruo e coerente con la natura del compendio: una stazione di servizio funzionante, con licenza di accesso stradale attiva sino al 31/12/2026, situata lungo una strada statale di rilevante traffico, alienata unitamente ai terreni di pertinenza. L'incremento di valore riflette il superamento della principale criticità che deprimeva il valore di mercato nella relazione originaria (la dissociazione tra proprietà dell'impianto e proprietà del suolo) e restituisce un valore che – a giudizio del sottoscritto – è in grado di attrarre l'interesse di operatori del settore, pur scontando gli oneri di adeguamento tecnico necessari per il rinnovo della concessione ANAS.

Ai fini dell'individuazione puntuale delle componenti di valore del prezzo di mercato generale indicato sopra lo scrivente indica quanto segue. Dal valore subtotale dell'impianto comprensivo del terreno di € 158.046,68 andrà a valutarsi l'incidenza di valore della componente terreno (pari a € 60.000,00) che sarà pari al 37,96% del valore economico globale, mentre il residuo 62,04% sarà riferibile alla componente impianto (€ 98.046,68). Seguendo tale logica di seguito si indicano le componenti di valore del terreno e dell'impianto rispetto al valore immobiliare calcolato di € 126.437,34:

- componente terreno = 48.000,00 €
- componente impianto = 78.437,34 €
- totale = 126.437,34 €

Conclusioni

Il sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, in esecuzione del mandato integrativo conferito dalla Curatrice Dott.ssa Gabriella Sotgiu con comunicazioni PEC del 09/06/2026 e del 25/06/2026, ha provveduto a integrare la relazione di stima della stazione di servizio 02 sita in Sanluri (SU) lungo la Strada Statale 197, depositata in data 15/10/2025, recependo gli effetti delle trattative in corso tra la Curatela e il soggetto titolare dei terreni sui quali insiste l'impianto e gli ulteriori elementi sopravvenuti, ivi compresa l'evoluzione della vicenda ANAS.

All'esito delle analisi condotte, il valore di mercato del lotto unico di vendita – costituito dalla stazione di servizio 02 e dai terreni di pertinenza siti in Comune di Sanluri, catastalmente distinti al Foglio 35, particelle 486, 488, 489, 491 e 716, per una superficie complessiva di 10.026 mq – è determinato in:

€ 126.437,34

(diconsi euro centoventiseimilaquattrocentotrentasette/34)

Tale valore tiene conto:

- del valore dell'impianto determinato con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, pari a € 152.546,68;
- del valore di mercato dei terreni, determinato in € 60.000,00 mediante stima differenziata dell'area di sedime (2.200 mq, € 18,00/mq, assimilata a destinazione produttiva-artigianale) e dell'area eccedente (7.826 mq, € 2,61/mq, valutata come terreno agricolo di scarso pregio);
- degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, stimati in complessivi € 4.500,00 e già determinati nella relazione originaria;
- degli oneri di adeguamento tecnico per il rinnovo della concessione di accesso stradale ANAS, stimati in € 50.000,00 sulla base delle prescrizioni tecniche comunicate [REDACTED] ANAS S.p.A. in data 1° luglio 2026;
- della decurtazione del 20% per la crisi del settore della distribuzione carburanti e per l'assenza di garanzia per vizi, tipica delle vendite concorsuali.

Il valore determinato non include la licenza di esercizio, che sarà oggetto di separata valutazione da parte del Dott. Salvatore Ara nell'ambito della stima del ramo d'azienda.

Il sottoscritto evidenzia, infine, che il valore sopra determinato è subordinato al positivo esito delle trattative in corso tra la Curatela e il soggetto titolare dei terreni. In assenza di un accordo che consenta la vendita congiunta di impianto e suolo, il valore di mercato del solo impianto – con le decurtazioni già individuate nella relazione originaria, aggiornate con gli oneri di adeguamento ANAS – risulterebbe significativamente inferiore e dovrà essere rideterminato in conformità allo scenario effettivamente realizzatosi.

Il sottoscritto rimane a disposizione del Giudice Delegato e della Curatela per ogni chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Sassari, 26/06/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Elenco degli allegati:

- 01_Atto acquisto terreno Sanluri [REDACTED];
- 02_Incarico;
- 03_A_Email ANAS lavori da realizzare per rinnovo;
- 03_B_Quaderno Tecnico Aree di Servizio con Tavole;
- 04_Richiesta autorizzazione GD atti ex art 132 c.3 CCII;
- 05_Autorizzazione GD;
- 06_CDG.REGISTRO UFFICIALE.2026.0502350;
- 07_Certificato ventennale immobili [REDACTED];
- 08_Nota CTU Dati Impianto Sanluri Ctu Integrativa;
- 09_Visura analitica Cagliari;
- 10_Visura sintetica Cagliari.