TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [redacted]

S.A.S. e del soci[redacted]”

N.10/2024

Relazione di Consulenza Tecnica integrativa Stazione di servizio 04 ubicata nella S.P. 13 M, Località La Muddizza, Valledoria (SS)

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Fiorentini

Curatore: Dott.ssa Gabriella Sotgiu

Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo

INDICE

Premessa 5
Mandato integrativo 7
Identificazione dell'impianto e dei terreni 8
Anomalia proprietaria e disponibilità del terreno 9
Provenienza dei terreni e risultanze notarili 10
Sopravvenienze segnalate dal gestore e stato dell'impianto 12
Premessa metodologica della nuova stima 15
Determinazione del valore della componente fondiaria 16
Superficie complessiva e ripartizione estimativa 16
Valore unitario della porzione pavimentata 17
Valore unitario della superficie agricola residua 18
Valore complessivo dei terreni 19
Ricalcolo del valore dell'impianto e del lotto unitario 20
Considerazioni sulle criticità impiantistiche nel valore finale 22
Conclusioni 23
Elenco degli allegati: 26

Premessa

Il sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, già incaricato nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. 10/2024 della stima delle attività immobiliari riconducibili alla società [redacted] e al socio accomandatario infinitamente responsabile, deposita la presente relazione integrativa con riferimento alla stazione di servizio 04 ubicata nel Comune di Valledoria, località La Muddizza, lungo la S.P. 13 M.

La relazione deve essere letta congiuntamente all'elaborato originario e all'allegato denominato "*Allegato D.04 – Stima immobiliare_Valledoria*", già agli atti della Procedura, nonché agli allegati documentali richiamati nella medesima relazione. Essa non costituisce una mera correzione formale né una revisione complessiva dell'elaborato precedente, ma un nuovo autonomo accertamento estimativo, sviluppato sulla base dei dati già verificati e delle circostanze documentali sopravvenute, e diretto a determinare il valore del compendio nell'ipotesi di formazione di un lotto unico comprendente l'impianto e i terreni sui quali esso insiste.

L’esigenza dell’integrazione deriva dalla comunicazione PEC della Curatrice del 9 giugno 2026, con la quale è stato richiesto ai consulenti di revisionare e integrare le precedenti stime degli impianti di distribuzione carburanti, ricomprendendo anche i terreni sottostanti di proprietà di terzi, allo scopo di costituire un lotto unico di vendita. Per Valledoria, la richiesta riguarda l’impianto sito in località La Muddizza e i terreni catastalmente individuati al foglio 29, particelle 846 e 847.

[redacted] Il valore qui determinato è riferito allo scenario estimativo richiesto dalla Curatela, vale a dire alla possibile vendita coordinata dell’impianto e dei terreni, subordinata al perfezionamento degli atti negoziali, delle verifiche ipocatastali e degli ulteriori adempimenti necessari.

La stima è quindi formulata in modo trasparente su due piani distinti: da un lato, la situazione giuridica attuale, nella quale la società liquidata è titolare dell’impianto mentre i terreni risultano intestati a [redacted]; dall’altro, lo scenario di vendita unitaria richiesto ai fini della nuova valutazione, nel quale il futuro acquirente possa acquistare o comunque ottenere il trasferimento contestuale della disponibilità dominicale dei terreni e della titolarità dell’impianto.

La necessità di mantenere distinta tale duplice prospettiva discende dai principi che regolano la stima dei beni acquisiti all’attivo. L’art. 216 del Codice della crisi d’impresa e dell’insolvenza prevede che i beni siano stimati da esperti nominati dal curatore e che, quando la stima riguarda un bene immobile, la relazione contenga le informazioni previste dall’art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile. La relazione deve quindi consentire all’organo della procedura, al Giudice Delegato e ai potenziali offerenti di comprendere sia l’oggetto effettivamente trasferibile sia le condizioni e gli oneri che incidono sul valore.

Mandato integrativo

Il mandato integrativo risulta dalla comunicazione PEC trasmessa dalla Curatela e indirizzata ai sottoscritti consulenti, avente ad oggetto la "*valutazione dell'impianto di distribuzione di carburanti con annesso il terreno di proprietà di terzi*".

Per quanto riguarda Valledoria, l'incarico individua l'impianto sito in località La Muddizza, S.P. 13 M, richiamando la precedente identificazione catastale del terreno e il contratto di comodato registrato in data 4 ottobre 2017 al n. 2430. La richiesta consiste nel revisionare e integrare l'elaborato estimativo già depositato, ricomprendendo nel valore anche il terreno sottostante, al fine di costituire un lotto unico di vendita.

Il mandato si coordina con la richiesta della Curatela del 25 giugno 2026, con la quale è stato chiesto di procedere, alla luce dell'accordo in corso con la proprietaria dei terreni, a una integrazione delle perizie relative agli impianti di Sanluri, Arzachena, Nuoro e Valledoria. La presente relazione riguarda esclusivamente Valledoria.

Rientra inoltre nell'attività integrativa la verifica delle eventuali variazioni significative intervenute nella consistenza dell'impianto rispetto al sopralluogo e alla perizia originaria, sulla base delle informazioni richieste all'attuale gestore e della documentazione tecnica e contabile eventualmente prodotta. Non rientra invece nel mandato la redazione di un progetto esecutivo di manutenzione, di adeguamento antincendio, di sostituzione degli impianti o di bonifica ambientale, né la direzione di tali interventi.

L'ambito dell'indagine è coerente con il principio secondo cui la relazione di stima deve fornire una rappresentazione completa e verificabile del bene, dei vincoli, dello stato di possesso, della regolarità urbanistica e catastale e degli oneri che possono incidere sulla vendita. In tal senso, l'art. 173-bis disp. att. c.p.c. richiede l'identificazione del bene, la descrizione, l'indicazione del possesso e dei titoli opponibili, la verifica dei vincoli e degli oneri, la regolarità urbanistica e catastale e l'indicazione dei costi di regolarizzazione. Tali contenuti sono richiamati, per le liquidazioni giudiziali, dall'art. 216 CCII.

La giurisprudenza ha inoltre chiarito che l'attività estimativa comprende le verifiche necessarie a rendere la stima piena, non limitandosi all'indicazione di un prezzo, ma includendo gli elementi identificativi e giuridici indispensabili alla vendita: Cassazione civile, ordinanza n. 15225 del 2022.

La presente integrazione è quindi svolta con particolare attenzione alla distinzione tra dati accertati, dati dichiarati dal gestore, ipotesi estimative e circostanze che richiedono successivi approfondimenti specialistici.

Identificazione dell'impianto e dei terreni

La stazione di servizio 04 è ubicata nel Comune di Valledoria, località La Muddizza, lungo la S.P. 13 M, in posizione extraurbana rispetto al nucleo urbano consolidato. L'impianto comprende il piazzale pavimentato, il fabbricato destinato al servizio del gestore, le pensiline e le strutture di protezione delle isole di erogazione, i serbatoi interrati per benzina e gasolio, il serbatoio GPL, le tubazioni, i quadri elettrici, i sistemi di raccolta e trattamento delle acque, gli impianti di recupero dei vapori e gli ulteriori componenti indicati nel verbale di ricognizione del 8 luglio 2025.
I terreni sui quali l'impianto insiste sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Valledoria, sezione censuaria di Castelsardo, foglio 29, particella 847, superficie catastale pari a 2.299 mq, e particella 846, superficie catastale pari a 377 mq.
I terreni sono indicati al Catasto Terreni del Comune di Valledoria, sezione censuaria di Castelsardo, foglio 29:

Particella	**Superficie catastale indicata**	**Intestazione catastale risultante dalla visura del 28/05/2026**
847	2.299 mq	[redacted]
846	377 mq	[redacted]
Totale	**2.676 mq**	

La visura attuale per soggetto del 28 maggio 2026, riporta entrambe le particelle intestate a [redacted] per l'intera proprietà. Il dato catastale è riferito come risultanza della banca catastale e non costituisce, da solo, prova conclusiva della titolarità civilistica.
La superficie catastale complessiva è quindi pari a:

2.299 mq + 377 mq = 2.676 mq.

La visura catastale aggiornata al 28 maggio 2026 conferma l'intestazione delle particelle 847 e 846 a [redacted] proprietaria per la quota di 1/1. L'impianto non risulta, invece, autonomamente censito al Catasto Fabbricati di Valledoria, sicché la precedente relazione ha correttamente individuato le particelle fondiarie come riferimenti catastali del compendio materiale.

La situazione attuale deve essere distinta dalla situazione che la presente integrazione è chiamata a valutare. Attualmente l'impianto è nella titolarità della società sottoposta a liquidazione giudiziale, mentre i terreni sono intestati a soggetto terzo. Nello scenario di lotto unico, il trasferimento dei terreni dovrà essere perfezionato con atto idoneo e previo espletamento delle verifiche ipocatastali.

Il certificato ventennale notarile del 22 giugno 2026 riferisce che la particella 846 è intestata a [redacted] per la piena proprietà e che, per il periodo esaminato, essa risulta libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, salvo le formalità specificamente indicate per altri immobili o per altre particelle.

Anomalia proprietaria e disponibilità del terreno

La caratteristica centrale del compendio consiste nella separazione tra la proprietà dell'impianto e quella dei terreni. La societ[redacted]a realizzato e possiede l'impianto in forza del contratto di comodato del 30 aprile 2012, registrato a Sassari il 17 maggio 2012 al n. 3919, mentre la proprietà dei terreni è rimasta in capo a [redacted].

La precedente perizia aveva evidenziato che tale separazione produce un effetto diretto sul valore di mercato dell'impianto, poiché l'eventuale acquirente dell'impianto non avrebbe acquistato automaticamente anche il suolo e avrebbe dovuto verificare la possibilità di subentrare nel rapporto di comodato o di stipulare un distinto contratto di godimento del terreno. Per tale ragione, nel calcolo originario era stato considerato, in via cautelativa, un onere complessivo per l'ipotetica disponibilità del terreno pari a euro 90.000,00, corrispondente a un canone convenzionale di euro 500,00 mensili per quindici anni.

La presente integrazione modifica il presupposto economico della stima, non perché il trasferimento dei terreni sia già avvenuto, ma perché la Curatela ha richiesto di determinare il valore del lotto nell'ipotesi di vendita congiunta dell'impianto e dei terreni.

Se tale scenario sarà perfezionato prima della vendita, il futuro aggiudicatario non dovrà sostenere il costo di acquisizione della disponibilità del terreno mediante locazione o comodato, poiché acquisterà, secondo i termini dell'atto definitivo, anche la componente fondiaria del compendio.

Ne consegue che il precedente abbattimento di euro 90.000,00 non viene riprodotto nella presente valutazione. Esso era funzionale a rappresentare il valore dell'impianto separato dal terreno; non è invece coerente con la stima di un lotto unitario comprendente anche i terreni. La soppressione di tale voce non equivale a un incremento arbitrario del valore, ma riflette il mutamento dell'oggetto estimativo richiesto dalla Curatela.

La distinzione tra la titolarità dell'impianto e quella del suolo deve essere resa esplicita anche nell'eventuale avviso di vendita, poiché l'effetto traslativo sul terreno potrà prodursi solo in presenza dell'atto definitivo e delle formalità necessarie. In mancanza del perfezionamento dell'acquisizione o della procura a vendere con effetti idonei a trasferire il bene, la vendita dovrà essere formulata diversamente e il valore dovrà essere nuovamente riferito al solo impianto gravato dalla necessità di acquisire la disponibilità dell'area.

Il contratto di comodato, per sua natura, attribuisce una facoltà di godimento della cosa al comodatario, senza trasferire la proprietà, ed è essenzialmente gratuito ai sensi dell'art. 1803 c.c. La disponibilità dell'impianto e quella del suolo restano quindi concettualmente distinte. La giurisprudenza ha inoltre sottolineato la particolare struttura dei rapporti relativi alla gestione degli impianti carburanti, spesso caratterizzati dalla combinazione di comodato delle attrezzature e fornitura dei carburanti: Cassazione civile, ordinanza n. 5684 del 2018. Tali principi confermano la necessità di non confondere la titolarità materiale dell'impianto con la proprietà del fondo.

Provenienza dei terreni e risultanze notarili

L'atto notarile rogato in Sassari dal Notaio Antonello Simone Scanu il 13 luglio 2000, repertorio indicato come n. 228672, documenta che [redacted] trasferì a [redacted] il terreno in Comune di Valledoria, località "*Nadaleddu-La Muddizza*", censito al foglio 29, mappale 856 (ex 590/a), della superficie di 2.566 mq. Per tale trasferimento l'atto indica il prezzo di lire 5.000.000. Nel medesimo atto è richiamato il tipo di frazionamento predisposto dal geom. Ettore Scanu, allegato sotto la lettera "A".

L’atto riferisce inoltre che la provenienza della venditrice derivava da assegnazione in forza di atto pubblico del 21 febbraio 1976, repertorio n. 2102, registrato a Sassari il 1° marzo 1976 e trascritto il 18 marzo 1976 (casella n. 2135, articolo n. 1780).

L’atto del 2000 non trasferisce direttamente l’attuale particella 847: trasferisce il mappale 856, ex 590/a, di 2.566 mq. Secondo la ricostruzione catastale riportata nella relazione catastale e nella perizia originaria, dal mappale 856, mediante frazionamento del 14 gennaio 2003, derivarono la particella 847 di 2.299 mq e la particella 848 di 267 mq. Il raccordo aritmetico è 2.299 + 267 = 2.566 mq; esso descrive la corrispondenza delle superfici complessive ricostruite, ma non identifica la particella acquistata nel 2000 con l’attuale 847 e non sostituisce la verifica del frazionamento e delle relative formalità.

La relazione originaria riporta, per la trascrizione dell’acquisto del 2000, gli estremi Sassari 17/07/2000, RG 10468, RP 6677.

Il certificato di destinazione urbanistica allegato all’atto del 2000 riguarda il preesistente mappale 590 e descrive, per quella data, la zona E agricola generica, oltre a un vincolo paesaggistico richiamato nel certificato. È un documento storico riferito alla particella originaria e non vale come certificazione della disciplina urbanistica oggi vigente per le particelle 846 e 847.

La particella 846, di superficie indicata in 377 mq, è ricondotta all’atto di permuta del 19 maggio 2005, repertorio n. 20.732, raccolta n. 6.415, ricevuto dal Notaio Carlo Bolognini. In base alla ricostruzione documentale disponibile, tale permuta trasferì a [redacted] il mappale 846, già 574/b, di 377 mq, e trasferì ai Pes il mappale 848 di 267 mq. L’atto descrive anche una servitù di passaggio a favore della particella 845 attraverso gli accessi del distributore e lungo la fascia adiacente alla strada provinciale; la servitù e le sue modalità devono essere considerate nella configurazione del lotto e rese conoscibili agli interessati, previa verifica del titolo e della nota di trascrizione.

Il raccordo documentale, in sintesi, è il seguente: l’atto del 2000 riguarda il mappale 856 di 2.566 mq; il frazionamento del 2003, secondo la relazione catastale, individua 847 (2.299 mq) e 848 (267 mq); l’atto del 2005 trasferisce a [redacted] la distinta particella 846 (377 mq) e ai Pes la particella 848 (267 mq). Le superfici e i mappali restano distinti anche se il totale 2.299 + 267 coincide con i 2.566 mq del mappale 856.

[redacted]

[redacted]

Prima della vendita unitaria occorre acquisire un'ispezione ipotecaria aggiornata e completa per entrambe le particelle [redacted] l richiamo non equivale a una certificazione delle formalità dei terreni in esame (art. 2644 c.c.; art. 2650 c.c.).

[redacted] e. Resta ferma la necessità che, prima dell'eventuale stipula o della vendita congiunta, siano acquisite visure ipotecarie e catastali aggiornate alla data più prossima all'atto, poiché la presente relazione fotografa la situazione documentale risultante dagli atti acquisiti e non può sostituire la verifica notarile finale.

Sopravvenienze segnalate dal gestore e stato dell'impianto

Nella perizia originaria, depositata sulla base del sopralluogo del 8 luglio 2025, l'impianto era stato descritto come funzionante nell'ambito di un'attività esercitata da soggetto terzo, ma caratterizzato da vetustà, degrado, manutenzione non integralmente verificata e presenza di componenti non funzionanti.

In particolare, risultava fuori servizio una delle due colonnine GPL e venivano segnalate condizioni di invecchiamento delle colonnine, degli impianti, della pavimentazione, delle tubazioni e delle strutture accessorie.

Nell'ambito dell'incarico integrativo, i consulenti hanno richiesto all'attuale gestore [redacted] di comunicare eventuali variazioni significative intervenute dopo la verifica precedente, corredandole, ove possibile, con documentazione tecnica e contabile.

Il gestore ha riferito che non vi sarebbero variazioni significative relativamente ai terreni, mentre ha segnalato specifiche criticità dell'impianto di Valledoria.

In particolare, il gestore ha comunicato che, durante un rifornimento in modalità self-service effettuato dopo l'orario di chiusura, era stato percepito un forte odore di GPL e che i Vigili del Fuoco erano intervenuti, rilevando una perdita di prodotto all'interno dell'unico erogatore GPL allora funzionante. È stata inoltre trasmessa documentazione fotografica relativa alla chiusura dell'impianto GPL e una proposta commerciale del 21 luglio 2026, recante un'offerta per la sostituzione di due erogatori GPL, comprensiva di fornitura, pannellatura e installazione, per un importo complessivo di euro 28.880,00 oltre IVA.

Le comunicazioni del gestore contengono anche una valutazione generale secondo cui la consistenza impiantistica stimata sulla base dei litri erogati sarebbe falsata dal degrado degli erogatori e delle componenti sopra e sottoterra. Tale dichiarazione, pur rilevante come segnalazione di parte e meritevole di considerazione, non equivale a una diagnosi tecnica completa dell'impianto, né consente di isolare con certezza il costo di ogni intervento necessario.

La precedente perizia aveva già rappresentato l'impianto come bene non nuovo, tecnicamente complesso, soggetto a vetustà e caratterizzato dalla necessità di manutenzioni e verifiche periodiche. Il metodo del costo di riproduzione deprezzato aveva recepito tale condizione mediante un deprezzamento complessivo pari al 49,53 per cento, nonché mediante la riduzione del numero convenzionale degli erogatori da tre a 2,25, considerando parzialmente il valore dell'erogatore non funzionante.

Le sopravvenienze ora segnalate sono coerenti con il quadro di obsolescenza già descritto. Esse rendono più evidente la necessità di una manutenzione e di una verifica specialistica, ma non consentono, in assenza di un progetto esecutivo, di una diagnosi completa delle tubazioni e dei serbatoi, di prove di tenuta, di collaudi e di un computo metrico estimativo, di determinare un ulteriore costo certo e autonomamente detraibile dal valore.

La proposta commerciale relativa ai due erogatori GPL costituisce un parametro documentale utile per individuare un ordine di grandezza della possibile sostituzione, ma non può essere automaticamente trasformata in una decurtazione del valore dell'intero compendio.

L'offerta è intestata al gestore, ha natura commerciale, è soggetta a condizioni contrattuali proprie, non documenta l'intero perimetro delle opere necessarie, non comprende necessariamente le pratiche amministrative, gli eventuali adeguamenti delle tubazioni interrate, le opere civili, le verifiche antincendio, le certificazioni, lo smaltimento dei componenti dismessi e gli eventuali interventi sulle cisterne o sulle linee di adduzione.

Ne consegue che, allo stato degli atti, non risulta metodologicamente corretto applicare una ulteriore decurtazione pari al prezzo dell'offerta commerciale. Il costo effettivo potrà essere determinato soltanto a seguito di una specifica progettazione tecnico-impiantistica, comprensiva di diagnosi, individuazione delle cause, definizione delle lavorazioni, acquisizione dei preventivi comparabili e verifica delle autorizzazioni necessarie.

La presente conclusione non attenua la gravità delle segnalazioni. Al contrario, esse vengono esplicitamente portate a conoscenza della Procedura e dei futuri interessati. L'offerente dovrà essere informato che l'impianto presenta un progressivo stato di malfunzionamento e grave obsolescenza, che una colonnina GPL è stata segnalata come interessata da perdita e che sono intervenuti i Vigili del Fuoco con chiusura della componente GPL. Tali circostanze dovranno essere oggetto di autonoma verifica prima dell'offerta e dovranno essere considerate nel piano industriale del futuro aggiudicatario.

La disciplina ambientale impone, inoltre, specifici obblighi di controllo e manutenzione per gli impianti di distribuzione della benzina e per i sistemi di recupero dei vapori. L'art. 277 del d.lgs. 152/2006 impone che i distributori siano attrezzati con sistemi di recupero dei vapori e che il gestore mantenga tali sistemi in funzione; l'Allegato VIII alla Parte Quinta prevede controlli periodici, registrazione degli interventi e dei provvedimenti assunti in caso di anomalie. Tali disposizioni rendono ulteriormente necessario che l'aggiudicatario acquisisca i registri di manutenzione, i collaudi, le verifiche di tenuta, la documentazione antincendio e le autorizzazioni aggiornate.

La normativa ambientale contempla anche procedure specifiche per la potenziale contaminazione e la bonifica dei siti, comprese le reti di distribuzione carburanti, come risulta dall'art. 252 del d.lgs. 152/2006.

La presente relazione non accerta l'esistenza di contaminazioni né quantifica costi di bonifica non documentati; segnala tuttavia che tali profili non possono essere esclusi sulla base di un semplice sopralluogo visivo.

Premessa metodologica della nuova stima

La stima originaria aveva adottato il metodo analitico del costo di riproduzione deprezzato, ritenuto coerente con la particolare natura della stazione di servizio, con l'assenza di comparabili immobiliari omogenei e con la necessità di valutare un bene produttivo composto da manufatti, serbatoi, tubazioni, colonnine, piazzale e impianti tecnologici.
Il procedimento originario aveva assunto quale riferimento la tipologia I9 "*Stazione di servizio*" del volume "*Tipologie Edilizie*" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edizione DEI 2024. Il costo unitario iniziale era stato adattato alle caratteristiche dell'impianto di Valledoria mediante riduzioni riferite alla minore qualità, alla diversa dotazione, all'assenza di alcune opere, alla titolarità di terzi di alcune pensiline e insegne e allo stato conservativo. Il valore risultante era stato determinato considerando 2,25 erogatori convenzionali, anziché i tre fisicamente presenti.
Il valore di riproduzione a nuovo era stato calcolato in euro 246.157,38. Applicando il deprezzamento complessivo del 49,53 per cento, il valore di riproduzione deprezzato risultava pari a euro 124.230,73. Da tale importo erano stati detratti euro 2.000,00 per gli oneri amministrativi e urbanistici e euro 2.500,00 per la regolarizzazione catastale, nonché euro 90.000,00 per l'ipotetica locazione del terreno per quindici anni. Il risultato intermedio era quindi pari a euro 29.730,73. Infine, era stata applicata una riduzione cautelativa del 20 per cento per la crisi strutturale del settore, giungendo al valore finale di euro 23.784,58.
La presente integrazione mantiene invariati, in quanto non risultano elementi tecnici sufficienti per sostituirli, i dati relativi al costo di riproduzione dell'impianto, al numero convenzionale degli erogatori, agli oneri di regolarizzazione, al deprezzamento e alla riduzione settoriale. L'innovazione estimativa riguarda invece la componente fondiaria: il terreno non viene più considerato soltanto quale costo esterno da sostenere mediante locazione, ma viene valorizzato direttamente, distinguendo la superficie già trasformata e funzionale all'impianto dalla superficie residua a destinazione agricola.

Il procedimento è conforme al principio per cui la stima deve essere riferita alle concrete caratteristiche del bene e alle utilizzazioni effettivamente assentite, senza attribuire al suolo un'edificabilità legale diversa da quella risultante dagli strumenti urbanistici.
La recente giurisprudenza ha ribadito, proprio con riferimento a un terreno agricolo sul quale insiste un distributore di carburanti, che l'autorizzazione dell'impianto non trasforma automaticamente la destinazione urbanistica agricola del suolo: Cassazione civile, ordinanza n. 20757 del 2026. La valorizzazione della parte pavimentata non viene quindi fondata su una generale edificabilità del terreno, ma sulla sua concreta utilizzazione strumentale e pertinenziale, già assentita e funzionale all'impianto esistente.
La scelta di distinguere due porzioni risponde a un criterio di omogeneità estimativa. La superficie pavimentata, urbanizzata e destinata al funzionamento del distributore possiede una utilità economica diversa dalla superficie residua, che conserva caratteristiche agricole, non risulta destinata a ulteriori edificazioni autonome e presenta scarso pregio produttivo. L'omogeneità dei termini di confronto deve riguardare non solo ubicazione e consistenza, ma anche la disciplina urbanistica e la concreta utilizzazione del bene, come precisato dalla Cassazione civile, ordinanza n. 4229 del 2021.

Determinazione del valore della componente fondiaria

Superficie complessiva e ripartizione estimativa

La superficie catastale complessiva risulta dalle visure aggiornate:

- particella 847: 2.299 mq;
- particella 846: 377 mq;
- superficie complessiva: 2.676 mq.

Dalla perizia originaria e dai rilievi svolti risulta che l'area effettivamente destinata a piazzale, manufatti, pensiline, isole di erogazione, aree di manovra, accessi e spazi tecnici è pari a circa 2.000 mq.

La superficie residua, non occupata dalla parte pavimentata e funzionale all'impianto, è quindi determinata per differenza:

2.676 mq – 2.000 mq = 676 mq.

La ripartizione è coerente con la documentazione catastale e con la descrizione dello stato dei luoghi. Essa non pretende di sostituire un rilievo topografico di precisione delle superfici pavimentate, ma costituisce il dato estimativo disponibile e coerente con l'incarico integrativo. Qualora prima della vendita fosse acquisito un rilievo plano-altimetrico aggiornato, il calcolo potrà essere verificato mediante sostituzione delle superfici effettive, mantenendo invariati i valori unitari qui motivati.

Valore unitario della porzione pavimentata

La porzione di circa 2.000 mq non viene valutata come terreno agricolo ordinario. Essa è stabilmente conformata e utilizzata come sedime dell'impianto: comprende il piazzale pavimentato, le aree di accesso e di uscita, le zone di manovra delle autocisterne, le isole di erogazione, i sottoservizi, i serbatoi interrati e le superfici pertinenziali necessarie alla funzionalità dell'attività.

Il valore unitario di euro 18,00/mq è determinato mediante un procedimento sintetico-comparativo correttivo, nel quale il termine astratto non è il terreno agricolo, ma l'area pertinenziale produttiva di limitata intensità, già urbanizzata e già inserita in un impianto di distribuzione carburanti. Il parametro tiene conto, contemporaneamente, dell'ubicazione lungo una strada provinciale con traffico locale e turistico, dell'accessibilità diretta, dell'esistenza delle opere di pavimentazione e dei sottoservizi, della concreta funzionalità del sedime e dei limiti derivanti dalla destinazione agricola generale, dalla necessità di mantenere l'uso attuale e dalla presenza della servitù di passaggio.

Il parametro non attribuisce al terreno un valore da lotto edificabile libero e autonomamente trasformabile.

Al contrario, esso rappresenta il valore venale della superficie nella sua concreta funzione di sedime pertinenziale di un impianto già esistente, con utilità economica derivante dalla posizione e dalle opere incorporate, ma con riduzione conseguente alla limitata autonomia della porzione, alla destinazione urbanistica, alla vetustà dell'impianto e alla necessità di conservare gli accessi e le fasce di passaggio.

La congruità del parametro può essere verificata mediante il seguente procedimento logico. Si assume un valore teorico di area pertinenziale produttiva più elevato rispetto al terreno agricolo, poiché dotata di accessibilità, pavimentazione, sottoservizi e utilizzazione economica immediata.

Si applicano poi riduzioni per la destinazione urbanistica agricola, per l'assenza di una autonoma capacità edificatoria ordinaria, per la dipendenza funzionale dal distributore, per la servitù di passaggio, per la particolare destinazione d'uso e per la necessità di mantenere il sedime libero da costruzioni estranee al ciclo dell'impianto. Il risultato prudenziale di tale processo conduce a euro 18,00/mq.

Il valore della porzione pavimentata è quindi:

2.000 mq × euro 18,00/mq = euro 36.000,00.

Valore unitario della superficie agricola residua

La superficie residua, pari a circa 676 mq, conserva natura catastale di seminativo di classe 3 e non risulta, per quanto accertato, suscettibile di autonoma trasformazione edilizia. Il valore deve pertanto essere riferito a un terreno agricolo di limitata estensione, inserito in un contesto già parzialmente trasformato, con scarsa autonomia agricola, senza attribuzione di potenzialità edificatorie ulteriori rispetto all'impianto esistente.

Il valore unitario di euro 2,50/mq è determinato mediante confronto con la funzione agricola residuale del terreno, tenendo conto della qualità catastale, della superficie modesta, della conformazione e della collocazione adiacente a un impianto produttivo.

Il parametro è superiore a un valore meramente simbolico, poiché la superficie può mantenere una utilità di rispetto, pertinenza, deposito temporaneo non edificato, area verde o fascia di servizio compatibile con la destinazione agricola; è tuttavia nettamente inferiore a quello della superficie pavimentata, poiché non presenta autonoma edificabilità, non è dotata della medesima trasformazione fisica e non può essere valorizzata come area produttiva indipendente.
Il procedimento tiene conto della necessità di non utilizzare come comparabili terreni urbanisticamente diversi o dotati di edificabilità legale. La giurisprudenza ha escluso che la mera vicinanza a zone urbanizzate o la presenza di aspettative edificatorie possa trasformare un terreno agricolo in area edificabile, sottolineando la centralità della disciplina urbanistica e dell'omogeneità dei termini di confronto: Cassazione civile, ordinanza n. 4229 del 2021. Il valore di euro 2,50/mq esprime quindi una stima prudenziale della residua utilità agricola e pertinenziale, non un'edificabilità di fatto.
Il valore della superficie agricola residua è:

676 mq × euro 2,50/mq = euro 1.690,00.

Valore complessivo dei terreni

La componente fondiaria complessiva è ottenuta sommando i due contributi:

Componente	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Sedime pavimentato e pertinenziale dell'impianto	2.000 mq	euro 18,00/mq	euro 36.000,00
Terreno agricolo residuo	676 mq	euro 2,50/mq	euro 1.690,00
Totale terreni	2.676 mq		euro 37.690,00

Il valore complessivo della componente fondiaria viene pertanto assunto in euro 37.690,00, arrotondato alle centinaia di euro in sede di eventuale avviso di vendita, salvo diversa indicazione della Procedura.

Ricalcolo del valore dell'impianto e del lotto unitario

Il valore tecnico dell'impianto, come già determinato nella perizia originaria, è pari a euro 124.230,73 quale valore di riproduzione deprezzato. Tale importo incorpora il costo di riproduzione, gli oneri tecnici e amministrativi considerati, gli oneri finanziari, l'utile del promotore e il deprezzamento complessivo del 49,53 per cento.
Restano da detrarre gli oneri già individuati nella perizia originaria per la regolarizzazione amministrativa e catastale, pari complessivamente a euro 4.500,00, così composti:

- euro 2.000,00 per gli oneri tecnici e amministrativi connessi alle difformità urbanistiche e alla pratica di regolarizzazione;
- euro 2.500,00 per il Tipo Mappale, il DOCFA, gli oneri catastali e le attività tecniche di aggiornamento.

Il valore dell'impianto al netto di tali oneri, prima dell'incidenza della componente fondiaria e prima della riduzione settoriale, è quindi:

euro 124.230,73 – euro 4.500,00 = euro 119.730,73.

A tale importo si aggiunge il valore dei terreni determinato nel capitolo precedente:

euro 119.730,73 + euro 37.690,00 = euro 157.420,73.

Il risultato di euro 157.420,73 costituisce il valore integrato dell'impianto e dei terreni, nella configurazione di lotto unico, prima dell'applicazione della riduzione cautelativa riferita alla crisi strutturale del settore della distribuzione dei carburanti.
La riduzione del 20 per cento già applicata nella perizia originaria viene mantenuta, poiché la presente integrazione non introduce elementi sufficienti per ritenere superate le criticità strutturali del comparto, né modifica la valutazione relativa alla domanda di carburanti, alla transizione energetica, alla concorrenza degli impianti automatizzati, all'incremento dei costi di gestione e alla necessità di investimenti di adeguamento.

La riduzione è applicata al valore integrato del lotto e non soltanto al valore dell'impianto, poiché la componente fondiaria è economicamente funzionale alla medesima attività e la commerciabilità del lotto unitario resta collegata alla continuità e alla sostenibilità economica dell'impianto.
Il calcolo è il seguente:

euro 157.420,73 × 20% = euro 31.484,15.

Sottraendo la riduzione:

euro 157.420,73 – euro 31.484,15 = euro 125.936,58.

Il valore di mercato integrato del lotto unico, comprendente la stazione di servizio e i terreni pertinenziali, viene pertanto determinato in:

- euro 125.936,58

Ai fini della vendita, il valore può essere arrotondato a euro 125.900,00, ferma la possibilità per la Procedura di assumere il valore analitico di euro 125.936,58 quale base tecnica di riferimento.
Il calcolo può essere sintetizzato nella seguente sequenza, integralmente ripetibile:

Voce	Importo
Valore di riproduzione deprezzato dell'impianto	euro 124.230,73
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	– euro 4.500,00
Valore netto dell'impianto	euro 119.730,73
Valore della porzione pavimentata dei terreni	+ euro 36.000,00
Valore della superficie agricola residua	+ euro 1.690,00
Valore integrato ante riduzione settoriale	euro 157.420,73
Riduzione cautelativa del 20%	– euro 31.484,15
Valore finale del lotto unico	euro 125.936,58

Non viene applicata la precedente detrazione di euro 90.000,00 relativa all'ipotetico canone di locazione del terreno. Tale voce non è compatibile con l'oggetto della presente integrazione, che comprende il valore dominicale dei terreni nella prospettiva della loro vendita congiunta con l'impianto. La detrazione potrà tornare rilevante solo se la vendita dei terreni non sarà perfezionata e la Procedura dovrà nuovamente porre in vendita il solo impianto, lasciando all'aggiudicatario l'onere di acquisire la disponibilità del suolo.

Considerazioni sulle criticità impiantistiche nel valore finale

La mancata applicazione di una ulteriore decurtazione specifica per la perdita di GPL segnalata dal gestore e per la chiusura dell'erogatore non deve essere interpretata come sottovalutazione della criticità. Il valore dell'impianto è stato già determinato sulla base di un costo unitario adattato, di un numero convenzionale di erogatori pari a 2,25, del deprezzamento del 49,53 per cento e di una descrizione espressa dello stato di obsolescenza e manutenzione.

Le nuove comunicazioni confermano e rendono attuale quel quadro. Non introducono, tuttavia, un danno autonomo già quantificabile con sufficiente certezza, perché non consentono di stabilire se la perdita dipenda dall'erogatore, dalla linea di adduzione, dalle guarnizioni, dal sistema di compressione, dal serbatoio, da componenti interrate o da altre cause. Non consentono inoltre di stabilire se l'intervento riguardi soltanto due erogatori o imponga un adeguamento più esteso dell'impianto GPL e delle relative dotazioni di sicurezza.

La proposta commerciale di euro 28.880,00 oltre IVA costituisce un possibile costo di sostituzione di due erogatori, ma non un computo complessivo di ripristino dell'impianto. Applicarla integralmente come decurtazione produrrebbe una duplicazione, perché la vetustà e la presenza di componenti fuori servizio sono già state considerate nella stima originaria. Una nuova detrazione sarebbe metodologicamente sostenibile soltanto se fondata su una diagnosi tecnica completa e su un progetto esecutivo che individui le lavorazioni ulteriori non già assorbite dal deprezzamento.

Il futuro aggiudicatario dovrà quindi sviluppare, a propria cura e spese, un piano industriale e manutentivo che consideri la sostituzione o il ripristino degli erogatori, le verifiche delle cisterne e delle tubazioni, il controllo delle perdite, il ripristino delle certificazioni, gli adempimenti antincendio, le verifiche metrologiche, il recupero dei vapori, le opere civili eventualmente necessarie e ogni adempimento ambientale. La presente relazione informa espressamente di tali necessità senza trasformarsi in un progetto tecnico non richiesto dal mandato.

La posizione è coerente con il principio per cui l'ausiliario deve rappresentare in modo chiaro le criticità conosciute, senza attribuire certezza a risultati tecnici non verificati. La giurisprudenza ha valorizzato, in materia di responsabilità dello stimatore, la corretta segnalazione delle difformità e dell'incertezza della sanatoria. Proprio per tale ragione, la presente relazione espone la chiusura dell'erogatore GPL, l'intervento dei Vigili del Fuoco e la progressiva obsolescenza, rimettendo al futuro acquirente le verifiche specialistiche e l'elaborazione del piano industriale.

Conclusioni

Alla luce della documentazione esaminata, della perizia originaria, dell'incarico integrativo conferito dalla Curatela, delle visure catastali aggiornate, dell'atto di provenienza del terreno, del certificato notarile ventennale e delle comunicazioni trasmesse dall'attuale gestore, il sottoscritto ritiene di poter formulare le seguenti conclusioni.

La stazione di servizio 04 è costituita da un impianto di distribuzione carburanti di proprietà della società [redacted]., insistente su terreni catastalmente individuati al foglio 29, particelle 847 e 846, intestati a [redacted] per la quota di 1/1. La superficie catastale complessiva dei terreni è pari a 2.676 mq.

La provenienza documentale del mappale 847 è ricostruita attraverso il trasferimento del mappale 856 (ex 590/a) del 2000 e il successivo frazionamento indicato nella relazione catastale; l'atto del 2000 non trasferisce direttamente l'attuale particella 847. I[redacted]

[redacted] Non si attesta che entrambi i fondi siano liberi da formalità sulla sola base del certificato disponibile.Le problematiche impiantistiche segnalate dopo il deposito della perizia originaria, comprendenti la perdita di GPL, l'intervento dei Vigili del Fuoco e la chiusura della componente GPL, confermano il grave stato di obsolescenza già considerato nell'elaborato originario. In assenza di un progetto esecutivo di manutenzione e di una diagnosi completa delle componenti sopra e sottoterra, non risulta possibile determinare una ulteriore decurtazione autonoma senza rischio di duplicare quella già applicata. Le criticità dovranno essere indicate nell'avviso di vendita e considerate dal futuro aggiudicatario nel proprio piano industriale.

La componente fondiaria è stata determinata separando la superficie pavimentata e funzionale all'impianto, pari a circa 2.000 mq, valorizzata in euro 18,00/mq, dalla superficie agricola residua, pari a circa 676 mq, valorizzata in euro 2,50/mq. Il valore della prima componente è pari a euro 36.000,00; quello della seconda è pari a euro 1.690,00; il valore complessivo dei terreni è quindi pari a euro 37.690,00.

Il valore di riproduzione deprezzato dell'impianto, già determinato nella perizia originaria, è pari a euro 124.230,73.

Dedotti euro 4.500,00 per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, aggiunto il valore dei terreni pari a euro 37.690,00 e applicata la riduzione cautelativa del 20 per cento per la crisi strutturale del settore, il valore finale del lotto unico è determinato come segue:

euro 124.230,73 – euro 4.500,00 + euro 37.690,00 = euro 157.420,73;
euro 157.420,73 – 20% = euro 125.936,58.

Pertanto, nell'ipotesi di vendita congiunta della stazione di servizio e dei terreni di cui al foglio 29, particelle 846 e 847, il valore di mercato del lotto unico viene stimato in:

- euro 125.936,58

pari, per arrotondamento commerciale, a euro 125.900,00.

Pertanto, per la stazione di servizio 04 sita in Valledoria, Località La Muddizza, il valore di mercato stimato nella nuova configurazione comprendente l'impianto e i terreni catastalmente identificati al foglio 29, particelle 846 e 847, è indicato in:

EURO 125.900,00

Diconsi euro centoventicinquemilanovecento/00.

Tale valore è valido esclusivamente per lo scenario di vendita unitaria nel quale il terreno sia effettivamente trasferibile insieme all'impianto. Se la trattativa con la proprietaria non dovesse perfezionarsi prima della vendita, la presente valutazione dovrà essere ricalibrata, eliminando la componente fondiaria e reintroducendo la necessaria considerazione economica della disponibilità del terreno mediante locazione, comodato o altro titolo idoneo.

Ai fini dell'individuazione puntuale delle componenti di valore del prezzo di mercato generale indicato sopra lo scrivente indica quanto segue. Dal valore subtotale dell'impianto comprensivo del terreno di € 157.420,73 andrà a valutarsi l'incidenza di valore della componente terreno (pari a € 37.690,00) che sarà pari al 23,94% del valore economico globale, mentre il residuo 66,06% sarà riferibile alla componente impianto (€ 103.992,13). Seguendo tale logica di seguito si indicano le componenti di valore del terreno e dell'impianto rispetto al valore immobiliare calcolato di € 125.900,00:

- componente terreno = 30.140,46 €
- componente impianto = 95.759,54 €
- totale = 125.900,00 €

Il valore non comprende il costo della licenza di esercizio, l'avviamento commerciale e i beni mobili di proprietà del gestore o di terzi. Esso non comprende neppure costi di manutenzione o adeguamento non documentati e non quantificabili attraverso un progetto tecnico. Tali costi, unitamente agli obblighi ambientali, antincendio, metrologici, amministrativi e di ripristino della piena funzionalità, dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario.

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

Sassari, 16/09/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Elenco degli allegati:

01_Atto acquisto terreno [redacted];
02_Incarico;
03_Comunicazioni gestore;
04_Richiesta autorizzazione GD atti ex art 132 c.3 CCII;
05_Autorizzazione GD;
06_Visura analitica Sassari;
07_Certificato ventennale immobili [redacted];
08_Nota CTU Dati Impianti Arzachena-Valledoria-Nuoro Ctu Integrativa;
09_visura analitica Sassar[redacted]
10_visura sintetica Sassar[redacted]