



R.G. n°22/2022 CCII

Liquidazione Giudiziale

Gangemi Petroli srl

P.zza Michelangelo Buonarroti n°34

Catania (CT)

p.iva 04881340873



**Perizia di stima IDC di Mirto (ME) sito in contrada
Tiberio-S.P.157 Mirto-Valle Zappulla**



STIMA DEI BENI



Il consulente

Dott. Ing Impallomeni Pietro Luca



Firmato digitalmente da

Pietro Luca Impallomeni

Catania, lì mercoledì 12 luglio 2023



CN = Impallomeni Pietro Luca
O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Catania
T = Ingegnere
e-mail =
pietro.impallomeni@gmail.com
C = IT



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

Allegati

All. 1 Atto di Cessione di Ramo d'Azienda del 15/12/2011;

All. 2 Atto di Vendita del 18/12/2013;

All. 3 Dettaglio prodotto erogato periodo 05/05/2022-31/03/2023;

All. 4 PLN ed EdM catastali IDC in atti;

All. 5 Contratto di affitto terreno di sedime dell'IDC del 26/10/2001;

All. 6 Valori OMI sem II/2022-MIRTO (ME) - Negozi e Botteghe Zona di interesse

"R1 Extraurbana/AREA A VOCAZIONE AGRICOLA";

All. 7 Nota del Curatore Fallimentare.

1.PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Impallomeni Pietro Luca, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania con il n°A5577, avendo ricevuto incarico quale consulente tecnico dal Tribunale Civile di Catania Sez. Fallimentare di cui alla procedura intestata alla Gangemi Petroli srl R.g. n°22/2022 CCII, giusta autorizzazione del Giudice Delegato del 16.12.2022, al fine di accertare il valore di mercato del ramo d'azienda costituito dall'Impianto Distribuzione Carburante (in sigla IDC)

1. Impianto Distribuzione Carburante di Mirto (ME) sito contrada Tiberio-S.P.157 Mirto-Valle Zappulla;

- ottenuta la documentazione relativa allo stesso IDC, con specifico riferimento all'atto di cessione di ramo d'azienda con cui la [REDACTED] srl acquista in data 15/12/2011 dalla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà dell'IDC di cui sopra per la somma di euro 155.000,00 euro (di cui 55.000,00 per le attrezzature ed 100.000,00 per l'avviamento) **(all.1)**, e successivo atto del 18/12/2013 con cui la [REDACTED] srl acquista dalla sig.ra [REDACTED] la quota parte pari ad $\frac{1}{2}$ degli immobili costituenti lo stesso IDC per l'importo complessivo di euro 53.000,00 euro **(all.2)** e che consistono:

- immobile con categoria E/3 (stazioni di servizio) di cui al fg. 6 part. 431 sub 1;
- immobile con categoria C/1 (bottega) di cui al fg. 6 part. 431 sub 2 consistenza mq 75;
- immobile con categoria C/2 (deposito) di cui al fg. 6 part. 453 consistenza mq 88;
- terreno con categoria Agrumeto di cui al fg. 6 part. 432 ed estensione pari a 664 mq;

- ottenuto il dettaglio dei litri carburante erogati dall'IDC nel periodo di vigenza della curatela **(all.3)** le cui risultanze si riportano nella sottostante matrice:

Periodo	GG	Benzina (l)	Diesel (l)
05/05/2022-31/07/2022	86	52.998	88.998
01/08/2022-31/10/2022	92	56.993	101.999
01/11/2022-31/01/2023	92	34.004	58.003
01/02/2023-28/02/2023	28	13.000	27.317
01/03/2023-31/03/2023	31	19.000	33.000
TOT	329	175.995	309.317
TOT (annuale)	365	195.253	343.163

- estrapolate d'ufficio le planimetrie catastali in atti e l'Estratto della mappa catastale **(all.4)** ;

- ottenuto infine il contratto di affitto stipulato in data 26/10/2001 con cui il sig. [REDACTED]

[REDACTED] concede in affitto il terreno su cui è stato successivamente realizzato l'IDC in questione per il valore di lire 13,00 per ogni litro di carburante venduto **(all.5)**; sulla scorta della documentazione tecnica ed amministrativa di cui sopra e **tenuto conto**

della nota tecnica sui criteri di stima resa dalla curatela provvedeva 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:

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

Aggiungendo al valore scaturente quello relativo alla quota di ½ della proprietà dei beni immobiliari costituenti l'IdC.

2. Individuazione dei beni

Impianto di distribuzione carburanti di Mirto (ME) contrada Tiberio-S.P.157 Mirto-Valle Zappulla

L'impianto di che trattasi si trova in Mirto (ME) in contrada Tiberio-S.P.157 Mirto-Valle Zappulla; pervenuto alla "██████████ srl" mediante cessione di ramo d'azienda del 15/12/2011 per l'importo complessivo di euro di euro 155.000,00 euro (di cui 55.000,00 per le attrezzature ed 100.000,00 per l'avviamento) e successivo atto del 18/12/2013 con cui la ██████████ srl acquista dalla sig.ra ██████████ la quota parte pari ad $\frac{1}{2}$ degli immobili costituenti lo stesso IDC per l'importo complessivo di euro 53.000,00 euro. La potenzialità dell'IDC è stata riassunta nel seguente prospetto:

Elenco Attrezzature Autorizzate IDC	n		
<u>Erogatore multiprodotto 4 pistole (2SpB/2G)</u>	2		
		capacità cad (mc)	capacità tot (mc)
<u>Serbatoio interrato (SpB)</u>	2	20	40
<u>Serbatoio interrato (G)</u>	1	20	20
-			
-		tot	60
<u>Apparecchiature automatiche prepagamento</u>			
<u>self</u>	1		
<u>Serbatoio olio esausto</u>	1	0.3	
-			

3. Valutazione dei beni

Al fine di meglio individuare il più prossimo valore di mercato dell'IDC in oggetto si è preliminarmente partiti dal calcolo del beneficio fondiario quale differenza tra il ricavo annuo lordo (ottenuto quale funzione della vendita dei carburanti e considerando in aggiunta la redditività del BAR) e le spese annue lorde di gestione (calcolate quale somma della spesa per l'acquisto del prodotto, la manodopera, le utenze, la quota di ammortamento annuale dell'IDC e le spese di affitto per la $\frac{1}{2}$ quota sul terreno, queste ultime calcolate in funzione di quanto riportato nel contratto di affitto del terreno di sedime di cui all'all. 5 che riporta il valore di:

lire 13,00 per ciascun litro di carburante venduto

che rivalutate alla data odierna ammontano a 19,59 lire ovvero 0.0101 euro che moltiplicate per il numero di litri rilevati alla pompa, ovvero 538.416 l/anno, determina:

Spese per l'affitto del terreno = 0.0101 euro/litro x 538.416 litri/anno = 5.447,00 euro/ annui

Quindi, calcolato il coeff. K inteso quale valore di realizzo a "nuovo" dell'IDC, applicando il tasso di capitalizzazione e considerando il periodo di sfruttamento dell'impianto stesso, come meglio si dirà nel seguito, si calcolerà il valore dell'IDC applicando la 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 elaborati dalla curatela dal periodo di insediamento (in allegato) e sapendo che il margine lordo dei ricavi ammonta a circa:

0.16 euro/litro per il Diesel/Benzina

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 l'acquisto dei prodotti petroliferi, delle spese per la manodopera (valutate in 25.000,00 euro/annuo per dipendente), spese per l'utenza, la quota di ammortamento dell'impianto, spese di affitto terreno; nel seguito si riporta il dettaglio del calcolo per l'Impianto **Distribuzione Carburante** (in sigla IDC):

IDC MIRTO (ME)

Prospetti curatela	Ricavo annuo lordo carburante (Plv)		
	l	ricavo cent/l	ricavo tot annuo
Benzina	195.253	€ 0.16	€ 31.240.45
Gasolio	343.163	€ 0.16	€ 54.906.12
TOT	538.416	Tot	€ 86.146.57
BAR	Ricavo annuo lordo Bar (Plv)		
	euro	ricavo	ricavo tot annuo
Redditività lorda mensile	9000	20%	€ 21.600.00
		Tot	€ 21.600.00

Plv IDC		€	107.746.57
già inserite nella voce ricavo lordo			
	n	annuale lordo cad	annuale lordo
Spese prodotto			
Spese manodopera	2	€ 25.000.00	€ 50.000.00
Spese utenze (acqua, luce, tassa rifiuti..)	1		€ 10.000.00
Ammortamento impianto (30 anni)	1		€ 9.936.50
Spese affitto terreno			€ 5.447.37
Sp IDC		€	75.383.87
Beneficio fondiario (Plv-Sp IDC)		€	32.362.69

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

Nel caso specifico sono stati valutati i costi per la sistemazione esterna, per l'acquisto la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature interrato 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:

Impianto Distributore Carburante (IDC) MIRTO (ME)

COSTO INIZIO ATTIVITA	quantità		prezzo unitario	prezzo totale
Sistemazione terreno	3000		€ 20.30	€ 60.900.00
Serbatoio interrato (SpB)	2	20	€ 7.000.00	€ 14.000.00
Serbatoio interrato (G)	1	20	€ 7.000.00	€ 7.000.00
botole ghisa	3		€ 1.500.00	€ 4.500.00
valvole limitatrici	3		€ 2.000.00	€ 6.000.00
sonde	3		€ 800.00	€ 2.400.00
Tettoia	135		€ 195.00	€ 26.325.00
Bar (mq 75)	75		€ 700.00	€ 52.500.00
Locale Gestore	16		€ 800.00	€ 12.800.00
Asfalto	3000		€ 15.90	€ 47.700.00
serbatoio olio esausto	1		€ 1.000.00	€ 1.000.00
cordoli e orlature	150		€ 61.00	€ 9.150.00
Erogatore multiprodotto 4 pistole (2SpB/2G)	2		€ 8.000.00	€ 16.000.00
Apparecchiature Self	1		€ 2.300.00	€ 2.300.00

tubazione idrocarburi	80	€ 19.00	€ 1.520.00
Spese Progettuali	1	€ 22.000.00	€ 22.000.00
Oneri e costi di costruzione	1	€ 12.000.00	€ 12.000.00
		K(Valore di realizzo)	€ 298.095.00

Precisando inoltre che l'IDC è stato realizzato nel 2007 giusta Autorizzazione Edilizia n°5 rilasciata dal Comune di Mirto (ME) in data 11/04/2007 e che per gli IDC possiamo, in generale, considerare una vita utile di 30 anni il valore di realizzo dell'impianto alla data odierna risulta essere pari a :

$$K1 \text{ (valore alla data odierna)} = 298.095 * 20/30 = 198.730 \text{ euro.}$$

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 considererà un saggio di capitalizzazione pari al 7%., determinato come segue

Determinazione tasso Ke		
Tasso di rendimento del mercato	Rm	7,00%
Tasso privo di rischio (BTP 10 - 20 anni)	Rf	4,50%
Premio rischio mercato	(Rm - Rf)	2,50%
Beta (rischio specifico)	β	1
Correzioni specifiche		
Tasso di attualizzazione scelto	Rf + (Rm - Rf) * β	7,00%

Ipotizzando, quindi, uno sfruttamento trentennale dell'IDC si ottiene che il più probabile valore di mercato sia di **euro 265.817,00**, determinato come segue

Vc=valore impianto	265.817,44
Bf	€ 32.362,69
n	20
q (20 anni)	1,07
K	
q ⁿ	3,869684462

$1/q^n$		0,258419003
r	7%	0,07
	no 10	
Ammortamento		
anni	costo d'impianto	quota
30	€ 298.095,00	9.936,50

Volendo individuare un valore in cifra tonda, senza tener conto della stima del terreno sul quale insiste l'impianto, si ha

Vc= IDC MIRTO (ME) = 266.000,00 euro;
di cui:
K1 (Valore attrezzature IDC) = 199.000,00 euro
Avviamento = 67.000,00 euro

Sui criteri aziendalistici eseguiti per la superiore stima, lo scrivente evidenzia che gli stessi sono stati posti all'attenzione del Curatore, vista la figura professionale e competenza tecnica dello stesso; il Curatore ha condiviso le stime prognostiche eseguite dallo scrivente in ordine alla redditività, sia del punto vendita carburanti che del bar, la scelta del tasso e il periodo di riferimento, giusta nota del 09/07/2023, che si riporta nell' **all.7**.

Inoltre, per l'IDC in questione bisogna valutare anche la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà immobiliare caratterizzata dai seguenti cespiti immobiliari:

fg	part	sub	Cat.	destinazione	Sup. (mq)
6	431	1	E/3	Zona E2	2232
6	431	2	C/1 (75 mq)	Bottega	75
6	453		C/2 (88 mq)	Deposito	88
6	432		Agrumeto	Zona E2	664

Per quanto concerne il terreno di cui al fg. 6 part 431 sub 1 ed al fg. 6 part. 432 potrà applicarsi il valore unitario al mq pari a 15,00 per la zona agricola in cui ricade; per quanto concerne il fg. 6 part. 431 sub 2 (edificio commerciale) potrà applicarsi il valore di 305 euro/mq così come scaturente dalla consultazione dei valori rilasciati dall'AdE mediante l'applicazione del software GEOPOI per il semestre II/2022 e per la zona di interesse "R1 Extraurbana/AREA A VOCAZIONE AGRICOLA" (**all. 6**); si applicherà lo stesso valore anche per l'immobile di cui al fg. 6 part. 453 stante la mancanza della quotazione per i depositi/magazzini; ottenendo complessivamente:

fg	part	sub	Sup. (mq)	Valore unitario	VALORE
6	431	1	2232	15	33.480,00 euro
6	431	2	75	305	22.875,00 euro
6	453		88	305	26.840,00 euro
6	432		664	15	9.960,00 euro
				TOT	93.155,00 euro
				QUOTA 1/2	46.577,00 euro

4. Conclusioni

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

Vc tot = IDC MIRTO (ME) = 312.500,00 euro (diconsi trecentododicimilacinquecento/00 euro)

e che tale somma deve essere suddivisa secondo le indicazioni riportate nella successiva matrice:

Impianto Distributore Carburante	VALORE
VALORE IMPIANTO	199.000,00 euro
AVVIAMENTO	66.000,00 euro
QUOTA ½ IMMOBILI	46.500,00 euro
TOTALE	312.500,00 euro

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

In calce alla presente si trova il report fotografico e si allega:

- All. 1 Atto di Cessione di Ramo d'Azienda del 15/12/2011;
- All. 2 Atto di Vendita del 18/12/2013;
- All. 3 Dettaglio prodotto erogato periodo 05/05/2022-31/03/2023;
- All. 4 PLN ed EdM catastali IDC in atti;
- All. 5 Contratto di affitto terreno di sedime dell'IDC del 26/10/2001;
- All. 6 Valori OMI sem II/2022-MIRTO (ME) - Negozi e Botteghe Zona di interesse "R1 Extraurbana/AREA A VOCAZIONE AGRICOLA";
- All. 7 Nota del Curatore Fallimentare.

Catania, lì mercoledì 12 luglio 2023

Il consulente
Dott. Ing Impallomeni Pietro Luca