

ALLEGATO N.3:

**VALUTAZIONE DEGLI IMPIANTI PER IL DEPOSITO DI
CARBURANTI**

Gas engineering

Iscriz. Albo Periti Industriali di Vicenza n° 1315
Cod. Spec. Legge 818 - VIO1315P00199

ASTE
GIUDIZIARIE®

progettazione
consulenza tecnica
aree di servizio carburanti
impianti GNC-GPL-GNL
depositi prodotti energetici

data: **12/01/2024**

Procedura: **I**

Liquidazione Giudiziale

Oggetto: Perizia valutativa deposito commerciale carburanti di via Quari Destra 53, a Cologna Veneta (VR).

Io sottoscritto Emilio per. Ind. Donadello, iscritto all'albo dei Periti Industriali della provincia di Vicenza al n. 1315, su incarico del curatore dott. Luigi Barzazi, ho preso visione dei beni oggetto di stima, nel sopralluogo effettuato in data 11 gennaio 2024, ho verificato lo stato delle attrezzature per redigere la perizia di stima del valore di mercato sulla scorta della esperienza maturata nel settore dei carburanti, nella costruzione e modifiche di depositi analoghi presso primarie aziende del settore.

PREMESSA

Il deposito è strutturato per la detenzione e commercializzazione all'ingrosso di gasolio e benzina per autotrazione.

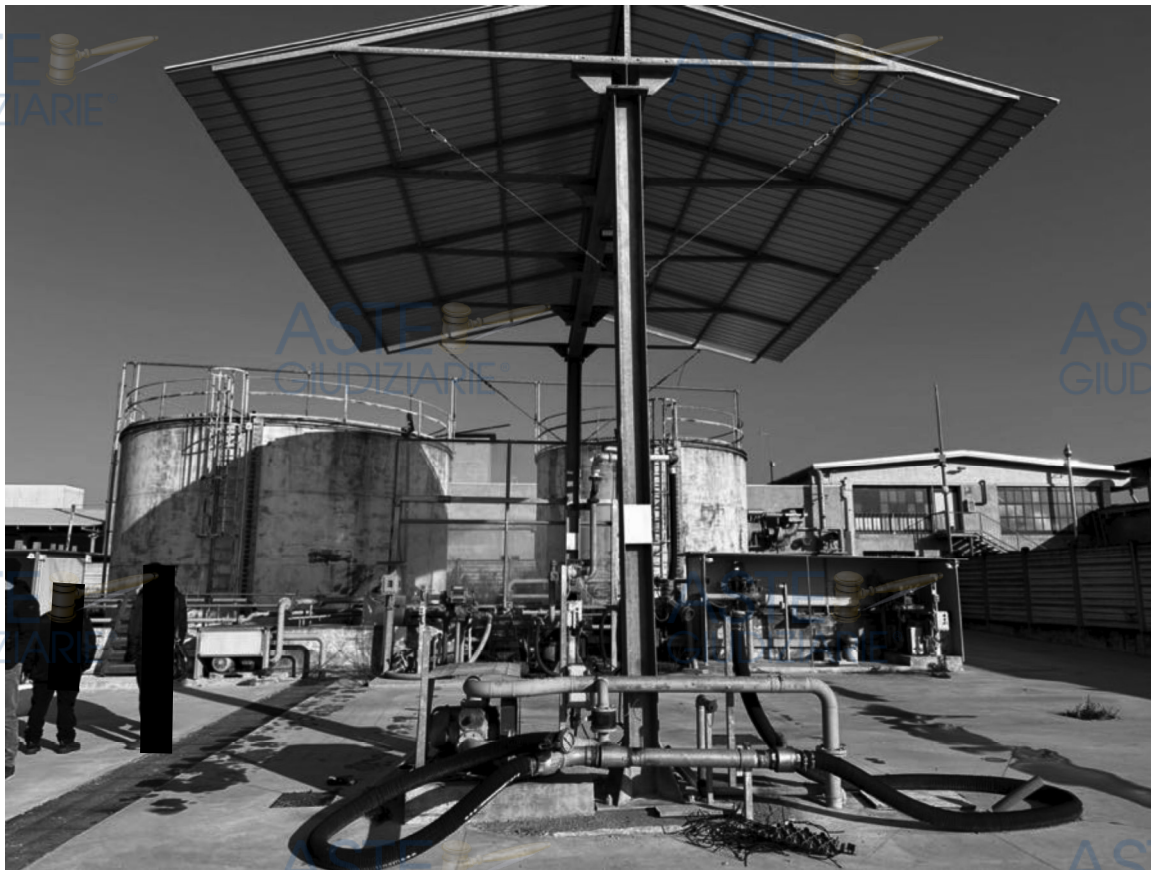
La capacità complessiva di stoccaggio è abbastanza esigua per gli standard di settore.

Questa configurazione in realtà è una anomalia, in quanto tradizionalmente il commercio all'ingrosso della benzina non transita quasi mai dai depositi, ma dalla raffineria/deposito fiscale essa viene consegnata direttamente agli impianti di distribuzione stradale; qui avveniva solo perché in qualità di destinatario registrato poteva gestirla in sospensione IVA.

Attualmente a seguito di continue restrizioni normative, da parte dell'Agenzia delle Dogane, in questo sito non sarà più possibile effettuare questa tipologia di commercio.

Data la posizione logistica e la configurazione generale sarebbe comunque possibile trasformarlo per il deposito di gasoli per autotrazione e per uso agricolo.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI











DOTAZIONI PRINCIPALI

Il deposito è così composto:

- N. 3 serbatoi fuori terra della capacità di 31 mc. cadauno;
- N. 1 serbatoio fuori terra della capacità di 30 mc.;
- N. 1 serbatoio fuori terra della capacità di 208 mc.;
- N. 1 serbatoio fuori terra della capacità di 116 mc.;
- N. 4 punti di scarico/carico gasolio da autocisterne dotati di pompe e misuratori con testata elettronica TE550 del 2017;
- N. 3 punti di carico gasolio da autocisterne dotati di pompe e misuratori con testata meccanica SM 15 e M30 del 2002/2009;
- N. 3 punti di scarico benzina da autocisterne dotati di pompe e misuratori con testata meccanica Liquid Control e TCS del 1998/2008;
- N. 2 punti di carico benzina da autocisterne dotati di pompe e misuratori con testata elettronica TE550 del 2019;
- Pesa a ponte da 16 mt. per autocisterne;
- Rete idranti UNI 45/70, collegata all'acquedotto;
- Sistema di trattamento acque di dilavamento piazzale;
- Sistema di videosorveglianza e sensori di allarme antintrusione.

STATO DI CONSERVAZIONE

Complessivamente l'attività sconta la problematica di un deperimento causato dal non utilizzo, e quindi è da verificare l'efficienza delle apparecchiature.

Tenendo conto del fatto che tutte le attrezzature sono esposte agli agenti atmosferici, esse presentano uno stato di conservazione scarso.

I quadri elettrici/elettronici sono in buono stato.

CRITICITA'

Le attrezzature non sono in utilizzo da alcuni anni e non è dato sapere lo stato funzionale, sarebbe necessario effettuare delle verifiche tecniche.

I misuratori dotati di testate meccaniche costruiti negli anni 1998/2002/2008/2009 sono da considerare obsoleti e superati per le esigenze odierne.

I serbatoi e le tubazioni abbisognano di un intervento di manutenzione straordinaria per una verifica di integrità e per eliminare le ossidazioni evidenti.

Allo stesso modo gli impianti elettrici/elettronici e messa a terra sono da verificare.

VALUTAZIONI TECNICO COMMERCIALI

A causa della transizione energetica ed al contemporaneo miglioramento dei rendimenti dei sistemi di utilizzazione, il settore del commercio dei carburanti si sta avviando ad una progressiva diminuzione dei volumi, questo vede la presenza di un surplus di infrastrutture a fronte di una costante contrazione del mercato.

E' evidente che l'orizzonte temporale per le attività commerciali in questo ambito è limitato e porterà ad una progressiva diminuzione dei depositi dedicati.

Ne consegue che per arrivare a cedere il deposito si dovrà verificare se una società del settore può essere interessata alla sua posizione ed al potenziale bacino di clientela.

Diversamente le attrezzature in sé non avrebbero un valore significativo.

CALCOLO ECONOMICO

Si considerano le attrezzature indicate nel precedente capitolo delle Dotazioni Principali.

Ogni gruppo viene valutato comprensivo degli accessori e degli impianti elettrici/elettronici di servizio.

- Serbatoi: 200.000 €
- Punti scarico/carico: 90.000 €
- Pesa a ponte: 30.000 €
- Rete antincendio: 10.000 €
- Sistema di trattamento di dilavamento piazzale: 20.000 €
- Impianti elettrici, sistema di videosorveglianza e antintrusione: 20.000 €

Sommando i valori delle attrezzature si arriva ad un valore complessivo di: **370.000 €** a cui aggiungere il valore dell'area e dell'immobile di servizio.

CONCLUSIONI

Il valore di stima è massimizzato considerando la vendita del sito per la destinazione d'uso attuale e al netto dell'indeterminazione dello stato di efficienza delle apparecchiature.



In fede
Donadello per. ind. Emilio

