

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

S.A.S. e del socio Accomandatario [REDACTED]”

N.10/2024

**Relazione di Consulenza Tecnica integrativa
Stazione di servizio 03 ubicata nella Strada
Provinciale 73 in Località Cascioni, Arzachena (SS)**

Giudice Delegato:

Dott.ssa Francesca Fiorentini

Curatore:

Dott.ssa Gabriella Sotgiu

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo

INDICE

Premessa	4
Il Mandato Integrativo	6
Documentazione esaminata e precisazioni preliminari	8
La problematica giuridico-proprietaria e lo stato delle trattative	9
Le problematiche impiantistiche sopravvenute	11
Stato risultante dalla perizia originaria	11
Eventi sopravvenuti	12
Limiti dell'accertamento e incidenza estimativa	12
Stato dell'impianto e verifica presso il gestore	14
Premessa metodologica alla revisione del calcolo estimativo	15
Calcolo del valore di mercato: integrazione con il valore dei terreni	16
Identificazione catastale, consistenza dei terreni e valore di mercato	16
Valore complessivo dei terreni	19
Determinazione del valore di mercato complessivo del lotto unico	20
Verifica di congruità del risultato	22
Conclusioni	23
Elenco degli allegati:	26

Premessa

Il sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Logudoro n. 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, già nominato perito stimatore nell'ambito della Liquidazione giudiziale n. 10/2024, espone quanto segue. Con provvedimento del 26 settembre 2024, il Comitato dei creditori autorizzava la nomina del sottoscritto, formalizzata dal Curatore in data 2 ottobre 2024, allo scopo di procedere alla ricognizione, alla verifica tecnica e alla stima degli immobili e degli impianti riconducibili alla società sottoposta a liquidazione giudiziale e al socio accomandatario illimitatamente responsabile. Nell'ambito dell'incarico originario veniva redatta la relazione relativa alla stazione di servizio n. 03, sita nel Comune di Arzachena, località Cascioni, lungo la S.P. 73, depositata in data 17 ottobre 2025. Tale elaborato riguardava esclusivamente l'impianto di distribuzione carburanti e i manufatti, le dotazioni e gli impianti riconducibili alla procedura, mentre non attribuiva alla massa il valore dominicale dell'area, risultando il terreno catastalmente intestato a soggetto estraneo alla procedura.

La relazione originaria aveva quindi determinato il valore dell'impianto assumendo, quale elemento economicamente incidente, la necessità per il futuro acquirente di reperire e remunerare la disponibilità del terreno sottostante. In particolare, sulla base dei dati allora disponibili, era stato stimato un costo convenzionale di disponibilità del suolo pari a euro 500,00 mensili per un periodo residuo di quindici anni, per complessivi euro 90.000,00, importo detratto dal valore dell'impianto insieme agli oneri di regolarizzazione catastale e amministrativa.

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.

Successivamente, con comunicazione PEC della Curatrice del 9 giugno 2026, integrata dalla trasmissione della documentazione il 25 giugno 2026, è stato richiesto al sottoscritto e al Dott. Salvatore Ara di procedere alla revisione e integrazione delle precedenti valutazioni relative ad alcuni impianti, tra i quali quello di Arzachena, tenendo conto dell'eventuale disponibilità del terreno di proprietà di terzi ai fini della formazione di un lotto unitario di vendita. La richiesta è stata formulata nell'ambito di trattative ancora in corso e non definite con la proprietaria dei terreni; pertanto, la presente relazione non assume come già perfezionato alcun trasferimento immobiliare e non fonda il proprio risultato su un atto traslativo già concluso.

La presente relazione deve essere intesa come elaborato autonomo e completo, redatto a partire dagli accertamenti, dalle misurazioni qualitative, dalla documentazione e dalla metodologia della relazione originaria, ma aggiornato alla luce della nuova finalità estimativa, della documentazione ipocatastale sopravvenuta e degli eventi tecnici successivi al deposito della precedente perizia. Essa non costituisce una mera correzione formale della relazione del 17 ottobre 2025, bensì una nuova valutazione riferita al compendio costituito dall'impianto e, in ipotesi estimativa, dal terreno sottostante, con separata evidenziazione dei presupposti, dei dati assunti e delle cautele applicate.

La relazione è predisposta nel rispetto della funzione della stima nella liquidazione giudiziale. L'art. 216, comma 1, del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza stabilisce che i beni acquisiti all'attivo sono stimati da esperti nominati dal curatore e che, quando la stima riguarda un bene immobile, la relazione deve contenere le informazioni previste dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile. Quest'ultima disposizione richiede, tra l'altro, l'identificazione del bene, la descrizione, lo stato di possesso, i vincoli, la verifica urbanistica e la chiara esposizione degli elementi incidenti sulla commerciabilità.

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] che verranno venduti in sede concorsuale tramite procura speciale».*

Documentazione esaminata e precisazioni preliminari

Ai fini della presente integrazione sono stati esaminati la relazione originaria relativa alla stazione di servizio n. 03; l'Allegato C.03 relativo alla documentazione catastale dell'impianto di Arzachena; l'incarico integrativo conferito ai consulenti; la comunicazione PEC della Curatrice del 25 giugno 2026; il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio Antonietta Piras in data 22 giugno 2026; l'atto di acquisto del terreno stipulato avanti al Notaio Antonello Simone Scanu in data 12 maggio 1998, repertorio n. 212.388, raccolta n. 22.178; le visure catastali aggiornate al 28 maggio 2026; le comunicazioni intercorse tra la Curatela, i consulenti e l'attuale gestore [REDACTED]; le segnalazioni relative alla cisterna GPL e al palo portabandiera.

Dal certificato notarile risulta che l'impianto con annesso terreno di pertinenza, sito in Arzachena, è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 44, particella 1171, categoria E/3, ed è edificato su area già distinta dalle particelle 697, 699 e 702. Le visure catastali aggiornate indicano la particella 1171 anche al Catasto Terreni e riportano una superficie catastale complessiva pari a 3.401 mq.

L'atto di provenienza del 12 maggio 1998 attesta l'acquisto, da parte della [REDACTED] dei terreni allora identificati ai mappali 697, 699 e 702 del foglio 44, per una superficie complessiva di are 34 e centiare 1, corrispondente a 3.401 mq catastali. L'atto descrive i terreni come confinanti con la strada provinciale Arzachena-Porto Cervo, con l'appezzamento oggetto della vendita successiva e con proprietà [REDACTED], facendo riferimento al tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio tecnico erariale.

Il certificato notarile del 22 giugno 2026 indica la [REDACTED] quale proprietaria per l'intero dei beni esaminati e attesta, per l'area di Arzachena, la provenienza dal predetto atto di vendita del 12 maggio 1998. Il medesimo certificato riferisce che, alla data del 19 giugno 2026 e per il periodo ispezionato, gli immobili risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le formalità relative ad altri beni oggetto del certificato.

Si rileva, tuttavia, una discrasia documentale che dovrà essere verificata in sede di predisposizione dell'atto definitivo di trasferimento.

L'incarico integrativo richiama, per Arzachena, i mappali 323-258, mentre il certificato notarile, l'atto di provenienza e le visure aggiornate ricostruiscono l'area oggi confluita nella particella 1171 attraverso le particelle 697, 699 e 702. La presente stima assume come dato di riferimento gli identificativi attuali della particella 1171 e la provenienza documentata, ma segnala espressamente la necessità di verificare la corrispondenza tra i mappali indicati nell'incarico e la sequenza catastale storica prima della pubblicazione dell'avviso di vendita.

Ulteriore precisazione riguarda la titolarità sostanziale. La documentazione catastale e notarile acquisita in questo fascicolo indica l[REDACTED] quale proprietaria dei terreni. Non viene quindi assunta, in questa relazione, una diversa qualificazione soggettiva non risultante dai documenti esaminati.

La problematica giuridico-proprietaria e lo stato delle trattative

La relazione originaria aveva evidenziato che l'impianto di distribuzione carburanti era riferibile alla società [REDACTED], mentre il terreno risultava intestato a soggetto terzo. Tale dissociazione incideva sulla commerciabilità economica del bene perché il potenziale acquirente dell'impianto non avrebbe acquisito, con il solo acquisto dell'apparato distributivo, la disponibilità dominicale dell'area necessaria alla prosecuzione dell'attività.

L'incidenza non è meramente catastale. La disponibilità dell'area costituisce infatti un elemento funzionale alla permanenza dell'impianto, alla conservazione delle opere pavimentate, alla manutenzione delle tubazioni e dei serbatoi, all'accesso dalla viabilità pubblica e alla prosecuzione dell'attività di distribuzione. In assenza di un titolo stabile e opponibile, l'acquirente del solo impianto sarebbe esposto alla necessità di negoziare con il proprietario del fondo un nuovo contratto, senza certezza circa la durata, il canone, le condizioni di rinnovo e la sorte delle opere in caso di cessazione del rapporto.

Sotto il profilo civilistico, la proprietà separata della costruzione rispetto al terreno non può essere ricostruita esclusivamente sulla base della rappresentazione catastale o della materiale appartenenza dell'impianto a un soggetto diverso dal proprietario dell'area.

La giurisprudenza ha chiarito che, quando sul terreno insistono costruzioni, la loro sorte deve essere verificata alla luce dell'atto e dell'eventuale costituzione formale di un diritto di superficie, non essendo sufficiente una mera situazione di fatto per assicurare la stabilità del diritto del costruttore. In tal senso si è espressa Cassazione civile, ordinanza n. 1750 del 2018.

La stessa giurisprudenza ha ricondotto alla disciplina dell'accessione la possibile attrazione delle opere nel diritto del proprietario del suolo, salva l'esistenza di uno specifico titolo idoneo a mantenere separata la titolarità della costruzione. Il principio è stato ribadito da Cassazione civile, ordinanza n. 904 del 2019.

Nel caso concreto, la relazione originaria richiama un contratto di comodato d'uso del terreno e i titoli edilizi intestati alla società o alla ditta individuale riconducibile ad [REDACTED]. Tali elementi sono rilevanti per comprendere l'origine della situazione e la ragione per cui la procedura ha considerato l'impianto come bene autonomamente valutabile; non consentono, tuttavia, al sottoscritto di trasformare una questione di titolarità e di opponibilità in un accertamento definitivo di diritti reali, che esula dal mandato estimativo.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Analogamente, l'art. 216 CCII collega la vendita alla stima dei beni acquisiti all'attivo e impone che la liquidazione avvenga mediante procedure competitive, con adeguata pubblicità e massima informazione degli interessati. Ne consegue che l'inclusione del terreno nel lotto potrà essere rappresentata come valore del compendio ipotizzato e programmato, ma l'avviso di vendita dovrà descrivere con precisione se, al momento della pubblicazione, il trasferimento del suolo sia già perfezionato e trascrivibile ovvero se l'operazione sia subordinata a un atto ancora da stipulare.

Le problematiche impiantistiche sopravvenute

Stato risultante dalla perizia originaria

La relazione originaria descriveva una stazione di servizio composta da un locale gestore, un locale tecnico, due depositi bombole, una pensilina con colonnine di erogazione, serbatoi interrati per benzina e gasolio, un serbatoio GPL, tubazioni interrate, quadri elettrici, pali di illuminazione e ulteriori dotazioni funzionali.

Il sopralluogo originario aveva evidenziato un sufficiente stato conservativo generale, con uso quotidiano dell'impianto e manutenzioni programmate, ma anche la necessità di considerare la vetustà delle apparecchiature, la mancata verifica funzionale integrale, la presenza di una colonnina GPL fuori servizio e l'assenza di una completa documentazione relativa ai collaudi e alle verifiche periodiche.

La stima originaria era stata eseguita con metodo analitico basato sul costo di ricostruzione o riproduzione deprezzato, metodo ritenuto coerente con la particolare destinazione del bene e con l'assenza di un mercato sufficientemente omogeneo di impianti comparabili. Il valore lordo dell'impianto era stato determinato in euro 162.364,68. Dopo la detrazione di euro 2.000,00 per oneri amministrativi e tecnici, di euro 1.000,00 per la regolarizzazione catastale e di euro 90.000,00 quale costo convenzionale di disponibilità del terreno per quindici anni, il valore era stato ridotto del 20 per cento per la crisi del settore, giungendo a euro 55.491,74.

Eventi sopravvenuti

Dalle comunicazioni trasmesse alla Curatela nel febbraio 2026 risulta che, a seguito di forti piogge, il serbatoio GPL si sarebbe sollevato dalla propria sede in calcestruzzo, con incrinatura delle tubazioni di alimentazione degli erogatori, allentamento dei dadi di serraggio del passo d'uomo e fuoriuscita di GPL temporaneamente arrestata. La comunicazione del 13 febbraio 2026 riferiva che l'impianto GPL avrebbe dovuto rimanere fermo fino all'intervento di messa in sicurezza e ripristino.

Nello stesso periodo veniva segnalata la caduta, per effetto del forte vento, del palo portabandiera riportante i prezzi dei prodotti venduti. Il palo risultava caduto all'interno dell'area e non sulla strada pubblica o sulle parti operative dell'impianto.

A seguito della richiesta formulata dai consulenti il 26 giugno 2026, il gestore ha riferito che il GPL era stato temporaneamente ripristinato, precisando però che il lavoro eseguito aveva natura soltanto provvisoria, mentre il palo bandiera era ancora a terra. Alla richiesta successiva di trasmettere fatture, fotografie, documentazione dell'intervento e indicazione di quanto necessario per la piena funzionalità, nei documenti disponibili non risulta allegata una relazione tecnica conclusiva, un certificato di verifica, un collaudo, una fattura di ripristino o un computo metrico dei lavori residui.

Il gestore ha inoltre dichiarato che non vi sarebbero state variazioni significative riguardanti i terreni, salvo quanto già noto per il sito di Arzachena. Tale comunicazione non equivale a una verifica tecnica della consistenza, della sicurezza o della piena funzionalità dell'impianto. Essa costituisce una dichiarazione informativa proveniente dal soggetto che esercita materialmente l'attività e viene utilizzata in questa relazione nei limiti del suo contenuto, distinguendo i fatti direttamente documentati dalle valutazioni che richiederebbero ulteriori accertamenti.

Limiti dell'accertamento e incidenza estimativa

Le criticità relative al serbatoio GPL coinvolgono profili di sicurezza, tenuta, stabilità della sede, integrità delle tubazioni, funzionamento delle valvole, eventuale permanenza di condizioni di rischio e idoneità alla prosecuzione dell'esercizio.

Non possono essere risolte con una semplice osservazione visiva né con una stima a corpo priva di un progetto di intervento, di prove di tenuta e di una verifica documentale delle autorizzazioni e dei controlli prescritti.

La disciplina ambientale considera tra le possibili fonti di contaminazione i serbatoi interrati, le tubazioni e le fognature e prevede, per la caratterizzazione dei siti, un percorso fondato sulla ricostruzione storica, sul modello concettuale preliminare, sul piano di indagini, sui campionamenti e sulle analisi di laboratorio. Tali attività sono descritte nell'Allegato 2 alla Parte IV, Titolo V, del Codice dell'ambiente. Non risultano svolte, nell'ambito del presente incarico integrativo, indagini ambientali di tale natura.

La perdita di GPL riferita nelle comunicazioni ha determinato la necessità di misure immediate di contenimento e ripristino. L'art. 29-undecies del Codice dell'ambiente disciplina gli incidenti o gli eventi imprevisti che incidano in modo significativo sull'ambiente e impone al gestore, nei casi previsti, l'informazione all'autorità competente e l'adozione delle misure necessarie a limitare le conseguenze. Anche l'art. 305 del medesimo codice impone, in caso di danno ambientale, iniziative immediate per controllare, circoscrivere, eliminare o gestire il fattore di danno e le necessarie misure di ripristino.

Non è compito della presente relazione stabilire se l'evento abbia prodotto contaminazione, se sussistano responsabilità del gestore, della procedura o di altri soggetti, né quantificare in via definitiva i costi di bonifica o di messa in sicurezza. Tali profili richiederebbero un incarico tecnico specialistico autonomo, con esame della documentazione di manutenzione, sopralluogo, prove di tenuta, verifica delle tubazioni, eventuali saggi, analisi delle matrici ambientali e interlocuzione con gli enti competenti.

Ai fini della stima, tuttavia, gli eventi non possono essere ignorati. Essi sono considerati mediante il mantenimento e la conferma dei parametri cautelativi già applicati nella relazione originaria, concernenti la vetustà, lo stato manutentivo, la mancata verifica funzionale integrale, la crisi del settore e l'assenza di garanzia per vizi propria della vendita concorsuale. Non viene applicata una ulteriore detrazione numerica arbitraria, poiché non è disponibile un computo tecnico affidabile dei costi di ripristino e perché una duplicazione cautelativa potrebbe alterare il risultato senza una base documentale verificabile.

Il futuro aggiudicatario dovrà quindi considerare tali interventi all'interno del proprio piano industriale e della propria programmazione manutentiva, assumendo che l'esercizio dell'impianto richieda verifiche preventive, eventuali lavori di ripristino, acquisizione o aggiornamento delle certificazioni e ogni ulteriore adempimento necessario per la sicurezza e la continuità dell'attività.

Stato dell'impianto e verifica presso il gestore

Per verificare l'eventuale incidenza di fatti sopravvenuti, i consulenti hanno richiesto al gestore [REDACTED] di comunicare le variazioni significative intervenute nella consistenza dell'impianto rispetto alla precedente verifica, corredando le informazioni con documentazione tecnica e contabile.

Il gestore ha comunicato, in termini generali, l'assenza di variazioni significative sui terreni. Con riguardo all'impianto di Arzachena, invece, dalle comunicazioni intercorse emergono due circostanze specifiche: il ripristino soltanto provvisorio del GPL e la permanenza a terra del palo portabandiera.

Il quadro aggiornato è pertanto il seguente. La consistenza edilizia e impiantistica di base resta quella descritta nella relazione originaria, comprendente il locale gestore, il locale tecnico, i due depositi bombole, la pensilina, le colonnine per benzina, gasolio e GPL, il serbatoio GPL da 30.000 litri, i serbatoi interrati per benzina e gasolio, le tubazioni, i quadri e le dotazioni accessorie. A tale consistenza si aggiungono, come elementi sopravvenuti documentati, la temporanea indisponibilità o non piena affidabilità del sistema GPL e la mancata ricollocazione del palo bandiera.

Non risultano documentati, alla data della presente relazione, né un ripristino definitivo della cisterna GPL, né una verifica di tenuta delle tubazioni, né una certificazione di piena funzionalità, né un intervento definitivo sul palo bandiera. La valutazione deve pertanto essere riferita a un impianto che conserva la propria potenzialità funzionale, ma presenta un quadro manutentivo e documentale che richiede interventi e verifiche prima della piena prosecuzione dell'esercizio.

La circostanza che l'impianto continui a essere gestito da un soggetto terzo non consente di ritenere automaticamente accertata la conformità tecnica e normativa dell'intero complesso.

Come già rilevato nella relazione originaria, il sopralluogo aveva avuto carattere qualitativo e visivo e non aveva sostituito le verifiche funzionali, i collaudi e i controlli documentali necessari per un nuovo esercizio da parte dell'aggiudicatario.

Premessa metodologica alla revisione del calcolo estimativo

La stima integrativa è articolata in due componenti: la componente impiantistica, già determinata nella relazione originaria con metodo analitico basato sul costo di ricostruzione o riproduzione deprezzato, e la componente fondiaria, introdotta per effetto della richiesta della Curatela e dell'ipotesi di vendita congiunta.

La scelta di non ripetere integralmente il calcolo originario dipende dal fatto che i dati tecnici di base dell'impianto non risultano modificati nella loro consistenza generale. Sono invece aggiornati i presupposti relativi alla disponibilità del terreno e sono recepiti gli eventi sopravvenuti relativi al GPL e al palo bandiera.

Il metodo del costo di ricostruzione deprezzato continua a essere utilizzato per l'impianto perché la sua destinazione è specialistica, la comparazione con compravendite omogenee è difficoltosa e il valore dipende dalla combinazione di manufatti, serbatoi, erogatori, tubazioni, impianti elettrici, pensiline e dotazioni specifiche. Il valore lordo già determinato in euro 162.364,68 viene quindi assunto come base tecnica della componente impiantistica, non come valore finale del lotto.

La componente fondiaria viene invece determinata separando l'area pavimentata e funzionale all'impianto dalla porzione residua del fondo. Tale distinzione risponde alla diversa utilità economica delle due superfici. L'area di sedime e di pertinenza operativa è caratterizzata dall'uso strumentale alla stazione di servizio e viene stimata con un parametro unitario assimilabile, ai soli fini estimativi, a un'area produttiva o artigianale già funzionalmente utilizzata. La superficie residua, non pavimentata e non destinata all'edificazione autonoma sulla base della documentazione qui esaminata, viene stimata come terreno agricolo inedificabile di scarso pregio.

La distinzione è coerente con il principio secondo cui le porzioni di un compendio devono essere valutate in funzione della loro natura effettiva e non mediante l'applicazione uniforme di un unico criterio.

La Cassazione civile, ordinanza n. 21562 del 2021 ha ribadito che il valore venale delle aree non edificabili deve essere determinato in conformità alla natura effettiva del bene, distinguendolo da quello delle superfici aventi vocazione edificatoria. La Cassazione civile, ordinanza n. 28536 del 2023 ha inoltre sottolineato la rilevanza delle caratteristiche oggettive del fondo e l'inidoneità di mere ipotesi future prive di elementi concreti a fondare una maggiore valorizzazione.

La valutazione fondiaria qui proposta non attribuisce al terreno un'edificabilità autonoma ulteriore rispetto a quella concretamente verificata e non considera trasformazioni urbanistiche future. Il parametro più elevato applicato all'area pavimentata non deriva da una generica aspettativa edificatoria, ma dalla sua effettiva integrazione funzionale con l'impianto, dalla posizione lungo la viabilità provinciale, dall'accessibilità, dalla pavimentazione, dalla presenza dei manufatti e dalla possibilità di mantenerne l'uso produttivo nei limiti dei titoli e delle autorizzazioni esistenti.

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

Identificazione catastale, consistenza dei terreni e valore di mercato

La visura catastale aggiornata al 28 maggio 2026 indica, per la particella 1171 del foglio 44 del Comune di Arzachena, una superficie complessiva pari a 3.401 mq.

La relazione originaria, sulla base del sopralluogo e della lettura delle planimetrie, aveva individuato in circa 1.300 mq l'area complessivamente destinata alla stazione di servizio, comprendente il piazzale pavimentato, la zona dei manufatti, la pensilina, le aree di manovra e le porzioni funzionali alle operazioni di rifornimento e carico/scarico.

La superficie residua, ottenuta per differenza aritmetica, è quindi pari a:

Superficie complessiva catastale: 3.401 mq

Superficie area impianto e pertinenza operativa: 1.300 mq

Superficie residua: $3.401 - 1.300 = 2.101$ mq

La superficie di 1.300 mq non viene presentata come superficie catastale autonoma, né come nuovo frazionamento. Essa rappresenta la superficie funzionale rilevata e descritta nella relazione originaria. Prima della vendita dovrà essere verificata mediante rilievo metrico e, se necessario, mediante frazionamento o altro elaborato tecnico idoneo a identificare con certezza la porzione trasferita insieme all'impianto.

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

- l'ubicazione lungo la Strada Provinciale 59, arteria di collegamento strategico con accesso diretto dalla carreggiata e collegamento tra il centro abitato e la Costa Smeralda, 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 di Sassari, 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 (1.300 mq), si ottiene:

$$1.300 \text{ mq} \times \text{euro } 18,00/\text{mq} = \text{euro } 23.400,00$$

Per la valutazione della superficie residua di 2.101 mq lo scrivente ha adottato il criterio del valore venale per terreni agricoli inedificabili di scarso pregio, tenendo conto delle seguenti caratteristiche:

- la classificazione catastale come ente urbano, indicativa di una qualità agronomica assente;
- l'ubicazione in zona extraurbana, lungo una strada provinciale, 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. 10 della provincia di Sassari (cui appartiene il Comune di Arzachena), i Valori Agricoli Medi determinati dalla Commissione Provinciale competente per il tipo di coltura *«Seminativo»* si attestano su un valore di circa € 0,59/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 € 2,50/mq per l'area eccedente, che recepisce il VAM di riferimento (€ 0,59/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 (2,50), per un totale di circa 2,21, maggiorato poi a 2,50 in considerazione della funzione accessoria contigua all'apparato produttivo ed accesso a questo diretto.

Applicando il valore unitario di € 2,50/mq all'estensione dell'area eccedente (2.101 mq), si ottiene:

Valore area eccedente = $2.101 \text{ mq} \times € 2,50/\text{mq} = € 5.250,00$ (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 ($1.300 \text{ mq} \times € 18,00/\text{mq}$): € 23.400,00
- Valore area eccedente ($2.101 \text{ mq} \times € 2,50/\text{mq}$): € 5.250,00

Valore complessivo dei terreni: € 28.650,00
(diconsi euro ventottomilaseicentocinquanta/00)

Tale valore, corrispondente a un valore unitario medio ponderato di circa € 8,42/mq sull'intera superficie di 3.401 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

Il valore lordo dell'impianto determinato nella relazione originaria è pari a euro 162.364,68. Tale valore resta assunto come base tecnica, considerato che non è stata documentata una variazione strutturale generale della consistenza dell'impianto.

Gli oneri amministrativi e catastali già individuati nella relazione originaria sono confermati nella misura complessiva di euro 3.000,00, così articolati: euro 2.000,00 per le attività tecniche e amministrative connesse alla regolarizzazione urbanistica e alle eventuali pratiche di sanatoria, ed euro 1.000,00 per gli adempimenti catastali e la voltura o il riallineamento della rappresentazione.

Nella nuova configurazione non viene invece detratto il costo convenzionale di euro 90.000,00 relativo alla disponibilità del terreno per quindici anni. Tale importo era stato applicato nella relazione originaria proprio perché la procedura disponeva dell'impianto ma non del suolo e il futuro aggiudicatario avrebbe dovuto sostenere un costo di locazione o di altra disponibilità del fondo. Se il lotto di vendita comprende effettivamente anche il terreno e il trasferimento del diritto di proprietà viene perfezionato e reso opponibile all'aggiudicatario, quel costo non rappresenta più un esborso futuro necessario per l'acquisto e la prosecuzione dell'attività. Non sarebbe quindi metodologicamente corretto mantenerlo come detrazione e, contemporaneamente, aggiungere il valore della proprietà del terreno.

La nuova base impiantistica, prima della riduzione cautelativa per la crisi del settore, è quindi:

Valore lordo dell'impianto: euro 162.364,68

Oneri catastali e amministrativi: – euro 3.000,00

Costo di disponibilità del terreno precedentemente stimato: non detratto

Valore impiantistico netto prima della riduzione settoriale: euro 159.364,68

La riduzione del 20 per cento già applicata nella relazione originaria viene mantenuta, in quanto riferita alle condizioni del settore della distribuzione carburanti e alle caratteristiche di vetustà, manutenzione, funzionalità non integralmente verificata e rischio commerciale dell'impianto. Gli eventi sopravvenuti relativi al GPL e al palo bandiera confermano la necessità di una valutazione prudenziale, ma non consentono, in assenza di documentazione tecnica e contabile dei lavori, di introdurre un ulteriore importo di costo determinato in modo arbitrario.

Il valore impiantistico aggiornato è pertanto:

euro $159.364,68 \times 80\% =$ euro 127.491,74

A tale importo viene aggiunto il valore della componente fondiaria:

Valore impiantistico aggiornato: euro 127.491,74

Valore del terreno: euro 28.650,00 da decurtarsi del 20% per la crisi settoriale

Valore complessivo del lotto unitario: euro 150.411,74

Il valore finale è da intendersi come valore estimativo del compendio composto dall'impianto e dal terreno, nell'ipotesi in cui, prima della vendita o contestualmente ad essa secondo modalità giuridicamente idonee, la procedura possa trasferire all'aggiudicatario anche il diritto sul terreno.

Qualora tale presupposto non si realizzi, il valore del lotto dovrà essere rideterminato tornando alla configurazione della sola componente impiantistica e ripristinando, in luogo del valore fondiario, la specifica valutazione del costo di disponibilità del suolo, da aggiornare in relazione alle condizioni effettivamente negoziate.

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 € 150.411,74 andrà a valutarsi l'incidenza di valore della componente terreno (pari a € 28.650,00), mentre il residuo sarà riferibile alla componente impianto. Seguendo tale logica di seguito si indicano le componenti di valore del terreno e dell'impianto rispetto al valore immobiliare calcolato di € 150.411,74:

- componente terreno = 22.920,00 €
- componente impianto = 127.491,74 €
- totale = 150.411,74 €

Verifica di congruità del risultato

Il valore di euro 150.411,74 non comprende il costo della licenza di esercizio, già considerata separatamente nella precedente impostazione estimativa, né attribuisce un autonomo valore all'avviamento, al volume d'affari, ai rapporti contrattuali del gestore o agli eventuali beni mobili di proprietà di terzi.

Il valore non costituisce certificazione di piena conformità funzionale dell'impianto. Restano da verificare, a cura dell'aggiudicatario secondo le rispettive competenze, la definitiva messa in sicurezza e il ripristino del sistema GPL, la verifica delle tubazioni e delle valvole, la documentazione delle prove di tenuta, la ricollocazione o rimozione del palo bandiera, la validità delle autorizzazioni e dei titoli abilitativi, le verifiche antincendio, gli eventuali collaudi, la conformità degli impianti elettrici e le ulteriori prescrizioni applicabili alla prosecuzione dell'esercizio.

Non risultano quantificabili, sulla base dei documenti esaminati, eventuali costi di bonifica ambientale conseguenti alla perdita di GPL o a precedenti perdite di carburante. La presente stima assume quindi che tali costi non siano accertati, ma non li esclude.

Se prima della vendita emergessero analisi, prescrizioni amministrative o preventivi tecnici attestanti la necessità di interventi ambientali, il valore dovrà essere aggiornato mediante detrazione dei costi documentati e ragionevolmente prevedibili.

La documentazione catastale e il certificato notarile non sostituiscono la verifica urbanistica, edilizia e autorizzativa del complesso. Dovranno inoltre essere riconciliati gli identificativi catastali indicati nell'incarico integrativo con quelli risultanti dalla particella 1171 e dalla relativa provenienza storica. L'individuazione del bene da porre in vendita dovrà essere sufficientemente determinata, con indicazione della particella, dei confini, della superficie, delle pertinenze e degli eventuali diritti necessari all'accesso e alla gestione.

Conclusioni

Alla luce della documentazione esaminata, della relazione originaria, dell'incarico integrativo, della certificazione notarile ventennale, dell'atto di provenienza del terreno, delle visure catastali aggiornate e delle comunicazioni del gestore, il sottoscritto ritiene di poter esporre le seguenti conclusioni tecniche.

L'impianto di distribuzione carburanti sito nel Comune di Arzachena, località Cascioni, lungo la S.P. 73, è identificato catastalmente al foglio 44, particella 1171, categoria E/3, con rendita catastale pari a euro 4.680,00. La particella corrisponde all'area già individuata nella documentazione storica attraverso le particelle 697, 699 e 702 e presenta una superficie catastale complessiva di 3.401 mq.

La documentazione notarile e catastale acquisita indica la signora Simona [REDACTED] quale proprietaria del terreno. La procedura risulta titolare o comunque avente disponibilità dell'impianto e delle relative dotazioni nei limiti descritti nella relazione originaria, mentre la disponibilità dominicale del terreno costituisce, allo stato della documentazione esaminata, una componente distinta e non ancora acquisita all'attivo mediante atto definitivo.

Le trattative curate dalla Curatela e l'autorizzazione del Giudice delegato costituiscono il presupposto procedurale dell'operazione prospettata, ma non vengono assunte come prova dell'avvenuto trasferimento del terreno.

Il valore qui determinato nella configurazione unitaria è quindi condizionato al perfezionamento dell'atto idoneo a trasferire il terreno e alla verifica notarile della continuità, dell'esatta identificazione catastale, della libertà da gravami e della commerciabilità del bene.

Gli eventi sopravvenuti relativi al sollevamento della cisterna GPL, al danneggiamento delle tubazioni, alla perdita temporanea e al ripristino provvisorio, nonché alla caduta e mancata ricollocazione del palo portabandiera, incidono sul quadro manutentivo e sulla prudenza della valutazione. Essi non sono stati trasformati in una detrazione numerica autonoma per l'assenza di un accertamento tecnico specialistico e di un computo documentato dei lavori, ma sono stati considerati attraverso la conferma dei parametri cautelativi già applicati e mediante l'espresso richiamo agli interventi che dovranno essere affrontati dal futuro aggiudicatario nel proprio piano industriale.

Il valore della componente fondiaria è stato determinato in euro 28.650,00, mediante la somma di euro 23.400,00 attribuiti ai 1.300 mq dell'area pavimentata e funzionale all'impianto, valorizzati a euro 18,00/mq, e di euro 5.250,00 attribuiti ai 2.101 mq residui, valorizzati a euro 2,50/mq quali terreno agricolo non edificabile di scarso pregio.

Il valore aggiornato della componente impiantistica, ottenuto assumendo il valore lordo originario di euro 162.364,68, detraendo euro 3.000,00 per gli oneri amministrativi e catastali già individuati, applicando la riduzione cautelativa del 20 per cento e non detraendo il precedente costo convenzionale di disponibilità del terreno pari a euro 90.000,00, è pari a euro 127.491,74.

Il valore complessivo del lotto unitario costituito dall'impianto e dal terreno è pertanto determinato in:

Valore di mercato del lotto unico: € 150.411,74
(diconsi euro centocinquantamilaquattrocentoundici/74)

Tale valore tiene conto:

- del valore dell'impianto determinato con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, pari a € 159.364,68;

- del valore di mercato dei terreni, determinato in € 28.650,00 mediante stima differenziata dell'area di sedime e dell'area eccedente;
- degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, stimati in complessivi € 3.000,00 e già determinati nella relazione originaria;
- 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 sopra indicato potrà essere utilizzato quale riferimento estimativo per la formazione del lotto unico soltanto se, al momento della vendita, il terreno sarà effettivamente compreso nel compendio trasferibile, con atto valido, identificazione catastale certa, continuità delle provenienze, assenza o regolazione dei gravami e descrizione completa nell'avviso di vendita. In difetto, la stima dovrà essere ricondotta alla sola componente impiantistica, con nuova valutazione del costo di disponibilità del suolo e degli eventuali oneri derivanti dalla mancata acquisizione della proprietà fondiaria.

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

Sassari, 07/09/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Elenco degli allegati:

- 01_ Atto acquisto terreno [REDACTED]
- 02_ Incarico;
- 03_ Comunicazioni gestore;
- 04_ Richiesta autorizzazione GD atti ex art 132 c.3 CCII;
- 05_ Autorizzazione GD;
- 06_ Aggiornamento stato impianti;
- 07_ Certificato ventennale immobil [REDACTED]
- 08_ 08_ Nota CTU Dati Impianti Arzachena-Valledoria-Nuoro Ctu Integrativa;
- 09_ visura analitica Sassari [REDACTED];
- 10_ visura sintetica Sassari [REDACTED];
- 11_ visura analitica Sassari.