

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 05 ubicata nella Strada Statale
131 DCN Km 50,530, Nuoro (NU)**

Giudice Delegato:

Dott.ssa Francesca Fiorentini

Curatore:

Dott.ssa Gabriella Sotgiu

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo

INDICE

Premessa	4
Mandato integrativo e documentazione esaminata.....	6
Anomalia dominicale e configurazione giuridica del lotto	7
Problematiche impiantistiche e segnalazioni del gestore	9
Stato attuale dell'impianto e assenza di eventi modificativi documentati.....	10
Premessa metodologica dell'aggiornamento estimativo	11
Identificazione e valorizzazione dei terreni.....	13
Dati catastali e superficie complessiva.....	13
Valore unitario dell'area di sedime	14
Valore unitario dell'area agricola residua	14
Valore complessivo dei terreni	15
Ricalcolo del valore dell'impianto e del lotto unitario	16
Valore dell'impianto mantenuto dalla stima originaria.....	16
Inclusione della componente terreni.....	17
Applicazione della riduzione cautelativa per la crisi del settore	17
Riepilogo delle variazioni rispetto alla stima originaria.....	18
Limiti dell'incarico e cautele per la vendita	19
Conclusioni.....	20
Elenco degli allegati:	22

Premessa

Il sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, già incaricato nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. 10/2024 quale perito stimatore delle attività immobiliari, ha redatto e depositato la relazione relativa alla stazione di servizio 05 ubicata nel Comune di Nuoro, lungo la Strada Statale 131 DCN al km 50,530, corredata dai relativi allegati tecnici, catastali, amministrativi, fotografici e estimativi.

La relazione originaria aveva avuto ad oggetto la valutazione dell'impianto di distribuzione carburanti, dei manufatti e delle dotazioni impiantistiche di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziale. In quella sede era stata esaminata la particolare situazione dominicale dell'impianto, il quale risulta intestato alla società A.S.P. di Andrea Speziga S.a.s. a titolo di proprietà dei fabbricati (impianti), mentre il suolo appartiene alla signor ██████████, soggetto estraneo alla procedura. La separazione tra impianto e terreno era stata considerata quale elemento incidente sulla commerciabilità del bene e sulla determinazione del relativo valore, tanto che, in assenza della proprietà del suolo, era stata stimata e detratta una componente economica riferita al presumibile costo di utilizzazione del terreno da parte del futuro aggiudicatario.

Con comunicazione PEC del 9 giugno 2026, successivamente integrata dalla richiesta del 25 giugno 2026, la Curatela ha richiesto ai consulenti tecnici di procedere alla revisione e integrazione delle precedenti valutazioni relative agli impianti di Sanluri, Arzachena, Valledoria e Nuoro, ricomprendendo nel lotto di vendita anche i terreni di proprietà della signora Simona Speziga che verranno eventualmente alienati contestualmente agli impianti. La medesima richiesta ha precisato che l'attività integrativa deve tenere conto della documentazione catastale e ipotecaria aggiornata e della necessità di verificare l'eventuale sopravvenienza di fatti idonei a incidere sulla consistenza o sul valore degli impianti.

La presente relazione è pertanto redatta quale perizia ex novo, autonoma quanto a struttura e conclusioni, pur muovendo dai dati tecnici, documentali e estimativi già accertati nella relazione originaria. Essa non costituisce una mera correzione formale né una sostituzione retroattiva dell'elaborato precedente, ma aggiorna l'oggetto della stima alla diversa configurazione del lotto oggi prospettata dalla Curatela: impianto di distribuzione carburanti, manufatti e impianti di proprietà della procedura, con aggiunta dei terreni di proprietà terza destinati a essere valutati e, ove la procedura ne perfezioni l'acquisizione o la disponibilità negoziale, posti in vendita congiuntamente.

La finalità dell'elaborato è quindi determinare il valore complessivo del nuovo lotto estimativo, assumendo come base il valore dell'impianto già calcolato e aggiungendo il contributo autonomo dei terreni, eliminando al contempo dal calcolo la decurtazione riferita al presumibile canone di locazione del suolo, poiché tale componente economica non è più coerente con l'ipotesi estimativa di alienazione congiunta dell'impianto e delle aree.

La relazione non attribuisce alla procedura la proprietà dei terreni in assenza di un valido titolo traslativo perfezionato. Il valore qui determinato è riferito all'ipotesi, espressamente sottoposta all'esame estimativo, di formazione di un lotto unico comprendente impianto e terreni, ferma la necessità che l'operazione giuridica di acquisizione o trasferimento venga perfezionata secondo le modalità autorizzate e documentate negli atti della procedura.

La struttura della relazione risponde, per quanto compatibile con la natura concorsuale dell'incarico, ai requisiti di completezza dell'elaborato estimativo, che richiedono identificazione del bene, descrizione, stato di possesso, vincoli, regolarità urbanistica e indicazione analitica dei criteri, delle superfici, dei valori unitari e degli adeguamenti. Tale esigenza di analiticità trova riscontro, quale parametro generale di trasparenza della stima immobiliare, nell'art. 568 c.p.c. e nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Mandato integrativo e documentazione esaminata

Il mandato integrativo trae origine dalla comunicazione PEC della Curatrice del 9 giugno 2026, trasmessa ai professionisti già incaricati, con la quale è stato richiesto di revisionare e integrare le precedenti stime degli impianti di distribuzione carburanti di Sanluri, Arzachena, Nuoro e Valledoria, includendo anche i terreni sottostanti di proprietà di terzi, in modo da costituire un lotto unitario di vendita.

Per quanto riguarda la stazione di servizio 05 di Nuoro, il mandato consiste nell'aggiornare la valutazione originaria dell'impianto, verificare l'eventuale esistenza di modificazioni significative intervenute dopo il sopralluogo e il deposito della precedente perizia, determinare il valore delle aree di proprietà della s [REDACTED] e pervenire a un valore complessivo dell'impianto associato ai terreni.

A integrazione della documentazione già esaminata per la relazione originaria, sono stati considerati: la richiesta della Curatela e la successiva comunicazione di integrazione documentale; la visura catastale attuale per soggetto del 28 maggio 2026; la visura catastale sintetica della medesima data; il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari aggiornate al 19 giugno 2026; l'atto di divisione del 28 novembre 2005; l'atto di rettifica dei dati catastali del 12 marzo 2010; l'incarico integrativo e la richiesta di informazioni rivolta all'attuale gestore; le comunicazioni intercorse in merito allo stato manutentivo e impiantistico del distributore; la relazione originaria e i relativi allegati.

Il certificato notarile aggiornato individua, per il compendio di Nuoro, l'impianto di distribuzione con terreno pertinenziale al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Nuoro, foglio 39, particella 3124, categoria E/3, rendita catastale euro 5.550,00, nonché il terreno distinto al Catasto Terreni, foglio 39, particella 3125, qualità pascolo, classe 3, superficie catastale 3.773 m², reddito dominicale euro 4,87 e reddito agrario euro 3,90. Il medesimo certificato attesta che l'impianto è intestato alla società [REDACTED] per la proprietà superficiaria e che la s [REDACTED] è titolare della proprietà per l'area.

La visura aggiornata del 28 maggio 2026 conferma i medesimi dati e non evidenzia variazioni rispetto alla situazione già rappresentata nella relazione originaria.

Anche il certificato notarile ventennale, per quanto qui rileva, non segnala ipoteche o altre formalità pregiudizievoli sui beni di Nuoro, ad eccezione della servitù di passaggio gravante sulla particella 2589, dalla quale è derivata la particella 3125, costituita con l'atto di divisione del 28 novembre 2005 e rettificata con atto del 12 marzo 2010.

Anomalia dominicale e configurazione giuridica del lotto

La caratteristica centrale del compendio è la distinzione tra la proprietà dell'impianto e la proprietà del terreno. La visura del Catasto Fabbricati relativa alla particella 3124 indica la società [REDACTED] quale titolare della proprietà superficiaria per 1/1 e la signor [REDACTED] quale titolare della proprietà per l'area. La particella 3125, invece, risulta interamente intestata alla signora [REDACTED]a.

La relazione originaria aveva dato atto che l'impianto era stato realizzato dalla società su terreni concessi in comodato gratuito, in forza del contratto del 30 aprile 2012, registrato il 17 maggio 2012, avente a oggetto, tra gli altri, il terreno di Nuoro allora identificato con la particella 2589, della superficie di 5.000 m². Il successivo frazionamento del 6 maggio 2010 aveva generato le attuali particelle 3124 e 3125, rispettivamente di 1.227 m² e 3.773 m².

Sul piano civilistico, la separazione tra suolo e costruzione è compatibile, in astratto, con la proprietà superficiaria prevista dall'art. 952 c.c., il quale consente al proprietario del suolo di costituire a favore di altri il diritto di fare e mantenere una costruzione, ovvero di alienare separatamente la proprietà della costruzione già esistente. In mancanza di un titolo contrario, opera invece il principio generale dell'accessione di cui all'art. 934 c.c.

La qualificazione del rapporto deve quindi essere ricondotta al titolo negoziale, alla sua forma, alla sua eventuale trascrizione e alla concreta regolazione della sorte dell'impianto.

Nel caso esaminato, le risultanze catastali e il titolo di costituzione dell'unità immobiliare evidenziano una formale separazione tra proprietà superficiaria dell'impianto e proprietà dell'area. La presente relazione non intende tuttavia risolvere in via definitiva eventuali questioni civilistiche ulteriori, estranee al mandato tecnico-estimativo, relative alla qualificazione complessiva del contratto di comodato, alla sua opponibilità a terzi, alla durata del rapporto o alla sorte dei manufatti alla sua cessazione.

Tali aspetti dovranno essere verificati dal notaio incaricato della vendita e dai professionisti della procedura sulla base dei titoli integrali, delle trascrizioni e dell'atto definitivo.

La rilevanza economica dell'anomalia risiede nel fatto che il valore dell'impianto isolatamente considerato non coincide con il valore di un compendio pienamente dominicale. L'acquirente dell'impianto, senza acquisizione del terreno o senza un valido titolo di godimento opponibile, assumerebbe il rischio di dover negoziare la prosecuzione del rapporto con la proprietaria dell'area, oltre a sopportare gli oneri di utilizzazione del suolo e gli eventuali costi connessi alla cessazione dell'attività. Questa incertezza era stata correttamente rappresentata nella stima originaria mediante una decurtazione convenzionale di euro 90.000,00, riferita a quindici annualità di un canone ipotetico di euro 500,00 mensili.

La nuova ipotesi estimativa è diversa. La Curatela ha richiesto di valutare il compendio nell'ottica della possibile costituzione di un lotto unico composto da impianto e terreni. Non essendo stata comunicata la definitiva conclusione di un atto traslativo, il valore dei terreni viene qui determinato come componente autonoma e aggiuntiva del lotto prospettato, senza affermare che il trasferimento sia già perfezionato. In tale configurazione, il terreno non costituisce più un fattore esterno di costo per l'acquirente, ma una componente patrimoniale oggetto di autonoma valorizzazione.

Il certificato notarile aggiornato rileva, per la particella 3125, la presenza della servitù di passaggio costituita con l'atto di divisione del 2005 e rettificata nel 2010. Tale servitù dovrà essere espressamente riportata negli atti di vendita e resta elemento da considerare nella valutazione della porzione agricola residua. Non risultano invece, dalla documentazione prodotta, iscrizioni ipotecarie o ulteriori formalità pregiudizievoli idonee a impedire in astratto la valorizzazione del terreno, ferma la necessità di aggiornare le verifiche notarili immediatamente prima dell'eventuale stipula.

Problematiche impiantistiche e segnalazioni del gestore

La relazione originaria aveva rilevato che la stazione di servizio risultava operativa, ma caratterizzata da uno stato conservativo sufficiente e da alcuni elementi di vetustà, usura e non funzionamento.

In particolare, al sopralluogo del 9 luglio 2025 risultavano non funzionanti una colonnina GPL e una colonnina gasolio. Erano inoltre state evidenziate la necessità di verifiche funzionali degli impianti, l'assenza della documentazione completa relativa ai controlli periodici, la mancata acquisizione del certificato di prevenzione incendi e la necessità di ulteriori accertamenti sulla funzionalità dei sistemi antincendio, di raccolta delle acque meteoriche, di trattamento dei reflui e di recupero dei vapori.

Nel corso dell'attività integrativa, i consulenti hanno richiesto all'attuale gestore di comunicare eventuali variazioni significative intervenute dopo la verifica originaria, corredando le informazioni con la relativa documentazione tecnica e contabile. Dalle comunicazioni acquisite non sono emerse segnalazioni di eventi nuovi, puntuali e specificamente individuati, quali cedimenti strutturali, incidenti, contaminazioni accertate, distruzione o sostituzione di impianti, revoche di autorizzazioni o modifiche sostanziali della consistenza del bene.

Il gestore ha tuttavia rappresentato e lamentato un progressivo stato di malfunzionamento e fatiscenza dell'impianto. Tale comunicazione non è stata accompagnata, per quanto risulta dalla documentazione esaminata, da una relazione tecnica asseverata, da un computo metrico, da certificazioni di non conformità o da una diagnosi specialistica idonea a quantificare analiticamente gli interventi necessari. Essa costituisce quindi un elemento informativo sopravvenuto e meritevole di considerazione, ma non consente, da sola, di trasformare la percezione manutentiva del gestore in un accertamento tecnico puntuale di ogni singolo componente.

La verifica della reale portata delle problematiche segnalate richiederebbe attività specialistiche ulteriori, quali prove funzionali, verifiche elettriche e strumentali, controllo dei serbatoi interrati, prova delle tubazioni, esame delle certificazioni antincendio, verifica dei sistemi di contenimento, valutazione dei quadri elettrici e dei sistemi di sicurezza, nonché eventuali indagini ambientali sul suolo e sulle acque sotterranee.

Tali attività eccedono il mandato integrativo, che è volto all'aggiornamento estimativo e non alla redazione di un progetto di adeguamento o di un piano di bonifica.

Le criticità sono state comunque considerate in via cautelativa. Il valore dell'impianto originariamente determinato incorporava già il deprezzamento complessivo del 52,09 per cento, il riconoscimento parziale degli erogatori non funzionanti, la vetustà delle strutture, delle finiture e degli impianti, la mancata verifica funzionale e la necessità di regolarizzazioni amministrative e catastali. La nuova informazione proveniente dal gestore non appare, allo stato documentale, sufficiente per introdurre una ulteriore decurtazione numerica autonoma e arbitraria, poiché mancano dati tecnici oggettivi e univocamente quantificabili.

Resta inteso che l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà inserire nel proprio piano industriale i costi di manutenzione, adeguamento, sostituzione e controllo degli apparati, oltre agli eventuali costi di messa in sicurezza e bonifica. La disciplina ambientale distingue tra sito con attività in esercizio, misure di prevenzione, messa in sicurezza operativa e bonifica, secondo le definizioni dell'art. 240 del d.lgs. 152/2006. Non è quindi metodologicamente corretto quantificare in questa sede costi di bonifica non supportati da indagini ambientali, ma è necessario evidenziare che tali costi costituiscono un rischio economico futuro e non possono essere esclusi dalla valutazione imprenditoriale dell'acquirente.

Stato attuale dell'impianto e assenza di eventi modificativi documentati

Lo stato dell'impianto viene assunto, per quanto non diversamente documentato, sulla base del sopralluogo del 9 luglio 2025 e della descrizione contenuta nella relazione originaria. La stazione comprende il piazzale di distribuzione, la struttura di copertura delle isole di erogazione, il locale gestore prefabbricato, i serbatoi interrati per GPL, benzina e gasolio, i vani tecnici dell'impianto antincendio, il serbatoio di accumulo dell'acqua, le tubazioni interrate, il sistema di raccolta e trattamento delle acque, il sistema di recupero dei vapori e le ulteriori componenti descritte nel verbale di ricognizione dei beni.

L'impianto risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 3124, categoria E/3, rendita catastale euro 5.550,00, con intestazione della società in liquidazione per la proprietà superficiaria.

La superficie dell'area di sedime risultante dal Catasto Terreni è pari a 1.227 m². Il terreno residuo, distinto al foglio 39, particella 3125, ha superficie pari a 3.773 m², qualità pascolo di classe 3.

La richiesta formulata ai consulenti e rivolta all'attuale gestore aveva la funzione di verificare se, dopo la perizia originaria, fossero intervenuti fatti nuovi idonei a modificare la consistenza, la funzionalità o il valore dell'impianto. La risposta documentale disponibile non segnala eventi sopravvenuti specifici. Il gestore ha manifestato esclusivamente una lamentata progressione del malfunzionamento e dello stato di fatiscenza, senza fornire elementi tecnici tali da consentire una diversa quantificazione rispetto agli abbattimenti già applicati.

Ne deriva che la presente stima integrativa non modifica la consistenza fisica dell'impianto già accertata, non aggiunge nuovi manufatti, non elimina le componenti non funzionanti e non presume interventi di ripristino. L'innovazione valutativa è costituita dall'inclusione del terreno nel lotto e dalla conseguente eliminazione del costo figurativo di locazione precedentemente posto a carico dell'aggiudicatario dell'impianto isolato.

Premessa metodologica dell'aggiornamento estimativo

La relazione originaria aveva individuato l'assenza di un mercato sufficientemente omogeneo di stazioni di servizio comparabili e aveva pertanto applicato il metodo del costo di ricostruzione o riproduzione deprezzato. Il procedimento era stato sviluppato assumendo il costo di una stazione di servizio nuova, adattato alle caratteristiche dell'impianto di Nuoro, e applicando successivamente i costi indiretti, gli oneri finanziari, l'utile del promotore e il deprezzamento fisico e funzionale.

Il valore originario lordo dell'impianto, prima delle decurtazioni relative agli oneri amministrativi e catastali e al costo figurativo del terreno, era stato determinato in euro 194.890,59. Il valore dell'impianto nella precedente configurazione, dopo la detrazione di euro 2.000,00 per gli oneri amministrativi e di euro 2.500,00 per l'aggiornamento catastale, nonché di euro 90.000,00 per la presumibile utilizzazione quindicennale del terreno, era stato quantificato in euro 100.390,59. A tale importo era stata applicata una riduzione cautelativa del 20 per cento riferita alla crisi del settore, giungendo al valore finale di euro 80.312,47.

Nella presente integrazione si mantiene il metodo originario per la componente impiantistica, perché non sono emersi dati nuovi sufficienti a sostituirlo con un metodo comparativo diretto. Si mantiene quindi il valore lordo dell'impianto e si conservano le decurtazioni già motivate per la regolarizzazione amministrativa e catastale. Si elimina invece la decurtazione di euro 90.000,00, perché essa rappresentava il costo prospettico di godimento di un terreno non compreso nel lotto. Nella nuova ipotesi, il terreno viene valorizzato separatamente e aggiunto al valore dell'impianto.

Il terreno viene stimato con procedimento sintetico-parametrico articolato in due componenti omogenee per destinazione e funzione: la superficie di sedime direttamente occupata dall'impianto e resa funzionale mediante pavimentazione, pari a 1.227 m², e la superficie residua di pertinenza, pari a 3.773 m², avente qualità catastale di pascolo e caratterizzata, secondo la relazione originaria, da vegetazione spontanea e macchia mediterranea.

La distinzione è necessaria perché l'area pavimentata non esprime il valore di un terreno agricolo astratto, ma quello di un'area già funzionalmente destinata a ospitare un impianto di distribuzione carburanti, ricadente nella sottozona urbanistica G4/59 secondo la documentazione esaminata nella relazione originaria. Il valore non viene tuttavia assunto come pieno valore di un lotto industriale libero e integralmente edificabile: l'area è già occupata da opere e impianti, è gravata dalle specifiche limitazioni funzionali e ambientali della stazione di servizio e non consente una libera trasformazione edificatoria estranea alla destinazione assentita.

Il metodo seguito è dunque prudentiale e intermedio: attribuisce alla superficie pavimentata un valore unitario di euro 18,00/m², coerente con un'area produttiva o artigianale di modesta appetibilità, già infrastrutturata ma gravata dalla presenza dell'impianto; attribuisce alla superficie residua un valore unitario di euro 2,50/m², coerente con un terreno agricolo inedificabile di scarso pregio, privo di autonoma capacità edificatoria e con funzione prevalentemente pertinenziale e di fascia di rispetto.

I valori unitari non sono ricavati dalla rendita catastale, che ha funzione fiscale e non costituisce misura del valore di mercato, né dal mero valore agricolo catastale. Essi sono parametri estimativi di mercato assunti in ragione delle caratteristiche urbanistiche, funzionali, localizzative e materiali dei due ambiti.

La scelta di distinguere aree con differente appetibilità e di applicare correttivi in relazione all'effettiva utilizzabilità è coerente con il principio per cui la stima deve riflettere le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e il prezzo presumibile di mercato, non una classificazione astratta. In tal senso, il metodo comparativo e quello analitico-ricostruttivo sono entrambi ammissibili quando siano applicati secondo criteri di effettività e adeguata motivazione, come chiarito dalla Cassazione civile, ordinanza n. 4723 del 2018 e dalla Cassazione civile, ordinanza n. 11196 del 2018.

Identificazione e valorizzazione dei terreni

Dati catastali e superficie complessiva

La componente terreni è costituita da due superfici catastalmente distinte ma funzionalmente collegate alla stazione di servizio.

La particella 3124 del foglio 39 del Catasto Terreni è qualificata come ente urbano e ha superficie pari a 1.227 m². Essa coincide con l'area di sedime dell'impianto e con il piazzale pavimentato sul quale sono ubicati le colonnine, le pensiline, i serbatoi, i vani tecnici, il locale gestore e le ulteriori opere di servizio. La medesima particella è rappresentata al Catasto Fabbricati come particella 3124, categoria E/3, con intestazione della società [REDACTED] s. per la proprietà superficiaria e della signora [REDACTED] per la proprietà dell'area.

La particella 3125 del foglio 39 del Catasto Terreni ha superficie pari a 3.773 m², qualità pascolo di classe 3, reddito dominicale euro 4,87 e reddito agrario euro 3,90. Essa costituisce l'area residua circostante l'impianto e, secondo quanto rilevato nella relazione originaria, è incolta e caratterizzata da vegetazione spontanea e macchia mediterranea. La particella è intestata alla signora [REDACTED] per la proprietà di 1/1.

La superficie catastale complessiva dei terreni considerati è pertanto pari a 5.000 m², ottenuta dalla somma di 1.227 m² e 3.773 m². Tale dato coincide con la superficie di 5.000 m² indicata nel precedente contratto di comodato riferito alla particella 2589, dalla quale sono derivate le particelle attuali.

Valore unitario dell'area di sedime

L'area di sedime, pari a 1.227 m², non viene valutata come semplice area agricola. La sua attuale destinazione materiale e funzionale è quella di supporto diretto alla stazione di servizio; l'area è pavimentata, dotata di accessi, spazi di manovra, impianti interrati e opere di servizio. Il suo valore è quindi influenzato dalla localizzazione lungo la SS 131 DCN, dalla prossimità alla zona industriale di Prato Sardo, dalla presenza di infrastrutture già realizzate e dalla destinazione urbanistica specifica richiamata nella relazione originaria.

Al tempo stesso, il valore non può essere assunto nella misura di un'area artigianale libera e priva di vincoli. L'area è occupata da un impianto vetusto, soggetto a verifiche, autorizzazioni e obblighi ambientali; la possibilità di una diversa trasformazione è incerta e non è stata oggetto del mandato. Sono inoltre presenti costi di regolarizzazione già considerati nella stima dell'impianto e rischi manutentivi che il futuro acquirente dovrà assumere.

Sulla base di tali elementi si assume, con criterio prudenziale, un valore unitario di euro 18,00/m². Il parametro esprime il valore venale di una superficie produttiva/artigianale di modesta appetibilità, già dotata di infrastrutturazione primaria e funzionale all'attività esistente, ma gravata dalla specifica conformazione e dalle limitazioni dell'impianto di distribuzione carburanti.

Il valore della superficie di sedime è quindi calcolato come segue:

$$1.227 \text{ m}^2 \times \text{euro } 18,00/\text{m}^2 = \text{euro } 22.086,00.$$

Valore unitario dell'area agricola residua

La superficie residua, pari a 3.773 m², non comprende manufatti di proprietà della procedura e non risulta destinata a una autonoma edificazione secondo la documentazione esaminata. Essa svolge una funzione pertinenziale e di rispetto, in rapporto alla stazione di servizio. La sua qualità catastale è pascolo di classe 3 e lo stato materiale è quello di terreno incolto con vegetazione spontanea.

Il valore di euro 2,50/m² viene assunto quale parametro prudenziale per un terreno agricolo inedificabile di scarso pregio, non coltivato, privo di autonoma capacità edificatoria e penalizzato dalla sua funzione di contorno e dalla servitù di passaggio risultante dal certificato notarile. Il valore non deriva da una moltiplicazione della rendita catastale, ma da una valutazione parametrica del prezzo venale ordinariamente attribuibile a superfici agricole marginali, di modesta estensione e non caratterizzate da colture specializzate, irrigazione, fabbricati rurali o altri elementi produttivi.

La scelta di un valore agricolo contenuto è inoltre coerente con il fatto che la particella, pur essendo inclusa nel compendio funzionale dell'impianto, non offre una autonoma possibilità di trasformazione produttiva. La sua utilità economica consiste principalmente nella conservazione della fascia pertinenziale e nella continuità fisica del lotto.

Il valore della superficie agricola residua è pertanto calcolato come segue:

$$3.773 \text{ m}^2 \times \text{euro } 2,50/\text{m}^2 = \text{euro } 9.432,50.$$

Valore complessivo dei terreni

Il valore della componente terreni è ottenuto sommando i due contributi omogenei per funzione:

Componente	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Area di sedime pavimentata e funzionale all'impianto	1.227 m ²	€ 18,00/m ²	€ 22.086,00
Terreno residuo agricolo inedificabile	3.773 m ²	€ 2,50/m ²	€ 9.432,50
Totale terreni	5.000 m²		€ 31.518,50

Il valore complessivo della componente terreni, assunto ai fini della formazione del lotto unico, è dunque pari a euro 31.518,50.

Il dato è riferito alle superfici catastali risultanti dalla documentazione aggiornata al 28 maggio 2026 e dal certificato notarile del 19 giugno 2026. Esso dovrà essere verificato in sede di stipula qualora intervengano variazioni catastali, urbanistiche, ipotecarie o negoziali prima della vendita.

Ricalcolo del valore dell'impianto e del lotto unitario

Valore dell'impianto mantenuto dalla stima originaria

Non essendo emersi eventi sopravvenuti documentati idonei a modificare la consistenza dell'impianto, si assume quale base il valore lordo già determinato nella relazione originaria mediante metodo del costo di riproduzione deprezzato.

La relazione originaria aveva determinato il costo di costruzione a nuovo dell'impianto mediante adattamento della tipologia di stazione di servizio del prezzario DEI 2024, con valore unitario adattato di euro 86.161,38 per erogatore e conteggio convenzionale di 3,50 erogatori equivalenti, in ragione della presenza di cinque erogatori fisici, dei quali tre funzionanti e due fuori servizio. Il costo delle opere e degli oneri indiretti, gli oneri finanziari, l'utile del promotore e il deprezzamento per vetustà e obsolescenza avevano condotto al valore di riproduzione deprezzato di euro 194.890,59.

Restano confermate le decurtazioni già individuate per la regolarizzazione amministrativa e catastale, rispettivamente pari a euro 2.000,00 ed euro 2.500,00. Esse ammontano complessivamente a euro 4.500,00.

La principale variazione consiste nella soppressione della precedente decurtazione di euro 90.000,00, calcolata per il costo figurativo di utilizzazione del terreno per quindici anni. Tale costo non viene replicato perché, nell'ipotesi oggetto della presente integrazione, il terreno è incluso nel lotto ed è valorizzato autonomamente. La duplicazione del costo di locazione sarebbe incoerente con l'inclusione della proprietà del suolo: il valore dell'area viene infatti aggiunto, mentre il canone rappresentava il costo necessario per sostituire economicamente la mancata disponibilità dominicale dell'area.

Il valore dell'impianto, prima dell'applicazione della riduzione riferita alla crisi del settore e senza la componente del terreno, è quindi:

euro 194.890,59 – euro 4.500,00 = euro 190.390,59.

Inclusione della componente terreni

Al valore dell'impianto così aggiornato viene aggiunto il valore dei terreni determinato al precedente paragrafo:

euro 190.390,59 + euro 31.518,50 = euro 221.909,09.

L'importo di euro 221.909,09 rappresenta il valore complessivo del compendio impiantistico e fondiario prima dell'ulteriore parametro cautelativo riferito alla crisi del settore della distribuzione carburanti.

Applicazione della riduzione cautelativa per la crisi del settore

La relazione originaria aveva applicato una riduzione cautelativa del 20 per cento, motivata dalla trasformazione strutturale del comparto, dalla progressiva riduzione della domanda di carburanti fossili, dalla diffusione della mobilità elettrica, dall'incremento degli oneri manutentivi e ambientali e dalla necessità di investimenti per il mantenimento della competitività dell'impianto.

Non sono emersi elementi che consentano di ritenere superate tali condizioni. La riduzione viene pertanto mantenuta, applicandola al valore complessivo del lotto così come ora ricostruito, comprensivo dell'impianto e dei terreni. L'applicazione al valore aggregato consente di mantenere omogeneità con la metodologia originaria e di rappresentare la minore appetibilità commerciale dell'intero complesso funzionale, non soltanto delle apparecchiature di erogazione.

Il calcolo è il seguente:

euro 221.909,09 $\times$ 20% = euro 44.381,82.

Il valore del lotto dopo l'applicazione della riduzione è pertanto:

euro 221.909,09 – euro 44.381,82 = euro 177.527,27.

Arrotondando all'euro, il valore complessivo stimato del lotto composto dalla stazione di servizio 05 e dai terreni pertinenziali è pari a euro 177.527,00, salvo il diverso esito delle verifiche definitive e dell'eventuale perfezionamento dell'operazione traslativa.

Riepilogo delle variazioni rispetto alla stima originaria

La seguente ricostruzione consente di rendere immediatamente verificabile il raccordo tra la stima originaria e quella integrativa.

Voce	Stima originaria	Stima integrativa
Valore lordo impianto con metodo del costo deprezzato	€ 194.890,59	€ 194.890,59
Oneri amministrativi e catastali	– € 4.500,00	– € 4.500,00
Costo figurativo del terreno per 15 anni	– € 90.000,00	€ 0,00
Valore impianto prima della riduzione settoriale	€ 100.390,59	€ 190.390,59
Valore dei terreni	€ 0,00	+ € 31.518,50
Valore aggregato prima della riduzione settoriale	€ 100.390,59	€ 221.909,09
Riduzione cautelativa per crisi del settore	– € 20.078,12	– € 44.381,82
Valore finale	€ 80.312,47	€ 177.527,27

La differenza tra il valore originario e quello integrativo non deriva da un incremento della consistenza o da una rivalutazione arbitraria dell'impianto, ma da due effetti distinti e logicamente collegati: da un lato, viene meno il costo figurativo di locazione del terreno, che nella stima isolata dell'impianto rappresentava un onere dell'acquirente; dall'altro, viene aggiunto il valore venale autonomo delle superfici catastali che, nella nuova ipotesi di lotto unico, costituiscono parte del compendio alienabile.

L'incremento non deve quindi essere interpretato come attribuzione alla procedura di un diritto già trasferito, ma come determinazione del valore del lotto nella configurazione richiesta dalla Curatela e oggetto dell'incarico integrativo. Il valore finale potrà essere utilizzato quale riferimento estimativo solo se l'operazione di acquisizione o di trasferimento dei terreni verrà perfezionata in termini tali da rendere effettivamente disponibile all'acquirente il compendio unitario.

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 € 177.527,27 andrà a valutarsi l'incidenza di valore della componente terreno (pari a € 31.518,50), mentre il residuo sarà riferibile alla componente impianto (€ 190.390,59). Seguendo tale logica di seguito si indicano le componenti di valore del terreno e dell'impianto rispetto al valore immobiliare calcolato di € 177.527,27:

- componente terreno = 25.214,80 €
- componente impianto = 152.313,47 €
- totale = 177.527,27 €

Limiti dell'incarico e cautele per la vendita

La presente relazione non costituisce una verifica strutturale, impiantistica, ambientale o antincendio dell'impianto. Le problematiche segnalate dal gestore sono state considerate qualitativamente, ma non hanno potuto essere tradotte in un costo analitico di ripristino in mancanza di diagnosi tecniche, prove funzionali, computi metrici e documentazione certificativa.

Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto verificare, prima dell'esercizio o della prosecuzione dell'attività, la validità delle autorizzazioni, delle licenze, dei controlli metrologici, delle certificazioni antincendio, delle dichiarazioni di conformità, dei sistemi di raccolta e trattamento delle acque, dei serbatoi e delle tubazioni interrato. Dovrà inoltre verificare l'eventuale presenza di contaminazioni e gli obblighi conseguenti alla cessazione o alla trasformazione dell'attività.

La mancata emersione di segnalazioni specifiche successive alla perizia originaria non equivale a certificazione di piena efficienza dell'impianto. Essa significa soltanto che, sulla base delle comunicazioni acquisite, non sono stati documentati eventi nuovi e determinati tali da imporre un diverso calcolo numerico rispetto a quello già fondato sul sopralluogo del 9 luglio 2025 e sui parametri cautelativi allora applicati.

La servitù di passaggio gravante sulla particella 2589, dalla quale è derivata la particella 3125, deve essere mantenuta nella descrizione del lotto e negli atti di vendita.

Prima dell'eventuale stipula dovranno essere acquisite visure ipotecarie e catastali aggiornate, verificata la libertà dei terreni da iscrizioni o trascrizioni sopravvenute e controllata la corrispondenza tra identificativi catastali, titoli di provenienza, stato dei luoghi e oggetto dell'atto definitivo.

Dovrà inoltre essere verificata la corretta disciplina della proprietà superficiaria e della proprietà dell'area, nonché la sorte dei contratti di comodato e di ogni eventuale rapporto con il gestore dell'impianto. La proprietà superficiaria, infatti, costituisce un diritto autonomo rispetto alla proprietà del suolo, ma la sua durata e opponibilità dipendono dal titolo che la costituisce e dalle relative formalità; in caso di diritto superficiario a termine, l'effetto della scadenza è disciplinato dall'art. 953 c.c. e dall'art. 954 c.c.

Conclusioni

Alla luce della documentazione esaminata, delle risultanze catastali aggiornate, del certificato notarile ventennale, dell'atto di provenienza dei terreni, della richiesta integrativa della Curatela, della richiesta di informazioni rivolta all'attuale gestore e dell'assenza di segnalazioni documentate relative a eventi sopravvenuti specifici incidenti sulla consistenza dell'impianto, il sottoscritto ritiene di poter assumere invariato il valore tecnico della componente impiantistica già determinato nella relazione originaria, mantenendo gli abbattimenti per vetustà, non funzionamento, regolarizzazioni e crisi del settore già motivati.

La nuova valutazione considera tuttavia una diversa configurazione del lotto. L'impianto non viene più valutato isolatamente, con la conseguente necessità di detrarre il costo figurativo del godimento del terreno, ma viene considerato congiuntamente alle superfici catastali di proprietà della signora [REDACTED], composte dall'area di sedime della particella 3124, di 1.227 m², e dall'area agricola residua della particella 3125, di 3.773 m². Applicando alla superficie di sedime il valore unitario di euro 18,00/m² e alla superficie agricola residua il valore unitario di euro 2,50/m², il valore complessivo dei terreni è determinato in euro 31.518,50.

Eliminando dal valore dell'impianto la precedente decurtazione di euro 90.000,00 per l'ipotetico canone di locazione e mantenendo la detrazione complessiva di euro 4.500,00 per gli oneri amministrativi e catastali, il valore aggregato dell'impianto e dei terreni, prima della riduzione settoriale, è pari a euro 221.909,09.

Applicando la riduzione cautelativa del 20 per cento già adottata nella relazione originaria, il valore complessivo del lotto risulta pari a euro 177.527,27, arrotondato in euro 177.527,00.

Pertanto, per la stazione di servizio 05 sita in Nuoro, Strada Statale 131 DCN km 50,530, il valore di mercato stimato nella nuova configurazione comprendente l'impianto e i terreni catastalmente identificati al foglio 39, particelle 3124 e 3125, è indicato in:

EURO 177.527,00

Diconsi euro centosettantasettemilacinquecentoventisette/00.

Tale valore tiene conto:

- del valore dell'impianto determinato con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, pari a € 194.890,59;
- del valore di mercato dei terreni, determinato in € 31.518,50 mediante stima differenziata dell'area di sedime e dell'area eccedente;
- degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, stimati in complessivi € 4.500,00 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 presuppone che i terreni entrino effettivamente nella disponibilità giuridica del lotto di vendita e che, prima dell'alienazione, siano completate le verifiche notarili, catastali, ipotecarie, urbanistiche e negoziali necessarie. In difetto del perfezionamento di tale presupposto, resterebbe applicabile la diversa valutazione dell'impianto isolato già espressa nella relazione originaria, comprensiva della decurtazione riferita al costo prospettico di utilizzazione del terreno.

La presente stima non comprende il valore della licenza di esercizio, dell'eventuale avviamento commerciale o del ramo d'azienda, che appartengono a diverso ambito estimativo e dovranno essere valutati dal consulente economista incaricato secondo i dati reddituali e commerciali disponibili.

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, 11/09/2026

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_Atto di rettifica dati catastali;
- 07_Certificato ventennale immobili [REDACTED]
- 08_Nota CTU Dati Impianti Arzachena-Valledoria-Nuoro Ctu Integrativa;
- 09_visura analitica Nuoro [REDACTED]
- 10_visura sintetica Nuoro [REDACTED]