

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fall. N°71/2020 R.F.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia di stima

IDC di Palmi (RC)

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®

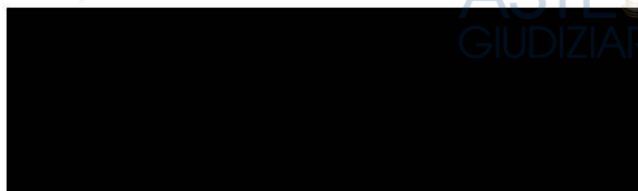
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Allegati

Prospetti di chiusura IDC



Planimetri IDC di Palmi (RC)

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] n°71/2020 R.F. al fine di accertare il valore di mercato degli:



4. IDC di Palmi (RC) SS18 Km 480+186;

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:

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Impianto di distribuzione carburanti di Palmi (RC) n°RC004

L'impianto di che trattasti si trova in Palmi (RC) lungo la SS18 al Km 480+186; viene acquistato dalla [REDACTED] con atto di Cessione di ramo d'azienda del 04/10/2010 dalla ditta [REDACTED] al prezzo di

euro 320.000,00 euro (di cui euro 70.000,00 per la proprietà superficiaria dell'area su cui ricade l'IDC concessa per anni 30 decorsi i quali verrà applicato l'art. 953 del C.C.) oltre 0.02 euro/l di carburante venduto.

L'IDC sorge un terreno di estensione complessiva pari a circa 5.450,00 mq e risulta censito al catasto dei fabbricati del comune di Filandari con i seguenti estremi:

- fg. 4 part. 295 sub 1 e part. 294 categoria E/3 (stazioni di distribuzione carburante);

- fg. 4 part. 295 sub 2 categoria C/1 (bottega) e consistenza mq 57;

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

Elenco Attrezzature da Cessione Ramo aziendale		n	
Erogatore multiprodotto 6 pistole (2BSpb/2SpB/2G)	1		
Erogatore multiprodotto 6 pistole (2SpB/4G)	1		
Erogatore multiprodotto 6 pistole (2BG/2SpB/2G)	1		
Erogatore multiprodotto 6 pistole (2SpB/4G)	1		
		capacità cad (mc)	capacità tot (mc)
Serbatoio interrato (SpB)	2	15	30
Serbatoio interrato (G)	2	15	30
Serbatoio interrato (BluSpB)	1	15	15
Serbatoio Interrato (BluG)	1	15	15
		tot	90
Apparecchiature automatiche prepagamento self	1		

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:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE® IDC PALMI (RC) RC004

Prospetto chiusura 2019 D:estratto esercizio 2019	Ricavo annuo lordo carburante (Plv)		
	I	ricavo cent/l	ricavo tot annuo
Benzina	376657	€ 0.08	€ 28.249.28
Gasolio	1232618	€ 0.08	€ 92.446.35
		Tot	€ 120.695.63
	Ricavo annuo lordo Bar (Plv)		
	euro	ricavo cent/l	ricavo tot annuo
Food (10%)	12069.5625		€ 12.069.56
No food-Tabacchi (14.5%)	17500.86563		€ 17.500.87
		Tot	€ 29.570.43
		Plv IDC	€ 150.266.05
da detrarre Spese prodotto	già inserite nella voce ricavo lordo annuale lordo		
	n	cad €	annuale lordo
Spese manodopera	3	23.600.00	€ 70.800.00
Spese utenze (acqua,luce, spazzatura..)	1		€ 19.000.00
Ammortamento impianto (20 anni)			€ 23.856.93
Spese affitto terreno	1		€ 32.200.00
		Sp IDC	€ 145.856.93
		Beneficio fondiario (Plv-Sp IDC)	€ 4.409.12

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:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IDC PALMI (RC) RC004

	quantità		prezzo unitario		prezzo totale	
Sistemazione terreno (5419)	1625		€	20.30	€	32.987.50
Serbatoio interrato (SpB)	2	15	€	6.000.00	€	12.000.00
Serbatoio interrato (G)	2	15	€	6.000.00	€	12.000.00
Serbatoio (BluG)	1	15	€	6.000.00	€	6.000.00
Serbatoio (BluSpB)	1	15	€	6.000.00	€	6.000.00
botole ghisa	4		€	600.00	€	2.400.00
valvole limitatrici	4		€	2.000.00	€	8.000.00
sonde	3		€	800.00	€	2.400.00
Tettoia (14x20)	280		€	195.00	€	54.600.00
Illuminazione (10 pali)	10		€	750.00	€	7.500.00
Bar +Locale Gestore (112 mq)	112		€	1.000.00	€	112.000.00
riserva idrica	1		€	5.000.00	€	5.000.00
Asfalto	4129		€	15.90	€	65.651.10
Pav. Autobloccante	280		€	39.00	€	10.920.00
aiuole	1000		€	8.00	€	8.000.00
cordoli e orlature	200		€	61.00	€	12.200.00
Erogatore multiprodotto 6 pistole (2SpB/2SpB/2G)	1		€	9.000.00	€	9.000.00
Erogatore multiprodotto 6 pistole (4G/2SpB)	1		€	9.000.00	€	9.000.00

Erogatore multiprodotto					
6 pistole (4G/2SpB/2BG)	1	€	9.000.00	€	9.000.00
Erogatore multiprodotto					
6 pistole (4G/2SpB)	1	€	9.000.00	€	9.000.00
Apparecchiature Self	1	€	2.300.00	€	2.300.00
tubazione idrocarburi	220	€	19.00	€	4.180.00
Prima Pioggia	1	€	10.000.00	€	10.000.00
Lavaggio	1	€	45.000.00	€	45.000.00
Spese Progettuali	1	€	22.000.00	€	22.000.00

K € 477.138.60

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 oltreché un comodo rappresenta una vera e propria necessità si considera un saggio di capitalizzazione pari al 10%.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. Conclusioni



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

5. RELAZIONE FOTOGRAFICA





ASTE GIUDIZIARIE®
IDC PALMI (RC) RC004

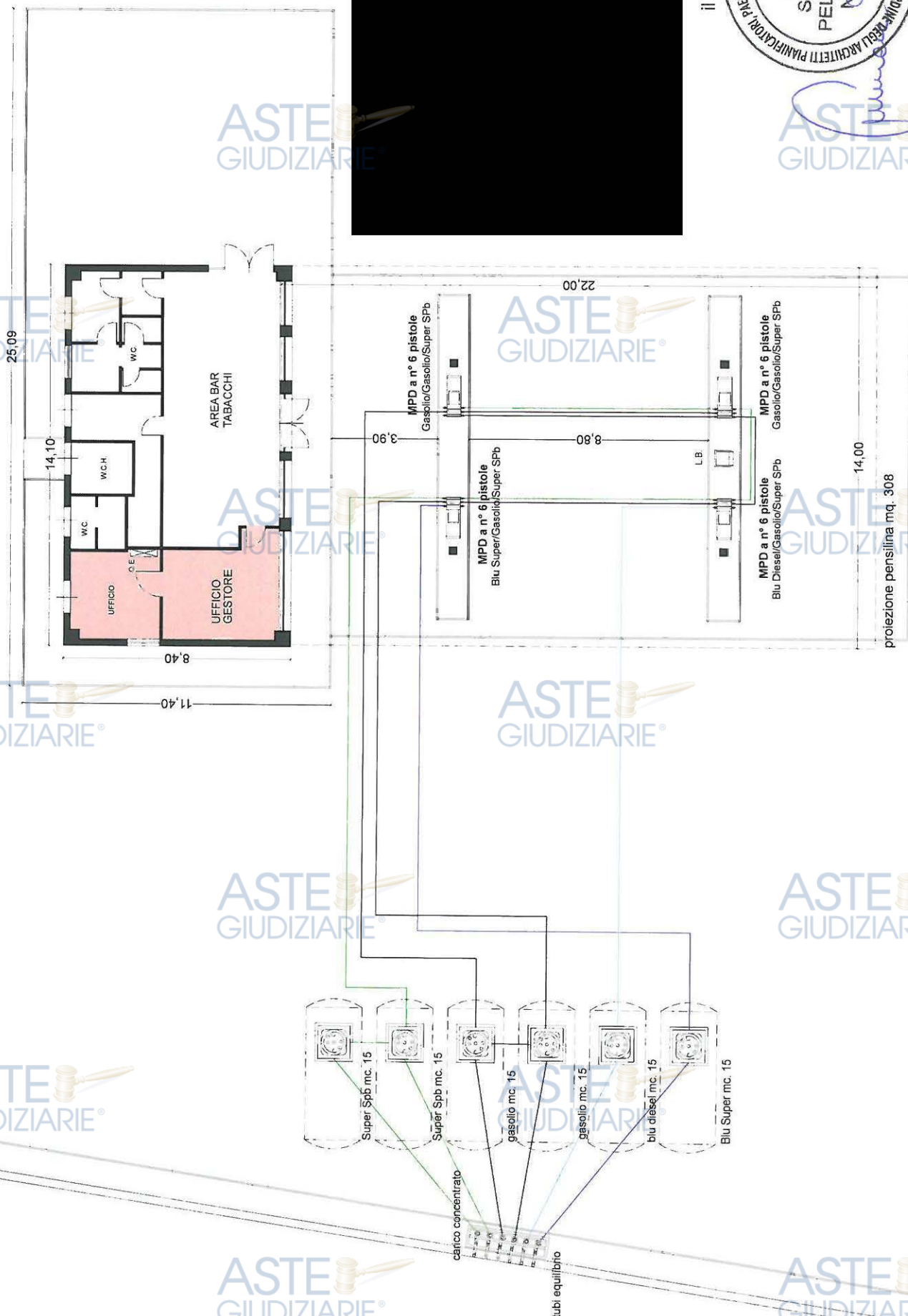


I.D.C. PALMI (RC) S.S. 18 Palmi-Gioia Tauro

planimetria generale impianto carburanti

scala 1:200

stato attuale



il Tecnico

