



Relazione di stima

Definizione del canone di locazione / gestione dell'impianto di erogazione carburanti.

Raccordo Autostradale Potenza Sicignano KM 49+900



Proprietà, ...omissis... Srl

Redatta dall' ing. Mauro De Luca Picione

VALUTATORE IMMOBILIARE UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 AVANZATO

Certificato N. 20FI00196PU11



ing. Mauro De Luca Picione

PREMESSE ED INCARICO

Con riferimento all'incarico ricevuto in data 5 aprile 2022 dalla Curatela e relativo alla stima del valore di vendita e del congruo canone dei beni acquisiti alla massa attiva, il sottoscritto ing. Mauro De Luca Picione iscritto all'ordine degli ingegneri di Potenza al n. 1443, valutatore immobiliare Livello avanzato Certificato ai sensi della UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016, con studio in Potenza al Corso Umberto I, 26 redige la seguente relazione di stima per l'individuazione del valore di canone immobiliare relativo all'impianto di erogazione carburanti di proprietà della ...omissis... Srl sito al KM 49+900 del Raccordo Autostradale Potenza Sicignano nel territorio del Comune di Potenza.

RICERCA CANONE

Al fine di individuare il valore più probabile del canone immobiliare relativo all'impianto di erogazione carburanti della ...omissis... SRL, si è proceduto ad individuare i dati storici di vendita dello stesso impianto e si è ricorsi ad una analisi di mercato per ricercare dati di impianti simili ed individuare i valori marginali per il proprietario/gestore di impianti di vendita carburanti anche ricorrendo a quanto disponibile presso le agenzie e gli enti di settore.

La tipologia del cespite oggetto di valutazione ha indotto ad utilizzare quale metodologia di valutazione e stima immobiliare, per l'individuazione del canone immobiliare, quella basata sui metodi finanziari considerando il volume di carburante venduto nell'arco dell'anno solare, la percentuale di ricavi spettante al gestore ed i costi standard per l'attività. Si è a tale scopo proceduto alla analisi il tutto come di seguito illustrato.

PROCEDIMENTO DI CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA E ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA

Il procedimento di capitalizzazione finanziaria applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

L'analisi del flusso di cassa scontato si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione. Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare. Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente o a interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo.

ANALISI DI MERCATO METODOLOGIA DI STIMA

Per individuare il canone da corrispondere al proprietario relativo all'attività di distribuzione dei carburanti si è fatto riferimento ai dati storici disponibili relativi agli ultimi anni per costruire una base dati che consentisse di determinare redditi, ricavi ed utili dell'attività di somministrazione di carburanti.

Sono state effettuate, dunque, indagini di mercato presso associazioni, federazioni di categoria, nonché diversi proprietari di distributori di carburanti, tali indagini hanno permesso di individuare un valore di riferimento per il margine medio pro-litro del Committente (Proprietario) corrispondente alla differenza tra il ricavo sulla vendita e la commissione da pagare al gestore ovvero :

MLC	=	PVL	-	CA	-	IC
margin pro-litro del Committente		Prezzo vendita litro		costo di acquisto dalle società petrolifere		importo della commissione da pagare al gestore

Evidenziando che la stima del valore del canone relativo all'impianto, in considerazione della tipologia del bene, può essere sviluppata applicando il procedimento della capitalizzazione dei redditi, si è quindi reso necessario individuare detti redditi.

I redditi da utilizzare sono, esclusivamente, quelli ritraibili dal possesso del bene e non a quelli derivanti dalla gestione dell'attività commerciale anche se come è evidente le due tipologie sono in assoluta correlazione.

Per identificare questi redditi è necessario descrivere quale è la ordinaria gestione da parte della proprietà di un impianto di distribuzione di carburanti.

Le opzioni possibili sono:

- A. la stipula di un contratto di comodato e somministrazione/ fornitura.
- B. la cessione a un terzo, titolare di un diritto personale di godimento sul bene, a fronte del pagamento di un canone;

(A) Stipula di un contratto di comodato e somministrazione/ fornitura

Nella seconda opzione, che appunto rappresenta la condizione utilizzata maggiormente, il comodato è gratuito (c.c. 1803 -1809), mentre con la parte relativa alla somministrazione (c.c. 1977) il gestore, dichiarando di essere in possesso delle qualità morali e delle capacità economiche, tecniche ed imprenditoriali necessarie, si impegna a gestire e custodire il bene (le spese di esercizio sono a suo carico), allo scopo di vendere per conto della proprietà (Committente) al pubblico i carburanti e lubrificanti forniti dalla stessa e/o da ditte da essa incaricate. All'ente gestore, sulla vendita spetta una commissione pro-litro. Gli accordi sindacali (Faib Confesercenti) prevedono per questa commissione una media di 3 centesimi di euro al litro variabile per il servizio sino a 6 centesimi di euro al litro.

Il margine del Committente (Proprietario) è anch'esso definito pro-litro e corrisponde alla differenza tra il ricavo sulla vendita (prezzo di vendita litro meno costo di acquisto dalle società petrolifere) e l'importo della commissione da pagare al gestore, il margine è dunque variabile e legato alla determinazione del prezzo di vendita al pubblico prezzo per litro legato ai rapporti con le compagnie.

Dalle verifiche fatte si è evidenziato che le compagnie petrolifere consigliano un margine (differenza tra prezzo pagato dal cliente e costo del carburante) che si caratterizza per una forte variabilità legata a specificità territoriali, localizzazione degli impianti e a fattori puntuali, si può definire una variabilità tra i 10 ed i 25 centesimi/litro.

Tale margine è normalmente assottigliato dalla concorrenza, nello specifico in considerazione della "densità" di impianti presenti nelle vicinanze del Subjet in stima

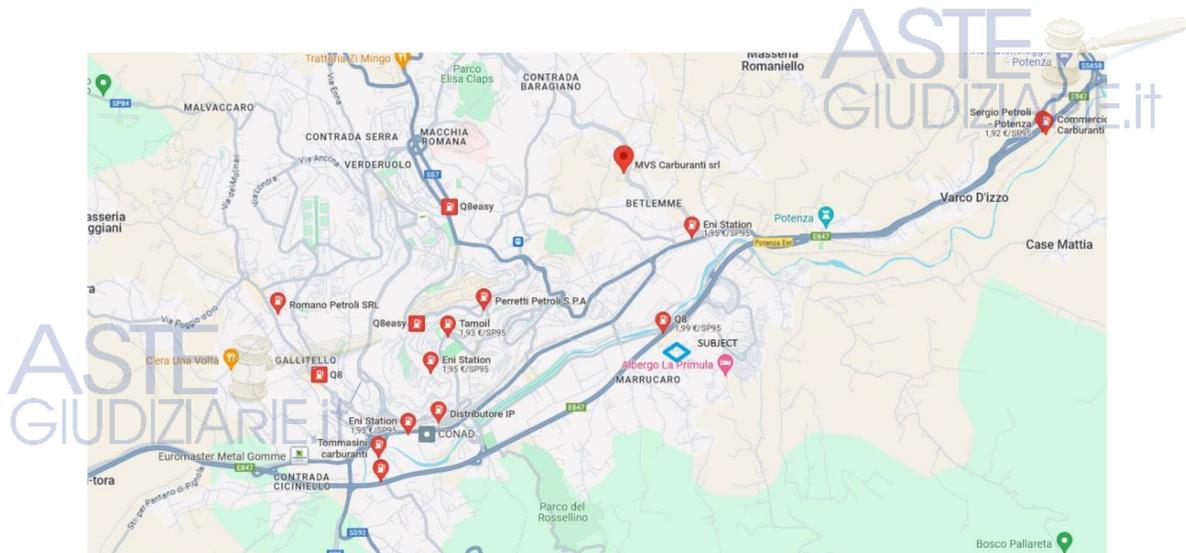


Figura 1 impianti di erogazione carburanti nelle vicinanze del subject

Concordemente alle analisi effettuate in sito si identifica una marginalità ordinaria prudenziale pari a circa 12 cent/l.

Posto pari a 5 cent/l la commissione per il gestore, il margine operativo per la proprietà è dunque stimabile intorno ai 7 cent/l.

Questo tipo di contratto tra proprietà e gestore sostituisce il contratto di fitto, e rappresenta rispetto a quest'ultimo una modalità con la quale la proprietà in parte si assume il rischio d'impresa, con l'attesa di ottenere ricavi maggiori.

(B) Ipotesi canone di gestione

Nel caso in cui il rapporto tra proprietà e gestore si basi sul pagamento di un canone annuale è evidente che tale canone pur collegato all'attesa e previsione dei ricavi sollevi la proprietà dal rischio di impresa che ricade sul gestore avendo quest'ultimo una più ampia marginalità operativa sulla definizione del prezzo all'utenza in considerazione del mercato al fine di mantenere il flusso di vendite necessario.

La stima del valore del canone di uso / locazione dell'impianto nel caso in analisi esclude per la proprietà il rischio commerciale ed i rischi connessi può dunque essere condotta partendo dalla valutazione del margine operativo lordo, come appena definito, e scontando quest'ultimo del rischio connesso all'attività commerciale.

Dai dati ricavati si è definito che nel periodo 2017 -2022 la stazione di servizio ha erogato e venduto complessivamente circa 25.610.886 litri di carburante, come descritto nella tabella che segue:

anno	litri erogati
2017	3.416.953
2018	3.644.234
2019	3.013.412
2020	3.740.808
2021	6.008.359
2022	5.787.120

I valori informali relativi al 2023 confermano l'andamento.

I valori determinano una media pari a $25.610.886 / 6 = 4.268.481$ litri anno.

Dall'analisi dei dati si evidenziano i valori 2021 e 2022 sensibilmente più alti, dovuti a politiche di prezzo particolarmente aggressive promosse dal gestore.

Facendo l'analisi sugli anni 2017-2020 si ha un valore medio pari a circa 3.400.000 litri

Sulla base dei dati analizzati riferibili alla zona è prudente valutare in 3.000.000 i litri vendibili dall'impianto in oggetto.

La forte concorrenza nella zona e la presenza di "alternative commerciali" per l'utente richiede una politica dei prezzi aggressiva, pertanto, si individua, come descritto in precedenza un Margine Operativo Lordo (MOL) complessivo 0,12 €/litro ovvero :

Margine Operativo Lordo (MOL) è di $L/\text{anno } 3.000.000 \times \text{€/L } 0,12 = \text{€/anno } 360.000,00$

Sulla base dei dati analizzati si vede nel 40% il totale dei costi e nel 25% utile di esercizio del gestore come di seguito:

BILANCIO DI GESTIONE							
ricavi			costi				
ricavo vendita carburante MOL	360.000,00 €		costi di gestione vendita carburanti			40%	144.000,00 €
reddito immobiliare + ricavo di gestione : (R-Ct) = (R + Ut)		360.000,00 €	-	144.000,00 €	=	216.000,00 €	60%
utile di esercizio del gestore in % (Ut)						25%	90.000,00 €
Canone di mercato lordo annuale (R)	R	=	360.000,00 €	-	144.000,00 € *	(1+25%)	43%
						(1+25%)	144.000,00 €

Il canone sarà dunque determinato dal ricavo a cui sono sottratti i costi di gestione incrementati del 25% percentuale di utile di esercizio del gestore che rappresenta un costo per il proprietario.

ing. Mauro De Luca Picione

Il tutto determina il canone di mercato lordo annuale in 144.000 euro che determina un valore per litro pari a 144.000 euro / 3.000.000 litri = 0,0480 euro/litro che si ritiene valido e confrontabile con il mercato anche in considerazione delle royalty spettanti ad ANAS per l'accesso sulla rete autostradale poste a carico della proprietà e quantificate in circa 0,03 euro/litro.

Per quanto sopra si ritiene il valore attribuibile al canone al complesso immobiliare oggetto di stima è pari a:



VALORE DI MERCATO del canone: 144.000,00 (arrotondato a k€).

Potenza 10/05/2024

ing. Mauro De Luca Picione



Riferimenti utilizzati

- Dati di vendita forniti dalla curatela.
- FIGISC ANISA NEWSLETTER PREZZI 21 agosto 2022
- Dossier prezzi carburanti 23 04 2024 Elaborazioni Staffetta Quotidiana su dati dell'Osservatorio prezzi carburanti del ministero dello Sviluppo economico
- Wall street Italia 1 agosto 2023
- Sole 24ore 11 gennaio 2023



Corso Umberto I, 28 – 85100 Potenza – Italia Tel. +39 0971-274501 Mobile phon +39 338 9845312

Documentazione fotografica



