

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA**Liquidazione Giudiziale n. 24/2025 –** [REDACTED]

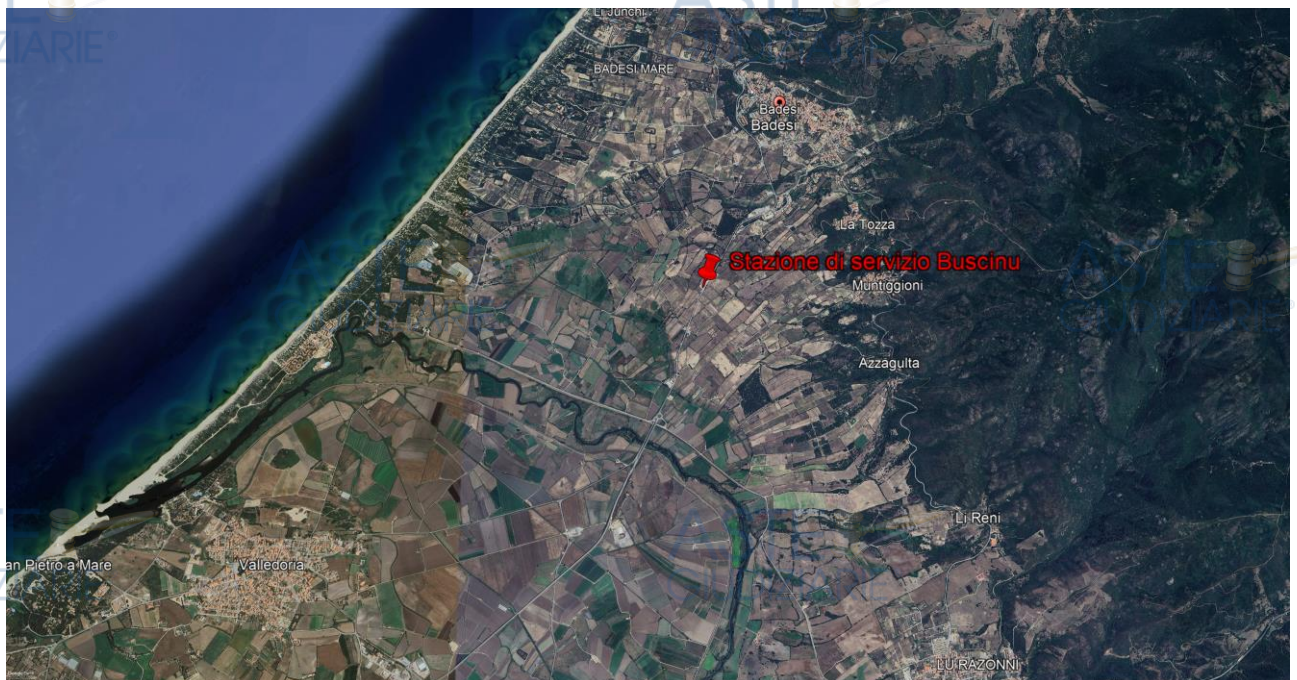
[REDACTED]

Con comunicazione del 14.10.2025, il Sig. Curatore del Fallimento, Dott. Paolo Sotgiu, provvedeva alla nomina del sottoscritto geom. Giambattista Carboni iscritto all'Albo dei Geometri di Sassari al n. 1713 ed a quello dei C.T.U. del Tribunale di Sassari, quale perito estimatore per la valutazione del valore commerciale della "Stazione di Servizio – [REDACTED]" caduta nella odierna procedura.

RELAZIONE

Preliminarmente alla descrizione della struttura in esame, è necessario localizzare il territorio all'interno della quale la stessa sviluppa la propria attività, individuata nella bassa Anglona, all'interno di una zona costiera a chiaro indirizzo turistico-residenziale, situato a brevissima distanza dal paese di Badesi (appena Km. 1,500) e Valledoria (Km. 4,00 circa), attestata su una arteria di elevatissimo traffico estivo, considerato che la S.P. 90 risulta essere l'unica strada di collegamento costiero fra Sassari e Santa Teresa di Gallura, per cui, giocoforza, l'intero traffico turistico per giungere ai paesi di Castelsardo, Valledoria, Badesi, Trinità d'Agultu, Portobello, Santa Teresa di Gallura, etc., oltrechè ai numerosi insediamenti turistici di alto livello turistico e commerciale situati lungo la costa nord - ovest della Sardegna, deve, necessariamente, svilupparsi attraverso la S.P. 90 sulla quale risulta attestata la stazione di servizio in esame.

Si vedano gli stralci territoriali che seguono, dai quali è possibile osservare la localizzazione della stazione di servizio situata a breve distanza dalla linea costiera del nord-ovest della Sardegna:



Descrizione del bene

Allo scopo di verificare la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto della valutazione, lo scrivente, alla presenza del Curatore, Dott. Francesco Sotgiu, ha provveduto ad accedere presso l'immobile caduto nell'odierno fallimento in data 27.10.2025 alle ore 15,30, rilevando gli elementi utili alla definizione della stima, individuando, altresì, le condizioni concorrenti alla valutazione stessa.

L'immobile è stato individuato in una stazione di servizio per la vendita di carburanti, sita in Comune di Badesi – S. P. 90 Km. 14,5, provvista di fabbricato adibito a bar e locali di servizio, oltre aree di pertinenza della struttura, il tutto così descrivibile:

Stazione di servizio

Trattasi di un edificio strutturato con un piano terra ed uno seminterrato, così descrivibili:

Piano terra

Si compone di un ampio locale bar, all'interno del quale è situata anche la cassa per la vendita dei carburanti ed accessori, un retrobottega nel quale sono alloggiati gli elettrodomestici per la piccola ristorazione, oltre n. 3 locali w.c. a servizio del pubblico ed un piccolo magazzino ad uso privato, il tutto per una superficie lorda di mq. 101,50 e superficie utile di mq. 92,85, con altezza interna pari a mt. 3,05, il tutto completato da marciapiede di coronamento esterno all'edificio della superficie di mq. 65,50 circa.

Il livello di piano in esame evidenzia strutture in elevazione di tipo murario con elementi in c.a., solai del tipo misto in latero-cemento, pavimento in gres ceramico 30x30, rivestimenti dei servizi in ceramica 25x25, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro antisfondamento, infissi interni in laminato, pezzi sanitari e

rubinetteria di tipo ordinario, impianti sottotraccia, climatizzazione garantita da n. 2 pompe di calore da 12.000 BTU.

Nel complesso il livello di piano in esame di presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, così come può rilevarsi dalle foto che seguono:



Piano seminterrato

Il livello di piano in esame ha accesso sia dal cortile esterno posto sul retro dell'edificio, e sia da una scala a chiocciola di collegamento con il piano terra, ed è composto da un locale destinato come ufficio, due ampi ambienti destinati come magazzino, bagno e disimpegno, il tutto per una superficie lorda di mq. 100,65 e superficie utile di mq. 86,05, con altezza interna pari a mt. 2,80.

Il livello di piano in esame evidenzia strutture in elevazione di tipo murario con elementi in c.a., solai del tipo misto in latero-cemento, pavimento in gres ceramico 30x30, rivestimenti dei servizi in ceramica 30x30, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro antisfondamento, infissi interni in laminato, pezzi sanitari e rubinetteria di tipo ordinario, impianti sottotraccia, climatizzazione presenta con la sola predisposizione.

Nel complesso il livello di piano in esame si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, così come può rilevarsi dalle foto che seguono:



A completamento della descrizione del fabbricato principale, si rileva che sulla copertura dell'edificio, risultano installati n. 30 pannelli fotovoltaici, per autoconsumo di corrente elettrica una produzione provvisti di certificazione e collaudo, così come documentazione allegata.

Si veda le foto che segue dalla quale è possibile osservare i pannelli dianzi descritti:



Piazzale

Trattasi dell'area esterna che completa la stazione di servizio, realizzata con pavimentazione industriale provvista di maglia elettrosaldata, della superficie complessiva di mq. 3.314,00 circa, delimitata da cordonata in elementi prefabbricati, provvista di corsia d'ingresso e di uscita sulla S.P. 90 Castelsardo – Santa Teresa di Gallura, il tutto visibile dalle foto che seguono:



All'interno del piazzale si rileva la presenza dei seguenti manufatti ed impianti:

serbatoi interrati

n. 4 serbatoi interrati "Cemin Eurotank" in lamiera d'acciaio S235JR – UNI EN 10025 con intercapedine della capacità di 20 metri cubi ciascuno, diametro interno di 2.010 mm., con lunghezza mm. 1500-1800-2150 fondi bombati - matricole 14252, 14253, 14254 e 14255 (vedere schede allegate);

erogatori

n. 2 erogatori "Gilbarco" SK 700 M° 644256 e 644257 (vedere verbale di installazione)



impianto autolavaggio

area destinata al lavaggio automezzi, composto da due aree, separate da struttura amovibile in lamiera, della superficie complessiva di mq. 70,00 circa, provvista di punto acqua ed aria, il tutto visibile dalle foto che seguono:

Tettoie esterne

trattasi di n. 4 tettoie in legno situate lateralmente all'edificio principale aventi altezza utile di mt. 2,45 : le due tettoie poste sulla sinistra dell'edificio sviluppano una superficie complessiva di mq. 38,90, mentre quelle poste sulla destra presentano una superficie complessiva di mq. 40,80 circa, edificate abusivamente, il tutto rilevabile dalle foto che seguono:



Colonnine

Ai limiti del piazzale si rileva la presenza delle seguenti colonnine:

- n. 1 colonnina “cambia gettoni” della ditta “Ferwash”;
- n. 1 colonnina aria compressa della ditta “Ferwash”;
- n. 2 colonnina con aspiratori della ditta “Ferwash”;
- n. 1 colonnina per strizzare le pelli del lavaggio.

Si vedano le foto che seguono dalle quali è possibile osservare le colonnine di cui sopra:



Locale autoclave

Trattasi di un vano quadrangolare della superficie utile di mq. 5,35, avente altezze interne pari mt. 2,10 all'imposta e mt. 2,30 al colmo, realizzato con muratura in blocchetti unigranulari di cemento, solai del tipo misto, copertura a tetto, pavimento in battuto di cemento, impianti fuori traccia, il tutto visibile dalle foto che seguono:



Al locale dianzi descritto sono collegati n. 4 serbatoi, così identificati:

- n. 1 serbatoio da 5.000 lt. in polietilene a servizio dell'autolavaggio;
- n. 1 vasca di decantazione acqua del Consorzio in polietilene;
- n. 1 serbatoio da 5.000 lt. in polietilene attualmente fuori servizio;
- n. 1 serbatoio da 5.000 lt. in polietilene a servizio della stazione di servizio.

Si vedano le foto che seguono dalle quali è possibile osservare i serbatoi dianzi elencati:

serbatoio 5000 lt. per autolavaggio

vasca decantazione



serbatoio 5000 lt. fuori uso

serbatoio 5000 lt. per stazione



A completamento delle ispezioni relative alla stazione di servizio e aree connesse, si rileva che la struttura è provvista di un minidepuratore e relative vasche interrate, sulle cui caratteristiche non è stato possibile reperire la documentazione probante.

Si vedano, comunque, le foto che seguono, dalle quali è possibile osservare quanto dianzi esposto:



In ultima analisi si rileva che la stazione di servizio è completata da una serie di terreni confinanti, alcuni occupati da vecchie strutture del distributore, altre incolte oppure condotte come piccolo oliveto, provvisti di recinzione sul confine nord, della superficie complessiva di mq. 7.009,00, così come può rilevarsi dalla planimetria riportata nella pagina che segue:



L'intero compendio è censito in parte al N.C.E.U. ed in parte al N.C.T. con i seguenti identificativi:

Nuovo Catasto Terreni

I terreni sono intestati alla ditta



C., con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
59	4344	0.02.82	vigneto	2^	1,31	1,09
59	4345	0.00.04	vigneto	2^	0,02	0,02
59	4346	0.46.88	vigneto	2^	21,79	18,16
59	4347	0.00.52	can. bonif.	--	----	----

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
59	4348	0.02.91	can. bonif.	--	----	----
59	4349	0.01.08	can. bonif.	--	----	----
59	4350	0.03.19	can. bonif.	--	----	----
59	4351	0.00.29	vigneto	2^	0,13	0,11
59	4352	0.02.31	vigneto	2^	1,07	0,89
59	4353	0.00.53	vigneto	2^	0,25	0,21
59	4354	0.02.76	vigneto	2^	1,28	1,07
59	2704	0.03.75	inc. prod.	1^	0,04	0,02
59	2670	0.00.79	inc. prod.	1^	0,01	0,01
59	2602	0.05.58	can. bonif.	--	----	----

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

I terreni sono intestati alla ditta

C., con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
59	4027	1	D/8	----	----	2.086,12
59	4027	2	E/3	----	----	1.277,10
59	3982	--	C/2	U	16 mq.	60,32

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Mediante formale richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Badesi, lo scrivente ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica, rilevando che il comparto ricade in sottozona E2a – zona agricola (aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva), così come può evincersi dal C.D.U. allegato.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

Allo scopo di accertare la regolarità urbanistica del bene in valutazione, lo scrivente ha provveduto ad esperire formale accesso agli atti presso il Comune di Badesi, rilevando che la struttura edilizia di cui trattasi è stato originariamente approvato con Concessione Edilizia n. 2907/12 del 18.12.2012 per la costruzione di un impianto di distribuzione carburanti per autotrazione con annesso bar e autolavaggio self service.

Nell'anno 2014, veniva autorizzato con Provvedimento Unico 16/2014 del 23.06.2014 per Variante in corso d'opera per la realizzazione di un locale adibito a bar presso un impianto di distribuzione carburanti.

Nel corso dell'anno 2016, veniva presentata una Variante in Corso d'opera relativa alla costruzione di un impianto di distribuzione carburanti per autotrazione con annesso bar e autolavaggio self service, di cui al Provvedimento Unico 39/2016 del 22.06.2016.

Successivamente è stata presentata pratica SUAPE con Provvedimenti Unico n. 41/2016 del 13.07.2016 per autorizzazione scarico reflui dell'impianto di distribuzione carburanti per autotrazione.

Nel corso dell'anno 2018 veniva presentata pratica S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio Codice Univoco SUAP 711 prot.n. 5066 del 20/06/2018.

Nel corso dell'anno 2018 veniva presentata pratica di Agibilità Codice Univoco SUAP 718 in data 02/07/2018.

In ultimo è stata presentata pratica SUAPE con Provvedimento Unico n. 292/2023 del 14.09.2023 per autorizzazione di posa in opera di impianto fotovoltaico della potenza nominale di 16,5 KWP posto sulla copertura piana esistente mediante struttura con zavorra di sostegno.

Il confronto fra gli elaborati giacenti presso l'archivio del Comune di Badesi e la situazione rilevata in sopralluogo, ha permesso di accertare che l'immobile presenta le seguenti difformità edilizie:

Piano terra

- si rileva la presenza di n. 6 pergole esterne in legno prive di autorizzazione, per cui dovranno essere demolite;
- si rileva la presenza all'interno del mappale 3892 di un vecchio fabbricato di servizio per alloggiamento pompe idrovore della superficie di mq. 16,00 circa, privo di autorizzazione, per cui dovrà essere demolito.

ESISTENZA di VINCOLI

I terreni ed il fabbricato caduti nell'odierna liquidazione giudiziale, evidenziano i seguenti vincoli:

- a) vincolo paesaggistico D.M. 25.06.1977 – dichiarazione di notevole interesse pubblico emanato ai sensi della L. 1497/39;
- b) zona di pregio ambientale SIC _ Foci Coghinas – ITB000004;
- c) vincolo P.P.R. – Ambito 15 – Bassa valle del Coghinas – artt. 12-13-14 e 15 delle norme di Attuazione.

Si rileva che l'inclusione degli immobili all'interno delle suddette aree sottoposte a vincolo, non prevedono limitazioni di tipo edilizio al di fuori dell'indice fondiario.

A completamento della relazione, è ora necessario affrontare la parte relativa al valore venale del bene, che può essere così impostato:

CRITERI DI STIMA

Nell'ambito della valutazione del compendio immobiliare in esame, lo scrivente ha provveduto ad eseguire indagine presso il Curatore Fallimentare circa l'esistenza di documenti contabili relativi alla gestione della struttura, allo scopo di impostare

una stima per capitalizzazione del reddito oppure determinare un valore sulla base dell'andamento gestionale dell'area di servizio.

Purtroppo, non è stato possibile reperire alcun dato contabile o fiscale relativo alla stazione di servizio in esame, per cui l'unica maniera per ottenere un valore commerciale è quello del mero costo di costruzione di tutti gli elementi costituenti il bene, decurtato della vetustà e della obsolescenza funzionale.

Orbene, la struttura in esame è nata nel corso dell'anno 2012 (Concessione n. 2907 del 18.12.2012), modificata nel 2014 (Provvedimento Unico n. 16/2014 del 23.06.2014), ed ulteriormente riammodernata nel corso dell'anno 2016 (Provvedimento Unico n. 39/2016 del 22.06.2016), per cui, considerando le ultime modifiche, l'anno di partenza sul quale impostare il calcolo delle vetustà può agevolmente essere individuato nell'anno 2016.

In prima istanza è basilare evidenziare che le finiture della stazione di servizio ben si assimilano con un fabbricato residenziale, avendo medesime caratteristiche strutturali (murature in elevazione e solai piani), e di finitura (pavimenti in gres, infissi con vetrocamera, impianti sotto traccia, rivestimenti e rubinetteria di tipo civile), per cui il costo di costruzione da ricercare può essere equiparato a quello degli edifici residenziali, considerato che non esistono tabulati relativi ai costi per la realizzazione di stazioni di servizio.

Infatti, se si osserva il rilievo e le foto della struttura si rileva agevolmente che il piano seminterrato è destinato all'uso civile, mentre la stazione di servizio al piano terra, risulta essere un vero e proprio locale commerciale, per cui si ritiene che l'equiparazione del costo di costruzione della struttura in esame a quello dei fabbricati civili sia del tutto legittimo.

Detto ciò, lo scrivente ha provveduto ad eseguire un'indagine storica nel territorio

di Badesi, Valledoria, Trinità d'Agultu, etc. rilevando che il **costo di costruzione** “medio” per immobili senza particolare finiture, nell'anno 2016, essere pari ad €. 1.200,00/mq. lordo.

Allo scopo di confutare tale valore, il sottoscritto ha eseguito una indagine conoscitiva circa il costo di costruzione corrente nell'anno 2016, rilevando che la Regione Sardegna, indica quale massimale di costo per l'edilizia residenziale pubblica, un valore pari ad €. 911,90/mq., il quale, pur non risultando riferito a strutture private, può essere utilizzato come valore di confronto per l'edificazione di fabbricati civili.

Come può rilevarsi, trattasi di valori molto vicini fra loro, per cui è possibile proporre una media matematica fra gli stessi, allo scopo di individuare, con buona precisione, il più probabile costo di costruzione avvenuto all'epoca della edificazione, per cui avremo:

$\text{€. } 1.200,00 + \text{€. } 911,90 / 2 = \text{€. } 1.055,95/\text{mq. lordo}$, che rappresentano, a parere dello scrivente, il valore “medio” del costo di costruzione per la realizzazione di strutture civili in Sardegna nel 2016.

Detto valore andrà decurtato della vetustà secondo la formula europea :

$\text{Deprezzamento} = [(A + 20)^2 / 140 - 2,86] * y$

dove A è pari all'età dell'edificio (t) diviso con la vita utile delle singole voci (n) ($A = t / n$), il tutto con risultato espresso in percentuale, moltiplicato per i parametri fissi, e la percentuale d'incidenza delle singole voci (y), il tutto così come da dettaglio che segue:

Incidenza percentuale del costo		
Strutture	Finiture	Impianti
Incidenza y		
32,60%	40,90%	26,50%

Deprezzamento	Età apparente (t)	Vita Utile (n)	A= t/n (%)	Incidenza y (%)	Quota
Quota Strutture $[(As+20)/2 / 140-2.86]*y$	9	100	9,00	32,60%	1,03%
Quota Finiture $[(As+20)/2 / 140-2.86]*y$	9	30	30,00	40,90%	6,13%
Quota Impianti $[(As+20)/2 / 140-2.86]*y$	9	25	36,00	26,50%	5,18%
Quota Deprezzamento Totale				100,00%	12,34%

e cioè: € 1.055,95 - 12,34% = **€ 925,64/mq. lordo**

Oltre alla stima del fabbricato costituente la stazione di servizio vera e propria, è necessario provvedere alla stima delle altre componenti costituenti il complesso edilizio in esame, e cioè:

piazzale, strutture interrato per il carburante (serbatoi ed impianti), colonnine per il carburante, area lavaggio autovetture, colonnine di servizio, impianti esterni (serbatoi, minidepuratore, etc.), terreni liberi, il tutto da valutare secondo i seguenti prezzi unitari:

piazzale

trattasi dell'area carrabile a servizio della struttura, della superficie di mq. 3.314,00, il quale, da sommarie indicazioni avute dall'attuale proprietà risulta realizzata in calcestruzzo armato con maglia elettrosaldata, il cui costo unitario all'epoca della realizzazione (anno 2014) risultava essere pari ad € 30,00/mq.;

serbatoi ed impianti carburante

trattasi di n. 4 serbatoi interrati da 20.000 lt. in lamiera d'acciaio doppia camera, il cui valore a nuovo è pari ad € 18.000,00/cadauno, a cui vanno aggiunti i lavori di manodopera per lavori manutenzione e messa in funzione dell'impianto, oltre materiali forniti dalla ditta C.T.M. Impianti, per una somma pari ad € 21.110,31, per un totale complessivo pari ad € 93.110,31.

Allo stato attuale è necessario applicare la percentuale di obsolescenza e svalutazione funzionale dei soli serbatoi, da calcolarsi secondo la formula:

Valore attuale = Costo iniziale – (deprezzamento annuo x anni di vita impianto), e cioè:

$$€. 72.000,00 - (4\% \text{ annuo} \times 9 \text{ anni}) = €. 46.080,40$$

$$\text{Lavori manuali e messa in funzione} = €. 21.110,31$$

Sommano complessivamente **€. 67.190,71**

fotovoltaico

trattasi dell'impianto attualmente esistente sulla copertura dell'edificio, il cui valore iniziale di acquisto del 18.01.2024 è pari ad €. 63.420,00.

Allo stato attuale è necessario applicare la percentuale di obsolescenza e svalutazione funzionale, da calcolarsi secondo la formula:

Valore attuale = Costo iniziale – (deprezzamento annuo x anni di vita impianto), e cioè:

$$€. 63.420,00 - (4\% \text{ annuo} \times 2 \text{ anni}) = €. 58.346,40$$

che rappresentano il valore attuale dell'impianto deprezzato per obsolescenza funzionale.

colonnine ed area lavaggio

trattasi della struttura per il lavaggio delle macchine e di n. 5 colonnine a servizio della struttura, il cui valore commerciale al netto degli oneri riportato in fattura è pari ad €. 48.270,00.

Allo stato attuale è necessario deprezzare pesantemente il valore a causa dello stato di estremo degrado sia della struttura per il lavaggio e sia delle colonnine di servizio, da allinearsi nella misura massima prevista, e cioè dell'80% sul valore a nuovo, per cui avremo:

€. 48.270,00 – 80 % = **€. 9.654,00**

servizi esterni

trattasi di n. 3 serbatoi, una vasca di decantazione, oltre minidepuratore e vasche interrato, con annesso locale tecnico il cui valore orientativo può stimarsi in €.

10.000,00.

terreni esterni al distributore

i beni in esame sono costituiti da terreni che circondano la stazione di servizio, ricadenti in sottozona “E” agricola, di alcun sviluppo urbanistico o volumetrico, il cui valore unitario è pari ad **€. 10,00/mq.** grazie alla giacitura pianeggiante, la vicinanza alla strada, la facilità di accesso, e lo strato agrario profondo di facile lavorabilità.

STIMA

Sulla scorta di quanto sopra esposto, è ora possibile proporre la stima che segue:

Stazione di servizio

Piano terra mq. 101,50 x €. 925,64/mq. = €. 93.953,04

Piano seminterrato mq. 100,65 x €. 925,64/mq. = €. 93.166,24

Piazzale

mq. 3.314,00 x €. 30,00/mq. = €. 99.420,00

Impianto fotovoltaico

€. 63.420,00 – (4% annuo x 9 anni) = €. 58.346,40

Serbatoi ed impianti

€. 72.000,00 – (4% annuo x 9 anni) = €. 46.080,40

Lavori manuali e messa in funzione = €. 21.110,31

Sommano complessivamente €. 67.190,71

Colonnine ed area lavaggio

€. 48.270,00 – 80 % = €. 9.654,00

Servizi esterni

A corpo €. 10.000,00

Terreni esterni

mq. 7.009,00 x €. 10,00/mq. = €. 70.090,00

Sommano complessivamente €. 501.820,39

ed in cifra tonda €. 500.000,00

diconsi **euro cinquecentomila/00** che rappresentano, a parere dello scrivente, il valore venale della stazione di servizio ed area circostante, caduto nell'odierno fallimento.

A questo punto è possibile proporre il seguente lotto di vendita:

LOTTO UNICO

Stazione di servizio sita in Comune di Badesi, avente accesso dalla S.P. 90, distinta al N.C.E.U. al foglio 50 mappali 4027 sub. 1 e 2 e mappale 3982, oltre terreni annessi distinti al N.C.T. al foglio 59 mappali 4344, 4345, 4346, 4347, 4348, 4349, 4350, 4351, 4352, 4353, 4354, 2704, 2670 e 2602, della superficie complessiva di mq. 7.009.

La stazione di servizio è composta da un piano terra della superficie lorda di mq. 101,50 e da un piano seminterrato della superficie lorda di mq. 100,65 con area esterna in pavimento industriale della superficie di mq. 3.314,00 circa.

Il compendio è provvisto di n. 2 pompe provviste di cassa automatica, area lavaggio, n. 5 colonnine di servizio, zona impianti e minidepurazione.

L'immobile evidenzia la presenza di n. 6 pergole esterne in legno realizzate abusivamente che dovranno essere rimosse, oltre un fabbricato di servizio di mq.

16,00 privo di autorizzazione da sottoporre a demolizione.

Il bene confina con la S.P. 90, con proprietà

, salvo altri.

Prezzo per la vendita

€. 500.000,00

Sassari li 15 dicembre 2025

Il tecnico incaricato

Geom. Giambattista Carboni.