TRIBUNALE DI SASSARI

Liquidazione Giudiziale "[redacted] e del socio Accomandatario [redacted] - RG 10/2024

RELAZIONE ESTIMATIVA

DEL RAMO D'AZIENDA DELLA [redacted]

IMPIANTO DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE
IN VALLEDORIA (SS) - LOCALITÀ LA MUDDIZZA - SP 13 M

Aggiornamento ai fini della vendita congiunta dell'impianto

e dei terreni di pertinenza

GIUDICE DELEGATO: Dott. Francesca FIORENTINI

CURATORE: Dott.ssa Gabriella SOTGIU

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

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

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

INDICE

PARTE INTRODUTIVA

1. Oggetto e finalita' dell'incarico peritale 3
Finalità della stima e approccio metodologico 4
Attività peritali eseguite e documentazione di supporto 4
Limiti di significatività della valutazione 5
2. La società ed il complesso aziendale oggetto di stima 5
3. Il settore della distribuzione di carburante 6
4. Modelli e metodi del processo valutativo: linee teoriche 9
5. Scelta del criterio di valutazione 11

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE
IN VALLEDORIA (SS) STRADA PROVINCIALE 13M – LOCALITÀ LA MUDDIZZA

6. Premessa 12
7. Descrizione dell'impianto di distribuzione di carburante 12
Individuazione catastale dell'impianto e dei terreni 13
Stato di occupazione e di gestione dell'Impianto 17
Stato di consistenza dell'Impianto 19
Stato di conservazione dell'impianto 21
Valore di stima degli immobili e beni mobili dell'impianto e dei terreni del compendio 22
8. Valutazione economica del complesso aziendale 22
Reddito Atteso del Ramo d'Azienda 22
Valore Patrimoniale del Ramo d'azienda 26
Stima Autonoma dell'Avviamento 27
Valore Economico del Ramo d'Azienda di [redacted] 29
Valore del compendio oggetto della vendita congiunta 30
9. Conclusioni 31
Allegati

PARTE INTRODUTIVA

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'INCARICO PERITALE

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

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

In esecuzione dell'incarico, in data 03/12/2025 è stata predisposta una prima relazione di stima del ramo d'azienda costituito dall'impianto di distribuzione carburanti sito in Valledoria, località La Muddizza, lungo la Strada Provinciale 13M, sulla base della situazione giuridica, patrimoniale ed economica allora esistente e della documentazione disponibile.
La valutazione originaria teneva conto della particolare situazione giuridica del compendio, caratterizzata dalla circostanza che i terreni sui quali insiste l'impianto non appartenevano alla [redacted] Speziga S.a.s., essendo di proprietà di soggetto terzo, e risultavano nella disponibilità della società in forza di un contratto di comodato gratuito.

Successivamente, la Curatela ha rappresentato ai periti la possibilità, in corso di definizione con la proprietaria dei terreni, di procedere alla vendita congiunta dell'impianto e dei relativi terreni e aree di pertinenza, così da procedere con la vendita di un compendio unitario.
In considerazione di tanto, con comunicazioni pec del 09/06/2026 e del 25/06/2026, la Curatela ha conferito ai periti l'incarico di integrare le precedenti valutazioni «*relativamente al valore globale da attribuire agli impianti tenuto conto dei terreni che verranno venduti contestualmente*».

I periti non hanno, allo stato, diretta conoscenza degli specifici termini e delle condizioni di tali accordi, né la presente relazione è finalizzata a esaminarne o valutarne il contenuto e gli effetti giuridici. Per essi si fa quindi rinvio alla curatela della liquidazione giudiziale.
La presente relazione è, pertanto, finalizzata alla nuova determinazione del valore economico del ramo d'azienda relativo all'impianto di Valledoria assumendo, quale specifico presupposto estimativo, che gli accordi in corso di definizione con la proprietaria dei terreni consentano il trasferimento congiunto, in favore del medesimo aggiudicatario, dell'impianto di distribuzione carburanti e dei terreni di pertinenza.

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

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

Al fine di fornire un quadro informativo organico, aggiornato e autonomamente comprensibile, la presente relazione è redatta in forma autosufficiente e sostituisce integralmente, ai fini estimativi e della procedura di vendita, la precedente relazione del 03/12/2025.

Finalità della stima e approccio metodologico

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

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

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

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

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

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

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

Attività peritali eseguite e documentazione di supporto

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

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

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

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

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

A seguito del conferimento dell'incarico integrativo, in particolare, la Curatela ha messo a disposizione dei periti gli atti di provenienza relativi ai terreni sui quali insiste l'impianto, il certificato notarile ventennale concernente le relative risultanze ipotecarie e catastali, nonché l'ulteriore documentazione acquisita ai fini dell'aggiornamento della valutazione.
Tale documentazione è stata esaminata ai fini della nuova configurazione del compendio assunta nella presente valutazione.
Sono state, infine, assunte le risultanze dell'attività tecnica svolta dall'Ing. Gianmarco Pilo, per gli aspetti immobiliari, impiantistici e di relativa valorizzazione di sua competenza, quale riferimento ai fini della determinazione della componente patrimoniale del ramo d'azienda.

Limiti di significatività della valutazione

Le risultanze della presente valutazione devono essere considerate alla luce della natura, quantità e qualità delle informazioni disponibili nonché dei presupposti assunti nello svolgimento dell'incarico.
Come già rilevato nella precedente relazione, la documentazione fornita dalla procedura si presenta frammentaria e non sono risultati disponibili dati contabili completi della società in liquidazione giudiziale.
Tale circostanza ha costituito un significativo elemento di limitazione, rendendo necessario integrare le informazioni disponibili mediante autonome attività di ricerca e verifica presso enti, banche dati e altre fonti qualificate.
Le procedure svolte non costituiscono, tuttavia, una revisione contabile completa né sono finalizzate all'espressione di un giudizio professionale sulla situazione patrimoniale, economica o finanziaria risultante dalla contabilità della società, essendo esclusivamente finalizzate ad acquisire elementi informativi ritenuti adeguati alla determinazione del valore economico del ramo d'azienda, in coerenza con la natura dell'incarico ricevuto.
Come in ogni valutazione peritale, le analisi sviluppate, le ipotesi assunte, la normalizzazione dei risultati economici e la determinazione dei parametri di rischio comportano valutazioni estimative caratterizzate da un fisiologico margine di approssimazione.
Si ritiene, tuttavia, che eventuali imprecisioni non siano tali da compromettere in misura significativa l'attendibilità delle conclusioni raggiunte.
Assume inoltre particolare rilevanza il presupposto estimativo rappresentato dalla prospettata vendita congiunta dell'impianto e dei terreni sui quali esso insiste. La presente stima è stata elaborata sulla base delle indicazioni fornite dalla Curatela, secondo cui gli accordi in corso con la proprietaria delle aree dovrebbero consentire il trasferimento unitario del compendio a favore del medesimo aggiudicatario.
I periti non hanno avuto diretta conoscenza dei contenuti, delle condizioni e dello stato di definizione di tali accordi, né la presente relazione è volta a valutarne la validità, l'efficacia o gli effetti giuridici. Il predetto trasferimento congiunto costituisce quindi un presupposto della valutazione e non un'attestazione circa l'effettivo perfezionamento delle relative intese, per il cui esame occorre fare riferimento alla documentazione e alle determinazioni della Curatela.

2. LA SOCIETÀ ED IL COMPLESSO AZIENDALE OGGETTO DI STIMA

La [redacted], codice fiscale e partita IVA [redacted] con sede in Sassari, è stata costituita in data 07/02/2001, con atto a rogito del Notaio C. Bolognini, Rep. n. 7.864, Racc. n. 2.793, ed iscritta al Registro delle Imprese di Sassari in data 19 febbraio 2001.
Con successivo atto del 27/12/2005, a rogito del medesimo Notaio C. Bolognini, Rep. n. 22.295, Racc. n. 6.963, la società ha incorporato per fusione la [redacted], codice fiscale [redacted].
Il capitale sociale, a decorrere dal 19/07/2007, risulta pari ad € 12.000,00.

La società è stata amministrata, sin dalla costituzione, dal socio accomandatario [redacted] Speziga; risultano inoltre socie accomandanti Simona Speziga e [redacted] Speziga.
L'attività aziendale, avviata nel 2001, ha riguardato il commercio e la distribuzione di prodotti petroliferi e lubrificanti attraverso diversi impianti ubicati nel territorio regionale, affidati nel tempo in gestione a soggetti terzi mediante contratti di comodato.
Con sentenza n. 11 dell'8-9/04/2024, resa nel procedimento RG 10/2024, il Tribunale di Sassari ha disposto l'apertura della Liquidazione Giudiziale della [redacted] Speziga S.a.s. e del socio accomandatario [redacted]o Speziga, nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Francesca Fiorentini e Curatore la Dott.ssa Gabriella Sotgiu.

Il complesso aziendale della società in liquidazione giudiziale comprende l'impianto di distribuzione carburanti situato a Valledoria, località La Muddizza, sulla Strada Provinciale 13M, oggetto della presente relazione.
L'impianto è attualmente operativo ed è gestito da un soggetto terzo, al quale era stato affidato prima dell'apertura della procedura concorsuale, come illustrato più dettagliatamente nel prosieguo dell'espositiva.
L'impianto insiste su terreni di proprietà della sig.ra Simona Speziga, concessi alla [redacted] in comodato gratuito già prima dell'apertura della procedura concorsuale. Tali aree costituiscono il sedime e le pertinenze dell'impianto e sono funzionalmente necessarie all'esercizio dell'attività.
Come precisato in premessa, la stima assume, quale specifico presupposto indicato dalla Curatela, che tali terreni siano venduti insieme al ramo d'azienda e trasferiti all'aggiudicatario in un unico lotto.

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

3. IL SETTORE DELLA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

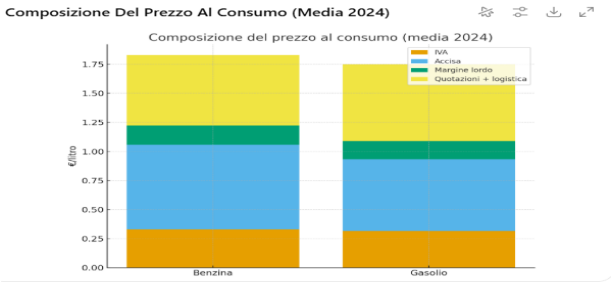
La distribuzione dei carburanti rappresenta l'ultima fase della filiera petrolifera e comprende i punti vendita al dettaglio di benzina, gasolio, GPL e altri carburanti per autotrazione.

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

Negli ultimi anni il settore è stato interessato da un processo di progressiva razionalizzazione della rete, determinato dalla riduzione dei consumi di alcuni prodotti, dalla crescente pressione competitiva e dalla compressione dei margini.
Parallelamente, si è registrato un rafforzamento degli operatori indipendenti e delle cosiddette "pompe bianche", caratterizzate da maggiore flessibilità commerciale e da politiche di prezzo generalmente più aggressive.
All'inizio degli anni Duemila, l'Italia disponeva della rete di distribuzione carburanti più capillare d'Europa, caratterizzata soprattutto da impianti delle compagnie petrolifere, scarsa diffusione del self-service e bassi volumi medi di vendita. Nel 2011 erano ancora attivi circa 20.500 punti vendita. La successiva riduzione dei consumi, l'aumento della concorrenza e la compressione dei margini hanno determinato la chiusura degli impianti meno redditizi e la crescita delle "pompe bianche", favorite da prezzi più competitivi e maggiore flessibilità. Nel 2024-2025 gli impianti tradizionali si sono ridotti a circa 15.600, mentre sono aumentati sia le pompe bianche, oltre 4.400, sia i canali extra-rete, saliti a circa 3.500 unità.

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

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



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

Sul fronte dei consumi, nel 2025 le vendite nazionali di prodotti petroliferi sono state di poco inferiori a 51 milioni di tonnellate, con un calo del 2,6% rispetto al 2024. La benzina è tuttavia aumentata del 3,9%, sfiorando i 9 milioni di tonnellate, mentre il gasolio è diminuito dell'1%. Nel 2026 l'andamento è rimasto differenziato: a marzo la benzina è cresciuta del 9,5% su base annua; ad aprile le vendite di benzina sulla rete sono aumentate del 7,3%, mentre il gasolio è sceso del 2,6%; a maggio entrambi i prodotti hanno registrato una flessione, più marcata per il gasolio. Il settore è quindi interessato da una trasformazione strutturale, ma non da una contrazione uniforme della domanda tale da compromettere automaticamente la funzionalità economica degli impianti.

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

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

Quanto alla Sardegna, nella quale è ubicato l'impianto oggetto della presente valutazione, assumono rilievo alcune caratteristiche proprie del contesto territoriale.
Secondo le elaborazioni dell'Unità di Missione del Garante per la sorveglianza dei prezzi, BMTI e REF, effettuate sulla base dei dati dell'Osserva prezzi Carburanti del Ministero delle Imprese e

del Made in Italy, nel quarto trimestre 2025 risultavano considerati in Sardegna 604 impianti stradali unici per la vendita di benzina in modalità self-service e 603 per il gasolio.
La condizione insulare determina specifiche esigenze di approvvigionamento e di logistica, mentre la distribuzione della popolazione e la conformazione del territorio rendono particolarmente rilevante la localizzazione dei punti vendita rispetto ai principali centri abitati e alle direttrici di collegamento. La rete distributiva regionale deve inoltre assicurare il servizio in un territorio caratterizzato da una densità abitativa relativamente contenuta e da una significativa dispersione della popolazione. Tali caratteristiche possono incidere sui volumi medi erogati e sulla struttura dei costi dei singoli punti vendita.
La domanda di carburanti presenta altresì una componente di stagionalità riconducibile ai flussi turistici, con una maggiore intensità della mobilità nei periodi dell'anno caratterizzati dalla più elevata presenza di visitatori. L'incidenza di tale fenomeno varia naturalmente in funzione della localizzazione del singolo impianto e dei flussi di traffico interessanti la relativa area.
In tale contesto, la collocazione lungo direttrici caratterizzate da adeguati volumi di traffico, l'accessibilità dell'impianto, la continuità dell'esercizio e la permanenza dei necessari titoli amministrativi costituiscono elementi particolarmente rilevanti ai fini della capacità del punto vendita di conservare la propria funzionalità economica.
Secondo il MIMIT – Prezzi medi regionali (media su aprile-giugno 2025) per la Sardegna erano Benzina: 1,73 €/l e Gasolio: 1,63 €/l.
In generale, i prezzi in Sardegna sono leggermente superiori alla media nazionale, situazione comune nelle regioni insulari a causa dei maggiori costi logistici.

Con riguardo alle prospettive future, la transizione ecologica e le politiche europee del Green Deal e del programma Fit for 55 determineranno una progressiva trasformazione del settore, favorendo la razionalizzazione della rete, la chiusura degli impianti tradizionali meno redditizi e una maggiore concentrazione del mercato. La diffusione dei veicoli elettrificati e il previsto stop, dal 2035, alla vendita di nuove auto a benzina e diesel ridurranno gradualmente il peso dei carburanti tradizionali.
Le stazioni di servizio tenderanno quindi a evolversi in hub multi-energia, integrando colonnine di ricarica elettrica ad alta potenza, biocarburanti avanzati, e-fuel, infrastrutture per l'idrogeno e ulteriori servizi per la mobilità sostenibile. Tale riconversione richiederà investimenti tecnologici e logistici significativi, accentuando la selezione tra gli operatori e favorendo gli impianti meglio localizzati, più efficienti e dotati di adeguati volumi di vendita.
In questo scenario, la GDO e le pompe bianche potrebbero consolidare la propria posizione grazie alla flessibilità gestionale e a politiche di prezzo competitive, mentre le compagnie petrolifere tradizionali tenderanno a ridurre la gestione diretta dei punti vendita, privilegiando partnership, logistica, fornitura di prodotto e sviluppo dei carburanti alternativi.
Sul piano normativo, le nuove autorizzazioni potrebbero essere sempre più legate alla presenza di almeno un vettore energetico alternativo. La progressiva riduzione del numero degli impianti potrebbe tuttavia determinare criticità nelle aree rurali, montane o scarsamente popolate, rendendo necessarie politiche regionali di riequilibrio e il mantenimento di alcuni punti vendita con funzione essenziale e sociale.

4. MODELLI E METODI DEL PROCESSO VALUTATIVO: LINEE TEORICHE

Nell'ambito dei processi valutativi di un'azienda assume particolare importanza la scelta del criterio di valutazione, la cui individuazione dipende dall'attività del soggetto economico, dalle finalità della stima, dai destinatari della valutazione e dalle informazioni disponibili.
Secondo i Principi Italiani di Valutazione (PIV) e le Linee guida per la valutazione di aziende in crisi, i metodi di valutazione si raggruppano in cinque principali criteri: a) criteri patrimoniali; b) criteri reddituali; c) criteri che esplicitano la creazione di valore; d) criteri finanziari; e) criteri comparativi di mercato.
Prescindendo dalla loro articolazione, tutti i criteri indicati sono riconducibili alle tre metodiche generali del costo (criteri patrimoniali), dei risultati attesi (criteri reddituali e finanziari), del mercato (criteri comparativi di mercato), oppure, ancora, ad una combinazione tra le metodiche del costo e del reddito (criteri che esplicitano la creazione di valore).
Al fine di chiarire la scelta metodologica adottata nella presente relazione, si riportano sinteticamente di seguito le principali caratteristiche dei criteri evidenziati.

I Metodi Patrimoniali

Le valutazioni patrimoniali mirano a determinare il valore del patrimonio netto aziendale, stimando a valori correnti le singole attività e passività alla data di riferimento.
L'esperto deve individuare tali elementi, specificando i criteri adottati; se sono inclusi beni immateriali, occorre motivarne la selezione e verificarne la coerenza.
Queste valutazioni, dette analitiche, si basano sulla scomposizione del patrimonio (metodo del mercato) o sulla ricostruzione ideale secondo il costo (metodo del costo). I valori considerati sono di norma quelli di acquisizione, salvo i casi di liquidazione, in cui rileva il prezzo di cessione. La data assume particolare importanza in presenza di stagionalità.
Si parla di valutazioni complesse quando l'analisi considera specifici intangibili trasferibili o derivanti da diritti legali/contrattuali; sono invece semplici quando si limitano a verificare l'utilità prospettica di costi capitalizzati. Le valutazioni complesse mirano a stimare in dettaglio intangibili e beni immateriali interni non iscritti a bilancio.
Tali stime hanno senso economico se le prospettive reddituali dell'impresa garantiscono un rendimento in linea con il mercato; i beni più rischiosi devono quindi essere verificati anche in ottica reddituale. Pur con questa limitazione, la verifica del patrimonio netto a valori correnti aiuta a comprendere la capacità dell'azienda di generare risultati.
Il metodo patrimoniale è di semplice utilizzo, non richiede verifiche dei flussi di reddito o di cassa ed offre una buona attendibilità complessiva in quanto sono minori le ipotesi da assumere rispetto a quelle richieste negli altri metodi (soprattutto nel caso in cui l'attivo patrimoniale sia costituito da beni valutabili autonomamente). I limiti stanno nella semplicità del calcolo, essendo il valore dell'azienda determinato sulla base della differenza tra attività e passività e quindi su dati storici (rettificati), ponendo in secondo piano la capacità dell'azienda di generare nel futuro reddito o flussi di cassa.

I Metodi Reddituali

I metodi reddituali assumono che il valore dell'impresa sia espresso dalla sua capacità di produrre reddito nel tempo nella prospettiva che il valore dell'azienda si identifica con la sommatoria dei flussi economici ottenibili a cui si aggiunge, laddove l'orizzonte temporale sia limitato, il valore finale.
Tali metodi richiedono la definizione dell'orizzonte temporale di riferimento, la normalizzazione o stima dei redditi futuri e la scelta del tasso di attualizzazione.
La determinazione dell'orizzonte temporale di riferimento prevede la scelta di esaminare un numero (n) di intervalli su cui proiettare i redditi futuri.

Il reddito di lungo periodo è stimato attraverso un processo di normalizzazione dei risultati recenti, con eventuali aggiustamenti legati a nuove condizioni. Si fa quindi riferimento al reddito sostenibile e ragionevolmente conseguibile nel futuro. La scelta di attualizzazione è di fondamentale importanza ed attiene all'analisi del profilo di rischio e di redditività del settore e della specifica azienda, che non è sempre agevole.
Altri metodi sono utili quando occorre considerare risultati variabili nel tempo o evidenziare specifici profili, ma l'analisi della redditività aziendale e delle sue prospettive resta sempre imprescindibile. Un limite è rappresentato dall'elevata sensibilità alle ipotesi di previsione, soprattutto in contesti di crisi.

I Metodi Misti

I metodi misti, definiti nei PIV come metodi della creazione di valore, molto utilizzati in ambito italiano ed europeo, combinano la prospettiva patrimoniale, data dal valore del patrimonio netto rettificato, e quella reddituale, ossia la capacità di generare redditi superiori alla normale remunerazione del capitale.
Questo approccio bilancia l'oggettività patrimoniale con le attese reddituali future, offrendo così una visione più completa della situazione aziendale.
Tra i metodi misti più utilizzati nella prassi vi è quello della attualizzazione del sovrareddito (UEC) che calcola il valore aziendale come somma del patrimonio netto rettificato e dell'avviamento, determinato in modo specifico come valore attuale dei redditi eccedenti la normale remunerazione del capitale.
La relazione su cui si basa tale metodo è la seguente

$$V_A = K + GW$$

dove: V_A = valore complessivo dell'azienda (o del ramo); K = capitale netto rettificato (patrimonio netto stimato a valori correnti); GW = avviamento (goodwill) calcolato autonomamente.
L'avviamento (GW), a sua volta, viene determinato come valore attuale dei sovrautili (reddito medio prospettico normalizzato meno la remunerazione "normale" del capitale investito):

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

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

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

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

È solitamente preferito considerare nella capitalizzazione del profitto (o perdita) medio un orizzonte temporale limitato, generalmente tra 2/3 e 5 anni. In presenza di *goodwill*, la scelta di un arco ridotto riflette l'idea prudenziale che extra-profitti non durino indefinitamente; in presenza di *badwill*, un periodo breve è perché perdite protratte richiederebbero interventi radicali per evitare l'erosione del capitale.
I metodi misti hanno il pregio che considerano gli aspetti reddituali e beneficiano della verificabilità oggettiva tipica delle stime patrimoniali; dall'altro canto necessitano di numerosi dati e delicatezza nella scelta di parametri e tassi.

I Metodi Finanziari

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

Le principali varianti sono: il Dividend Discount Model (DDM), applicabile soprattutto a società quotate con politica stabile di distribuzione dividendi; il Discounted Cash Flow (DCF), basato sulla proiezione dei flussi di cassa operativi e sull'attualizzazione al WACC (costo medio ponderato del capitale), con aggiunta della posizione finanziaria netta e del valore di eventuali attività non operative.
Il pregio di tali metodi è il focus sulla generazione di cassa; il limite principale è invece costituito dalla forte dipendenza dalle previsioni di lungo periodo e dalla qualità dei business plan disponibili.

Le Valutazioni Comparative
Questi metodi stimano il valore del capitale di un'impresa per confronto con aziende simili, sia attraverso quotazioni ufficiali nei mercati regolamentati, sia attraverso transazioni private relative a partecipazioni societarie. L'idea di fondo è che aziende simili possano essere utilizzate come termine di paragone per stimare il valore di quella oggetto di valutazione.
Le valutazioni comparative di mercato considerano il valore del capitale di un'impresa come funzione dei prezzi osservati sul mercato,
Il metodo si fonda sull'utilizzo dei cosiddetti multipli di mercato, indicatori ottenuti rapportando il prezzo effettivo di società comparabili a specifiche grandezze aziendali, come utile, fatturato o margini operativi. L'ipotesi è che tali rapporti, rilevati in aziende simili, possano essere applicati all'impresa in esame per ricavarne una stima del suo valore.
Queste valutazioni, pur essendo di grande utilità pratica perché forniscono un'indicazione del "probabile" valore di mercato di un'impresa, presentano quali principali limiti la difficoltà di reperire società veramente comparabili, la razionalità ed attendibilità dei prezzi osservati e la problematicità quando i margini operativi sono negativi.

5. SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

La stima del valore dei rami d'azienda oggetto della presente relazione può essere effettuata ricorrendo ad uno o più dei procedimenti illustrati nei paragrafi precedenti. La scelta del criterio dipende dalle caratteristiche dell'impresa, dal settore di appartenenza e dalla disponibilità di informazioni.
In considerazione delle finalità per cui è stato richiesto il giudizio di stima, si evidenziano i seguenti elementi:
- i rami aziendali appartengono ad una società sottoposta a procedura concorsuale, ma risultano tuttora operativi, essendo gestiti da terzi;
- la valutazione deve essere condotta in ottica di continuità aziendale (going concern), considerando i complessi come entità produttive autonome capaci di generare risultati economici autonomi;
- un approccio puramente patrimoniale non appare sufficiente, dato che tali rami generano valore dal volume di beni e servizi venduti piuttosto che dalla mera redditività degli asset;
- un approccio esclusivamente reddituale risulta parimenti inadeguato, essendo fortemente condizionato dalla struttura finanziaria e dalla gestione dei soggetti terzi, seppur utile come metodo di controllo;
- il metodo dei multipli di mercato non risulta applicabile, data la non confrontabilità con società quotate o comparabili e gli squilibri economici del settore.

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

Il valore del ramo d'azienda sarà quindi determinato considerando il valore corrente dei beni e degli elementi che concorrono alla sua configurazione economica, tenuto conto delle eventuali passività ad esso specificamente riferibili e al netto dei debiti concorsuali, che restano a carico della procedura. A tale componente patrimoniale verrà associata quella rappresentativa delle attese reddituali, positive o negative, secondo criteri e parametri opportunamente corretti e ricalibrati in funzione delle specificità e delle caratteristiche dell'impianto.
Tali aspetti verranno illustrati nel prosieguo, nella parte della relazione dedicata all'analisi del ramo aziendale e alla concreta applicazione del metodo valutativo prescelto.

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE
IN VALLEDORIA (SS)
STRADA PROVINCIALE 13M – LOCALITÀ LA MUDDIZZA



6. PREMESSA

L'Ing. Gianmarco Pilo, nell'ambito dell'incarico conferitogli, ha individuato i beni immobili e mobili afferenti al ramo d'azienda della società ASP di Andrea Speziga Sas in liquidazione giudiziale, verificandone la consistenza, la situazione catastale, urbanistica e autorizzativa e procedendo alla relativa valutazione tecnica.
A seguito dell'incarico integrativo conferito dalla Curatela con comunicazioni PEC del 09/06/2026 e del 25/06/2026, il perito ha aggiornato la precedente valutazione assumendo, quale presupposto estimativo, la prospettata vendita congiunta dell'impianto e dei terreni sui quali esso insiste.
Per i criteri adottati e per le risultanze di dettaglio si rinvia alla relazione tecnica predisposta, della quale si richiamano di seguito gli elementi più rilevanti con alcuni approfondimenti.

7. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

L'impianto di distribuzione carburanti oggetto della presente valutazione è ubicato nel territorio del Comune di Valledoria, in località La Muddizza, lungo la Strada Provinciale 13M, in contesto prevalentemente extraurbano caratterizzato dalla presenza di terreni agricoli, insediamenti residenziali e attività connesse al turismo.

La posizione lungo la viabilità provinciale consente all'impianto di servire sia il traffico locale sia i flussi veicolari diretti verso le località turistiche e costiere, caratterizzate da una maggiore intensità della mobilità durante la stagione estiva.

Sotto il profilo urbanistico, l'area dell'impianto ricade, secondo il Programma di Fabbricazione vigente, in zona urbanistica E "Zona agricola", disciplinata dagli artt. 13, 14, 15 e 16 delle N.T.A., mentre nel Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Valledoria risulta ricompresa nella zona urbanistica omogenea E, sottozona E5 "Aree marginali per attività agricola", disciplinata dagli artt. 26 e 26.3.4 delle N.T.A. Nel Piano Paesaggistico Regionale l'area ricade nell'"Ambito 15 – Bassa valle del Coghinas" (artt. 12, 13, 14, 15, 107 e 112) ed è interessata dalla disciplina relativa alla "Fascia costiera" (artt. 8, 17, 18, 19 e 20) e alle "Colture erbacee specializzate" (artt. 28, 29 e 30). Nell'ambito del Piano di Assetto Idrogeologico e del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni della Regione Sardegna, l'area risulta classificata in zona Hg3, caratterizzata da pericolosità geomorfologica elevata, e in zona Rg0, con rischio nullo, risultando altresì parzialmente interessata dalla classificazione Rg3, con rischio elevato.

Individuazione catastale dell'impianto e dei terreni

L'impianto di distribuzione carburanti non risulta autonomamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valledoria.
I terreni sui quali insiste sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Valledoria, sezione censuaria di Castelsardo, al foglio 29, particelle 847 e 846, entrambe intestate catastalmente alla Sig.ra Simona Speziga per la piena proprietà (quota 1/1), come da visure aggiornate al 28/05/2026.
Le risultanze catastali sono le seguenti:

NCT Foglio 29 Particella 847
Classamento: Redditi: dominicale Euro 5,34 agrario Euro 4,16
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 - Superficie: 2.299 m2
Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 14/01/2003 Pratica n. 6010 in atti dal 14/01/2003 (n. 86.1/2003)
Intestatari: 1) SPEZIGA Simona (CF [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1.

NCT Foglio 29 Particella 846
Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,88 agrario Euro 0,68
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 - Superficie: 377 m2
Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 14/01/2003 Pratica n. 6010 in atti dal 14/01/2003 (n. 86.1/2003)
Intestatari: 1) SPEZIGA Simona (C[redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1.

La superficie catastale complessiva dei terreni è pari a 2.676 mq.

La proprietà dei terreni è distinta dalla titolarità delle strutture e delle dotazioni costituenti l'impianto di distribuzione, riconducibili alla [redacted]. in liquidazione giudiziale. I terreni risultano concessi alla società in comodato gratuito in forza della scrittura privata del 30/04/2012, registrata a Sassari il 17/05/2012 al n. 3919.
La documentazione catastale e tecnica conferma, pertanto, la necessità di mantenere distinta, sotto il profilo proprietario ed estimativo, la componente impiantistica dalla componente fondiaria.

La provenienza della particella 847 è ricostruibile attraverso l'atto di compravendita del 13/07/2000, a rogito del Notaio Antonello Simone Scanu, repertorio n. 228.672, trascritto a Sassari il 17/07/2000 ai nn. 10.468 R.G. e 6.677 R.P., con il quale la [redacted] Simona Speziga acquistava da [redacted] il terreno sito in Valledoria, località Nadaleddu - La Muddizza, allora identificato al foglio 29, mappale 856, già 590/a, della superficie di 2.566 mq.
Dal predetto mappale, secondo la ricostruzione catastale dell'Ing. Pilo, sono derivate, mediante frazionamento del 14/01/2003, le particelle 847, di 2.299 mq, e 848, di 267 mq.

La particella 846, già 574/b, della superficie di 377 mq, è invece pervenuta a Simona Speziga mediante atto di permuta del 19/05/2005, a rogito del Notaio Carlo Bolognini, repertorio n. 20.732, raccolta n. 6.415, con il quale la stessa acquisiva il terreno dai proprietari Pes, trasferendo in permuta la particella 848.

Con il medesimo atto è stata costituita, a carico della particella 846 e a favore della particella 845, una servitù di passaggio pedonale e veicolare con mezzi gommati non pesanti, da esercitarsi attraverso gli accessi del distributore e lungo la fascia adiacente alla strada provinciale. L'atto prevede espressamente che l'esercizio della servitù non debba intralciare il transito dei veicoli impegnati nelle operazioni di rifornimento e delle autocisterne.
La servitù costituisce una limitazione all'utilizzazione della porzione di terreno interessata dal passaggio, della quale occorre tenere conto nella rappresentazione delle condizioni giuridiche e funzionali del compendio destinato alla vendita congiunta, ferme restando le verifiche del relativo titolo e delle formalità di trascrizione.
Dall'esame dell'atto di permuta emerge inoltre che, in considerazione della prevista realizzazione dell'impianto di distribuzione di carburanti e GPL, i cedenti della particella 846 si sono obbligati a realizzare e mantenere, per tutto il periodo di funzionamento dell'impianto, un'apposita fascia di rispetto sulla particella 848, individuata nella planimetria allegata all'atto. Tale fascia rimane nella disponibilità dei proprietari del terreno, i quali possono utilizzarla purché in modo compatibile con l'insediamento dell'impianto GPL.
Le predette previsioni contrattuali vengono richiamate ai fini della rappresentazione delle condizioni giuridiche e funzionali dei terreni sui quali insiste l'impianto, fermo restando il rinvio alla documentazione notarile per la loro esatta disciplina.

Con riferimento alla situazione ipocatastale, l'Ing. Pilo ha evidenziato alcune criticità nella documentazione notarile acquisita.

I[redacted].

Dalla documentazione esaminata non risultano segnalati vincoli di uso civico, ferma la necessità di verificarne l'eventuale sussistenza presso gli enti competenti.

La superficie catastale complessiva dei terreni è pari a 2.676 mq, nell'ambito della quale l'Ing. Pilo distingue, ai fini funzionali ed estimativi:

- circa 2.000 mq direttamente interessati dalla stazione di servizio e dalle relative pertinenze operative, comprendenti piazzale pavimentato, manufatti, pensiline, aree di manovra e superfici destinate alle operazioni di rifornimento e carico e scarico;
- circa 676 mq di superficie residua, prevalentemente non pavimentata e non direttamente occupata dalle strutture impiantistiche.

Tale distinzione non corrisponde a un frazionamento catastale, ma risponde esclusivamente alle esigenze di valutazione delle diverse componenti fondiarie.

Titoli edilizi e autorizzativi

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dall'Ing. Gianmarco Pilo presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Valledoria, sono state reperite esclusivamente due pratiche presentate attraverso lo Sportello SUAPE, mentre non è stata acquisita documentazione relativa ai titoli edilizi originari concernenti la realizzazione della stazione di servizio e dei relativi manufatti.

In particolare, risultano le seguenti pratiche:

- Pratica SUAPE codice univoco n. 20644, protocollo n. 4330/2019 del 17/04/2019, intestata alla [redacted] S.a.s., avente ad oggetto la richiesta di autorizzazione agli scarichi ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e l'installazione di un accettatore di banconote presso l'impianto di distribuzione carburanti ubicato in località La Muddizza.
- Pratica SUAPE codice univoco n. 81404, protocollo n. 9676/2019 del 10/09/2019, anch'essa intestata alla [redacted] S.a.s., relativa a interventi di manutenzione ordinaria e all'installazione di un'insegna pubblicitaria presso la medesima stazione di servizio.

Entrambe le pratiche risultano corredate dai relativi elaborati grafici. In particolare, la documentazione allegata alla pratica del 10/09/2019 rappresenta l'ultimo stato progettuale documentato tra gli atti acquisiti dal perito ed è stata pertanto assunta quale riferimento per il confronto con lo stato di fatto dell'impianto.

L'Ing. Pilo evidenzia tuttavia che non sono stati reperiti i titoli edilizi relativi alla realizzazione originaria del complesso, costituito dal fabbricato di servizio, dalla pensilina e dalla tettoia. Ne consegue che gli elaborati del 2019, pur costituendo il riferimento documentale più recente, non consentono di attestare autonomamente la piena regolarità urbanistico-edilizia delle opere preesistenti.

Descrizione delle strutture e degli impianti

L'impianto di distribuzione carburanti si sviluppa su un unico livello, in corrispondenza del piano stradale, e comprende un piazzale attrezzato per l'erogazione di benzina, gasolio e GPL, un fabbricato destinato ai servizi di gestione, una pensilina di copertura delle principali colonnine di distribuzione e un'area riservata al deposito e alla movimentazione del GPL.

Il complesso è direttamente accessibile dalla S.P. 13M mediante corsie di ingresso e uscita, separate da un'aiuola spartitraffico lungo il fronte stradale. Il piazzale, pavimentato in parte in calcestruzzo industriale e in parte in conglomerato bituminoso, comprende le superfici destinate all'erogazione dei carburanti, alla circolazione e alla sosta dei veicoli, nonché alle operazioni di approvvigionamento mediante autocisterne.

Il fabbricato di servizio, sviluppato su un unico piano fuori terra, ospita i locali destinati alla gestione della stazione e i relativi servizi igienico-sanitari e tecnologici. Gli ambienti interni presentano pavimentazioni e rivestimenti ceramici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con un'altezza interna uniforme di circa 2,80 m. Sul prospetto orientale è inoltre presente un box metallico destinato ad alloggiare i compressori d'aria a servizio della colonnina per il gonfiaggio degli pneumatici.

L'area di distribuzione è organizzata intorno a una struttura di copertura costituita da pensiline metalliche accostate, con copertura curva in materiale plastico, sotto la quale sono collocati un erogatore multiprodotto Dresser Wayne, fabbricato nel 2013, destinato alla distribuzione di benzina senza piombo e gasolio, e un erogatore GPL Petrolmeccanica, fabbricato nel 2001. Una seconda colonnina GPL, anch'essa Petrolmeccanica del 2001, è installata in posizione scoperta sul piazzale. Quest'ultima risultava già fuori servizio al momento del sopralluogo peritale originario.

L'approvvigionamento dei carburanti liquidi avviene mediante due serbatoi interrati della capacità di 20.000 litri ciascuno, destinati rispettivamente alla benzina senza piombo e al

gasolio, ubicati nella porzione sud-orientale del piazzale, in prossimità del fabbricato di servizio. Le cisterne sono collegate agli erogatori mediante le relative tubazioni e sono corredate dai dispositivi di controllo e monitoraggio.
Nella porzione occidentale del lotto è ubicata l'area destinata al deposito e alla movimentazione del GPL, delimitata da recinzione e dotata di una tettoia di protezione delle apparecchiature tecnologiche. Il sistema comprende compressori, tubazioni, valvole e dispositivi di controllo, oltre a un serbatoio interrato della capacità di 30.000 litri, collocato in un'apposita struttura di contenimento in calcestruzzo armato e collegato alle colonnine di erogazione.
Completano le dotazioni tecniche presenti nell'impianto le reti elettriche e di illuminazione, i sistemi di recupero dei vapori, le apparecchiature per il gonfiaggio degli pneumatici e le ulteriori infrastrutture necessarie all'esercizio della distribuzione carburanti, ferma restando la distinzione tra i beni della società in liquidazione giudiziale e quelli appartenenti all'attuale gestore, come specificato nel successivo paragrafo relativo allo stato di consistenza.
È inoltre presente un terminale automatico SmartPOS Fortech, modello OPT, destinato alla gestione dei pagamenti dei rifornimenti in modalità self-service. Secondo le risultanze della ricognizione peritale, tale apparecchiatura appartiene all'attuale gestore [redacted] S.r.l. Unipersonale e non rientra, pertanto, tra i beni della società in liquidazione giudiziale oggetto di valutazione.
Per quanto riguarda la gestione delle acque reflue e meteoriche, la documentazione progettuale acquisita prevede un sistema di raccolta e smaltimento comprendente una vasca biologica prefabbricata tipo Imhoff, destinata al trattamento dei reflui provenienti dai servizi igienici, con dispersione mediante subirrigazione. In sede di ricognizione è stata tuttavia segnalata la presenza di un impianto di depurazione non collegato e smontato a piè d'opera, attribuito all'attuale gestore, nonché l'assenza di allacciamento dell'impianto idrico alla rete pubblica. La configurazione e la funzionalità effettive dei sistemi di trattamento e smaltimento restano pertanto da verificare.

Le informazioni relative alle caratteristiche tecniche e alle dotazioni impiantistiche derivano dalla relazione originaria dell'Ing. Pilo, dalle osservazioni effettuate in sede di sopralluogo e dalla documentazione progettuale acquisita. Non risultano eseguite specifiche prove strumentali o verifiche dirette finalizzate ad accertare la piena funzionalità, l'efficienza e la conformità normativa dei singoli sistemi, con particolare riferimento alle reti tecnologiche e agli impianti interrati.

L'impianto non comprende attività commerciali o servizi accessori, quali bar, autolavaggio o minimarket, essendo destinato essenzialmente alla distribuzione di carburanti.

Regolarità urbanistica e catastale
Sotto il profilo catastale, l'impianto non risulta ancora censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valledoria. Si rende pertanto necessario procedere al relativo accatastamento, mediante predisposizione del Tipo Mappale e successiva presentazione della dichiarazione DOCFA, con attribuzione della categoria catastale E/3 (stazioni di servizio), secondo quanto prospettato dall'Ing. Pilo.
Nel corso delle verifiche peritali è stata inoltre rilevata una discordanza tra la rappresentazione cartografica dei confini delle particelle sulle quali insiste l'impianto e la corrispondente configurazione territoriale, particolarmente evidente lungo il confine con la particella 589, identificativa della strada provinciale. Tale incongruenza, presumibilmente riconducibile a un'errata trasposizione di precedenti frazionamenti catastali, richiederà ulteriori

approfondimenti tecnici e l'eventuale rettifica della cartografia catastale, in coordinamento con la Provincia di Sassari e con gli eventuali proprietari confinanti.
Gli adempimenti necessari e i relativi oneri dovranno essere puntualmente individuati e disciplinati nell'ambito delle condizioni di vendita del compendio.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, il confronto effettuato dall'Ing. Pilo tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali acquisiti relativi alla pratica SUAPE n. 81404 del 10/09/2019 ha evidenziato una sostanziale corrispondenza della sagoma e della consistenza generale del fabbricato di servizio, con alcune differenze di modesta entità riguardanti il posizionamento e le dimensioni degli infissi e la distribuzione dei tramezzi interni, potenzialmente riconducibili alle tolleranze edilizie previste dal D.P.R. 380/2001, previa verifica dei relativi presupposti.
La principale difformità riscontrata riguarda la pensilina di copertura di due delle tre colonnine di erogazione, non rappresentata negli elaborati progettuali acquisiti. Secondo le valutazioni del perito, tale manufatto potrebbe essere suscettibile di regolarizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001, subordinatamente alla verifica dei presupposti normativi applicabili e al confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale di Valledoria.

Occorre tuttavia evidenziare che, nell'ambito dell'accesso agli atti, non sono stati reperiti i titoli edilizi originari relativi alla realizzazione dell'impianto, né la documentazione attestante l'agibilità del fabbricato. La conformità urbanistico-edilizia complessiva non può pertanto considerarsi definitivamente accertata sulla base della documentazione disponibile.

Ai fini estimativi, l'Ing. Pilo ha quantificato in via prudenziale gli oneri di regolarizzazione catastale in € 2.500,00, oltre IVA, e quelli relativi agli adempimenti urbanistico-edilizi in € 2.000,00, oltre IVA, comprensivi delle spese tecniche, per un importo complessivo stimato di € 4.500,00, oltre accessori di legge. Tali importi, aventi carattere previsionale e subordinati all'effettiva individuazione degli adempimenti richiesti dagli uffici competenti, sono stati considerati dall'Ing. Pilo nella determinazione del valore tecnico dell'impianto.

Per maggiori dettagli tecnici, documentali e fotografici relativi alle difformità rilevate e agli interventi di regolarizzazione prospettati, si rinvia alla relazione dell'Ing. Gianmarco Pilo e ai relativi allegati.

Stato di occupazione e di gestione dell'Impianto
Come già indicato in relazione, il terreno sul quale insiste l'impianto di distribuzione di carburanti è di proprietà di Speziga Simona e risulta nella disponibilità di ASP di Andrea Speziga S.a.s. in forza di una scrittura privata di comodato gratuito del 30/04/2012, registrata a Sassari il 17/05/2012 al n. 3919.

Il contratto ha ad oggetto, per quanto qui rileva, un terreno di circa 2.676 mq, identificato al foglio 29, particelle 847 e 846.
Il contratto destina i beni esclusivamente alla realizzazione e alla gestione di impianti di distribuzione di carburanti e delle attività commerciali connesse; la durata è correlata all'utilizzo dei beni da parte della società comodataria; non è previsto corrispettivo e rinvia per quanto non espressamente disciplinato, alle disposizioni di legge. È previsto che la società comodataria debba custodire e utilizzare i beni con diligenza, nel rispetto della destinazione convenuta e che, in caso di inadempienza, la comodante possa richiedere la restituzione immediata dei beni e il risarcimento dei danni; è previsto, altresì, che tutte le spese relative all'uso dei terreni siano a carico della comodataria, senza diritto al rimborso delle eventuali spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, anche se necessarie o urgenti.
Si rinvia per i dettagli al contratto allegato.

Come illustrato nella parte introduttiva della presente relazione, la valutazione viene effettuata assumendo, quale presupposto estimativo, la prospettata vendita congiunta dell'impianto e del terreno al medesimo aggiudicatario. In tale prospettiva, il compendio viene considerato unitariamente ai fini della presente stima, ferma restando, sino al perfezionamento del trasferimento, l'attuale distinta titolarità giuridica dell'impianto e del terreno sul quale lo stesso insiste.

L'impianto è attualmente detenuto e gestito dalla società AMG [redacted] S.r.l. Unipersonale, codice fiscale [redacted], che esercita l'attività di distribuzione carburanti in forza della licenza di esercizio codice IT00SSY00344B, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane.
La disponibilità del bene in capo al suddetto esercente trae origine da una scrittura privata di comodato del 04/10/2017, registrata a Sassari in pari data, convenuta tra la predetta società e [redacted] ora in liquidazione giudiziale.

Il contratto di comodato riporta gli identificativi catastali all'epoca vigenti (Foglio 29 mappali 590) e prevede una durata di sei anni dalla data di rilascio della licenza d'esercizio da parte dell'Ufficio Tecnico di Finanza di Sassari, con rinnovo tacito per un identico periodo, salvo disdetta mediante raccomandata A/R da comunicarsi almeno trenta giorni prima della scadenza.
Non risulta chiaro nella disposizione contrattuale se il meccanismo di rinnovo tacito sia previsto una sola volta con scadenza del rapporto dopo il secondo sessennio, ovvero se debba intendersi come un rinnovo automatico reiterabile ogni sei anni. Il contratto prevede, altresì, che la concessione dell'impianto sia condizionata al permanere in capo alla [redacted] di tutti i permessi ed autorizzazioni per l'installazione e per l'esercizio dell'attività, comportando il venir meno di tali elementi la risoluzione automatica di diritto del comodato.
Il contratto disciplina le facoltà di modifica, rimozione o trasferimento dell'impianto prevedendo in caso di trasferimento a seguito di ordine dell'autorità competente, o di iniziativa della concedente, anche un diritto di prelazione del comodatario; non individua un canone ma indica l'obbligo per il comodatario di rifornirsi esclusivamente dai fornitori indicati dal comodante; quanto alle spese prevede, altresì, a carico del comodante la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, il canone di locazione del terreno e le tasse e imposte per occupazione del suolo pubblico, insegne e pubblicità ed al comodatario invece tutte le ulteriori spese, incluse le imposte e le tasse connesse all'esercizio dell'impianto, senza alcuna esclusione. È prevista la facoltà della concedente di poter fare accesso all'impianto allo scopo di esaminare i registri fiscali e lo stato dell'impianto e l'osservanza di ogni obbligo contrattuale nonché l'impegno del gestore di consentire la consultazione dei documenti fiscali anche ai funzionari della compagnia petrolifera convenzionata con la concedente.
Si segnala che non sono stati reperiti i verbali di consegna dell'impianto contenente l'elenco dettagliato dei beni compresi nell'impianto.
Si rinvia per tutti i dettagli al contratto di comodato in allegato.

Non sono state evidenziate dalle parti, né reperite, comunicazioni di disdetta/recesso /risoluzione del contratto di comodato di cui sopra. Analogamente, non risultano intervenute formali determinazioni o disposizioni in merito al contratto nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale della [redacted]s. L'impianto risulta, di fatto, tuttora detenuto e gestito da AMG [redacted] S.r.l. Unipersonale, che continua ad esercitarvi l'attività.

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

Si tratta di un contratto atipico "settoriale", che unisce le caratteristiche del comodato con quelle del contratto di fornitura, al quale è strettamente collegato: il gestore ottiene l'uso gratuito dell'impianto ma, in contropartita, si obbliga a rifornirsi esclusivamente presso il comodante o i fornitori da questi indicati.
Il D.Lgs. 32/1998 all'art. 1 comma 6 prevede che il contratto abbia durata *non inferiore a sei anni* ed al comma 6-bis dello stesso articolo impone che il comodato gratuito sia associato ad un contratto di fornitura o somministrazione dei carburanti.
Gli aspetti più problematici, frequentemente oggetto di contenzioso, riguardano la qualificazione giuridica del rapporto (comodato puro o rapporto misto con fornitura), la disciplina applicabile in caso di cessazione e la competenza ed il rito processuale (con opinioni divergenti circa l'applicabilità o meno del rito locatizio ex art. 447-bis cpc).
In ambito concorsuale, questione centrale riguarda l'opponibilità del contratto. La giurisprudenza di legittimità ha più volte affermato che il comodato, se privo di data certa o di trascrizione, non è opponibile alla curatela (Cass., Sez. I, 10 maggio 2018, n. 11223). Anche qualora il titolo sia opponibile, il curatore conserva la facoltà di sciogliersi dal contratto ai sensi dell'art. 72 LF (art. 172 CCII) qualora la prosecuzione sia ritenuta pregiudizievole per i creditori (Cass., Sez. I, 22 febbraio 2021, n. 4699). Inoltre, cessato o risolto il contratto, la detenzione del bene da parte del gestore costituisce occupazione *sine titulo*, legittimando la curatela a chiedere il rilascio o, in alternativa, a consentire la permanenza dietro corresponsione di un'indennità proporzionata al vantaggio tratto (Cass., Sez. III, 15 marzo 2016, n. 5080; Cass., Sez. III, 19 luglio 2013, n. 17602). Da valutare, infine, in via analogica, l'applicabilità della disciplina dell'affitto d'azienda ex art. 79 LF (art. 184 CCII).
Il contratto di comodato relativo a distributori di carburanti si presta, nell'ambito della procedura concorsuale, quindi a diverse ed articolate valutazioni, tanto sotto il profilo giuridico sotto quello della convenienza per la massa creditoria che, come tali, attengono a profili che esulano dall'oggetto della presente relazione peritale essendo rimessi alle competenze degli organi della procedura, ai quali si rimanda per ogni ulteriore aspetto.

Stato di consistenza dell'Impianto

A seguito di ricognizione fisica eseguita presso l'impianto, alla presenza dell'esercente dell'attività, AMG [redacted]i Srl, sono stati individuati i seguenti beni:

TIPOLOGIA BENE	**Indicazioni sulla proprietà dei beni**
1. N. 1 LOCALE IN MURATURA costituito da un vano uso ufficio, un vano uso bagno e un vano uso tecnico Sono presenti: − nel vano ufficio: n. 1 mobiletto grigio a due ante; n. 1 condizionatore a muro; n. 1 divanetto verde a due posti; n. 1 sedia blu con rotelle; n. 2 pc portatili; n. 1 pc fisso con video acer, tastiera Lg e mouse Lg; n. 1 stampante; n. 1 ventilatore; n. 1 porta rottoli carta in metallo; n. 2 sedie nere con piedi in metallo; n. 1 cassetta a muro pronto soccorso; n. 1 scaffalatura in metallo 3 ripiani; n. 1 orologio a muro; n. 1 schermo video Benq per videosorveglianza a muro (di AMG SRL); n. 1 frigo marca Ignis; n. 1 scrivania in legno rovere con 1 cassetto; n. 1 cassetta a mura porta chiavi; − nel vano bagno: n. 1 wc; n. 1 lavabo in ceramica con rubinetto; n.1 mobiletto in legno due ante; n. 1 cestino per spazzatura; n. 1 specchio a muro; n. 1 espositore a muro per sapone; n. 1 portacarta a muro − nel 1^ vano tecnico deposito: n. 2 scaffalature in metallo 5 piani (con esposti prodotti vari (olii, lavavetri, ecc); n. 1 espositore in metallo 4 ripiani con esposti prodotti vari (olii, lavavetri, ecc); n. 1 scala in metallo pieghevole; n. 1 pistola per gonfiaggio pneumatici	SPEZIGA (struttura in muratura, impianti e quadri elettrici) AMG SRL (beni mobili)
2. N. 1 SERBATORIO IN PLASTICA CISTERNA ACQUA (colore blu)	SPEZIGA

circa 5000 Litri	
3. N. 1 RILEVATORE DI GAS Marca GasAlert Micro Clip	SPEZIGA
4. N. 1 COMPRESSORE ARIA (presente nel vano deposito struttura muratura) MiniTiger OPPO serie 0100886108 (colore arancio)	SPEZIGA
5. N. 1 COLONNINE MULTIPRODOTTO BENZINA E GASOLIO - Tipo Dresser Wayne AB Tipo Global Star V C22-22 HHR serie 461050185 Anno 2013	SPEZIGA
6. N. 2 COLONNINE GPL (di cui una non funzionante) marca Peltromeccanica matricola. n. 8412 e 8413 Anno 2001 marca Peltromeccanica matricola. n. 8416 e 8417 Anno 2001 (non funzionante)	SPEZIGA
7. N. 1 SERBATOIO GPL 30.000 Litri	SPEZIGA
8. N. 1 SERBATOIO BENZINA 20.000 Litri	SPEZIGA
9. N. 1SERBATOI DIESEL 20.000 Litri ciascuna	SPEZIGA
10. N. 1 COLONNINA IN METALLO PER MISURATOER PRESSIONE PNEUMATICI (senza accessori)	SPEZIGA
11. N. 1 COMPRESSORE ARIA PER SCARICO GPL Marca illegibile	SPEZIGA
12. TUBATURE INTERRATE E QUADRI ELETTRICI	SPEZIGA
13. N 5 PALI ILLUMINAZIONE (i faretti sono AMG SRL)	SPEZIGA
14. N 2 BOLLARD	SPEZIGA
15. N 3 FIORIERE presenti nello spartitraffico dell'aera di servizio	SPEZIGA
16. N 2 PALI BANDIERA (Palo Gasauto Benzina/Diesel) + Palo Tamoil con insegna Butangas	SPEZIGA
17. N. 1 ACCETTATORE SELF Marca Fortech modello SmartPOS versione OPT matricola FSO–00539 Anno 2018	AMG SRL
18. N. 1 COMPRESSORE ARIA (presente nel vano deposito struttura muratura) marca Newton (colore rosso)	AMG SRL
19. N. 1 MOTORINO PER AUTOCLAVE (presente nel vano deposito struttura muratura)	AMG SRL
20. N. 2 PENSILINE accostate fissate su piloni in metallo	AMG SRL
21. N. 2 CARTELLI PREZZI (prezziario grande + prezziario piccolo)	AMG SRL
22. N. 1 SERBATORIO IN PLASTICA CISTERNA ACQUA (colore blu) circa 10000 Litri	AMG SRL
23. ESTINTORI IN COMODATO D'USO Marca Elmi	AMG SRL
24. N 3 PALI BANDIERA	TAMOIL

La consistenza sopra riportata riproduce le risultanze della ricognizione fisica eseguita presso l'impianto in data 08/07/2025. Sulla base delle informazioni e della documentazione successivamente acquisite, non sono emersi elementi tali da evidenziare modificazioni sostanziali nella configurazione edilizia e impiantistica del compendio. Sono state tuttavia segnalate criticità sopravvenute riguardanti lo stato manutentivo e funzionale del sistema GPL, delle quali si dà specificamente conto nel successivo paragrafo relativo allo stato di conservazione dell'impianto.

Secondo quanto riportato dall'esercente durante la ricognizione, i beni che compongono il ramo aziendale facente capo alla società [redacted] Sas in liquidazione sono quelli elencati dal punto 1) (con le eccezioni sottoindicate) al punto 16.
Sarebbero esclusi dal ramo aziendale:

□ in quanto riconducibili alla società esercente: tutti i beni mobili (arredi, attrezzi, ecc.) rinvenuti nei locali in muratura al punto 1); parte dell'impianto elettrico, del cablaggio e dell'illuminazione rifatto da AMG; l'intero impianto di depurazione che non è collegato e si trova smontato a piè d'opera; l'impianto idrico non ha allaccio alla rete; l'accettatore self Marca Fortech al punto 17); il compressore aria ed il motorino autoclave ai punti 18) e 19), le due pensiline al punto 20) e due cartelli prezziari al punto 21) e la cisterna d'acqua al punto 22); l'impianto di videosorveglianza (telecamere e video, in parte presente nel locale ufficio) ed i faretti installati nei pali illuminazione; gli estintori al punto 23) sono detenuti in comodato d'uso con oneri sostenuti dal gestore AMG;
□ in quanto riconducibili ad altri soggetti terzi (Tamoil) i tre pali bandiera al punto 24.

Le risultanze della ricognizione eseguita dai periti corrispondono a quelle dell'inventario nelle more fornito dal curatore della liquidazione giudiziale.

Come già evidenziato, non fa parte del patrimonio della società in liquidazione giudiziale la proprietà dei terreni sui quali insiste l'impianto, appartenenti alla [redacted] Simona Speziga, la cui alienazione congiunta è considerata nella presente valutazione.

Quanto ai beni di terzi, nello stato passivo della Liquidazione Giudiziale ad oggi rileva esclusivamente la rivendica di Tamoil *limitatamente ai beni rinvenibili.*
Nella specie, relativamente all'impianto in esame, in sede di rivendica Tamoil ha precisato di aver ottenuto dal Tribunale di Milano titolo (Ordinanza del 27/07/2022) per la restituzione dei seguenti beni: Multidispenser Nuovo Pignone, Contenitori Portarifiuti Mod Topsy, Prezziari Portaprezzi, palo per insegna mt. 8,10, Insegna Bifacciale Mm.1000x1500, Insegna Luminosa Monofacciale Mm.1000x1000, Montanti per Canopy, Canopy Mm.1750x700x450, Pali Rastremati Portabandiere, Sottotarghe luminose bifacciali Mm.2000x500
Si vedano, per i dettagli, i documenti della rivendica Tamoil in allegato.
Resta, pertanto, onere del futuro acquirente verificare con le parti coinvolte l'esatta consistenza e condizione dei beni che fanno parte dell'impianto.

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

Stato di conservazione dell'impianto
In occasione del sopralluogo eseguito in data 08/07/2025, l'impianto risultava nel complesso in sufficiente stato conservativo, tanto con riferimento ai manufatti quanto alle componenti impiantistiche e alla pavimentazione esterna. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario erano stati oggetto di verifica esclusivamente visiva, senza accertamento della relativa funzionalità. In particolare, risultava già fuori servizio una delle due colonnine GPL.
In vista della presente revisione, i periti, con nota del 20/06/2026, hanno richiesto all'attuale gestore di comunicare eventuali variazioni significative intervenute nella consistenza e nello stato dell'impianto rispetto alla precedente ricognizione, nonché ogni ulteriore elemento utile ai fini dell'aggiornamento della valutazione.
Dalle informazioni fornite dal gestore è emerso che, durante un rifornimento in modalità self-service effettuato dopo l'orario di chiusura, sarebbe stato avvertito un forte odore di GPL, rendendo necessario l'intervento dei Vigili del Fuoco, i quali avrebbero rilevato una perdita di prodotto all'interno dell'unico erogatore GPL allora funzionante. A seguito dell'episodio è stata segnalata la chiusura dell'impianto GPL, documentata anche mediante materiale fotografico trasmesso dal gestore.

È stata inoltre prodotta una proposta commerciale del 21/07/2026, relativa alla sostituzione di due erogatori GPL, comprensiva di fornitura, pannellatura e installazione, per un importo complessivo di € 28.880,00, oltre IVA.
Il gestore ha altresì segnalato condizioni di degrado degli erogatori e delle componenti impiantistiche, comprese quelle interrate, evidenziando la necessità di interventi manutentivi e di ripristino. Tali dichiarazioni, pur rilevanti ai fini della valutazione, non risultano accompagnate da una diagnosi tecnica completa che consenta di individuare con certezza le cause delle anomalie e l'effettiva estensione degli interventi necessari.
Alla data degli ultimi accertamenti non risultano acquisiti elementi documentali sufficienti a comprovare il definitivo ripristino e la piena funzionalità del sistema GPL. La sua eventuale rimessa in esercizio resta pertanto subordinata alle necessarie verifiche tecniche, agli interventi di ripristino e agli adempimenti autorizzativi e certificativi previsti dalla normativa applicabile.
Le criticità sopravvenute confermano il quadro di obsolescenza già evidenziato nella perizia tecnica originaria, senza che sia stato possibile accertare compiutamente l'entità degli interventi necessari al ripristino della piena funzionalità dell'impianto.
Resta ferma la necessità, per il futuro acquirente, di effettuare le verifiche impiantistiche e documentali necessarie alla regolare prosecuzione dell'attività, con particolare riferimento alle condizioni degli erogatori, dei serbatoi, delle tubazioni e dei sistemi di sicurezza, nonché agli eventuali adempimenti ambientali, antincendio e metrologici.

Valore di stima degli immobili e beni mobili dell'impianto e dei terreni del compendio
L'Ing. Gianmarco Pilo, nella propria relazione tecnica integrativa, ha proceduto alla valutazione dei beni costituenti l'impianto mediante il criterio del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato, integrando la precedente stima con il valore dei terreni nell'ottica della prospettata vendita congiunta dell'intero compendio in lotto unico.
All'esito delle valutazioni svolte, il valore di mercato del complesso tecnico-immobiliare, comprensivo dei terreni è stato determinato in complessivi € 125.900,00, di cui € 95.759,54 riferibili alla componente impianto ed € 30.140,46 alla componente terreni.
A tale importo si aggiunge il valore dei beni mobili, rimasto invariato e pari a € 215,00, per un valore tecnico complessivo del compendio pari a € 126.115,00.
Per i criteri di stima, le singole componenti di valore e le relative decurtazioni si rinvia alla relazione tecnica dell'Ing. Gianmarco Pilo.
Tali valori, come precisato nel prosieguo, costituiranno il riferimento per la determinazione del valore patrimoniale del ramo d'azienda e del valore complessivo del compendio oggetto della prospettata vendita congiunta.

8. VALUTAZIONE ECONOMICA DEL COMPLESSO AZIENDALE

La presente relazione ha come obiettivo la determinazione del valore del complesso aziendale inteso quale insieme di beni economici organizzati, in un'ottica di continuità gestionale e quale entità autonoma in grado di generare redditi futuri.
La continuità aziendale presuppone la futura disponibilità delle aree sulle quali insiste l'impianto. In mancanza di tale presupposto verrebbe meno la possibilità di prosecuzione dell'attività e risulterebbe significativamente compromessa la convenienza economica dell'investimento.

Reddito Atteso del Ramo d'Azienda
Come già osservato nell'analisi precedente, al fine di determinare il valore dell'avviamento imputabile al ramo aziendale in oggetto occorre preliminarmente quantificare il cosiddetto reddito medio normale prospettico dell'azienda, che dovrebbe esprimere la normale

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

Ai fini dell'individuazione del reddito atteso dell'impianto oggetto di valutazione, sono stati utilizzati i dati economico-fiscali forniti dall'esercente AMG [redacted] Srl, i registri di carico e scarico dei prodotti petroliferi, comunicati dalla società e verificati presso l'Agenzia delle Dogane.
Non sono stati resi dati economici dalla curatela, non disponibili agli atti della procedura.

Nello specifico dell'analisi si espone quanto segue.
A) Sono stati analizzati i dati economici dell'esercente AMG [redacted]i Srl relativi all'impianto in esame per gli anni dal 2018 al 2024, all'uopo forniti.
L'operazione di normalizzazione dei dati è stata attuata secondo i seguenti criteri: a) Rimanenze: sono stati considerati i valori delle rimanenze iniziali e finali in modo da pervenire ad una corretta determinazione del reddito economico secondo principi contabili; b) Poste straordinarie: sono stati eliminati alcuni proventi di natura straordinaria, quali i contributi covid contabilizzati in alcuni anni (2021/2022); c) Imposte: sono state infine considerate le imposte, che possono dipendere da variazioni occasionali nonché dalla forma societaria, pesate ad un'aliquota media normalizzata del 30%, valida per tutti gli anni in analisi in modo tale da non distorcere i risultati netti.
I dati ottenuti sono esposti nella tabella che segue.

	REDDITI AMG CARBURANTI SRL (DA PROSPETTI ECONOMICI) ANNI 2018-2024						
	ANNO 2018	**ANNO 2019**	**ANNO 2020**	**ANNO 2021**	**ANNO 2022**	**ANNO 2023**	**ANNO 2024**
Ricavi	[redacted]						
Altri ricavi							
Totale ricavi							
Costi materie prime							
Costi per servizi							
Godimento beni terzi							
Spese lavoro dipendente							
Quote Ammortamento							
Altri costi							
Interessi/Proventi passivi							
Imposte							
Totale Costi							
Rimanenze finali							
Rimanenze iniziali							
Reddito netto							

	RICLASSIFICAZIONE REDDITI AMG CARBURANTI SRL ANNI 2018-2024 PER NORMALIZZAZIONE						
	ANNO 2018	**ANNO 2019**	**ANNO 2020**	**ANNO 2021**	**ANNO 2022**	**ANNO 2023**	**ANNO 2024**
Ricavi	[redacted]						
Altri ricavi							
Rimanenze finali							
Totale componenti positivi							
Rimanenze iniziali							
Costi materie prime							
Costi per servizi							
Godimento beni terzi							
Spese lavoro dipendente							
Quote Ammortamento							
Altri costi							
Interessi/Proventi passivi							

Totale componenti negativi							
Reddito Ante Imposte							
Imposte Forfettarie							
Reddito netto							

Nell'analisi si è ritenuto non considerare i dati degli anni 2020 e 2021, poiché risentivano delle anomalie causate dall'emergenza sanitaria, né quelli relativi al 2022, considerati eccezionali a causa di fattori settoriali straordinari (come l'aumento dei prezzi) e delle politiche interne di riorganizzazione, come confermato dallo stesso esercente. Escludendo questi dati, si ottiene un reddito normalizzato al netto delle imposte di euro [1]

B) Oltre ai dati reddituali, sono stati considerati anche i dati industriali di carico e scarico dei vari prodotti riferiti a benzina, gasolio, GPL e lubrificanti, così come comunicati dall'esercente all'Agenzia delle Dogane. Annualmente, infatti, i distributori devono comunicare questi dati agli enti preposti. Si riportano nel prospetto che segue i dati al riguardo reperiti.

	DATI DI CARICO E SCARICO CARBURANTI							
	ANNO 2018		**ANNO 2019**		**ANNO 2020**		**ANNO 2021**	
	Carico	**Scarico**	**Carico**	**Scarico**	**Carico**	**Scarico**	**Carico**	**Scarico**
Benzina								
Gasolio								
GPL								
Totali								

	ANNO 2022		**ANNO 2023**		**ANNO 2024**	
	Carico	**Scarico**	**Carico**	**Scarico**	**Carico**	**Scarico**
Benzina						
Gasolio						
GPL						
Totali						

Partendo dai dati di scarico è possibile confrontarli con quelli reddituali dell'esercente in modo da determinare un valore il più possibile oggettivo che rappresenti le potenzialità astratte dell'azienda, indipendentemente dalle scelte gestionali specifiche.
In particolare, dal dato di vendita si è calcolato il margine lordo, applicando i margini forniti dall'osservatorio nazionale e dalle principali associazioni di categoria; tale margine identifica la quota del prezzo al litro, esclusa l'IVA le accise ed il costo medio del prodotto sul mercato, che rimane per coprire i costi operativi e l'attività d'impresa. In termini aziendali, corrisponde al margine industriale lordo. Rapportando il margine lordo al risultato ante imposte, tramite un'analisi empirica sui dati dell'esercente, si rileva che l'incidenza media degli altri costi sul margine è pari a circa il 90%, con un conseguente risultato netto del 10% del margine stesso. Da ciò deriva un ulteriore valore indicativo del reddito medio normalizzato.
Si espongono i dati di scarico relativi agli anni 2018-2024 e le relative risultanze:

	ANNO 2018					**ANNO 2019**				
	A	B	C	D =(B-C)	A*D	A	B	C	D =(B-C)	A*D
Redditività Prodotto	**Totale Scarico**	**Margini Lordi**	**Costo Bio**	**Margine Netto**	**Reddito MOL**	**Totale scarico**	**Margini Lordi**	**Costo Bio**	**Margine Netto**	**Reddito MOL**
Benzina										
Gasolio										
GPL										
Lubrificante	-				-	-				
Conto Economico Sintetico										

[1] Includendo i dati degli anni 2020, 2021 e 2022, il reddito medio netto sarebbe di euro

Mol Totale										
Incidenza costi generali										
Reddito Lordo										
Imposte Forfettarie 30%										
Reddito Netto										
	ANNO 2020					**ANNO 2021**				
	A	B	C	D =(B-C)	A*D	A	B	C	D =(B-C)	A*D
Redditività Prodotto	**Totale scarico**	**Margini Lordi**	**Costo Bio**	**Margine Netto**	**Reddito MOL**	**Totale scarico**	**Margini Lordi**	**Costo Bio**	**Margine Netto**	**Reddito MOL**
Benzina										
Gasolio										
GPL										
Lubrificante	-				-	-			7	-
Conto Economico Sintetico										
Mol Totale										
Incidenza costi generali										
Reddito Lordo										
Imposte Forfettarie 30%										
Reddito Netto										
	ANNO 2022					**ANNO 2023**				
	A	B	C	D =(B-C)	A*D	A	B	C	D =(B-C)	A*D
Redditività Prodotto	**Totale scarico**	**Margini Lordi**	**Costo Bio**	**Margine Netto**	**Reddito MOL**	**Totale scarico**	**Margini Lordi**	**Costo Bio**	**Margine Netto**	**Reddito MOL**
Benzina										
Gasolio										
GPL										
	1									
Lubrificante	-				-	-				-
Conto Economico Sintetico										
Mol Totale										
Incidenza costi generali										
Reddito Lordo										
Imposte Forfettarie 30%										
Reddito Netto										
	ANNO 2024									
	A	B	C	D =(B-C)	A*D					
Redditività Prodotto	**Totale scarico**	**Margini Lordi**	**Costo Bio**	**Margine Netto**	**Reddito MOL**					
Benzina										
Gasolio										
GPL										
Lubrificante	-									
Conto Economico Sintetico										
Mol Totale										
Incidenza costi generali										
Reddito Lordo										
Imposte Forfettarie 30%										
Reddito Netto										

dove i margini per benzina, gasolio e GPL sono stati rilevati dai dati pubblicati sul sito del MASE (Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica) e dai documenti FIGISC, [2]

[2] Il sito https://sisen.mase.gov.it/ riporta i dati statistici storici per diversi prodotti (Benzina, Gasolio, GPL, Metano, GNL, Gasolio riscaldamento, OC Fluido/Denso BTZ), con specifica delle componenti per accise ed iva e esposizione dei margini.
La FIGISC – Federazione Italiana Gestori Impianti Stradali carburanti pubblica sul proprio sito https://www.figisc.it/ periodicamente diverse rilevazioni statistiche sull'andamento del mercato della distribuzione dei carburanti: nell'analisi peritale in esame si è fatto riferimento, in

e da cui, al netto degli anni 2020, 2021 e 2022 come sopra esposto, si ottiene un reddito medio normalizzato netto imposte di euro [redacted][3]

I dati riportati risultano nel complesso coerenti con la letteratura di settore secondo cui il margine lordo industriale degli esercenti dei distributori di carburante – al netto di IVA e accise – si attesta mediamente tra 0,03 e 0,05 €/L di carburante venduto ed il reddito netto effettivamente realizzabile risulta fortemente ridotto per effetto dell'incidenza, stimata in circa 75%-80% del suddetto margine, dei costi operativi dell'impianto (manutenzioni, utenze, personale, commissioni, ecc.) ed imposte fiscali, a riprova del fatto che l'attività di gestione presenta margini profittevoli contenuti a fronte di elevati costi fissi e variabili. [4]

^ ^ ^ ^ ^

Mediando i redditi netti ottenuti nei due approcci suindicati ([redacted]), si ottiene il valore del reddito atteso normalizzato di euro [redacted] arrotondato ad euro [redacted] itenuto idoneo a rappresentare un equilibrio tra i diversi elementi considerati.

Valore Patrimoniale del Ramo d'azienda

L'Ing. Gianmarco Pilo ha determinato il valore patrimoniale del compendio oggetto della prospettata vendita congiunta in un valore complessivo di euro 126.115,00, comprensivo del valore del complesso tecnico-immobiliare, pari a € 125.900,00, e del valore dei beni mobili, pari a € 215,00. Nell'ambito di tale valutazione, i terreni di proprietà di Simona Speziga, destinati a essere trasferiti unitamente all'impianto, sono stati autonomamente stimati in euro 30.140,46 in considerazione della loro consistenza, ubicazione e destinazione.

Ai fini della determinazione dell'avviamento mediante il metodo patrimoniale-reddituale, si ritiene necessario distinguere il valore patrimoniale riferibile al ramo d'azienda della società ASP di Andrea Speziga Sas da quello attribuito ai terreni di proprietà di Simona Speziga.
Questi ultimi, pur costituendo il supporto materiale indispensabile per l'esercizio dell'attività e pur essendo destinati, nell'ipotesi assunta nella presente valutazione, a essere trasferiti congiuntamente all'impianto, non appartengono al patrimonio della società in liquidazione. Del resto, il reddito medio prospettico normalizzato, precedentemente determinato, esprime la capacità reddituale dell'attività di distribuzione carburanti e, per coerenza metodologica, deve pertanto essere posto in relazione con il capitale patrimoniale riferibile al ramo aziendale.

Conseguentemente il capitale patrimoniale K del ramo aziendale, al netto della componente riferita ai terreni, viene determinato in euro 95.974,54 (= euro 126.115,00 – euro 30.140,46)

K = euro 95.974,54

Il valore autonomo dei terreni verrà, comunque, riconsiderato all'esito della determinazione dell'avviamento, nel calcolo del valore del compendio unitario oggetto di vendita.

---

particolare, per benzina e gasolio ai margini riportati nel documento FIGISC n. 014/NP del 06/01/2025 (margine lordo e netto gasolio per impianti no-logo, calcolando la media dei valori rilevati per servito e per self) e, per il GPL nel documento n. 015/NP del 06/01/2025 (dettaglio delle componenti del prezzo industriale, medie annuali in euro/litro).
Per i lubrificanti si è fatto riferimento a stime empiriche in rapporto all'andamento dei prezzi doganali degli oli motore ed ai prezzi mediamente praticati nelle stazioni di servizio come individuati in alcune riviste di settore.

[3] Includendo i dati degli anni 2020, 2021 e 2022 il reddito medio netto sarebbe di euro 51.737,24.

[4] Si veda:
https://www.ilmessaggero.it/economia/news/benzina_a_chi_vanno_accise_confronto_paesi_europei_cosa_sappiamo-7166116.html?refresh_ce
https://chilometrando.it/auto/guadagni-benzinaio-ogni-litro-carburante-venduto/
https://www.bsness.com/quanto-guadagna-unimpresa/quanto-guadagna-distributore-benzina/
https://www.sicurauto.it/ "Quanto guadagna un distributore di carburante? "Solo 3 cent al litro" di Raffaele Dambra 14 Maggio 2024;
https://confcommerciosondrio.it/10174 «Il nostro guadagno? 3-4 centesimi al litro» comunicato stampa del 20/05/2024;
https://www.corrieredelleconomia.it/2023/02/09/carburanti-vi-spiego-chi-ci-guadagna/ di Massimo Sbardella del 9/02/2023;
https://www.galluraoggi.it/economia/caro-prezzi-pochi-guadagni-dura-vita-distributore-benzina-6-giugno-2019/
https://www.unionesarda.it/news-sardegna/caro-carburanti-gestori-divisi-sullo-sciopero-jbbtx1d6 23 gennaio 2023/

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

Stima Autonoma dell'Avviamento

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

$$V_A = K + GW$$

dove:

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

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

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

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

Per l'impianto in esame, sono stati già determinati il valore del patrimonio netto aziendale K, pari ad euro 95.974,54 ed il valore del reddito medio atteso R, pari ad euro 19.800,00 per cui resta da definire l'orizzonte temporale **n** ed i tassi **i** e **i'**.

Tempo n

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

n = 5

La prospettata vendita unitaria dell'impianto e del terreno consente di ridurre il principale elemento di incertezza evidenziato nella precedente valutazione, rappresentato dalla dissociazione tra proprietà delle strutture e proprietà del suolo sul quale le stesse insistono. La continuità dell'attività nell'orizzonte temporale assunto resta comunque subordinata al mantenimento delle condizioni tecnico-amministrative necessarie per l'esercizio dell'impianto e all'esecuzione degli eventuali interventi di verifica, ripristino e adeguamento già evidenziati nella presente relazione.

Tassi i e i'

Il Tasso i riflette il rendimento medio di investimenti analoghi, con un rischio normale, senza avviamento e non incorpora gli elementi di vantaggio competitivo o di extra-redditività. Tale tasso riguarda la parte patrimoniale (calcolo del reddito normale o del rendimento atteso del capitale) e misura la redditività normale di un investimento simile, e serve a determinare il reddito attribuibile al capitale investito.

Considerando la struttura economico-finanziaria tipica delle piccole imprese del settore "distribuzione carburanti", caratterizzato da margini contenuti, elevata incidenza dei costi fissi

e bassa volatilità dei flussi reddituali, il tasso deve essere costruito con riferimento a rendimenti privi di rischio o a basso rischio, integrati da un premio settoriale.
Come da prassi tecnica, si è partiti da un tasso privo di rischio (r_f) pari al 3,67%, assumendo il valore del rendimento medio dei titoli di Stato decennali italiani nel 2026.
A questo si è aggiunto un premio per il rischio di mercato (ERP_mature), rettificato con parametro beta di settore. Sulla base dei dati pubblicati dal prof. Aswath Damodaran (Stern School of Business, aggiornamenti 2026), per mercati maturi l'ERP si attesta nel 4,23%, dato del 05/01/2026. Non essendo disponibile un beta locale per il settore dei distributori di carburante, si fa riferimento al comparto Retail (General), caratterizzato da margini compressi e dinamiche assimilabili. Il beta settoriale stimato è 0,98, valore in linea con le prassi valutative che, in assenza di comparabili diretti, suggeriscono β ≈ 1 (Rif. tabelle per settore/beta e WACC).

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

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

Assumendo una struttura finanziaria media composta per il 70% da mezzi propri e per il 30% da capitale di debito, con costo medio netto del debito pari al 3,16% (determinato considerando le condizioni medie di mercato per il credito alle piccole imprese operanti nel comparto della distribuzione di carburanti), il costo medio ponderato del capitale (WACC) [5] risulta pari a:

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

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

Il Tasso i' è il tasso di attualizzazione dei sovraredditi che riflette il rischio effettivo dell'attività ed include nella costruzione elementi che misurano il rischio maggiore rispetto al precedente tasso i. Rileva nella parte reddituale, quando si attualizzano extra-redditi o flussi futuri. È un tasso solitamente più elevato del tasso i (i' ≥ i).
Esso tiene conto della specificità del settore della distribuzione di carburanti in Italia e, in particolare, in Sardegna, caratterizzato, come indicato in espositiva, da margini unitari contenuti e condizionati da accise e dinamiche internazionali dei prezzi, dall'importanza delle attività accessorie (bar, autolavaggio, minimarket) ai fini della redditività complessiva; dall'elevato presidio normativo e ambientale (obblighi manutentivi e di sicurezza) con potenziali costi straordinari, dalla stagionalità marcata con picchi estivi legati al turismo e flessioni nei mesi invernali e, infine, dalle prospettive di lungo periodo soggette alla transizione energetica e all'evoluzione della mobilità.
Per le PMI, quale quella oggetto della presente valutazione, l'analisi viene effettuata secondo un approccio di tipo build-up, che integra al modello CAPM una serie di premi specifici legati al rischio dimensionale e aziendale. [6]
La relazione di riferimento è la seguente:

---

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

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

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

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

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

dove i parametri

r_f (3,67%) è il tasso privo di rischio e β·ERP_mature (4,15%) è rischio di mercato moltiplicato per il coefficiente settoriale di cui si è detto in precedenza in relazione al Tasso i,
e gli ulteriori parametri sono determinati come segue:

Country Risk Premium Italia (CRP Italia): individua l'extra-rischio relativo al Paese Italia (default spread/CDS) che in base alle tabelle di Damodaran (aggiorn. 2026) si colloca intorno a 0,84%[7]

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

Specific Company Risk = 0,40%, espressivo del rischio specifico dell'impresa, determinato tenendo conto delle problematiche tecniche e manutentive sopravvenute relative ad alcune componenti dell'impianto e della conseguente necessità di verifiche, interventi di ripristino e aggiornamento delle relative certificazioni.

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

$$i' = 3{,}67 + 4{,}15 + 0{,}84 + 0{,}80 + 0{,}40 = 9{,}86\%$$

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

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

Valore Economico del Ramo d'Azienda di ASP di Andrea Speziga Sas
Richiamando la formula suesposta del calcolo dell'avviamento,

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

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

(i x K) = 0,0642 x 95.974,54 = € 6.161,57

R = 19.800,00 €

(R – iK) = 19.800,00 – 6.161,57 = 13.638,43 €

$a_{n,i'}$ (per 5 anni, i'= 9,86%) = $a_{5\ 9,86}$ = 3,8044

il valore dell'avviamento viene determinato come segue:

GW = 13.638,43 × 3,8044 = € 51.885,84

[7] Il Country Risk Premium attribuito all'Italia nel dataset di Damodaran aggiornato a gennaio 2026 è pari al 2,46%, mentre l'Adjusted Default Spread è pari all'1,62%.
Poiché nella presente valutazione il tasso del 3,67% è determinato assumendo il rendimento dei titoli di Stato italiani decennali, che incorpora già la componente di rischio sovrano espressa dal relativo default spread, ai fini della costruzione del tasso viene considerata esclusivamente la componente incrementale del rischio-Paese non già riflessa nel rendimento governativo (2,46%−1,62%=0,84%). Tale impostazione è adottata al fine di evitare una duplicazione della componente di rischio sovrano nella costruzione del tasso di attualizzazione. I parametri relativi al Country Risk Premium e all'Adjusted Default Spread sono desunti dai dati pubblicati dal Prof. Aswath Damodaran – Stern School of Business. Damodaran – Country Default Spreads and Risk Premiums
Tale differenziazione consente di mantenere la coerenza logica tra le due componenti del metodo: la parte patrimoniale, ancorata a valori correnti e redditi ordinari (rischio domestico medio), e la parte reddituale, soggetta a maggiore volatilità e a rischi di contesto (rischio Paese incluso).
Analogamente, nel calcolo del tasso di attualizzazione degli extra-redditi (i') non è stato considerato il costo medio del debito in quanto il tasso è costruito in ottica equity side, poiché gli extra-redditi considerati nel metodo misto rappresentano flussi di utile netto medio normalizzato, già al netto degli oneri finanziari e fiscali.
Pertanto, il tasso i' è espresso come costo del capitale proprio (Ke) e non come costo medio ponderato del capitale (WACC). L'inclusione del costo del debito nel tasso i' comporterebbe una duplicazione del rischio e della remunerazione associata alla leva finanziaria, già implicitamente riflessa nel valore del reddito netto.

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

$$V_A = K + GW$$

otteniamo

VA = € 95.974,54 + € 51.885,84 = € 147.860,38 **arrotondato ad € 148.000,00.**

che esprime il valore economico dell'impianto di distribuzione in esame afferente al ramo aziendale di proprietà della società ASP di Andrea Speziga Sas.

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

Ipotesi	Tassi (i, i')	Avviamento (€)	complessivo (€)
Prudente	7,92%-11,36%	44.680	140.655
Realistico	6,42%-9,86%	51.886	147.860
Ottimistico	4,92%-8,36%	59.635	155.610

Il valore stimato dell'azienda, nell'ipotesi individuata, è pari ad € 148.000,00, con un range plausibile tra € 140.655,00 e € 155.610,00 in base alle ipotesi di rischio adottate. L'ampiezza del range riflette la sensibilità del risultato alle ipotesi sui tassi.

L'avviamento stimato, pari a € 51.885,84, rappresenta una componente economicamente significativa del valore complessivo, riflettendo la capacità dell'impianto di generare, sulla base delle ipotesi adottate, un reddito prospettico superiore alla remunerazione ordinaria del capitale patrimoniale investito.
La relativa realizzabilità resta subordinata alla continuità dell'attività, al mantenimento dei livelli reddituali prospettici e alla risoluzione delle criticità tecnico-impiantistiche evidenziate nella presente relazione.

Valore del compendio oggetto della vendita congiunta
Al valore economico del ramo d'azienda della società ASP di Andrea Speziga Sas deve essere infine aggiunto il valore dei terreni di proprietà di Simona Speziga, determinato dall'Ing. Pilo in € 30.140,46.

Valore Ramo Azienda ASP di Andrea Speziga Sas	euro	148.000,00
Valore terreni di Simona Speziga	euro	30.140,46
Totale compendio da vendere	**euro**	**178.140,46**

Il valore economico complessivo del compendio nella configurazione assunta ai fini della presente stima può pertanto essere **determinato, in cifra arrotondata, in euro 178.100,00.**
Il risultato ottenuto appare coerente con la consistenza patrimoniale del compendio, con la redditività prospettica dell'attività e con i fattori di rischio evidenziati nel corso dell'analisi.
La prospettata vendita congiunta dell'impianto e dei terreni, ove perfezionata nei termini indicati dalla Curatela, consentirebbe di superare il principale elemento di incertezza considerato nella precedente valutazione, rafforzando la stabilità e la trasferibilità del complesso aziendale.
Restano ferme le criticità già evidenziate in espositiva in ordine agli aspetti tecnico-manutentivi e funzionali dell'impianto, nonché alle verifiche e agli eventuali interventi di ripristino e aggiornamento delle relative certificazioni, ai quali si rinvia.
Per gli specifici termini, condizioni e modalità della prospettata vendita congiunta dovrà in ogni caso farsi riferimento alle determinazioni della Curatela ed alla relativa documentazione.

9. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto nella presente relazione,
il valore economico del compendio costituito dal ramo d'azienda relativo all'impianto di distribuzione carburanti sito in Valledoria, località La Muddizza Strada Provinciale 13 M e dai terreni destinati ad essere trasferiti unitamente allo stesso, come individuati in espositiva, viene determinato in **complessivi euro 178.100,00 (centosettantottomila/00).**

Valore di Stima			
Valore Impianto Distributore di Carburante in Valledoria Località La Muddizza - SP 13 M e dei correlati terreni	**€**	**178.100,00**	**(centosettantottomila/00)**

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

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

Si producono:
1) Relazione Ing. Gianmarco Pilo beni immobili con terreni e relativi allegati;
2) Relazione Ing. Gianmarco Pilo beni mobili e relativi allegati;
3) Note di segnalazione del gestore di criticità sopravvenute all'impianto;
4) Scrittura privata comodato terreno del 30/04/2012;
5) Contratto di comodato petrolifero del 23/09/2008;
6) Verbale ricognizione dei Periti dei beni dell'impianto;
7) Verbale inventario Curatore dei beni dell'impianto;
8) Documenti rivendica Beni Tamoil Italia SpA;
9) Licenza esercizio attività Impianto Valledoria;
10) Prospetti economici e dati di carico/scarico dell'esercente anni 2018-2024;
11) Certificato notarile ventennale dei terreni di proprietà di Simona Speziga.

Sassari, 26 Ottobre 2026

Il consulente
Dott. Salvatore Ara

