

Tribunale di Benevento Concordato Preventivo 04-17

Giudice Delegato : Dott. Michele MONTELEONE

Curatore : Dott. Enzo MOCCIA – Dott.ssa Mariateresa PACELLI

Consulente Tecnico: Ing. Antonello SCOCCA

RELAZIONE DI STIMA



EUROIL SRL

Sommario

| | |
|--|----|
| Premessa..... | 2 |
| Operazioni di sopralluogo..... | 2 |
| Patrimonio da stimare..... | 3 |
| Lotto 1 – Impianto di distribuzione di carburanti per agricoltura, riscaldamento industriale, ecc., con annessi terreni..... | 3 |
| Inquadramento urbanistico..... | 6 |
| Lotto 2 – Terreno in comune Flumeri alla località Pianello..... | 6 |
| Inquadramento urbanistico..... | 7 |
| Lotto 3 – Terreno in comune Flumeri alla località Laghi..... | 7 |
| Inquadramento urbanistico..... | 7 |
| Lotto 4 - Fabbricato con terreno pertinenziale alla località Pendino..... | 7 |
| Inquadramento urbanistico..... | 9 |
| Stima del valore dei beni..... | 15 |
| Stato di possesso..... | 18 |
| Scritture pregiudizievoli e vincoli..... | 21 |
| Attestato di prestazione energetica..... | 22 |
| Allegati..... | 25 |

Premessa.

In data 12.06.2018 il Tribunale di Benevento ha ammesso a concordato la Euroil S.r.l. nominando il dottore Vincenzo Moccia e la dottoressa Mariateresa Pacelli, quali commissari giudiziali del concordato n.04/2017 .

Lo stesso Tribunale, nella persona del Giudice Delegato dott. Michele Monteleone nominava il sottoscritto ing. Antonello Scocca, con studio in Benevento alla via G. Salvemini n. 16, quale stimatore dei beni mobili e immobili della citata società situati tra i Comuni di Grottaminarda e Flumeri, nella provincia di Avellino

Operazioni di sopralluogo.

Il primo sopralluogo è stato eseguito in data 05.07.2018, nel corso del quale, alla presenza dell'avv. Domenico Primarosa, nella qualità di Advisor legale della Euroil srl, del sig. Angelo Abbondandolo, liquidatore della stessa società e anche nelle vesti di rappresentante della MP srl, conduttrice in affitto dell'azienda di proprietà della società concordante Euroil srl, ho ispezionato gli immobili da periziare nonché preso visione dei terreni contigui costituenti il patrimonio da valutare nel suo complesso.

Sono stati eseguiti rilievi metrici in sito per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto ed i grafici progettuali esaminati.

In un ulteriore sopralluogo, ho verificato la corrispondenza tra le planimetrie catastali dei singoli immobili e l'effettiva consistenza degli stessi.

Non è stato necessario procedere a verifiche in sito sugli appezzamenti di terreno, in quanto le superfici riportate nelle visure catastali non sono nominali, bensì "rilevate" con frazionamenti approvati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino.

Dal sopralluogo è risultato che tutti gli immobili ispezionati, tanto quelli residenziali quanto quelli produttivi, non presentano impiego di amianto, né di altro materiale che necessita di bonifica.

Numerosi invece sono stati gli accessi presso il comune di Grottaminarda e Flumeri per poter ottenere la documentazione tecnico-amministrativa relativa alle concessioni e permessi di costruire.

Allo scopo di illustrare visivamente le diverse località dove sono ubicati gli immobili in parola ho utilizzato delle ortofoto, e ho eseguito il rilievo fotografico allegato alla presente.

Patrimonio da stimare.

Il patrimonio da stimare è riportato nel presente elenco:

| TABELLA RIEPILOGATIVA IMMOBILI | | | | |
|--------------------------------|--|--------|-------|-----|
| Località | Tipologia bene | Foglio | Part. | Sub |
| Catauro | Terreno | 25 | 976 | |
| Catauro | Terreno | 25 | 1050 | |
| Catauro | Impianto deposito e commercializzazione prodotti petroliferi | 25 | 975 | 2 |
| Pianello | Terreno | 15 | 76 | |
| Laghi | Terreno | 8 | 77 | |
| Pendino | Terreno | 16 | 341 | |
| Pendino | Terreno | 16 | 378 | |
| Pendino | Fabbricato | 16 | 379 | 3 |
| Pendino | Fabbricato | 16 | 631 | 3 |
| Pendino | Fabbricato | 16 | 631 | 5 |
| Pendino | Fabbricato | 16 | 631 | 6 |
| Pendino | Fabbricato | 16 | 379 | 7 |
| San Vito | Terreno commercializzazione prodotti petroliferi | 3 | 266 | |
| San Vito | Fabbricato | 3 | 265 | 2 |
| San Vito | Fabbricato | 3 | 265 | 3 |
| Tre torri | Terreno | 3 | 297 | |
| Tre torri | Terreno | 3 | 373 | |
| Tre torri | Distributore Carburanti | 3 | 366 | 2 |

I beni sono dislocati sul territorio dei due comuni e possono essere così suddivisi per lotti omogenei:

Comune di Grottaminarda:

1. Impianto di distribuzione carburanti ed appezzamento attiguo in località Catauro

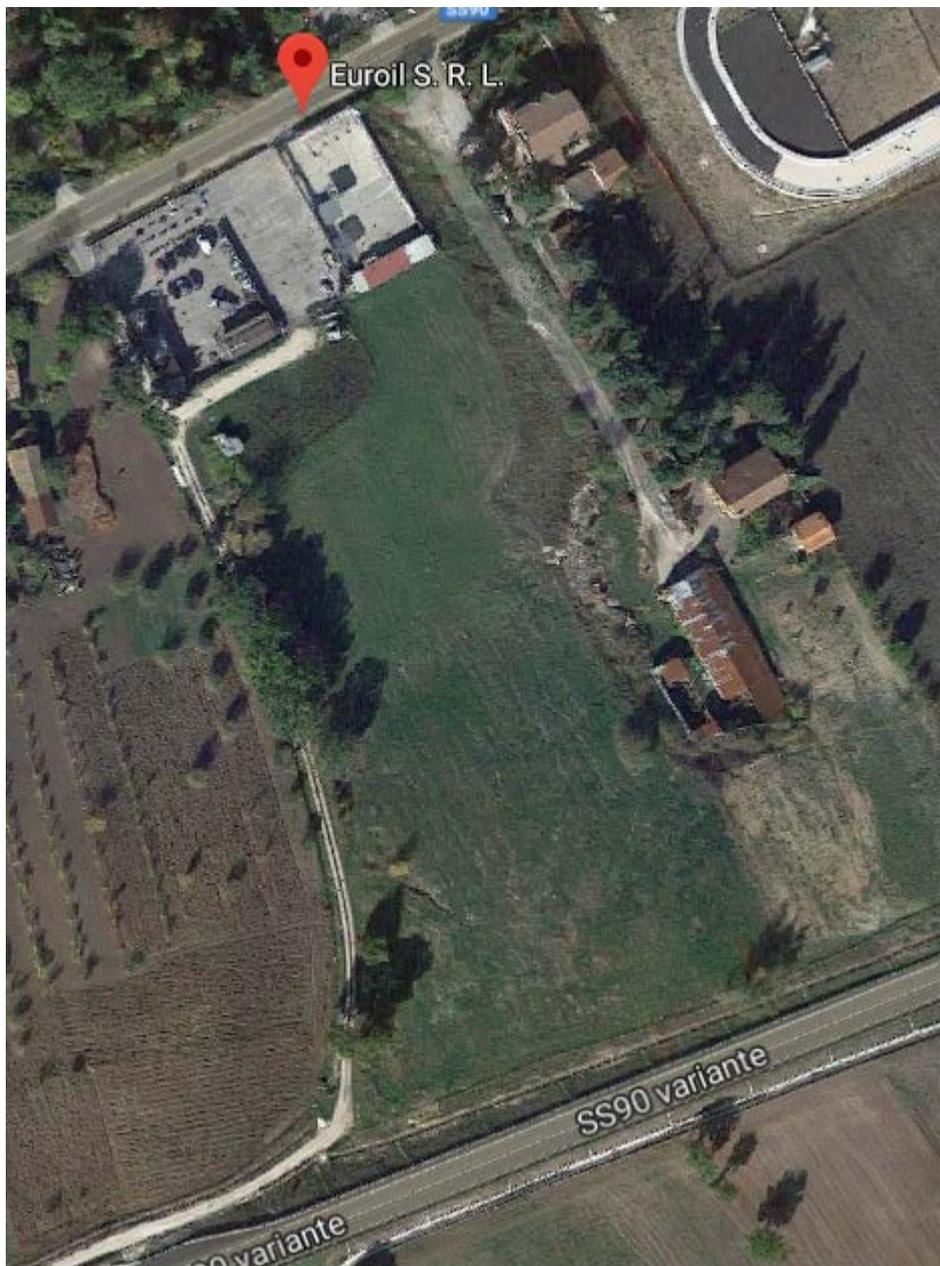
Comune di Flumeri

2. Terreno in località Pianello
3. Terreno in località Laghi
4. Fabbricato con terreno pertinenziale alla località Pendino
5. Stazione di servizio con manufatti funzionali e appezzamento di terreno adiacente
6. Distributore di carburante con annesso edificio residenziale e terziario con appezzamento di terreno alla località Tre torri

Lotto 1 – Impianto di distribuzione di carburanti per agricoltura, riscaldamento industriale, ecc., con annessi terreni

I beni appartenenti al lotto individuati con il numero 1, sono ubicati nel Comune di Grottaminarda a pochi km dal centro cittadino e constano di un impianto per la commercializzazione e deposito di combustili per l'agricoltura, il riscaldamento, ecc..

L'impianto è situato in un'area compresa tra la SS. 90 e la strada di recente realizzazione "Variante SS. 90" che si configura come una circumvallazione al centro abitato di Grottaminarda e collega lo svincolo autostradale agli importanti comuni di Ariano Irpino, Flumeri, Taurasi ecc.



Fanno parte del presente lotto i seguenti beni:

- Terreno censito al catasto al foglio 25 particella 976
- Terreno censito al catasto al foglio 25 particella 1050
- Impianto di distribuzione carburanti con fabbricato e terreno pertinenziale censito al foglio 25 part. 975.

I due terreni si presentano leggermente acclivi degradanti verso la vecchia SS90 dove è ubicato l'accesso al distributore di carburanti.

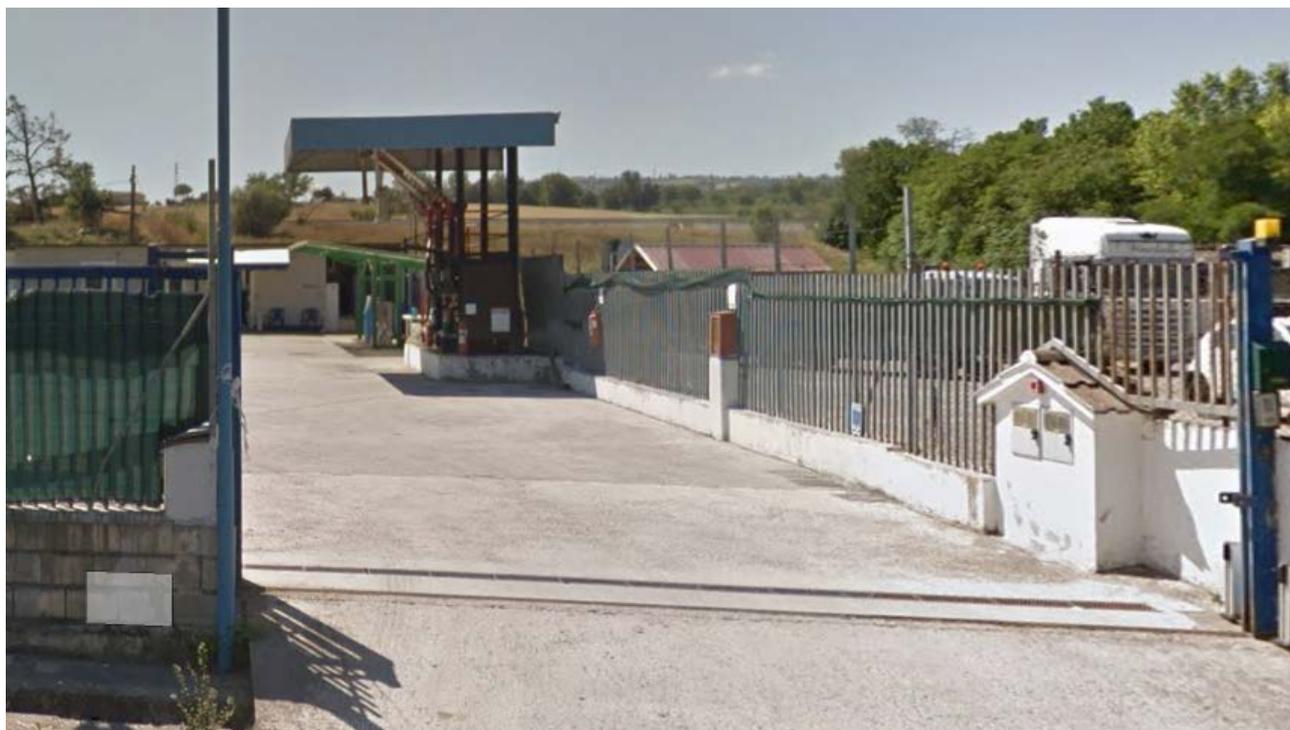
Visivamente si presenta incolto e recintato con rete metallica libero da rifiuti.

Urbanisticamente ricadono in zona E3 agricola secondo lo strumento urbanistico vigente; la nuova strada a scorrimento veloce da un lato ha determinato sul terreno una fascia di rispetto, dall'altra ha invece generato la potenziale realizzazione di una stazione di servizio attesa l'attività della società proprietaria.

Per questo motivo il valore dei terreni, rispetto al valore agricolo medio che spetta ad un terreno che ricade in zona agricola, nella valutazione di seguito riportata, è stato incrementato per questa potenziale suscettibilità che si è concretizzata con l'entrata in funzione della nuova arteria stradale.

L'impianto di distribuzione è rappresentato da un ampio piazzale di manovra pavimentato con battuto di cemento, completamente recintato con rete metallica e paletti in ferro; l'ingresso è munito di cancello metallico.

In prossimità dell'ingresso sul lato destro è posta la torretta di distribuzione del carburante



Munita di idonea pensilina per accogliere gli automezzi agricoli e le autobotti per la distribuzione, il carico viene dall'alto mediante idonei bracci di alimentazione.

Oltre alla prima postazione di erogazione, subito dopo è installata una seconda postazione per l'erogazione del carburante agricolo dotata di sistema del tutto simile a quello delle autostazioni.

In fondo al lotto trova invece posto un corpo di fabbrica ad un solo piano che ospita un ufficio, i servizi igienici e un piccolo deposito. La struttura è essenziale e le finiture sono quelle tipiche per

questa tipologia di costruzioni con copertura realizzata con pannelli in lamiera coibentata, pavimento in ceramica, porte in alluminio con pannelli in melaminico.

La dotazione impiantistica è rappresentata dall'impianto idrico sanitario e di scarico, da uno split che ha la funzione di riscaldare di inverno e raffrescare in estate, l'illuminazione a neon e l'impianto elettrico di forza motrice.

Nel piccolo corpo di fabbrica possono individuarsi da sinistra verso destra:

- un deposito attrezzi;
- un locale lubrificanti;
- due uffici con servizio igienico;
- un porticato con un bagno per i clienti.

Tutti gli ambienti sono illuminati unicamente dal fronte esposto verso il piazzale.

La superficie dei due terreni è rispettivamente pari a 8.633 e 17.880 mq per complessivi 26.513 mq.

Il piazzale del distributore di carburanti si estende per una superficie di 810 mq; il corpo edificato ha dimensioni di 21.40 x 5.20 m per un totale di 111.28 mq.

Inquadramento urbanistico

La particella censita al foglio 25 con il numero 976 ricade totalmente nella zona omogenea destinata da insediamenti extraurbani secondo lo strumento urbanistico del Comune di Grottaminarda, quello della particella 1050, invece, ricade parzialmente in zona "I", come la precedente e per la restante parte in zona agricola "EO"; la parte che ricade in zona agricola è pari a 10.400 mq, quella in zona "I" ha una superficie di 7.480 mq.

Per quanto attiene il corpo di fabbrica va evidenziato che per la costruzione dello stesso è stato rilasciato dal Comune di Grottaminarda la concessione edilizia n. 1986/30 del 1998 prot. 3848 del 14.09.1998. La realizzazione però non è conforme a quanto autorizzato in quanto i due ambienti sulla sinistra (deposito attrezzi e lubrificanti), non erano contemplati nella concessione.

In ogni caso le opere sono sanabili in relazione allo strumento urbanistico vigente.

Lotto 2 – Terreno in comune Flumeri alla località Pianello

Il terreno è censito al foglio n. 15 di Flumeri alla particella 76 ed ha un'estensione di 4.870 mq.

Posto a meno di un chilometro dal centro abitato di Flumeri, l'appezzamento di terreno che si presenta incolto, ha accesso dalla strada comunale Pianello e mostra una leggera acclività .

Inquadramento urbanistico

L'appezzamento ricade in zona Agricola "E3" secondo lo strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio comunale di Flumeri.

Lotto 3 – Terreno in comune Flumeri alla località Laghi

Il terreno è censito al foglio n. 8 di Flumeri alla particella 77 ed ha un'estensione di 2.305 mq.

Posto a meno di un chilometro dal centro abitato di Flumeri, l'appezzamento di terreno che si presenta impiantato ad uliveto, ha accesso dalla strada comunale e mostra una leggera acclività .

Inquadramento urbanistico

L'appezzamento ricade in zona Agricola "E1" secondo lo strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio comunale di Flumeri.

Lotto 4 - Fabbricato con terreno pertinenziale alla località Pendino

A questo lotto appartengono i seguenti beni:

Lotto censito al foglio 16 particella 341;

Lotto censito al foglio 16 particella 378;

Fabbricato censito al foglio 16 part. 379 sub 3 e sub 7

Fabbricato censito al foglio 16 part. 631 sub 3, 5 e 6

L'individuazione geografica dei beni è riportata nella successiva mappa in cui sono indicati i terreni e i fabbricati adiacenti, costituenti un unico complesso edilizio.





La proprietà è ubicata in un'area prossima al centro di Flumeri e si trova racchiusa tra le due strade Via Pendino e Via Variante.

Mentre il piazzale pertinenziale del fabbricato che coincide con la particella n. 378 ha accesso da Via Variante, il lotto di terreno censito con il numero 341 ha accesso dalla soprastante Via Pendino. Il primo è pavimentato e recintato, il secondo incolto e privo di recinzione. Orograficamente il secondo si presenta dominante rispetto al primo essendo posto ad una quota superiore al piazzale della casa di circa 6.00 m.

I fabbricati, realizzati in epoca differente, per quanto individuati catastalmente con due particelle differenti, sono intimamente connessi fra di loro attraverso scale ed aperture. Il corpo di fabbrica individuato con la particella 631 rappresenta funzionalmente l'ampliamento dell'esistente fabbricato storico individuato con la particella 379.

Anche la struttura portante dei due corpi di fabbrica è rappresentativa di questa evoluzione, il fabbricato più antico ha una struttura in muratura di tufo, l'ampliamento una struttura in cemento armato.

I fabbricati hanno differenti altezze in quanto il fabbricato in muratura si eleva su 3 livelli e presenta una copertura a due falde; il fabbricato in cemento armato si eleva su 4 livelli e presenta una copertura ad unica falda.

Al primo terra del fabbricato in muratura trova posto un primo appartamento a cui è attribuito un mappale 379 sub 3.

Trattasi di un'unità abitativa composta da 4 camere oltre cucina e bagno ed un piccolo ripostiglio privo di illuminazione. Le finiture sono modeste e si presenta carente di manutenzione. L'appartamento è completo di tutti gli elementi impiantistici quali riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas, impianto idrico e di scarico, impianto elettrico.

Gli infissi sono in alluminio di colore bianco dotati di vetro camera; nella cucina è presente un camino ad angolo.

Attraverso un ambiente di ingresso con accesso da una piccola corte prospiciente la strada Variante, si accede al piano primo dove è stato realizzato un altro appartamento di fattura completamente diverso dal precedente.

A questa porzione di fabbricato, attraverso una scala in metallo si può accedere anche direttamente dal piazzale di sosta prima descritto e coincidente con la particella 378.

Questo appartamento ingloba tanto la particella 379 sub 7 quanto la particella 631 sub 6 a cui si può accedere esclusivamente attraverso il primo e quindi non può essere considerato autonomo.

L'appartamento si presenta ristrutturato da poco, il livello delle finiture è di pregio con parquet, porte in legno laccate, infissi in alluminio bianco con vetro camera, bagni con pezzi igienici del tipo sospeso.

Inquadramento urbanistico

Ambedue i terreni ricadono nel piano di recupero ma non hanno alcuna suscettività edificatoria in quanto asservita al fabbricato di cui alle particelle 379 e 631 dello stesso proprietario.

Il fabbricato, nello stato in cui trova all'atto del sopralluogo, è conforme ai diversi titoli abilitativi che qui di seguito si riportano:

- Nulla Osta esecuzione lavori prot. 109/70 del 1970;
- Licenza per la esecuzione di lavori edili, pratica 104/75 del 02.11.1975;
- Concessione edilizia prot. 4466 del 02.11.1987;
- Certificazione agibilità prot. 1029 dell 11.03.1988;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. 842 del 22/05/2003;
- DIA prot. 1392 del 11.04.2008;
- DIA prot. 2196 del 03.04.2009.

Tutte queste pratiche edilizie sono relative al fabbricato descritto; nulla è stato trovato in relazione alla pensilina presente sul piazzale che quindi è da reputarsi non conforme e non sarà valutata .

Lotto 5 - Fabbricato con terreno pertinenziale e distributore carburanti agricoli ed industriali in località San Vito

Nell'ambito di questo lotto ricadono i seguenti immobili; Terreno censito al foglio 3 particella 266; porzione di fabbricato censito al foglio 3 part. 265 sub 2 e porzione di fabbricato censita al foglio 3 particella 265 sub 3, tutte del comune di Flumeri.

Questo lotto oggetto di valutazione configura una seconda attività di distribuzione carburante come descritta nel lotto n.1. I carburanti ed i lubrificanti sono destinati al riscaldamento, alle macchine agricole e all'industria e pertanto l'area è dotata di torretta di distribuzione dall'alto per alimentare le autobotti.



Il lotto di terreno è accessibile dalla strada comunale mediante un cancello in ferro integrato nella recinzione dell'intero lotto. Attraverso una rampa in discesa si accede all'ampio piazzale dove è ubicato sulla destra il bilico per la pesa degli automezzi in entrata ed in uscita. Il sistema di lettura e controllo è posto al piano terra dell'edificio in un ambiente dotato di affaccio diretto sull'area della pesa. Più in basso trova posto la torretta di alimentazione del carburante mentre nelle vicinanze è stato ricavato una piccola tettoia metallica per il ricovero di attrezzatura minuta quali compressore, estintore e attrezzi minuti.

La porzione terminale del lotto, alle spalle della torretta di erogazione è destinata a parcheggio di automezzi di servizio dell'azienda ed è diviso da una recinzione leggera dal resto del lotto; questa

parte del piazzale presenta una pavimentazione in misto calcareo mentre tutta la parte restante è pavimentata con battuto di cemento .

Il fabbricato si eleva su due livelli, al primo livello sono posizionati gli ambienti connessi all'attività commerciale dei carburanti e per tale motivo ha accesso dal piazzale retrostante, al piano primo è stato invece ricavato un appartamento che ha accesso dalla strada dopo aver attraversato un giardino all'interno della recinzione.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato ha decoro signorile ed ha un tetto a padiglione con tegole, la forma è perfettamente rettangolare e caratterizzata dalle dimensioni in pianta di 15.50 x 15.00 m.

Il locale al piano terra, per quanto accatastato come locale di deposito è utilizzato come ufficio con diversi ambienti tutti conformati mediante pareti attrezzate che fungono da separazione e contenitori. Dall'ingresso posto in posizione opposta alla strada si accede ad un ampio disimpegno che rappresenta l'accesso ai diversi ambienti ricavati e destinati ad uffici e servizi igienici.



Le finiture sono caratterizzate dalla presenza di gres porcellanato come pavimento, infissi in alluminio con vetro camera, pittura lavabile alle pareti .

Gli impianti sono a vista, ad esclusione di quelli idrici e di scarico; sono realizzati con canaline esterne per la forza motrice e l'illuminazione. Anche il riscaldamento con pompe di calore presenta tubi e corpi scaldanti a vista.

In adiacenza al fabbricato

All'appartamento posto al piano superiore, come detto si accede superando un giardino attraverso una scalinata scoperta e accedendo ad un ballatoio coperto che ospita il portoncino d'ingresso.

L'appartamento ha una pavimentazione con ceramiche monocottura tipo cotto ed è diviso in 8 ambienti distribuiti lungo un corridoio centrale. Trovano posto quindi 3 camere da letto, una cucina, un ripostiglio due bagni ed un ampio soggiorno.

Gli infissi sono in alluminio – legno con vetro camera. Il riscaldamento è garantito da un impianti con corpi scaldanti in alluminio alimentati da una caldaia murale.

Tutte le stanze sono munite di illuminazione diretta distribuita, gli ambienti d'angolo sono dotati di balconi.

Inquadramento urbanistico

Per la realizzazione delle opere descritte sono state rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 517 del 24.03.1980;
- Permesso di costruire n. 18 del 26.02.204.

Dal confronto delle concessioni edilizi e con lo stato di fatto, oltre alle partizioni mobili presenti al piano seminterrato di cui si è data evidenza, esiste un piccolo corpo di fabbrica realizzato in muratura, esternamente all'edificio ed evidenziato nella successiva immagine.

I volumi destinati a servizi igienici e a deposito, per quanto non muniti di autorizzazione sono sanabili.



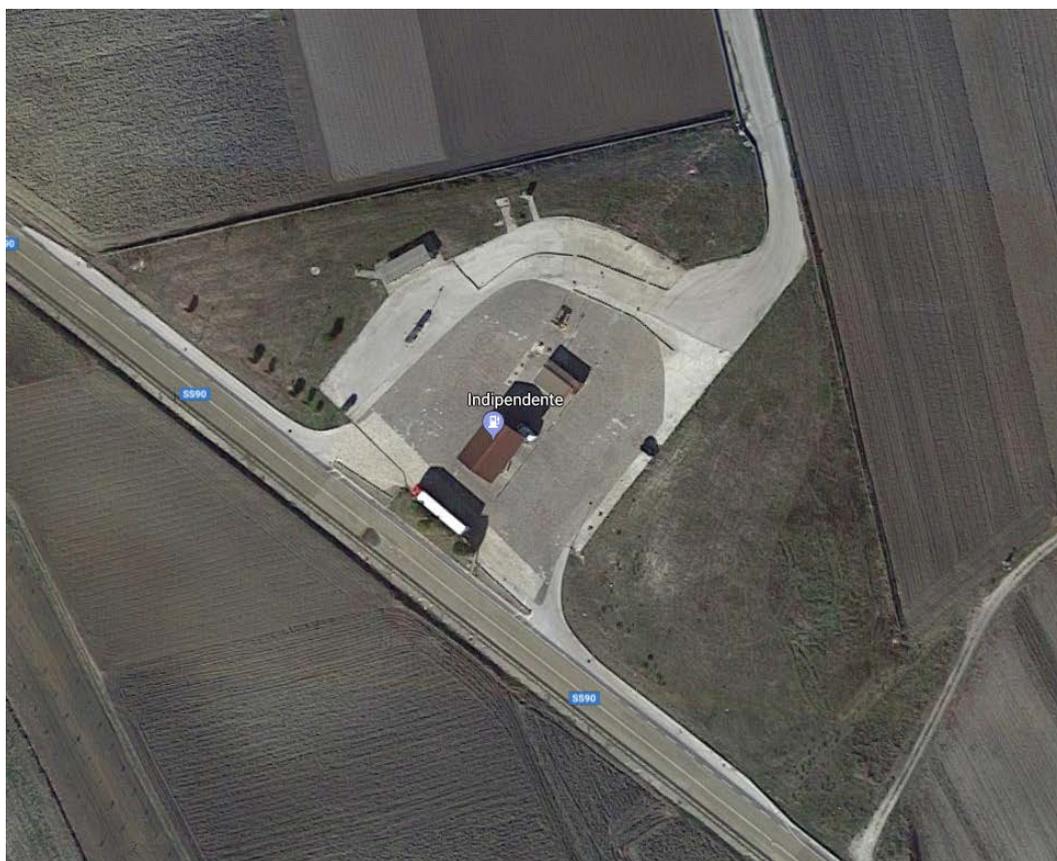
Lotto 6 – Impianto per distribuzione carburanti in località Tre Torri

L'area in cui è insediato il distributore di carburanti è adiacente alla precedente e collegata attraverso una strada realizzata dalla stessa proprietà conformando un doppio accesso alla stazione di servizio.

L'impianto di distribuzione del carburante ha accesso principale direttamente dalla SS90, strada a scorrimento veloce che unisce i diversi comuni dell'Irpinia e attualmente oggetto di interventi di potenziamento ed adeguamento.

A tale lotto appartengono i seguenti cespiti:

- Terreno censito al foglio 3 particella 297;
- Terreno censito al foglio 3 particella 373;
- Fabbricato (distributore di carburante) censito al foglio 3 particella 366 sub 2.



La stazione di servizio è caratterizzata da strutture non usuali in legno lamellare, utilizzato tanto per la copertura della zona di erogazione quanto per l'edificio servizi, e dalla pavimentazione in porfido posato ad opera incerta come pavimentazione del piazzale.

Tale scelta è legata al vincolo paesaggistico in cui l'area ricade che ha comportato il parere da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali.

L'ampio piazzale a servizio dell'autostazione ospita la pensilina con i diversi erogatori, un piccolo manufatto adibito a ufficio, bagno e deposito attrezzi, una seconda pensilina per il distributore GPL ed infine la zona recintata che contiene i serbatoi di stoccaggio dei carburanti.

Bisogna evidenziare che la stazione di servizio non impegna completamente tutto l'appezzamento di proprietà lasciando porzione di essa incolta e priva di recinzione.



Inquadramento urbanistico

L'impianto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 10 del 21.07.2004;
- Permesso di costruire n. 25 del 03.09.2008;
- Autorizzazione per l'installazione e l'esercizio di una stazione di servizio per la distribuzione di carburanti n. 2918 del 04.08.2004;
- Autorizzazione in variante per l'aggiunta della vendita del GPL L.R. 6/2006, prot. 3177 del 04.09.2008.

Va evidenziato che la pensilina in legno non compare nei titoli autorizzativi e, per quanto urbanisticamente compatibile deve ottenere il parere della Soprintendenza; per tale motivo non sarà computata nel valore del bene.

Consistenza dei beni

Nella tabella successiva si riportano le consistenze dei beni descritti nelle pagine precedenti

| TABELLA RIEPILOGATIVA CONSISTENZA IMMOBILI | | | | | | |
|--|-----------|--|--------|-------|-----|------------|
| Comune | Località | Tipologia bene | Foglio | Part. | Sub | Superficie |
| Grottaminarda | Catauro | Terreno | 25 | 976 | | 8,633 |
| Grottaminarda | Catauro | Terreno | 25 | 1050 | | 17,880 |
| Grottaminarda | Catauro | Impianto deposito e distribuzione carburante agricolo e industriale | 25 | 975 | 2 | |
| Flumeri | Pianello | Terreno | 15 | 76 | | 4,870 |
| Flumeri | Laghi | Terreno | 8 | 77 | | 2,305 |
| Flumeri | Pendino | Terreno | 16 | 341 | | 1,050 |
| Flumeri | Pendino | Terreno | 16 | 378 | | 405 |
| Flumeri | Pendino | Fabbricato | 16 | 379 | 3 | 175 |
| Flumeri | Pendino | Fabbricato | 16 | 631 | 3 | 53 |
| Flumeri | Pendino | Fabbricato | 16 | 631 | 5 | 150 |
| Flumeri | Pendino | Fabbricato | 16 | 631 | 6 | 75 |
| Flumeri | Pendino | Fabbricato | 16 | 379 | 7 | 179 |
| Flumeri | San Vito | Terreno con deposito e distribuzione carburante agricolo e industriale | 3 | 266 | | 4,094 |
| Flumeri | San Vito | Fabbricato | 3 | 265 | 2 | 198 |
| Flumeri | San Vito | Fabbricato | 3 | 265 | 3 | 233 |
| Flumeri | Tre torri | Terreno | 3 | 297 | | 3,398 |
| Flumeri | Tre torri | Terreno | 3 | 373 | | 4,122 |
| Flumeri | Tre torri | Distributore Carburanti | 3 | 366 | 2 | |

Stima del valore dei beni

Per stimare il valore di realizzo di dette porzioni di immobili non si ritiene opportuno ricorrere al metodo del costo di riproduzione attualizzato, ed applicare l'adeguato deprezzamento in funzione del periodo d'uso, perché, sebbene, l'attualizzazione del costo di costruzione avvenga attraverso gli indici ISTAT relativi a tali tipi di costruzione, riesce difficile stabilire gli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti dai costi tecnici non compresi nel costo di appalto, quali la progettazione, i controlli tecnici, le spese di amministrazione, le imposte e gli interessi passivi dei capitali impiegati ed il tornaconto, elementi che consentono il passaggio dal costo di costruzione a quello di mercato.

Così come non è del tutto corretto stabilire l'effettivo deprezzamento conseguente all'uso del bene che l'estimatore generalmente determina mediante l'utilizzo della formula proposta dall'U.E.E.C.

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

ove A rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di vita dello stesso.

Nella tecnica estimativa si ricorre a tale metodo allorquando non vi è possibilità di applicare il metodo comparativo – diretto per raffronto con beni omologhi ubicati nella stessa zona o in quella limitrofa.

Nel caso in esame abbiamo l'indagine di mercato effettuata dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino, che con riferimento specifico alle abitazioni civili, fornisce diversi valori medi in funzione della localizzazione, della tipologia, ecc .

Da indagini effettuate anche presso agenzie immobiliari che lavorano sul territorio dove sono ubicati i beni, si è potuto riscontrare la concretezza dei valori proposti dall'OMI.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: FLUMERI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 490 | 600 | L | 1,9 | 2,5 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 600 | 700 | L | 2,3 | 2,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 540 | 620 | L | 2 | 2,4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 420 | 540 | L | 1,6 | 2,1 | L |
| Box | NORMALE | 330 | 450 | L | 1,2 | 1,8 | L |
| Ville e Villini | Ottimo | 660 | 770 | L | 2,6 | 3 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 550 | 660 | L | 2,1 | 2,6 | L |

I valori parametrici assunti nella stima e riportati nella tabella successiva tengono conto anche degli oneri che gli acquirenti dovranno sostenere per il completamento delle pratiche urbanistiche ed amministrative a cui si è fatto cenno nella trattazione.

| Comune | TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE IMMOBILI | | | | | | |
|------------------------------------|---|--------|-------|-----|---------------|---------------|-----------------------|
| | Tipologia bene | Foglio | Part. | Sub | Sup. | Valore param. | Valore parziale |
| Grottam. | Terreno | 25 | 976 | | 8,633 | 3.00 | 25899.00 |
| Grottam. | Terreno | 25 | 1050 | | 17,880 | 4.50 | 80460.00 |
| Grottam. | Impianto deposito e distribuzione carburante agricolo | 25 | 975 | 2 | | 45690.00 | 45690.00 |
| Flumeri | Terreno | 15 | 76 | | 4,870 | 1.63 | 7938.10 |
| Flumeri | Terreno | 8 | 77 | | 2,305 | 1.63 | 3757.15 |
| Flumeri | Terreno | 16 | 341 | | 1,050 | 1.63 | 1711.50 |
| Flumeri | Terreno | 16 | 378 | | 405 | 1.63 | 660.15 |
| Flumeri | Fabbricato | 16 | 379 | 3 | 175 | 550.00 | 96250.00 |
| Flumeri | Fabbricato | 16 | 631 | 3 | 53 | 350.00 | 18550.00 |
| Flumeri | Fabbricato | 16 | 631 | 5 | 150 | 400.00 | 60000.00 |
| Flumeri | Fabbricato | 16 | 631 | 6 | 75 | 800.00 | 60000.00 |
| Flumeri | Fabbricato | 16 | 379 | 7 | 179 | 800.00 | 143200.00 |
| Flumeri | Terreno, deposito e distribuzione agricolo carburante | 3 | 266 | | 4,094 | 30.00 | 122820.00 |
| Flumeri | Fabbricato | 3 | 265 | 2 | 198 | 770.00 | 152460.00 |
| Flumeri | Fabbricato | 3 | 265 | 3 | 233 | 460.00 | 107180.00 |
| Flumeri | Terreno | 3 | 297 | | 3,398 | 5.00 | 16990.00 |
| Flumeri | Terreno | 3 | 373 | | 4,122 | 5.00 | 20610.00 |
| Flumeri | Distributore Carburanti | 3 | 366 | 2 | | 255100.00 | 255100.00 |
| Valori terreni e fabbricati | | | | | 47,820 | | € 1,219,275.90 |

A questi valori dei beni immobili bisogna però aggiungere il valore delle 3 attività di commercializzazione dei carburanti la cui stima può essere effettuata sulla base dei volumi commercializzati.

Stato di possesso

I beni riportati nella presente perizia, all'atto dei sopralluoghi effettuati risultavano occupati da familiari dell'amministratore della Euroil S.r.l., sig. Angelo Abbondandolo. Il rapporto di locazione è regolato da contratti che si allegano alla presente perizia.

Mentre gli appartamenti censiti al foglio 16 del Comune di Flumeri risultano alla data dei sopralluoghi, occupati da padre e madre al piano terra e dal nucleo familiare della sorella del sig. Abbondandolo, l'appartamento ubicato sempre nel comune di Flumeri e censito al foglio 3 risultava libero. Da quanto dichiarato dallo stesso Abbondandolo, per quanto ancora in atto il contratto di locazione, gli occupanti si erano trasferiti lasciando l'appartamento.

Valutazione del ramo d'azienda

Per quanto la società proprietaria sia unica (Euroil S.r.l.) è stata condotta una valutazione separata per ognuno dei punti di commercializzazione dei prodotti petroliferi in modo da facilitare la vendita in lotti.

La valutazione del ramo d'azienda di un punto di distribuzione di carburanti non può che dipendere dal volume del venduto.

A fine di individuarne i volumi si è fatto riferimento, alle denunce dei volumi di movimentazione dei carburanti effettuata dall'Euroil S.r.l. all'ufficio dogane di Benevento/Avellino; il periodo di riferimento è compreso tra il 2012 e il 2016, ultimo esercizio di cui la Euroil ha a disposizione i dati.

Si è fatto quindi riferimento, come metodo di stima, al metodo con stima autonoma dell'avviamento.

L'avviamento è la risultante di una serie di fattori e condizioni immateriali che, combinandosi con la struttura patrimoniale, determinano una redditività aziendale superiore a quella degli investimenti alternativi soggetti al medesimo grado di rischio.

Ne consegue che la stima dell'avviamento presuppone l'individuazione di questo surplus di reddito.

Sulla scorta della media degli extraprofiti annuali conseguiti negli esercizi presi a riferimento, nell'ipotesi che tali profitti possano essere ancora conseguiti negli anni successivi, si può fare in calcolo dell'avviamento adeguatamente vicino alla realtà.

La formula più diffusa per la determinazione del valore dell'avviamento, nella pratica, è la seguente:

$$A = R \times \frac{(1+i)^n - 1}{i \times (1+i)^n}$$

Dove :

A rappresenta il valore dell'avviamento

R rappresenta la media annuale degli extraprofitti (pari al margine commerciale)

i rappresenta il tasso corrente di investimento

n rappresenta il numero degli anni della presunta durata dell'avviamento

La determinazione degli extraprofitti è stata effettuata sulla base dei volumi di vendita, come specificato in precedenza, a cui è stato applicato il prezzo medio negli anni di analisi, determinato sulla base dell'Osservatorio sui prezzi dei carburanti del Ministero dello Sviluppo Economico.



SSERVAPREZZI CARBURANTI



Ministero dello Sviluppo Economico

RICERCA

PER AREA GEOGRAFICA

IN ZONA

SU PERCORSO

PER TRATTA AUTOSTRADALE

PER NOME IMPIANTO

Italia



Regione

Seleziona:



Provincia



Comune



Cerca distributori che erogano

Qualsiasi carburante

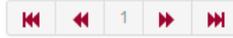


Ordina per livello di prezzo



Cerca

| NOME IMPIANTO | MARCHIO | PREZZI | | |
|---|---------|---------------|---------|------------------|
| MP SRL | | Benzina | Gasolio | GPL |
| Statale 90 delle Puglie, Km. 0+810, dir. ARIANO IRPINO 83040 - FLUMERI AV | | Servito 1.657 | 1.508 | 0.688 |
| Ultima comunicazione rilevata: 21-09-2018 07:59:34 | | Self 1.657 | 1.508 | |
| VIN.PER DISTRIBUTORE DI PERRINA V. SNC | | Benzina | Gasolio | Excellium Diesel |
| C.DA TRE TORRI 83040 - FLUMERI AV | | Servito 1.697 | 1.565 | 1.675 |
| Ultima comunicazione rilevata: 18-09-2018 09:40:16 | | | | |



| MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Statistiche dell'Energia | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|---|-------------------|--------------------|-----|--------|-------------------|---------|--------|--------|--------|----------|----------|--------|--------|--------|----------|-------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|----------|-----------|--------|--------|--------|----------|---------|--------|--------|--------|----------|----------|--------|--------|--------|----------|----------|--------|--------|--------|----------|
| Home del HSE | Home | Rilevazione dei prezzi | Rilevazione dei consumi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Pubblicazioni Bilancio Energetico Bolettino Petroliero Scenario Energetico Prezzi del Carbone Prezzi dell'Elettricità Varie... | <ul style="list-style-type: none"> Prezzi Costo del Gerggio Consumi Prezzi Nazionali Prezzi Medi Mensili Prezzi Medi Annuali Vendite Provinciali | <ul style="list-style-type: none"> Prezzi Nazionali Mensili del 2015 GASOLIO RISCALDAMENTO | <ul style="list-style-type: none"> Monitoraggio GPL Prodotti Benzina SP Gasolio Auto GPL Auto Gasolio Riscaldamento OC Fluido OC BTZ OC ATZ Anni Consultabili 2018 2017 2016 2015 2014 2013 2012 2011 2010 2009 2008 2007 2006 2005 2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>I valori indicati sono espressi in Euro per 1000 litri.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Mese</th> <th>Prezzo Industriale</th> <th>Iva</th> <th>Accisa</th> <th>Prezzo al Consumo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Gennaio</td><td>562,31</td><td>212,41</td><td>403,21</td><td>1.177,93</td></tr> <tr><td>Febbraio</td><td>575,19</td><td>215,23</td><td>403,21</td><td>1.193,63</td></tr> <tr><td>Marzo</td><td>604,85</td><td>221,77</td><td>403,21</td><td>1.229,83</td></tr> <tr><td>Aprile</td><td>601,55</td><td>221,03</td><td>403,21</td><td>1.225,81</td></tr> <tr><td>Maggio</td><td>641,65</td><td>229,87</td><td>403,21</td><td>1.274,73</td></tr> <tr><td>Giugno</td><td>629,97</td><td>227,30</td><td>403,21</td><td>1.260,48</td></tr> <tr><td>Luglio</td><td>609,97</td><td>222,81</td><td>403,21</td><td>1.235,60</td></tr> <tr><td>Agosto</td><td>560,99</td><td>212,04</td><td>403,21</td><td>1.175,84</td></tr> <tr><td>Settembre</td><td>549,15</td><td>209,52</td><td>403,21</td><td>1.161,88</td></tr> <tr><td>Ottobre</td><td>533,11</td><td>205,99</td><td>403,21</td><td>1.142,30</td></tr> <tr><td>Novembre</td><td>525,98</td><td>204,34</td><td>403,21</td><td>1.133,12</td></tr> <tr><td>Dicembre</td><td>481,13</td><td>194,56</td><td>403,21</td><td>1.078,90</td></tr> </tbody> </table> | | | | Mese | Prezzo Industriale | Iva | Accisa | Prezzo al Consumo | Gennaio | 562,31 | 212,41 | 403,21 | 1.177,93 | Febbraio | 575,19 | 215,23 | 403,21 | 1.193,63 | Marzo | 604,85 | 221,77 | 403,21 | 1.229,83 | Aprile | 601,55 | 221,03 | 403,21 | 1.225,81 | Maggio | 641,65 | 229,87 | 403,21 | 1.274,73 | Giugno | 629,97 | 227,30 | 403,21 | 1.260,48 | Luglio | 609,97 | 222,81 | 403,21 | 1.235,60 | Agosto | 560,99 | 212,04 | 403,21 | 1.175,84 | Settembre | 549,15 | 209,52 | 403,21 | 1.161,88 | Ottobre | 533,11 | 205,99 | 403,21 | 1.142,30 | Novembre | 525,98 | 204,34 | 403,21 | 1.133,12 | Dicembre | 481,13 | 194,56 | 403,21 | 1.078,90 |
| Mese | Prezzo Industriale | Iva | Accisa | Prezzo al Consumo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gennaio | 562,31 | 212,41 | 403,21 | 1.177,93 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Febbraio | 575,19 | 215,23 | 403,21 | 1.193,63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Marzo | 604,85 | 221,77 | 403,21 | 1.229,83 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aprile | 601,55 | 221,03 | 403,21 | 1.225,81 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Maggio | 641,65 | 229,87 | 403,21 | 1.274,73 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Giugno | 629,97 | 227,30 | 403,21 | 1.260,48 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Luglio | 609,97 | 222,81 | 403,21 | 1.235,60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agosto | 560,99 | 212,04 | 403,21 | 1.175,84 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Settembre | 549,15 | 209,52 | 403,21 | 1.161,88 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ottobre | 533,11 | 205,99 | 403,21 | 1.142,30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Novembre | 525,98 | 204,34 | 403,21 | 1.133,12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dicembre | 481,13 | 194,56 | 403,21 | 1.078,90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Una volta determinato i valori di vendita è stato determinato l'extraprofitto nella percentuale dell'1.5% che rappresenta il margine netto dell'attività commerciale.

Tale margine è stato ricavato sulla base di studi di settore per tali tipologie di aziende.

Avendo individuato nel 3% il tasso di riferimento per gli investimenti privi di rischio, e in 2 anni la durata dell'avviamento per i diversi distributori si ottengono i seguenti valori degli extraprofiti e del valore dell'avviamento:

| | | | |
|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------|
| Distributore in Flumeri | località San Vito | €. 157.017,63 | A= €. 166.548,58 |
| Distributore in Grottaminarda | C,da Catauro | €. 42.879,84 | A= €. 45.459,80 |
| Distributore in Flumeri | S.S.90 | €. 82.627,68 | A= €. 87.628,29 |

Per maggiore precisione si riportano anche le tabelle da cui si evincono i volumi parziali divisi per tipologia di carburanti venduti ed i prezzi applicati.

| Flumeri | C.da San Vito [Kg] | [€] | [€] | [€] | |
|-----------------------|-----------------------|------|------------------------|---------------------|------------------------|
| Gasolio autotrazione | 5,357,216.60 | 1.49 | 7971538.30 | 119573.07 | |
| Gasolio agricolo | 2,982,580.00 | 0.72 | 2132544.70 | 31988.17 | |
| Gasolio riscaldamento | 220,555.40 | 1.10 | 242610.94 | 3639.16 | A= € 166,548.58 |
| Benzina agricola | 6,773.40 | 0.95 | 6434.73 | 96.52 | |
| Oli lubrificanti | 10,736.00 | 4.50 | 48312.00 | 724.68 | |
| Benzina s. piombo | 49,186.00 | 1.35 | 66401.10 | 996.02 | |
| | | | € 10,467,841.77 | € 157,017.63 | |

| | | | |
|---------------------------------------|-----------|----------------------------|----------|
| Tasso corrente di investimento | 3% | Avviamento per anni | 2 |
|---------------------------------------|-----------|----------------------------|----------|

| Grottaminarda | C.da Catauro [Kg] | [€] | [€] | [€] | |
|------------------|----------------------|------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Gasolio agricolo | 3,931,113.00 | 0.72 | 2810745.80 | 42161.19 | |
| Gasolio agricolo | 58,361.75 | 0.66 | 38518.76 | 577.78 | A= € 45,459.80 |
| Benzina agricola | 9,885.60 | 0.95 | 9391.32 | 140.87 | |
| | | | € 2,858,655.87 | € 42,879.84 | |

| Flumeri | SS. 90 [Kg] | [€] | [€] | [€] | |
|----------------------|----------------|------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Gasolio autotrazione | 2,336,284.40 | 1.49 | 3476391.19 | 69527.82 | |
| Benzina SPb | 231,724.20 | 1.66 | 383967.00 | 7679.34 | |
| Oli lubrificanti | 616.84 | 4.50 | 2775.78 | 55.52 | A= € 87,628.29 |
| GPL | 407,675.00 | 0.66 | 268250.15 | 5365.00 | |
| | | | € 4,131,384.12 | € 82,627.68 | |

Scritture pregiudizievoli e vincoli

In allegato la visura ipocatastale con aggiornamento ad ottobre, si rilevano le scritture pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima.

Attestato di prestazione energetica

Come descritto in relazione numerose unità immobiliari hanno destinazione non residenziale e non necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Gli appartamenti sono comunque sprovvisti della certificazione energetica.

Il sottoscritto si rende disponibile, una volta definita la vendita a produrre la necessaria certificazione o la dichiarazione di "certificazione negativa".

Divisione in lotti

Al fine di facilitare la vendita dei beni e l'individuazione degli stessi, anche in relazione a quanto riportato dal tecnico di parte nella perizia allegata al piano di concordato, si allega una tabella in cui sono divisi i beni in due parti: Parte A – Ramo d'Azienda, Parte B – Altre immobilizzazioni.

Nell'ambito delle due parti, poi, sono individuati i singoli lotti indipendenti che possono essere, eventualmente, messi in vendita singolarmente.

STIMA DEI BENI OPERATA DAL CTU INCARICATO DAL GD SECONDO LA SUDDIVISIONE OPERATA DALLA SOCIETA' CONCORDANTE CON IL PIANO DI CONCORDATO

PARTE A - RAMO D'AZIENDA

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE IMMOBILI

| Comune | Località | Tipologia bene | Foglio | Part. | Sub | Sup. | Valore param. | Valore parziale |
|--|----------------|---|--------|-------|-----|--------|---------------|-----------------------|
| Grottaminarda | Catauro | Impianto deposito e distribuzione carburante agricolo | 25 | 975 | 2 | | € 45,690.00 | € 45,690.00 |
| Grottaminarda | Catauro | Impianti distributore | | | | | € 190,000.00 | € 190,000.00 |
| Grottaminarda | Catauro | Valore avviamento | | | | | € 45,459.80 | € 45,459.80 |
| Lotto relativo al distributore comprensivo del terreno che ospita gli impianti, gli impianti e l'avviamento | | | | | | | | € 281,149.80 |
| Grottaminarda | Catauro | Terreno | 25 | 976 | | 8,633 | € 3.00 | € 25,899.00 |
| Grottaminarda | Catauro | Terreno | 25 | 1050 | | 17,880 | € 4.50 | € 80,460.00 |
| | | | | | | | | € 106,359.00 |
| | | | | | | | | € 387,508.80 |
| Flumeri | San Vito | Fabbricato (solo piano terra che ospita gli uffici e servizi connessi al distributore) | 3 | 265 | 3 | 233 | € 460.00 | € 107,180.00 |
| Flumeri | San Vito | Terreno (piazzale a servizio del distributore) | 3 | 266 | | 4,094 | € 30.00 | € 122,820.00 |
| Flumeri | San Vito | Impianti distributore | | | | | € 285,000.00 | € 285,000.00 |
| Flumeri | San Vito | Valore avviamento | | | | | € 166,548.58 | € 166,548.58 |
| Lotto relativo al distributore comprensivo del terreno che ospita gli impianti, gli impianti e l'avviamento | | | | | | | | € 681,548.58 |
| Flumeri | Tre torri | Terreno | 3 | 297 | | 3,398 | € 5.00 | € 16,990.00 |
| Flumeri | Tre torri | Terreno | 3 | 373 | | 4,122 | € 5.00 | € 20,610.00 |
| Flumeri | Tre torri | Distributore Carburanti | 3 | 366 | 2 | | € 255,100.00 | € 255,100.00 |
| Flumeri | Tre Torri SS90 | Impianti distributore | | | | | € 160,000.00 | € 160,000.00 |
| Flumeri | Tre torri SS90 | Valore avviamento | | | | | € 87,628.29 | € 87,628.29 |
| Lotto relativo al distributore comprensivo del terreno che ospita gli impianti, gli impianti e l'avviamento | | | | | | | | € 540,328.29 |
| Attrezzature | | | | | | | | € 26,010.00 |
| Totale valore ramo d'azienda | | | | | | | | € 1,635,395.67 |
| Autocarro | | | | | | | | € 1,000.00 |
| Rimanenze | | | | | | | | € 229,226.12 |
| Totale valore finale ramo d'azienda | | | | | | | | € 1,865,621.79 |

PARTE B - ALTRE IMMOBILIZZAZIONI

| | | | | | | | | | | |
|--|----------|--|----|-----|-------|-----|------|--------|-------------------|------------|
| Flumeri | Pentino | Terreno | 16 | 341 | 1,050 | € | 1.63 | € | 1,711.50 | |
| Flumeri | Pentino | Terreno | 16 | 378 | 405 | € | 1.63 | € | 660.15 | |
| Piazzale che deve essere inteso come pertinenziale a tutti e tre gli appartamenti indicati di seguito | | | | | | | | € | 2,371.65 | |
| Flumeri | Pentino | Fabbricato | 16 | 379 | 3 | 175 | € | 500.00 | € | 87,500.00 |
| Appartamento piano terra | | | | | | | | € | 87,500.00 | |
| Flumeri | Pentino | Fabbricato | 16 | 631 | 3 | 53 | € | 350.00 | € | 18,550.00 |
| Flumeri | Pentino | Fabbricato | 16 | 631 | 5 | 150 | € | 400.00 | € | 60,000.00 |
| Deposito-appartamento | | | | | | | | € | 78,550.00 | |
| Flumeri | Pentino | Fabbricato* | 16 | 631 | 6 | 75 | € | 600.00 | € | 45,000.00 |
| Flumeri | Pentino | Fabbricato | 16 | 379 | 7 | 179 | € | 770.00 | € | 137,830.00 |
| Appartamento primo piano | | | | | | | | € | 182,830.00 | |
| Flumeri | Pianello | Terreno | 15 | 76 | 4,870 | € | 1.63 | € | 7,938.10 | |
| | | | | | | | | € | 7,938.10 | |
| Flumeri | Laghi | Terreno | 8 | 77 | 2,305 | € | 1.63 | € | 3,757.15 | |
| | | | | | | | | € | 3,757.15 | |
| Flumeri | San Vito | Fabbricato (piano superiore appartamento che può costituire lotto separato) | 3 | 265 | 2 | 198 | € | 700.00 | € | 138,600.00 |
| | | | | | | | | € | 138,600.00 | |
| | | | | | | | | € | 501,546.90 | |

Contestualizzazione del valore dei beni

Il valore dei beni riportati nelle pagine precedenti sono riferiti all'atto della stima e quindi settembre 2018.

Considerato che i beni rientrano in un piano di dilazione proposta dal ricorrente Euroil Srl nei confronti dei creditori, che prevede:

Ramo d'azienda : dalla fine del terzo anno dall'omologa del concordato ed entro il successivo quarto anno e quindi al 31/12/2022

Altri beni immobili: entro due anni dall'omologa del concordato e quindi entro il 31/12/2022

il sottoscritto ha individuato il deprezzamento che i valori indicati all'attualità potranno avere alle date indicate.

Il deprezzamento è stato valutato esclusivamente sulle attrezzature presenti nell'ambito del ramo d'azienda; il deprezzamento si ha con il passare degli anni mentre il valore dei beni immobili, convinto che il mercato immobiliare ha raggiunto ormai i minimi storici, non si ritiene di doverlo modificare nell'ambito dei 2 anni.

STIMA DEI BENI OPERATA DAL CTU INCARICATO DAL GD SECONDO LA SUDDIVISIONE OPERATA DALLA SOCIETA' CONCORDANTE CON IL PIANO DI CONCORDATO ALLA DATA FINALE DELLA DILAZIONE PROPOSTA

PARTE A - RAMO D'AZIENDA

| | | TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE IMMOBILI | | | | | | | |
|--|--|---------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|-----------------------|---------------------|
| Comune | Località | Tipologia bene | Foglio | Part. | Sub | Sup. | Valore param. | Valore parziale | |
| DISTRIBUTORE 1 | Grottaminarda | Catauro | Impianto deposito e distribuzione carburante agricolo | | 25 | 975 | 2 | € 45,690.00 | € 45,690.00 |
| | Grottaminarda | Catauro | Impianti distributore | | | | | € 190,000.00 | € 174,800.00 |
| | Grottaminarda | Catauro | Valore avviamento | | | | | € 45,459.80 | € 45,459.80 |
| | Lotto relativo al distributore comprensivo del terreno che ospita gli impianti, gli impianti e l'avviamento | | | | | | | | € 265,949.80 |
| | Grottaminarda | Catauro | Terreno | | 25 | 976 | 8,633 | € 3.00 | € 25,899.00 |
| | Grottaminarda | Catauro | Terreno | | 25 | 1050 | 17,880 | € 4.50 | € 80,460.00 |
| | | | | | | | | | € 106,359.00 |
| | | | | | | | | € 372,308.80 | |
| DISTRIBUTORE 2 | Flumeri | San Vito | Fabbricato (solo piano terra che ospita gli uffici e servizi connessi al distributore) | | 3 | 265 | 3 233 | € 460.00 | € 107,180.00 |
| | Flumeri | San Vito | Terreno (piazzale a servizio del distributore) | | 3 | 266 | 4,094 | € 30.00 | € 122,820.00 |
| | Flumeri | San Vito | Impianti distributore | | | | | € 285,000.00 | € 262,200.00 |
| | Flumeri | San Vito | Valore avviamento | | | | | € 166,548.58 | € 166,548.58 |
| | Lotto relativo al distributore comprensivo del terreno che ospita gli impianti, gli impianti e l'avviamento | | | | | | | | € 658,748.58 |
| DISTRIBUTORE 3 | Flumeri | Tre torri | Terreno | | 3 | 297 | 3,398 | € 5.00 | € 16,990.00 |
| | Flumeri | Tre torri | Terreno | | 3 | 373 | 4,122 | € 5.00 | € 20,610.00 |
| | Flumeri | Tre torri | Distributore Carburanti | | 3 | 366 | 2 | € 255,100.00 | € 255,100.00 |
| | Flumeri | Tre Torri SS90 | Impianti distributore | | | | | € 160,000.00 | € 147,200.00 |
| | Flumeri | Tre torri SS90 | Valore avviamento | | | | | € 87,628.29 | € 87,628.29 |
| | Lotto relativo al distributore comprensivo del terreno che ospita gli impianti, gli impianti e l'avviamento | | | | | | | | € 527,528.29 |
| Attrezzature | | | | | | | | € 22,108.50 | |
| Totale valore ramo d'azienda | | | | | | | | € 1,580,694.17 | |
| Autocarro | | | | | | | | € - | |
| Rimanenze | | | | | | | | € 229,226.12 | |
| Totale valore finale ramo d'azienda | | | | | | | | € 1,809,920.29 | |

PARTE B - ALTRE IMMOBILIZZAZIONI

| | | | | | | | | | | | |
|------------|---|--------------------------|--|----|-----|-------|-----|------|--------|------------|------------|
| | Flumeri | Pendino | Terreno | 16 | 341 | 1,050 | € | 1.63 | € | 1,711.50 | |
| | Flumeri | Pendino | Terreno | 16 | 378 | 405 | € | 1.63 | € | 660.15 | |
| | Piazzale che deve essere inteso come pertinenziale a tutti e tre gli appartamenti indicati di seguito | | | | | | | | € | 2,371.65 | |
| FABBRICATI | Flumeri | Pendino | Fabbricato | 16 | 379 | 3 | 175 | € | 500.00 | € | 87,500.00 |
| | | | Appartamento piano terra | | | | | | € | 87,500.00 | |
| | Flumeri | Pendino | Fabbricato | 16 | 631 | 3 | 53 | € | 350.00 | € | 18,550.00 |
| | Flumeri | Pendino | Fabbricato | 16 | 631 | 5 | 150 | € | 400.00 | € | 60,000.00 |
| | | Deposito-appartamento | | | | | | | | € | 78,550.00 |
| | Flumeri | Pendino | Fabbricato | 16 | 631 | 6 | 75 | € | 600.00 | € | 45,000.00 |
| | Flumeri | Pendino | Fabbricato | 16 | 379 | 7 | 179 | € | 770.00 | € | 137,830.00 |
| | | Appartamento primo piano | | | | | | | | € | 182,830.00 |
| TERRENI | Flumeri | Pianello | Terreno | 15 | 76 | 4,870 | € | 1.63 | € | 7,938.10 | |
| | | | | | | | | | € | 7,938.10 | |
| | Flumeri | Laghi | Terreno | 8 | 77 | 2,305 | € | 1.63 | € | 3,757.15 | |
| | | | | | | | | | € | 3,757.15 | |
| | Flumeri | San Vito | Fabbricato (piano superiore appartamento che può costituire lotto separato) | 3 | 265 | 2 | 198 | € | 700.00 | € | 138,600.00 |
| | | | | | | | | | € | 138,600.00 | |
| | | | | | | | | | € | 501,546.90 | |

