

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL VALORE COMMERCIALE
DELLE PROPRIETA' IMMOBILIARI DELLA SOCIETA' ---
OMISSIS ---

Coli Dott. Michele

Via Mario Angeloni n.1/f

06124 Perugia (PG)

Codice fiscale CLOMHL71L25G478P – Partita IVA 02524900541

Tributarista iscritto al n. 2427 dell'Istituto Nazionale Tributaristi (INT) ed esercente attività di

cui alla L. n.4 del 14/01/2013 pub. GU n. 22 del 26/01/2013

CRITERI E METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

L'obiettivo alla base di questa attività estimativa è quello di fornire un valore commerciale potenziale il più possibile veritiero e corretto della società

“--- OMISSIS ---”

Il procedimento estimativo si baserà su due vettori di valutazione:

- a) consistenza immobiliare
- b) andamento economico storico delle attività svolte

questo perché il valore di un bene immobiliare, oltre che dalla sua valorizzazione catastale, dipende strettamente dalle modalità di utilizzo dello stesso.

DATI ANAGRAFICI, PATRIMONIALI

La società “--- OMISSIS ---” con sede legale in Terni (TR) via Piero della Francesca 14, codice fiscale e partita iva --- Omissis ---, numero REA TR – --- Omissis ---, rappresentata dalla sig.ra --- Omissis ---
--- Omissis ---, nata a MARSCIANO (PG) il --- Omissis --- (codice fiscale --- OMISSIS ---) ed ivi residente in viale della resistenza 31, ha come oggetto sociale della sua attività la vendita al dettaglio di carburanti e lubrificanti ed è titolare di due licenze/autorizzazioni concesse dall’Agenzia delle Dogane:

- 1) licenza numero PGY00725N del 17/05/2004
- 2) licenza numero PGY00491Z del 28/01/2004

Inoltre risulta essere proprietaria dei seguenti beni immobiliari:

- complesso immobiliare costituito da stazione di servizio carburanti all’interno della quale insistono due fabbricati, uno destinato a Officina ed uno così suddiviso: bar, ufficio, appartamento, e sito nel Comune di Collazzone, Frazione Collepepe strada provinciale 375;

- complesso immobiliare composto da stazione di servizio carburanti e da un locale commerciale adibito a bar sito nel Comune di Collazzone, strada provinciale 421 al Km. 5+600
- locale magazzino posto nel Comune di Marsciano, viale della Resistenza;
- terreno posto nel Comune di Marsciano località Schiavo;

Per la valutazione dei beni immobili, di cui sopra è stato indicato un sintetico riepilogo, è stata fatta in loco una ricognizione da parte del dott. Catalani Roberto, geometra ed agronomo libero professionista, con studio in Perugia via G.B. Pontani n. 47, iscritto all'albo dei dottori agronomi e forestali della provincia di Perugia nonché all'albo dei consulenti giudiziari presso il Tribunale della stessa città, allo scopo di accertare tutti gli aspetti non solo tecnico/economici, ma anche di diritto che possono riguardare i beni stessi.

IMMOBILI – COMUNE DI COLLAZZONE – FRAZ. COLLEPEPE – STRADA

PROVINCIALE 375 - (STRADA DELLA BARCA - COLLEPEPE)



L'immobile di cui sopra in realtà si compone di un insieme di tre fabbricati come si può scorgere dalla foto:

- 1) Impianto di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico
(in primo piano)
- 2) Fabbricato (in secondo piano) composto da:
 - a. Bar
 - b. Ufficio
 - c. Appartamento
- 3) Fabbricato (sullo sfondo) destinato ad officina

Il tutto si estende su di una superficie complessiva di circa 10.000 mq

L'impianto è situato lungo la strada ad alto scorrimento veicolare che collega l'uscita del raccordo autostradale E45 alla Zona industriale del Comune di Marsciano, a pochi chilometri dal centro storico dello stesso. La posizione lungo questa strada offre all'impianto stesso un'ottima visibilità, e la sua vicinanza all'uscita della E45 gli permette di essere fruibile anche da chi transita per la suddetta superstrada in direzione TERNI-ORTE.

Per quanto riguarda la composizione dell'impianto, i dati catastali, lo stato attuale, eventuali pesi e gravami, le modalità di calcolo del valore degli immobili, ed altre informazioni utili, si rimanda alla relazione estimativa redatta dal dott. Roberto CATALANI.

Qui di seguito viene ripresa la scheda di valutazione finale.

1) Complesso ad uso bar, uffici, stazione di servizio, officina e locali accessori in Comune di Collazzone fraz. Collepepe								
fabbricati								
fg.	part.	sub.	piano	destinazione	u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo
19	120	12	terra	pensilina	mq.	140,00	€ 200,00	€ 28.000,00
19	120	12	terra	pensilina	mq.	260,00	€ 200,00	€ 52.000,00
19	120	11	terra	bar	mq.	100,00	€ 1.400,00	€ 140.000,00
19	120	13 14	terra	ufficio, servizi, magazzino, vano scala	mq.	76,00	€ 1.100,00	€ 83.600,00
19	120	3	primo	appartamento	mq.	103,00	€ 1.000,00	€ 103.000,00
19	120	2	primo	ufficio	mq.	73,00	€ 1.001,00	€ 73.073,00
19	120	3	primo	balcone	mq.	12,00	€ 300,00	€ 3.600,00
19	120	6 7 8	terra	officina	mq.	260,00	€ 700,00	€ 182.000,00
19	120	12	terra	gruppo compressori metano	mq.	50,00	€ 500,00	€ 25.000,00
19	120	12	terra	cabina elettrica	mq.	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
				n. 3 compressori metano				€ 150.000,00
				impiantistica, n. 2 pompe metano e n. 4 multiprodotto, tubazioni serbatoi ecc				€ 600.000,00
				TOTALE				€ 1.449.273,00

terreni								
fg.	part.	sub.	piano	destinazione	u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo
19	120		terra	area bitumata o pavimentata	mq.	4.000,00	€ 90,00	€ 360.000,00
19	120		terra	area in massiciata	mq.	1.800,00	€ 20,00	€ 36.000,00
19	120		terra	area incolta	mq.	4.200,00	€ 10,00	€ 42.000,00
				TOTALE		10.000,00		€ 438.000,00

Valore stimabile.

Riferendosi alla gestione relativa agli anni precedenti i due impianti hanno una potenzialità prevedibile annuale di:

- 1) impianto erogazione benzina/diesel circa 2.050.000 lt
- 2) impianto erogazione metano 1.250.000 kg

Considerando gli aggi mediamente risultanti per questo tipo di vendita avremo che:

- 1) impianto erogazione benzina/diesel aggio euro 0,05 per litro con un ricavo al lordo degli altri costi dell'attività di euro 102.500
- 2) impianto erogazione metano aggio euro 0,04 per kg con un ricavo al lordo degli altri costi dell'attività di euro 50.000 Tutto ciò per un totale annuo di euro 152.500.

Volendo considerare una durata minima di un ipotetico investimento di 20 anni (che dia possibilità a chi vuole gestire l'attività di programmare il proprio

business) ed un tasso di rendimento che almeno eguagli quello dei btp ventennali (quello a settembre secondo i dati di Milano Finanza sarà al 2,302%) otterremo un valore dell'investimento ad oggi pari ad

Canone complessivo	€ 152.500 x 20 anni	€ 3.050.000
Tasso rendimento complessivo	€ 3.050.000 x 2.302%	€ 70.211
Totale investimento		€ 3.120.211

A conclusione della valutazione relativa al complesso immobiliare sito in strada provinciale 375 il valore potenzialmente stimabile ammonta ad €

5.007.484

Per una migliore conoscenza delle potenzialità dell'investimento, di seguito a questa mia, si propone un business plan per meglio capire la redditività dell'investimento.

IMMOBILI – COMUNE DI COLLAZZONE – STRADA PROVINCIALE 421 - (VIALE MARCONI)

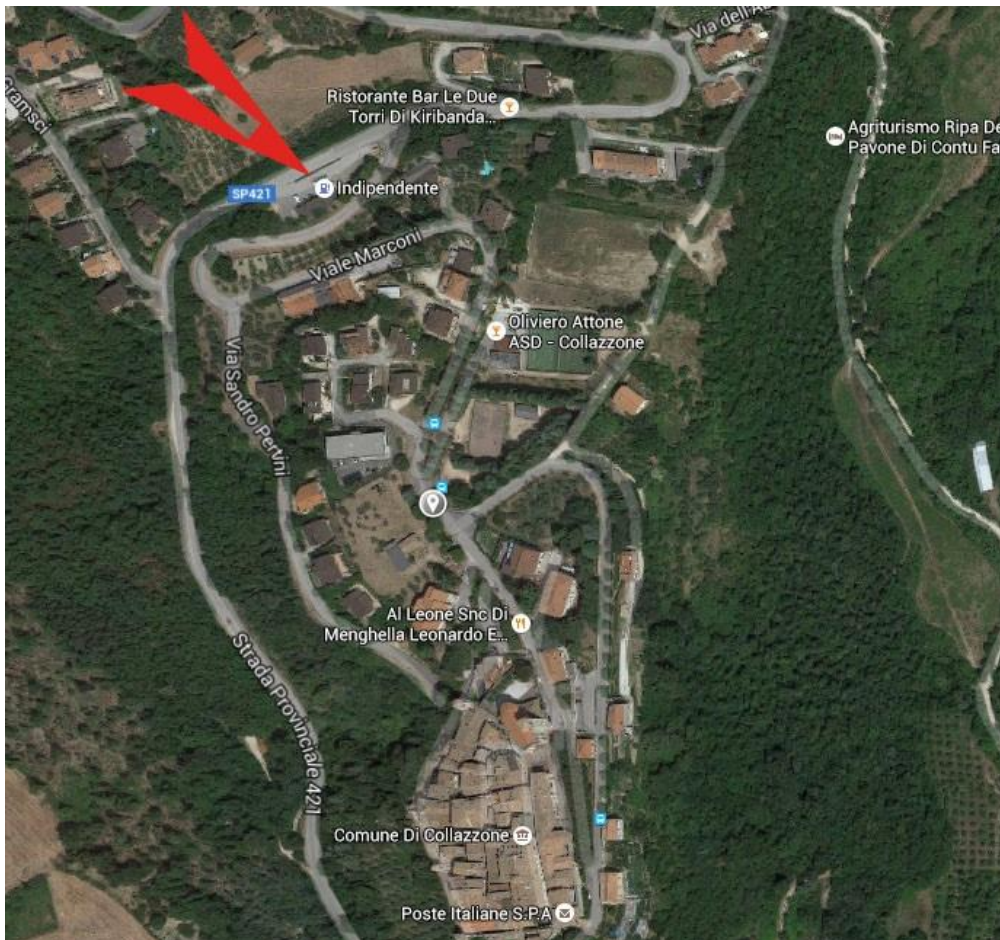


L'immobile di cui sopra in realtà si compone di un insieme di de fabbricati come si può scorgere dalla foto:

- 1) Impianto di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico (in primo piano)
- 2) Fabbricato (in secondo piano) destinato a bar

L'impianto è situato lungo la strada principale che porta al centro storico del comune di Collazzone, ed occupa una superficie di circa 1600 m².

Da una semplice consultazione on line, di cui si riporta un'immagine sotto, risulta essere l'unico distributore nella zona così vicino al centro abitato storico, offrendo di fatto un ottimo servizio alla cittadinanza del piccolo comune



Per quanto riguarda la composizione dell'impianto, i dati catastali, lo stato attuale, eventuali pesi e gravami, le modalità di calcolo del valore degli immobili, ed altre informazioni utili, si rimanda alla relazione estimativa redatta dal dott. Roberto CATALANI.

Qui di seguito viene ripresa la scheda di valutazione finale.

2) Complesso ad uso bar, ufficio, stazione di servizio e locali accessori in Comune di Collazzone								
fabbricati								
fg.	part.	sub.	piano	destinazione	u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo
31	307	3	terra	pensilina	mq.	75,00	€ 200,00	€ 15.000,00
31	307	2 3	terra	bar, ufficio locali accessori	mq.	180,00	€ 1.200,00	€ 216.000,00
31	307	1	terra	sala ricreativa struttura in legno	mq.	70,00	€ 300,00	€ 21.000,00
31	307	3	terra	pensilina autolavaggio	mq.	45,00	€ 150,00	€ 6.750,00
31	307	3	terra	magazzini	mq.	22,00	€ 250,00	€ 5.500,00
				impiantistica, n. 3 pompe multiprodotto, tubazioni, serbatoi ecc				€ 200.000,00
TOTALE								€ 464.250,00
terreni								
fg.	part.	sub.	piano	destinazione	u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo
31	307		terra	area bitumata o pavimentata	mq.	1.250,00	€ 70,00	€ 87.500,00
31	307		terra	area verde	mq.	410,00	€ 10,00	€ 4.100,00
TOTALE								€ 91.600,00



Valore stimabile.

Riferendosi alla gestione relativa agli anni precedenti l'impianto ha una potenzialità prevedibile annuale di erogazione benzina/diesel di circa 60.000 lt. Considerando che gli aggi mediamente risultanti per questo tipo di vendita ammontano ad euro 0,05 per litro, si ottiene un un ricavo al lordo degli altri costi dell'attività di euro 3.000,00.

Volendo considerare una durata minima di un ipotetico investimento di 20 anni (che dia possibilità a chi vuole gestire l'attività di programmare il proprio business) ed un tasso di rendimento che almeno eguagli quello dei btp ventennali (quello a settembre secondo i dati di Milano Finanza sarà al 2,302%) otterremo un valore dell'investimento ad oggi pari ad

Canone complessivo	€ 3.000 x 20 anni	€ 60.000
Tasso rendimento complessivo	€ 60.000 x 2.302%	€ 1.381
Totale investimento		€ 61.381

A conclusione della valutazione relativa al complesso immobiliare sito in strada provinciale 421 il valore potenzialmente stimabile ammonta ad **€ 617.231.**

Per una migliore conoscenza delle potenzialità dell'investimento, di seguito a questa mia, si propone un business plan per meglio capire la redditività dell'investimento.

IMMOBILI – COMUNE DI MARSCIANO – LOCALITA' SCHIAVO

Si tratta di un terreno edificabile situato nel comune di Marsciano in località Schiavo.

Per quanto riguarda la composizione dell'impianto, i dati catastali, lo stato attuale, eventuali pesi e gravami, le modalità di calcolo del valore degli immobili, ed altre informazioni utili, si rimanda alla relazione estimativa redatta dal dott. Roberto CATALANI.

Qui di seguito viene ripresa la scheda di valutazione finale.

3) Lotto di terreno edificabile in Comune di Marsciano loc Schiavo								
terreni								
fg.	part.	sub.	piano	destinazione	u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo
142	442 456		terra	area in zona DBU	mq.	4.900	€ 35,00	€ 171.500,00
142	442 456		terra	area in zona Vri	mq.	1.825	€ 4,00	€ 7.300,00
				TOTALE		6.725,00		€ 178.800,00

A conclusione della valutazione relativa ai terreni edificabili siti nel comune di Marsciano loc. Schiavo il valore potenzialmente stimabile ammonta ad €

178.800

CRITERI E METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

L'obiettivo alla base di questa attività estimativa è quello di fornire un valore commerciale potenziale il più possibile veritiero e corretto di un impianto di distribuzione inserito in un complesso immobiliare composto da, oltre che dall'impianto stesso:

- 1) Bar e locali di servizio

2) Terreno per deposito carburanti

Per quanto riguarda la composizione dell'impianto, i dati catastali, lo stato attuale, eventuali pesi e gravami, le modalità di calcolo del valore degli immobili, ed altre informazioni utili, si rimanda alla relazione estimativa redatta dal dott. Roberto CATALANI.

Da segnalare che il terreno e gli immobili che fanno parte di questa stima sono di proprietà dei soci della --- OMISSIS --- sig.ra --- Omissis --- e sig. --- Omissis ---, pervenuti in ragione della morte del padre --- Omissis ---.

I sig.ri --- Omissis --- e --- Omissis --- --- Omissis --- si impegnano a conferire nell'asse patrimoniale attivo il complesso immobiliare di cui si dirà in seguito a condizione che il concordato preventivo presentato dalla stessa venga approvato.

Questo fatto ci dà la possibilità di valutare tutto il complesso immobiliare con la stessa metodologia usata in precedenza.

Qui di seguito viene ripresa la scheda di valutazione finale.

4) Complesso ad uso bar, uffici, stazione di servizio, deposito carburanti in Comune di Marsciano loc. Schiavo (terreno e fabbricati appartenenti ai sig.ri --- Omissis ---)								
fabbricati								

fg.	part.	sub.	piano	destinazione	u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo
142	178	29 30 31	terra	bar ufficio e locali accessori	mq.	248,00	€ 1.400,00	€ 347.200,00

142	178	28 parte	terra	pensilina	mq.	120,00	€ 200,00	€ 24.000,00
142	178	28 parte	terra	impiantistica, n. 3 pompe multiprodotto, tubazioni serbatoi ecc				€ 300.000,00
142	178	28 parte	terra	n. 9 serbatoi carburanti				€ 30.000,00
142	178 242	28 parte	terra	tettoia	mq.	100,00	€ 300,00	€ 30.000,00
142	178 242	28 parte	terra	magazzino	mq.	80,00	€ 375,00	€ 30.000,00
142	178	28 parte	terra	baie carico e scarico				€ 12.000,00
				TOTALE				€ 773.200,00
terreni								
fg.	part.	sub.	piano	destinazione	u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo
142	178 272	28 parte	terra	area in B1	mq.	2.895,00	€ 40,00	€ 115.800,00
142	178	28 parte	terra	area in FM	mq.	2.130,00	€ 80,00	€ 170.400,00
				TOTALE		3.600,00		€ 286.200

Valore stimabile.

Riferendosi alla gestione relativa agli anni precedenti l'impianto ha una potenzialità prevedibile annuale di erogazione benzina/diesel di circa 1.200.000 lt.

Considerando che gli aggi mediamente risultanti per questo tipo di vendita ammontano ad euro 0,05 per litro, si ottiene un ricavo al lordo degli altri costi dell'attività di euro 60.000.

Volendo considerare una durata minima di un ipotetico investimento di 20 anni (che dia possibilità a chi vuole gestire l'attività di programmare il proprio business) ed un tasso di rendimento che almeno eguagli quello dei btp ventennali (quello a settembre secondo i dati di Milano Finanza sarà al 2,302%) otterremo un valore dell'investimento ad oggi pari ad

Canone complessivo	€ 60.000 x 20 anni	€ 1.200.000
Tasso rendimento complessivo	€ 1.200.000 x 2.302%	€ 27.624
Totale investimento		€ 1.227.624 Che si arrotonda ad
		€ 1.228.000

A conclusione della valutazione relativa al complesso immobiliare sito in Marsciano, via della Resistenza loc. schiavo il valore potenzialmente stimabile ammonta ad **€ 2.287.400**

Per una migliore conoscenza delle potenzialità dell'investimento, di seguito a questa mia, si propone un business plan per meglio capire la redditività dell'investimento.

CONCLUSIONI

In conclusione la stima del complesso immobiliare della --- OMISSIS --- risulta essere così determinata in **€ 8.090.915.**

Perugia lì 23/06/2017

Firma

Dott. Michele Coli