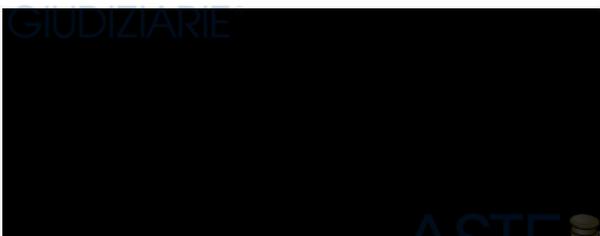


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE Fall. N°71/2020 R.F.
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia di stima IDC di Barcellona (ME), IDC di



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA DEI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I consulenti

Dott. Roberto Cunsolo

Dott. Ing Impallomeni Pietro Luca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catania, Il mercoledì 29 marzo 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Premessa**2. Individuazione dei beni da stimare****3. Valutazione dei beni****4. Conclusioni****5. Relazione Fotografica**

Allegati

Prospetti di chiusura IDC

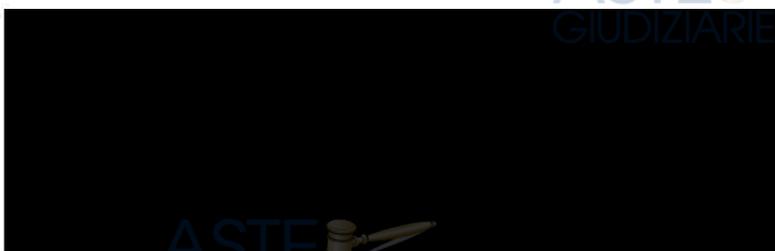
Planimetria IDC Barcellona Pozzo di Gotto (ME)



1.PREMESSA

I sottoscritti dott. Roberto Cunsolo, iscritto all'ODCEC di Catania con il n. AA483, e dott. Ing. Impallomeni Pietro Luca, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania con il n°A5577, avendo ricevuto incarico quali consulenti tecnici dal Tribunale Civile di Catania_Sez. Fallimentare [REDACTED] al fine di accertare il valore di mercato degli:

1. IDC di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) sito in via Papa Giovanni XXIII n°189;



ottenuta la documentazione relativa agli stessi IDC, con specifico riferimento ai prospetti di chiusura anno 2019 ed in generale alla documentazione tecnica ed amministrativa, provvedevano a calcolarne il valore di mercato quale funzione del beneficio fondiario (Bf) ricavabile dalla vendita dei prodotti finti in funzione del tasso di capitalizzazione e del tempo di sfruttamento degli impianti con la nota formula:

$$V_c = \frac{[B_f(q^n - 1) - K]}{r} \frac{1}{q^n}$$

2. Individuazione dei beni

Impianto di distribuzione carburanti di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) n°ME024

L'impianto di che trattasi si trova in Barcellona Pozzo di Gotto (CT) in via Papa Giovanni XXIII; pervenuto alla "SP Energia Siciliana srl" mediante cessione di ramo d'azienda del 31/05/2011 per l'importo complessivo di euro 46.048,00 (di cui 11.952,00 euro per attrezzature e 34.096,00 per avviamento). L'Area su cui sorge l'impianto è soggetta a n°2 contratti di affitto entrambi stipulati in data 05/09/1983 ai n.ri 4190 e 4189 registrati a Messina per l'importo complessivo di euro/annui 3.600,00.

La potenzialità dell'IDC è stata riassunta nel seguente prospetto:

Elenco Attrezzature Estrapolate Atto cessione Ramo azienda	n		
Erogatore 2 pistole (SpB/G)	1		
Erogatore 2 pistole (SpB/SpB)	1		
Erogatore 1 pistole (G)	1		
			capacità tot (mc)
Serbatoio interrato (SpB)	2		8
Serbatoio interrato (G)	2		10.5
		tot	18.5
Serbatoio olio esausto	1		0.3
Olio Lubrificante in confezione			2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

euro 320.000,00 euro (di cui euro 70.000,00 per la proprietà superficiale dell'area su cui

ASTE
GIUDIZIARIE

3. Valutazione dei beni

Al fine di meglio individuare il più prossimo valore di mercato dei beni immobiliari e delle attrezzature si è preliminarmente partiti dal calcolo del beneficio fondiario relativo agli IDC in oggetto quale funzione dei ricavi ottenuti dalla vendita di carburanti al netto delle spese di gestione in considerazione del tasso di capitalizzazione e del tempo di sfruttamento dell'impianto stesso con la nota formula:

$$V_c = \frac{[B_f(q^n - 1) - K]}{r} \frac{1}{q^n}$$

Per cui noti i dati relativi alle vendite annue in quanto estrapolabili dai Prospetti di Chiusura e sapendo che il margine lordo dei ricavi ammonta a circa:

0.075 euro/litro per il Diesel/Benzina

0.1 euro/l per il GPL

si riesce a calcolare il Plv = ricavo lordo annuo degli IDC quale prodotto delle quantità di prodotto venduto per i relativi ricavi lordi;

Il reddito netto annuo (Bf) si ottiene detraendo dal reddito lordo (Plv) la somma delle spese per la gestione dell'IDC intesa quale somma: delle spese per la manodopera (valutate in 23.663,00 euro/annuo per dipendente), spese per l'utenza, la quota di ammortamento dell'impianto, spese di affitto terreno (qualora ricorra); nel seguito si riporta il dettaglio del calcolo per i singoli IDC:

IDC BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) ME024

Prospetto chiusura 2019 D:estratto esercizio 2019	Ricavo annuo lordo carburante (Plv)			
	l	ricavo cent/l	ricavo tot annuo	
Benzina	114971	€ 0.08	€	8.622.83
Gasolio	165121	€ 0.08	€	12.384.08

GPL	1	€	0.10	€	0.10
Olio lubrificante	1	€	10.00	€	10.00
		Tot		€	21.017.00
Ricavo annuo lordo Bar (Plv)					
	euro	ricavo cent/l		ricavo tot annuo	
Food (18%)	0		€	-	
No food-Tabacchi (24.5%)	0		€	-	
		Tot		€	-
		Piv IDC		€	21.017.00
da detrarre	già inserite nella voce ricavo lordo				
Spese prodotto	annuale lordo				
	n	cad		annuale lordo	
Spese manodopera	3	€	23.600.00	€	70.800.00
Spese utenze (acqua, luce, spazzatura..)	1			€	5.000.00
Ammortamento impianto (20 anni)	1			€	5.027.20
Spese affitto terreno	1			€	3.600.00
		Sp IDC		€	84.427.20
Beneficio fondiario (Piv-Sp IDC)		-€			63.410.20

ASTE
GIUDIZIARIE®

E' stato inoltre calcolato il fattore "K" inteso quale costo per l'inizio dell'attività scaturente dalle spese per la realizzazione dell'IDC, l'acquisto delle attrezzature, gli oneri progettuali ed i costi ed oneri amministrativi.

Nel caso specifico dei quattro IDC sono stati valutati i costi per la sistemazione esterna, per l'acquisto la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature interrate ed esterne quali tettoie, depositi e manufatti specifici, per la realizzazione di piazzali ed aiuole, dell'illuminazione esterna, degli erogatori e delle attrezzature per specifiche esigenze antincendio; le cui risultanze si riportano nelle successive tabelle:

IDC BARCELONA POZZO DI GOTTO (ME) ME024

	quantità		prezzo unitario	prezzo totale
Sistemazione terreno (405)	135		€ 20.30	€ 2.740.50
Serbatoio interrato (SpB)	1	8	€ 5.000.00	€ 5.000.00
Serbatoio interrato (G)	1	10.5	€ 6.000.00	€ 6.000.00
botole ghisa	2		€ 600.00	€ 1.200.00
valvole limitatrici	2		€ 2.000.00	€ 4.000.00
sonde	2		€ 800.00	€ 1.600.00
Strutture sovrappompa (N°2x 3 mq)	2		€ 5.000.00	€ 10.000.00
Locale Gestore	10		€ 1.000.00	€ 10.000.00
riserva idrica	1		€ 5.000.00	€ 5.000.00
Asfalto	365		€ 15.90	€ 5.803.50
Pav. Autobloccante	50		€ 39.00	€ 1.950.00
serbatoio olio esausto	1		€ 1.000.00	€ 1.000.00
cordoli e orlature	50		€ 61.00	€ 3.050.00
Erogatore 2 pistole (SpB/G)	2		€ 6.000.00	€ 12.000.00
Erogatore multiprodotto 2 pistole (SpB/SpB)	2		€ 6.000.00	€ 12.000.00
Erogatore 1 pistole (G)	1		€ 5.000.00	€ 5.000.00
Apparecchiature Self	1		€ 2.300.00	€ 2.300.00
tubazione idrocarburi	100		€ 19.00	€ 1.900.00
Spese Progettuali	1		€ 10.000.00	€ 10.000.00
			K	€ 100.544.00

ASTE
GIUDIZIARIE

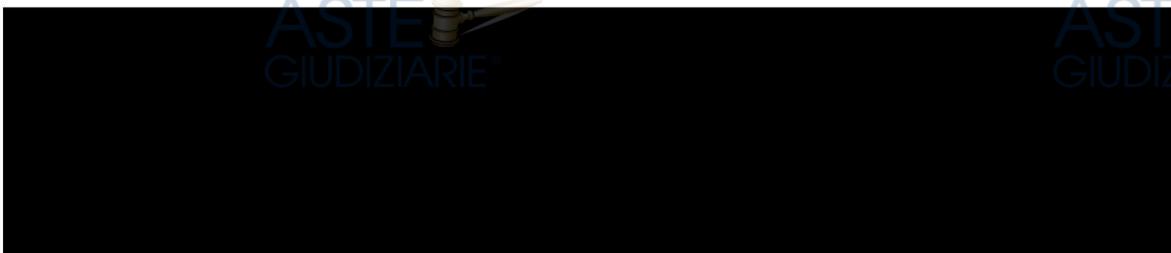




Per quanto riguarda la capitalizzazione del beneficio fondiario (Bf) è da tener conto che, generalmente, per l'attività di che trattasi il relativo saggio oscilla in un range del 10-15%; che come è ben noto si minimizza laddove sono maggiori i vantaggi o "comodi" diretti o indiretti offerti dalla vendita del prodotto; pertanto stante che la vendita degli idrocarburi oltretché un comodo rappresenta una vera e propria necessità si considera un saggio di capitalizzazione pari al 10%.

Ipotizzando, quindi, uno sfruttamento ventennale degli IDC si ottiene che il più probabile valore di mercato sia pari a:

Vc= IDC BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) ME024 = 0,00 euro*;



La metodologia di calcolo del valore degli IDC applicata porta a valori negativi per gli IDC di Barcellona Pozzo di Gotto [REDACTED], così come era prevedibile stante che già il beneficio fondiario degli stessi, inteso quale differenza tra costi e ricavi risultava esserlo; per

ASTE
GIUDIZIARIE®

tali IDC è però importante rilevare che per la realizzazione alla data odierna di impianti di simili caratteristiche a quelli di che trattasi sono necessari somme pari a circa:

- 100.000,00 euro per la realizzazione di un IDC simile a quello di Barcellona (ME);

per tanto applicando ai valori di cui sopra un coefficiente di obsolescenza che, come da letteratura tecnica per i macchinari e le attrezzature dopo un utilizzo di anni quindici, come è per gli IDC in questione, può essere valutato pari al 27% - 20% V_{iniziale}

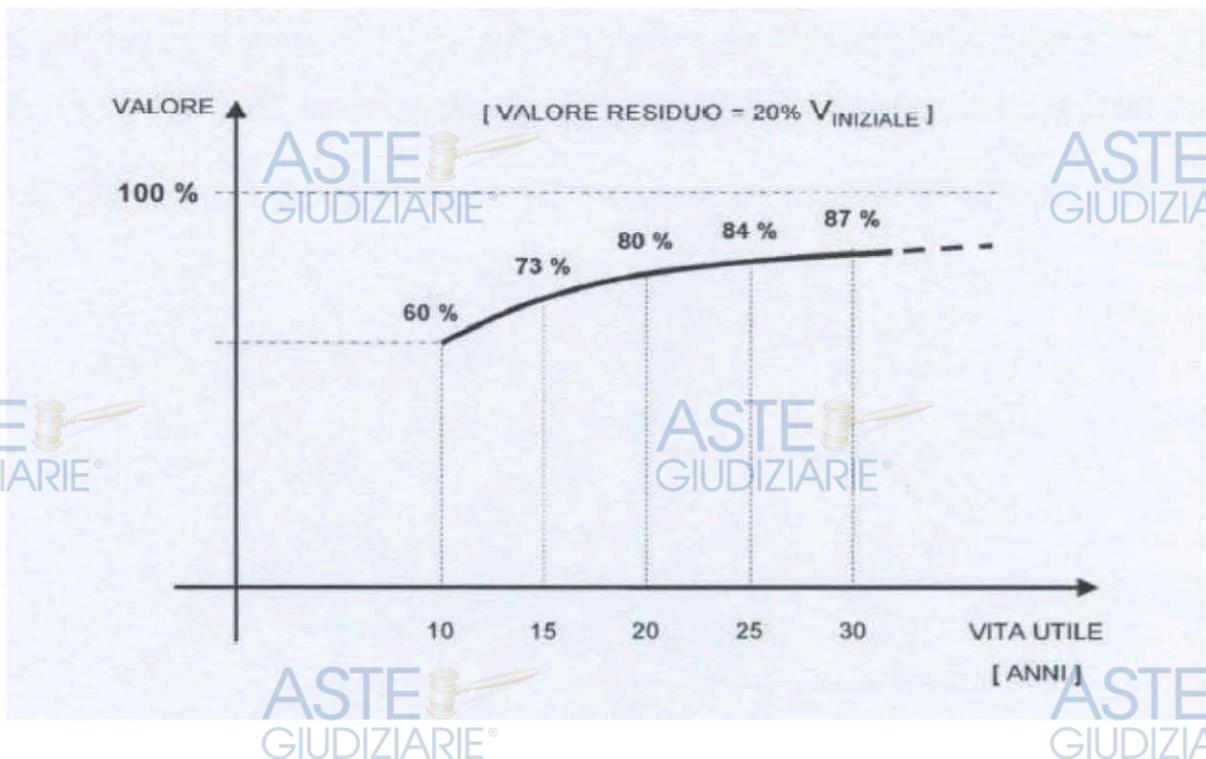


Tabella n.1 Perdita valore di un macchinario e/o attrezzatura in rapporto alla vita utile

Per gli IDC in questione si ottiene che il valore residuo risulta pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE®

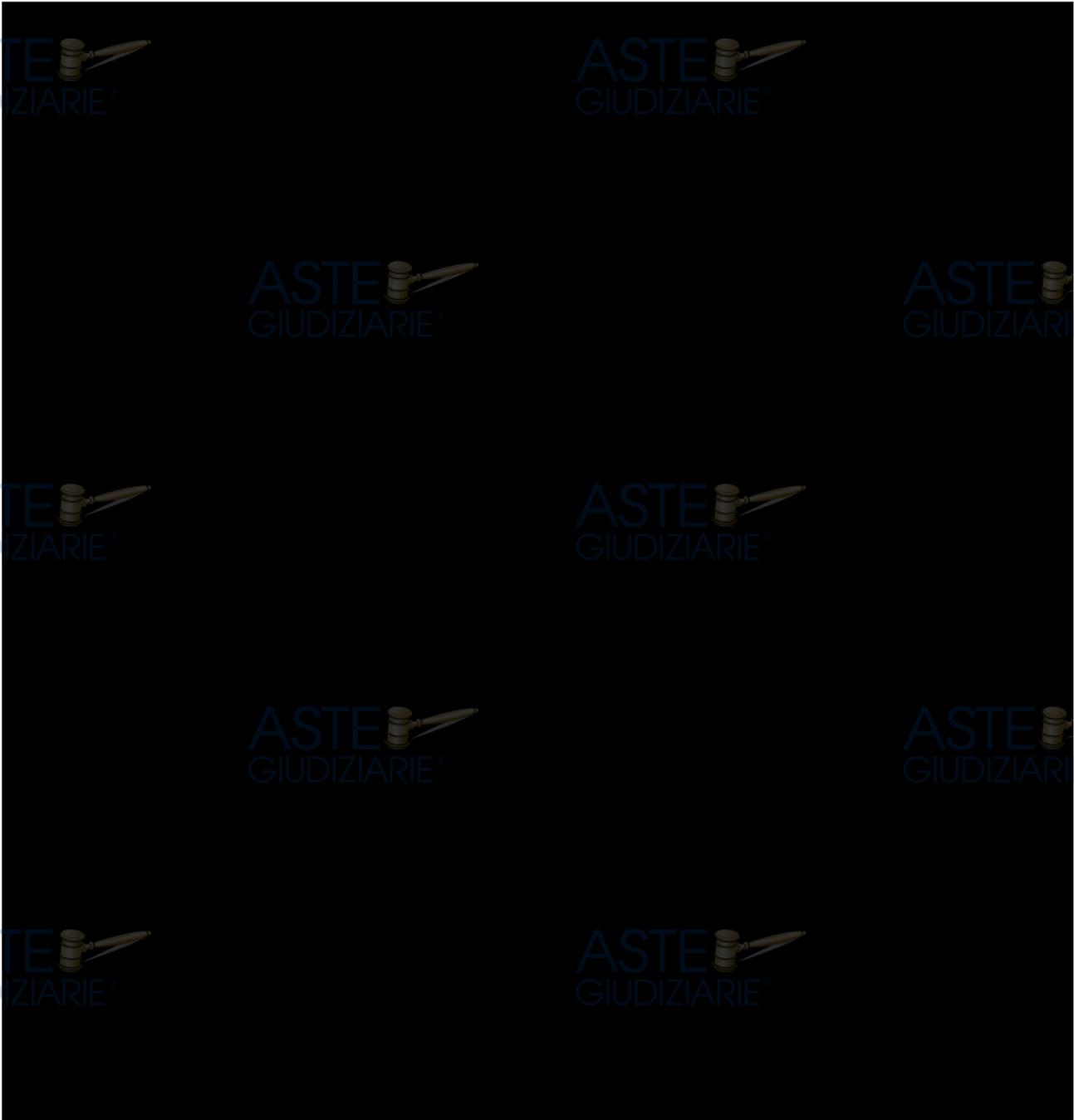
V_c = per attrezzature ed avviamento IDC BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) ME024

= 21.600,00 euro;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



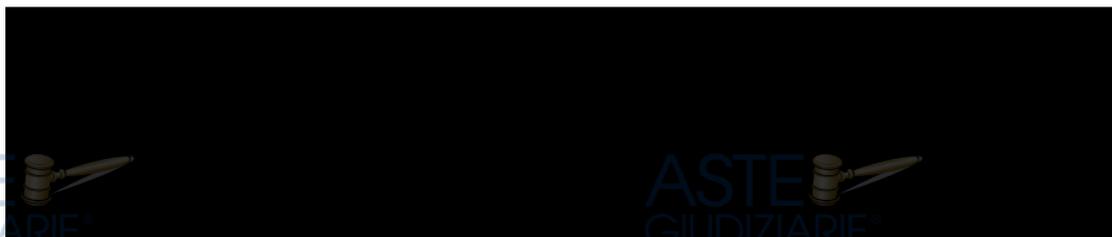
ASTE GIUDIZIARIE

4. Conclusioni

Sulla base delle considerazioni e delle ipotesi poste a base del calcolo di stima dei rami d'azienda in oggetto si può attribuito un valore di mercato rispettivamente pari a:

Vc= IDC BARCELONA POZZO DI GOTTO (ME) ME024

= 21.600,00 euro;



Ritenuto di aver espletato con completezza l'incarico ricevuto si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

I consulenti

Dott. Roberto Cunsolo

Dott. Ing Impallomeni Pietro Luca

Catania, li mercoledì 29 marzo 2023