

**INDICE**

Premessa.....	Pag	2
Elenco dei beni.....	Pag	2
Criteri di stima.....	Pag	3
Tabelle riepilogative di stima per classi omogenee.....	Pag	10
Tabella stima complessiva.....	Pag	12

**Schede Immobili**

1. Impianto carburanti in via dei Colli Portuensi, 78 Roma.....	Pag	14
2. Impianto carburanti in via di Bravetta, 22 Roma.....	Pag	18
3. Impianto carburanti in via Tor Tre Teste, 20 Roma e retrostante terreno.....	Pag	21
4. Impianto carburanti in via Filippo Meda, 144 Roma.....	Pag	25
5. Impianto carburanti in via Campo Selva km 3+700 Ardea (Rm).....	Pag	28
6. Impianto carburanti sulla s.s. Ariana km 10+450 Ardena (Rm).....	Pag	33
7. Impianto carburanti in via Don Morosini, 42 Latina.....	Pag	37
8. Impianto carburanti in viale Giulio Cesare, 5 Pontinia (LT).....	Pag	40
9. Impianto carburanti sulla s.s. n.207 Nettunense, km 20+200 Aprilia (LT).....	Pag	43
10. Impianto carburanti sulla s.s. n.207 Nettunense, km 23+905 Aprilia (LT).....	Pag	46
11. Impianto carburanti sulla via Migliara 47, Sezze (LT).....	Pag	50
12. Impianto carburanti in via Roma, 13 Casola di Napoli (Na).....	Pag	56
13. Impianto carburanti in Piazza Mercato, Gragnano (Na).....	Pag	59
14. Deposito extra rete e uffici in via Soriso, 90 Roma .....	Pag	61
15. Ufficio in via Basilicata, 6 Aprilia .....	Pag	68
16. Capannone Industriale sulla s.s. n.207 Nettunense, km 20+200 Aprilia (LT).....	Pag	71
17. Negozi sulla s.s. n.207 Nettunense, km 20+200 Aprilia (LT) .....	Pag	75
18. Terreno sulla s.s. n. 326 a Rapolano Terme .....	Pag	79
19. Terreno sulla s.s. n. 326 a Rapolano Terme .....	Pag	81
20. Terreno su strada vicinale a Chiusi (SI) .....	Pag	83
21. Capannone Industriale sulla s.s. n. 326 a Chiusi (SI) .....	Pag	86
22. Terreno in via veneto, Latina .....	Pag	91
23. Terreno sulla s.s. 517 variante Bussentina a Buonabitacolo (SA).....	Pag	94
24. Terreno sulla a Marsciano (PG) .....	Pag	95
25. Appartamento in via della Pescara, 46 Perugia .....	Pag	97

**PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SACER PETROLI S.P.A.**

Il sottoscritto Arch. Corrado Priante nato a Roma il 30.11.1964 C.F.: PRNCRD64S30H501E, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al n. 10130, in seguito ad incarico ricevuto dalla società Sacer Petroli S.p.A. con sede in via Soriso, 90 00166 Roma, C.F.: 03623970583, P. IVA 04785921000, REA 803194, con riferimento alla domanda di ammissione al concordato preventivo n.117/13 presentata dalla stessa società, ha proceduto ad una ricognizione dei beni immobili di proprietà Sacer Petroli S.p.A. per definirne la consistenza e valore.

La società SACER Petroli S.p.A. ha come oggetto sociale principalmente la gestione di impianti per la vendita di carburante con annessi servizi, e il commercio all'ingrosso di carburanti e combustibili extra rete, con un ambito territoriale distribuito tra Lazio, Toscana e Campania; Il complesso dei beni immobili ad essa riconducibile direttamente o mediante partecipazione azionaria ad altre società è principalmente connesso all'oggetto sociale, e comprende tredici impianti di distribuzione carburanti, terreni, capannoni industriali, uffici, negozi.

Per la definizione del patrimonio immobiliare si è tenuto conto dei seguenti atti:

- Atto di Fusione mediante incorporazione della " C.O.E.D. Centro Organizzativo Elaborazione dati S.r.l. nella "Sacer Petroli S.r.l." del 12.01.1990 - Notaio Renato Ciocci Rep. N. 3050 Racc. n. 508
- Atto di Fusione mediante incorporazione delle società " Grifo Petroli S.r.l." e "Tucceri Nicola & C. S.r.l." nella "Sacer Petroli S.r.l." del 06.12.1995 Notaio Francesca Bissatini Rep. N. 61492 Racc. n. 7140
- Atto di Fusione mediante incorporazione della "Azienda Distribuzione carburanti A.D.C. s.r.l." a s.u. nella "Sacer Petroli S.r.l." del 18.11.2003 Notaio Mercurio Paolo Dragonetti Rep. N. 1314 Racc. n. 894
- Atto di trasformazione da "Sacer Petroli S.r.l." a Sacer Petroli S.p.A." del 10.10.2006 Notaio Mercurio Paolo Dragonetti Rep/Reg. 3966 del 10.10.2006

Si è proceduto quindi con una verifica catastale e ad una ricognizione dei beni immobili, oltre che degli archivi societari, a verifiche autorizzative presso le amministrazioni preposte al rilascio dei titoli autorizzativi, e a verifiche urbanistiche.

**Elenco dei beni**

L'elenco dei beni immobili della società Sacer Petroli S.p.A. comprende sommariamente :

**Impianti di distribuzione carburante**

- |    |                                      |                  |
|----|--------------------------------------|------------------|
| 1. | via dei Colli Portuensi n.78, Roma   | marchio eni      |
| 2. | via di Bravetta n.22, Roma           | marchio TotalErg |
| 3. | via Tor Tre Teste n.20, Roma         | marchio TotalErg |
| 4. | via Filippo Meda n.144, Roma         | marchio TotalErg |
| 5. | via Campo Selva km 3+700, Ardea (Rm) | marchio eni      |
| 6. | s.s. Ariana km 10+450, Ardena (Rm)   | marchio eni      |
| 7. | via Don Morosini, Latina             | marchio TotalErg |
| 8. | viale Giulio Cesare, 5 Pontinia (LT) | marchio TotalErg |

- |     |   |                  |
|-----|---|------------------|
| 9.  | s.s. 207 Nettunense km 20+200, Aprilia (LT) | marchio eni      |
| 10. | s.s. 207 Nettunense km 23+905, Aprilia (LT) | marchio TotalErg |
| 11. | via Migliara n.47 km 1+790, Sezze (LT)      | marchio eni      |
| 12. | via Roma n.13, Casola di Napoli (NA)        | marchio TotalErg |
| 13. | p.zza Mercato, Gragnano (NA)                | marchio TotalErg |

### **Altri immobili**

14. Deposito e uffici in via Soriso 90, Roma
15. Ufficio in via Basilicata 6, Aprilia (LT) piano T con due posti auto
16. Capannone industriale s.s. 207 Nettunense km 20+200, Aprilia (LT)
17. Negozi s.s. 207 Nettunense km 20+200, Aprilia (LT)
18. Terreno di mq. 5.500 sulla S.S. 326, Rapolano Terme (SI)
19. Terreno di superficie compresa tra 10.000 e 15.000 mq sulla S.S. 326, Rapolano Terme (SI) (Contratto preliminare con autorizzazioni da ritirare per nuova area di servizio)
20. Terreno di mq. 5.710 su strada vicinale località Dolcianello – Chiusi (SI)
21. Capannone sulla S.S. 326 nel Comune di Chiusi (SI) comproprietà al 60% (società SURYA s.r.l.)
22. Terreno di mq. 4.203 in via Veneto, Latina
23. Terreno di mq. 3.761 nel Comune di Buonabitacolo (SA)
24. Terreno di mq. 932 in località Marsciano (PG), frazione Spina
25. Appartamento a Perugia, via della Pescara n.46 piano 7 int. 713

Per ciascuno dei beni sopra elencati è stata redatta una scheda di sintesi contenente riferimenti dimensionali, catastali, provenienza, autorizzazioni, litri erogati (per gli impianti carburante), locazioni.

In appendice inoltre è presente una raccolta dei principali allegati di riferimento per ciascun immobile, con particolare riferimento alla documentazione autorizzativa.

### **Criteri di Stima**

#### **A) Impianti di distribuzione carburanti (OIL)**

Per quanto riguarda la stima degli impianti di distribuzione carburante occorre rilevare la particolarità di tali beni immobili, che per natura e prassi confermata dal mercato specifico hanno la peculiarità di valere in relazione alla capacità connessa di vendita del prodotto petrolifero; in tal senso l'elemento fondamentale per la stima è l'analisi dei volumi di erogato su base annua dei diversi prodotti benzine, gasolio, GPL espressi in litri o metri cubi.

il "valore di mercato" specifico in materia di impianti carburante, inteso come la più probabile quantità di denaro con cui potrebbe essere scambiato il bene economico, e il "prezzo di mercato" inteso come dato statistico per transazioni effettivamente avvenute, si basano quindi sulla capacità di vendita, preponderante rispetto al valore delle attrezzature costituite da impianto meccanico, erogatori, pensiline, piazzale, elementi di immagine e chioschi

gestore, autolavaggi, con la sola esclusione dei fabbricati con destinazione bar che, pur non essendo frazionabili dal complesso immobiliare della stazione di servizio in cui sono inseriti, avranno valutazione a parte per il puro valore immobiliare, con una stima aggiuntiva.

Gli impianti di proprietà Sacer Petroli vengono sommariamente suddivisi in tre diverse fasce :

**impianti di prima fascia** in virtù di una maggiore rilevanza in termini di viabilità, erogato, caratteristiche strutturali e di dotazione in termini di isole di erogazione, pensiline, servizio all'automobilista, localizzazione, concorrenza, *appeal* e fidelizzazione legata al marchio (eni)

Tali impianti sono (tra parentesi il riferimento alla numerazione precedente):

- impianto carburanti marchio eni in via dei Colli Portuensi n.78, Roma (1)
- impianto carburanti marchio eni in via Campo Selva km 3+700, Ardea (Rm) (5)
- impianto carburanti marchio eni sulla s.s. Ariana km 10+450, Ardena (Rm) (6)
- impianto carburanti marchio eni sulla s.s. 207 Nettunense km 20+200, Aprilia (LT) (9)
- impianto carburanti marchio TotalErg sulla s.s. 207 Nettunense km 23+905, Aprilia (LT) (10)
- impianto carburanti marchio eni in via Migliara n.47 km 1+790, Sezze (11)

Il parametro base utilizzato per questi impianti è di 25,00 €/mc, corrispondenti a 0.25 € /litro con riferimento all'erogato 2012 desunto dai registri UTF

Gli **impianti di seconda fascia** hanno minore rilevanza negli elementi di cui sopra, e sono :

- impianto carburanti marchio TotalErg in via di Bravetta n.22, Roma (2)
- impianto carburanti marchio TotalErg in via Tor Tre Teste n.20, Roma (3)
- impianto carburanti marchio TotalErg in via Filippo Meda n.144, Roma (4)
- impianto carburanti marchio TotalErg in viale Giulio Cesare, 5 Pontinia (LT) (8)

Il parametro base utilizzato per questi impianti è di 20,00 €/mc, corrispondenti a 0.20 € /litro con riferimento all'erogato 2012 desunto dai registri UTF

Gli **impianti di terza fascia** sono quelli ritenuti con stima pari a zero a causa di incompatibilità ai sensi del D.Lgs 32/98, dichiarata dal Comune di competenza o ipotizzabile, per mancanza di requisiti, quindi a rischio di rimozione :

- impianto carburanti marchio TotalErg in via Don Morosini, Latina (7)
- impianto carburanti marchio TotalErg via Roma n.13, Casola di Napoli (NA) (12)
- impianto carburanti marchio TotalErg p.zza Mercato, Gragnano (NA) (13)

Occorre rilevare inoltre che gli impianti minori o di marciapiede, peraltro su suoli non di proprietà, risultano generalmente non commerciabili sul mercato attuale anche in considerazione dei costi di rimozione e bonifica che graverebbero obbligatoriamente sulla proprietà in caso di chiusura a seguito di incompatibilità; il mercato oggi stima

in circa 70-80 mila euro tali costi per un semplice impianto di marciapiede, che sommati ai costi di adeguamento degli scarichi annullano di fatto ogni stima derivante dagli erogati di carburante.

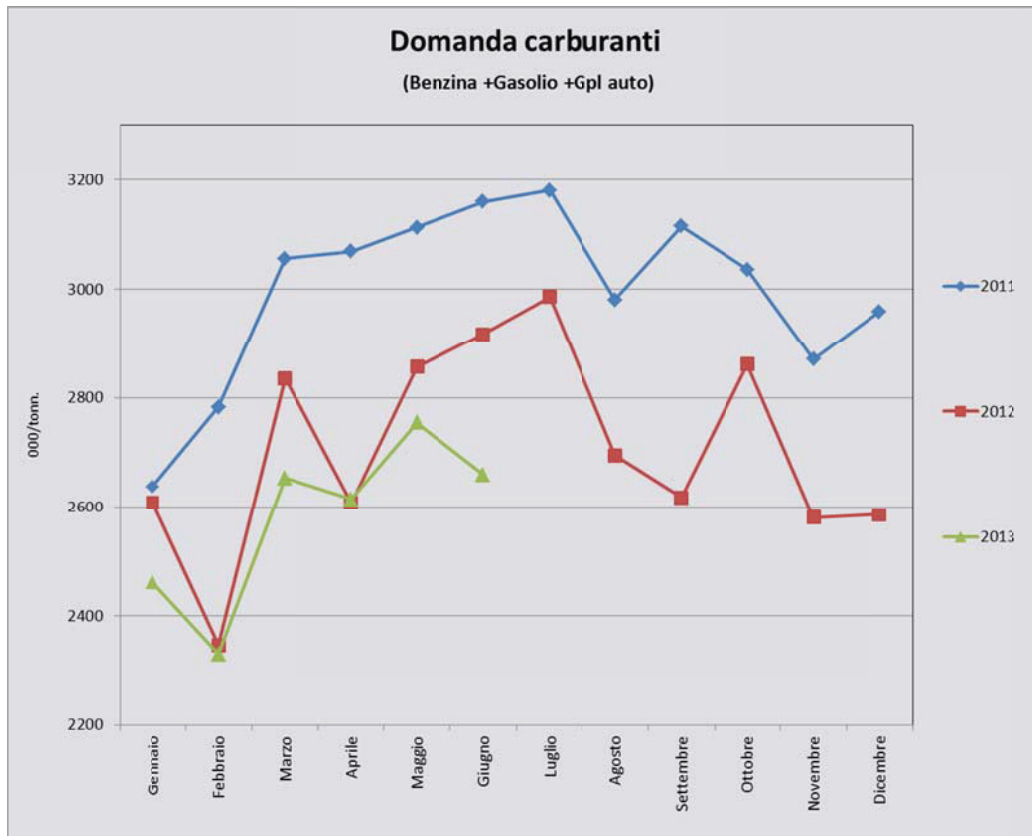
Si consideri anche l'orientamento del mercato e delle recenti proposte di legge che tendono verso una riduzione del numero degli impianti in nome della razionalizzazione della rete distributiva carburanti, in un quadro che vede in Italia circa 23.000 punti vendita pari ad oltre il doppio di quelli esistenti nel Regno Unito o in Spagna, e più di un terzo di quelle presenti in Francia o Germania.

Per gli impianti contenenti autolavaggi si è incrementata forfetariamente la stima di euro 60.000 (sessantamila) considerando il valore dell'attrezzatura e la sua capacità reddituale in relazione allo specifico servizio all'automobilista.

Le schede di valutazione di ciascun impianto riportano i risultati dell'erogato del triennio 2010 – 2012 e la media per tale arco temporale; si è ritenuto maggiormente rappresentativo il dato riferito al 2012 come base per la stima, dato che come noto l'ultimo anno è in linea con l'andamento del mercato distributivo dei carburanti che vede un fenomeno ancora in atto di durevole decremento dei consumi petroliferi.

Il 2012 ha visto una pesante flessione dei consumi petroliferi italiani, con un calo complessivo del 10,1 % rispetto al 2011; gli ultimi rapporti dell'Unione Petrolifera (comunicato stampa del 12.09.2013) confermano tale trend con una domanda totale di carburanti (benzina + gasolio) in calo del 3,8 % nel confronto agosto 2013 – agosto 2012.

Nei primi otto mesi del 2013 i consumi sono in calo del 7,1% rispetto ai pari periodi del 2012 ; il grafico sottostante, tratto dal rapporto dell'Unione Petrolifera – Vendite e consumi globali carburanti, mostra l'andamento dei prezzi nel periodo 2011- primo semestre 2013



Considerare come dato base per la stima l'erogato 2012 significa quindi tener conto dell'andamento in ribasso del mercato; nel caso specifico l'erogato Sacer Petroli è in linea con l'andamento del mercato salvo le eccezioni di aumento di erogato per alcuni punti vendita legati all'inserimento di nuovi prodotti GPL o a ristrutturazioni.

I parametri utilizzati per la stima in termini di €/mc di erogato utilizzati, pari a 30 €/mc per gli impianti di prima fascia e 20 €/mc per quelli di seconda fascia, tengono conto dell'andamento al ribasso dei volumi di vendita di carburante sul mercato italiano, anche nei primi mesi del 2013.

E' stata effettuata una indagine di tipo permissualistico, indirizzata a verificare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato sotto il profilo edilizio dai titoli originari (licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire ... ) o concessioni edilizie in sanatoria; nel caso di difformità si è proceduto ad una verifica della data dell'abuso e della tipologia; la presenza di un abuso edilizio non determina sempre l'incommerciabilità del bene (cfr.Studio n.5533/c del Consiglio Nazionale del Notariato) ma occorre accertare data dell'abuso e gravità dello stesso; infatti solo nel caso di abusi "maggiori" (assenza di titolo edilizio abitativo o totale difformità) si avrà l'incommerciabilità del bene.

Nel caso di abusi commessi prima del 1 settembre 1967 l'immobile sarà in ogni caso commerciabile a prescindere dalla gravità della difformità con una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza, anche se ciò non toglie che siano comunque applicabili le sanzioni di carattere amministrativo previste in relazione all'abuso commesso.

Nel caso di abusi o difformità realizzati dopo il 1 settembre 1967 occorrerà valutare la tipologia di difformità; dato che nel caso di difformità o abusi "maggiori" avremmo l'incommerciabilità del bene sarà necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Tra le difformità "maggiori" con riferimento al D.P.R. n. 380/2001 Testo unico in materia edilizia rientrano certamente gli aumenti di volumetria e la *ristrutturazione edilizia*, disciplinata dall'art.10 comma 1 lett. C, ovvero gli *"interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso."*

Se la difformità fosse invece classificabile come "minore" il bene sarebbe comunque commerciabile a prescindere dalla presenza o meno di richiesta di sanatoria.

Per difformità "minori", in conformità allo studio n. 5389/c del Consiglio Nazionale di Notariato, intenderemo altri interventi edilizi su immobili esistenti non rientranti in un insieme sistematico di opere di cui alla definizione precedente (art.10 comma 1 lett. C) quali :

- cambio di destinazione d'uso solo funzionale, non accompagnato da opere
- frazionamento di quella che in progetto era un'unica attività in due o più distinte unità con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente interne per ottenere la separazione fisica delle unità
- accorpamento di quelle che in progetto erano due o più unità in un'unica unità
- semplici modifiche prospettiche come apertura di finestre o porte

Per casi simili avremo la commerciabilità del bene e il non obbligo di menzione degli estremi del titolo abilitativo, tuttavia sarà opportuno sanare tali difformità mediante Denuncia Inizio Attività ai sensi del D.P.R. n. 380/01 art. 22, con versamento dei relativi oneri.

Naturalmente nel caso di concessioni in sanatoria rilasciate, o per istanze di concessione in sanatoria presentate e per le quali sia stata versata l'intera oblazione non sussisteranno problemi di commerciabilità del bene

Per ciascun immobile verrà quindi eseguita una analisi di eventuali difformità rispetto ai titoli edilizi originari o concessioni in sanatoria rilasciate o in itinere, distinguendo tra difformità "maggiori" per le quali sarà necessario provveder al ripristino dello stato dei luoghi stante la non possibilità di sanatoria e la conseguente incommerciabilità del bene; verrà quindi stimato il costo relativo al ripristino in termini di lavori, comprensivo di costi per il conferimento a discarica dei materiali di risulta secondo la normativa vigente, costi per la sicurezza e quanto necessario, anche in termini autorizzativi, per ripristinare lo stato autorizzato e legittimo e permettere l'alienabilità del bene.

Nel caso di difformità *minori* verrà viceversa analizzata la possibilità di regolarizzazione mediante presentazione di Denuncia Inizio Attività edilizia e stimati i relativi costi.

Una seconda indagine è stata eseguita per la verifica della rispondenza degli impianti alle norme vigenti in materia di scarichi.

Le acque meteoriche generate in seguito al dilavamento dei piazzali adibiti a manovra e/o parcheggio autoveicoli, aree sostituzione Oli minerali, distribuzione carburanti, officine meccaniche (pulitura pezzi meccanici), ecc., possono risultare particolarmente contaminate da inquinanti quali sabbia, terriccio, Oli minerali ed Idrocarburi, solventi, tracce di metalli, tutte sostanze che, com'è noto, rappresentano una delle principali fonti di inquinamento dei corsi d'acqua superficiale e delle falde

In Italia, tutta la materia relativa al disinquinamento delle acque è regolata dal Decreto Legislativo n° 152 del 03/04/2006, "Norme in materia ambientale" il quale, all'Art. 113, comma 4 riporta il divieto di scarico o immissione diretta di acque meteoriche nelle acque sotterranee

Nel Decreto Legislativo n. 152 del 03/04/2006 vengono considerate acque di Prima Pioggia "quelle corrispondenti per ogni evento meteorico ad una precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio. Al fine del calcolo delle portate si stabilisce che tale valore si verifichi in 15 minuti: i coefficienti di afflusso si assumono pari a 1 per le superfici coperte, lastricate o impermeabilizzate e a 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo, escludendo dal computo le superfici coltivate".

La norma di fatto impone l'installazione di un disoleatore delle acque di prima pioggia in grado di trattare le acque in uscita dall'impianto conformi ai limiti indicati dal D.Lgs. 152 del 03/04/2006

All'art.124 del D.Lg. 152/06 art.1 si precisa che tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati, con sanzioni di natura penale; i termini di adeguamento sono scaduti, ma sul territorio molte società petrolifere hanno ancora in corso attività di adeguamento scarichi; nella sostanza si tratta di adeguamenti non procrastinabili.

Per ciascun impianto sono stati quindi considerati tre eventuali **importi di riduzione del valore (R)** :

- un coefficiente **R1** che rappresenta il costo necessario a mantenere in efficienza l'impianto con eventuali interventi di manutenzione, non obbligatori ma opportuni
- un coefficiente **R2** che rappresenta il costo di interventi o forniture indispensabili alla messa in sicurezza o finalizzati a rendere il punto vendita rispondente alle normative vigenti, ad esempio in materia di adeguamento scarichi o ripristino dello stato autorizzato e legittimo
- un coefficiente **R3** che rappresenta il costo delle relative prestazioni tecnico professionali per messa in sicurezza o iter permessualistici
- un coefficiente **R4** che rappresenta una riduzione di valore legata al suolo non di proprietà, ovvero in concessione demaniale, locazione o altro diritto reale come l'enfiteusi

#### **B) fabbricati BAR annessi a Impianti di distribuzione carburanti**

Per la stima immobiliare dei fabbricati ad uso bar, si è partiti dall'individuazione del valore di mercato con procedimento sintetico o diretto, essenzialmente fondato sulla comparazione tra le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di pari caratteristiche di localizzazione e tipologiche, con eventuali coefficienti correttivi in aumento o diminuzione in relazione a caratteristiche specifiche del bene ( esposizione, piano, età dell'edificio, vicinanza ai servizi ecc.) di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti in epoca recente, tenendo conto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate individuando una stima base applicando alla superficie in mq commerciali il valore di mercato €/mq .

La stima relativa va ad aggiungersi alla parte prettamente petrolifera; questi fabbricati vanno considerati un *unicum* in riferimento alla stazione di servizio e rifornimento, non possono essere oggetto di alienazione separatamente dal complesso immobiliare relativo, ma rappresentano un incremento in sede si stima in relazione alla loro capacità reddituale.

#### **C) Altri immobili**

Per la stima di tutti gli altri immobili (uffici, negozi, appartamenti..), si è proceduto all'individuazione del valore di mercato con procedimento sintetico o diretto, con eventuali coefficienti correttivi in aumento o diminuzione in relazione a caratteristiche specifiche del bene tenendo conto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate individuando una stima base applicando alla superficie in mq commerciali il valore di mercato €/mq .

Anche in questo caso verrà eseguita una analisi di eventuali difformità rispetto ai titoli edilizi originari o concessioni in sanatoria rilasciate o in itinere, distinguendo tra difformità "maggiori" per le quali sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi stante la non possibilità di sanatoria e la conseguente incommerciabilità del bene; nel caso di difformità minori verrà viceversa analizzata la possibilità di regolarizzazione mediante presentazione di Denuncia Inizio Attività edilizia



Per ciascun impianto saranno quindi considerati tre eventuali **importi di riduzione del valore (R)** :

- un coefficiente **R2** che rappresenta il costo di interventi di ripristino dello stato autorizzato, opere indispensabili per l'alienazione del bene
- un coefficiente **R3** che rappresenta il costo delle prestazioni tecnico professionali per regolarizzazione autorizzativa o modifiche catastali

#### D) Terreni

Per i terreni si distinguerà tra terreni in cui sia possibile o meno la localizzazione di un impianto carburanti.

Nel caso in cui non fosse possibile il terreno verrà valutato individuando il valore di mercato espresso in €/mq con procedimento sintetico o diretto per aree agricole.

Per i terreni con possibilità di trasformazione da terreno per lo più agricolo a futuro impianto carburanti verrà valorizzato l'eventuale iter autorizzativo intrapreso con il relativo progetto

Nel rimandare alle singole schede di analisi e stima per ciascun immobile, si riepiloga in sintesi nelle pagine seguenti il risultato della stima:

**A) Impianti distribuzione carburanti (OIL)**

N	bandiera	indirizzo	EROGATO litri	€/litri	valore base €	incred. lavaggio	DECREM. K	STIMA
1	Eni	via dei Colli Portuensi, 78, Roma	1.426.918	0,25	356.730		€ 41.500	€ 315.230
2	TotalErg	via di Bravetta, 22, Roma	712.656	0,20	142.531		€ 1.000	€ 141.531
3	TotalErg	via Tor Tre Teste, 20, Roma	1.213.515	0,20	242.703		€ 41.500	€ 201.203
4	TotalErg	via Filippo Meda, 144, Roma	887.307	0,20	177.461	60.000	€ 41.500	€ 195.961
5	Eni	via Campo Selva km 3+700 Ardea (RM)	5.062.838	0,25	1.265.710	60.000		€ 1.325.710
6	Eni	s.s. Ariana km 10+450 , Ardena (rm)	3.835.887	0,25	958.972	60.000	€ 60.000	€ 958.972
7	TotalErg	via Don Morosini, Latina	278.763		-			€ -
8	TotalErg	viale Giulio Cesare, 5 Pontinia (LT)	727.500	0,20	145.500		€ 69.000	€ 76.500
9	Eni	s.s. 207 Nettunense km 20+200 , Aprilia	998.157	0,25	249.539			€ 249.539
10	TotalErg	s.s. 207 Nettunense km 23+905, Aprilia	1.812.419	0,25	453.105	60.000	€ 1.500	€ 511.605
11	Eni	via Migliara, 47 Sezze (LT)	1.886.096	0,25	471.524	60.000	€ 150.000	€ 381.524
12	TotalErg	via Roma, 13, Casola di Napoli (NA)	1.041.960		-			€ -
13	TotalErg	piazza Mercato, Gragnano (NA)	456.801		-			€ -
<b>SOMMA</b>			<b>20.340.817</b>		<b>4.463.774</b>		<b>€ 406.000</b>	<b>€ 4.357.774</b>

**B) Fabbricati BAR annessi a impianti distribuzione carburanti**

N	Ogg.	indirizzo	SUP. comm.le mq	VALORE DI MERCATO €/mq	STIMA FINALE (SB + IR)
5.1	BAR	via Campo Selva km 3+700, Ardea (Rm)	71	1.000	€ 71.000
10.1	BAR	via Nettunense km 23+900 Aprilia (LT)	140	1.000	€ 140.000
11.1	BAR	via Migliara, 47, Sezze (LT)	195	1.000	€ 195.000
<b>SOMMA</b>					<b>406.000</b>

**C) Complesso immobiliare in via soriso 90 Roma (Deposito e Uffici)**

N	Ogg.		SUP. comm.le mq	VALORE DI MERCATO €/mq	stima	% posesso	STIMA BASE (SB)	
14.1	Deposito	via Soriso 90 Roma			360.000	0,50 €	180.000	
14.2	Appartamento int.1	via Soriso 90 Roma	52,46	2.800		0,50 €	73.444	
14.3	Appartamento int.2	via Soriso 90 Roma	22,91	2.800		0,50 €	32.074	
14.4	Ufficio 1	via Soriso 90 Roma	100,30	2.800		0,50 €	140.420	
14.5	Ufficio 2	via Soriso 90 Roma	272,48	2.800		0,50 €	381.472	
14.6	Magazzino 1	via Soriso 90 Roma	31,50	1.500		0,50 €	23.625	
14.7	pensilina 1	via Soriso 90 Roma	64,00	150		0,50 €	4.800	
14.8	pensilina 2	via Soriso 90 Roma	128,00	150		0,50 €	9.600	
14.9	Magazzino 2	via Soriso 90 Roma	8,00	1.500		0,50 €	6.000	
							€	<b>851.435</b>
							DETRAZIONE PER RIPRISTINI	€ <b>140.000</b>
							STIMA FINALE COMPLESSIVA	€ <b>711.435</b>

**D) Altri immobili**

N	Ogg.	indirizzo	SUP. comm.le mq	VALORE DI MERCATO €/mq	Detrazioni	STIMA
15.1	Ufficio	via Basilicata 6 Aprilia (LT)	135,00	1.550		€ 209.250
15.2	posti auto	via Basilicata 6 Aprilia (LT)	26,00	1.000		€ 26.000
16.1	capannone	s.s.207 Nettunense km 20+200 Aprilia (LT)	264,00	500		€ 132.000
16.2	piazzale	s.s.207 Nettunense km 20+200 Aprilia (LT)	864,00	50		€ 43.200
17	negozi	s.s.207 Nettunense km 20+200 Aprilia (LT)	440,00	1.000		€ 440.000
17.1	box	s.s.207 Nettunense km 20+200 Aprilia (LT)	265,00	700		€ 185.500
21	capannone	s.s. n.326 Chiusi (SI) (60% di 2.441 mq)	1.464,00	300	200.000	€ 239.200
25	appartamento	via della Pescara, 46 Perugia	42,00	1.850		€ 46.620
25.1	posto auto	via della Pescara, 46 Perugia	8,00	600		€ 4.800
<b>SOMMA</b>						€ <b>1.326.570</b>

**E) Terreni**

N	indirizzo	SUP. mq	VALORE DI MERCATO €/mq	STIMA BASE (SB)	progetto e iter permessualisti co	STIMA FINALE (SB + IR)
3.1	via di tor tre teste, 20 Roma (retrostante impianto)	300	20	€ 6.000		€ 6.000
5.2	via Campo Selva km 3+700, Ardea (Rm)	650		Locato Wind+Autoesposizione		€ 156.000
18	s.s.n.326 Rapolano Terme	5.500	10	€ 55.000	€ -	€ 55.000
19	s.s.n.326 Rapolano Terme (compromesso)	12.500		€ -	€ -	-
20	s.s. n. 326 Chiusi (SI)	5.710	10	€ 57.100	€ -	€ 57.100
22	via Veneto Latina	4.203	70	€ 294.210	€ 50.000	€ 344.210
23	s.s.517 variante Bussentina Buonabitacolo (SA)	3.761	10	€ 37.610		€ 37.610
24	Marsciano (PG)	9.320	10	€ 93.200		€ 93.200
<b>SOMMA</b>						<b>743.120</b>

**STIMA COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI della SACER PETROLI SPA**

A	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	€	4.357.774,00
B	FABBRICATI BAR	€	406.000,00
D	COMPLESSO IMMOBILIARE VIA SORISO 90 ROMA (DEPOSITO E UFFICI)	€	711.435,00
E	ALTRI IMMOBILI	€	1.326.570,00
F	TERRENI	€	743.120,00
<b>STIMA COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI DELLA SACER PETROLI S.P.A.</b>		<b>€</b>	<b>7.544.899,00</b>

Il sottoscritto Arch. Corrado Priante nato a Roma il 30.11.1964 C.F.: PRNCRD64S30H501E, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al n. 10130, in qualità di professionista incaricato dalla società Sacer Petroli S.p.A., consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art.76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 dichiara di aver adempiuto alle funzioni affidategli al solo scopo di rilevare il patrimonio immobiliare della società Sacer Petroli S.p.A. e giungere ad una stima

**ASSEVERA**

Che, sulla scorta dei dati raccolti e della propria analisi, la stima del valore complessivo dei beni immobili di proprietà della società SACER PETROLI S.p.A. è pari ad **euro 7.544.899,00** (settemilionicinquecentoquarantaquattromilaottocentonovantanove/00)

Roma, 17 ottobre 2013



**Ufficio + n.2 posti auto  
via Basilicata, 6 Aprilia (Lt)**



**DESCRIZIONE :**

Ufficio in via Basilicata, 6 Aprilia, piano terreno, all'interno di un fabbricato realizzato nel 2005 in ottimo stato di manutenzione, esposizione nord ovest ma luminoso, di facile accesso indipendente con due posti auto di proprietà; è dotato di quattro, ingresso disimpegno e due bagni.

All'interno di un recente Piano di Lottizzazione con ampi spazi verdi, facili parcheggi e percorsi pedonali.

**DATI CATASTALI :**

NCEU di Aprilia, Foglio 44, Particella 603

Sub. 20: ufficio A/10      5,5 vani – 135 mq      rendita euro 1.931,55

Sub. 15: posto auto C/6      mq 13      rendita euro 22,83

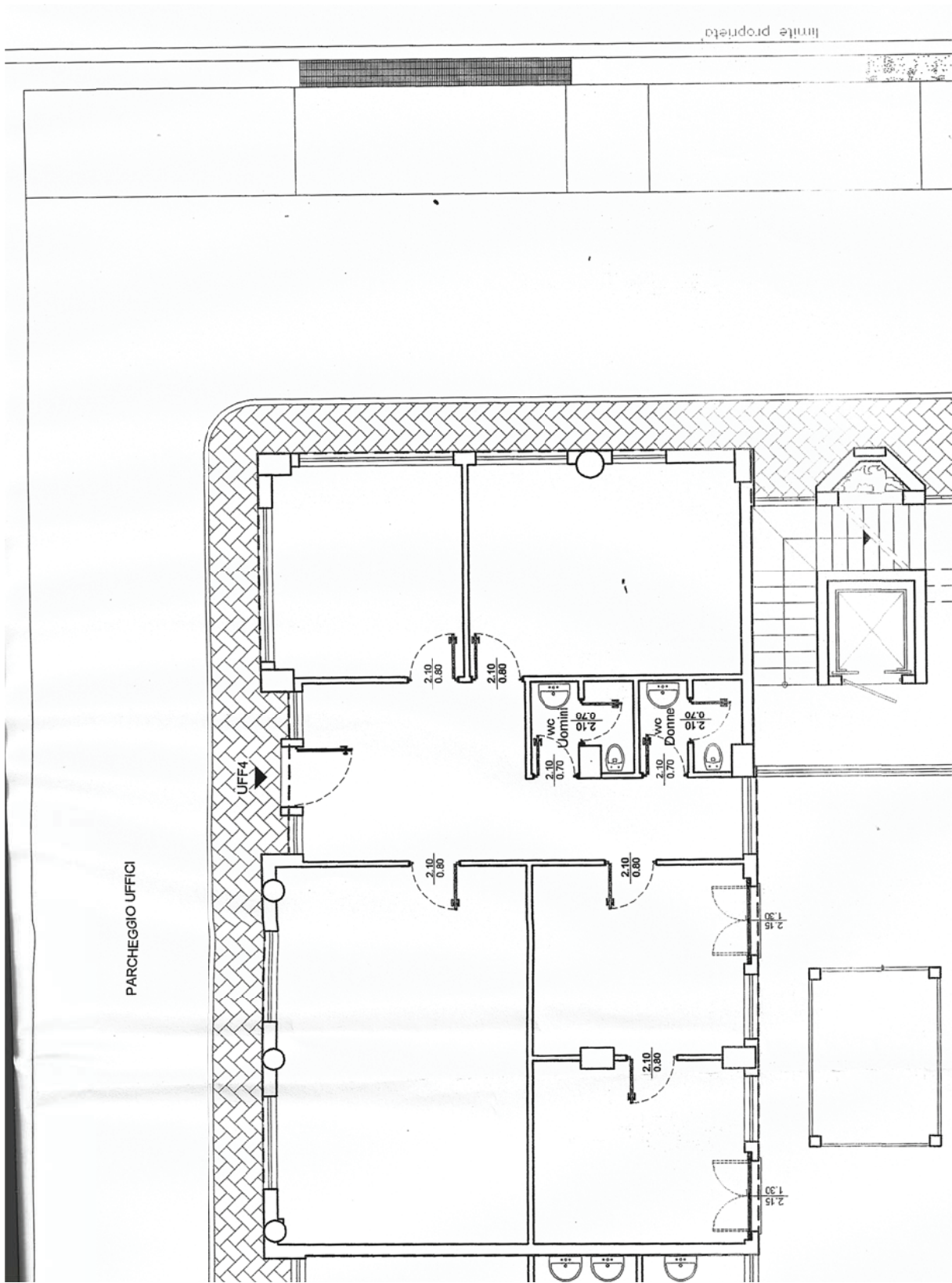
Sub. 16: posto auto C/6      mq 13      rendita euro 22,83

**PROVENIENZA E TITOLI AUTORIZZATIVI :**

- Permesso di Costruire n. 94/2004 del Comune di Aprilia per l'edificazione di un fabbricato composto da n. 24 appartamenti, uffici al piano terra ed autorimesse al piano interrato;
- Cessione in permuta dalla società Transolini srl alla Sacer Petroli srl con atto di identificazione catastale (repertorio n. 43.204 registrato a Latina il 03.08.2006 al n. 3469) degli immobili distinti in catasto al foglio 44 p.la 603 sub. 15, 16, 20, in virtù dell'atto di permuta di area edificabile contro porzione di edificio da costruire (repertorio n. 37805 registrato a Latina il 30.03.2005 al n. 192, trascritto il 31.03.2005 al n. 5.019) con il quale la società Sacer Petroli srl trasferisce alla società Transolini srl la piena ed esclusiva proprietà dell'area edificabile censita in catasto al foglio 44, p.lle 603 e 797

**STATO :**

Locato a Moroni Silvia con contratto del 23.04.12 registrato al n.10621 serie 3 in data 15.15.12 per euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) annui per attività professionale.



Planimetria ufficio e posti auto

**Stima Ufficio in via Basilicata,6 Aprilia LT**

L'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona in oggetto, zona C2 microzona 2 riporta una quotazione massima per locali a destinazione uffici di euro 1.550/mq.

In riferimento ai posti auto scoperti di proprietà la quotazione viene stimata in euro 1.00/mq

N	Ogg.	SUP. comm.le mq	VALORE DI MERCATO €/mq	STIMA BASE (SB)	INCREM. I	DECREM. D	STIMA FINALE (SB + I - D)
15.1	Ufficio	135,00	1.550	€ 209.250			€ 209.250
15.2	posti auto	26,00	1.000	€ 26.000			€ 26.000
				€ 235.250		€ -	<b>235.250</b>

La stima è di euro **232.250** (duecentotrentaduemiladuecentocinquanta)

**Terreno**  
**Strada Statale n. 326 - Rapolano Terme (Si)**  
**Raccordo autostradale A1 Perugia**





Terreno di 5.500 mq in fregio alla strada statale n.326, raccordo autostradale A1 Perugia, direzione Sud

#### DATI CATASTALI :

NCEU di Rapolano Terme, Foglio 83, Particella 295 e 296 per complessivi 5.500 mq

p.lla 295: Bosco ceduo; 548 mq rendita dominicale: euro 0,17;  
rendita agraria: euro 0,08;

p.lla 296: Bosco ceduo; 4.952 mq rendita dominicale: euro 1,53;  
rendita agraria: euro 0,77;

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Zona omogenea "E" sottozona E0 Aree boscate (parte) e H sottozona H1 "Rispetto viabilità e tutela ambientale"

Strumento urbanistico in vigore : Piano Strutturale:

Sistema funzionale "SF4 sistema insediativo" - subsistema urbano di Rapolano Terme e di Serre, "SBF.4.1.A2 ambiti urbani da consolidare

Sistema funzionale "SF5 sistema della mobilità" – subsistema della viabilità veicolare, "SBF 5.1.A1 – ambito viabilità extraurbana principale,

#### PROVENIENZA:

Atto di compravendita repertorio n. 53587 registrato a Montepulciano il 7 maggio 2008 al numero 1857 serie 1T. per euro 154.900,00

#### NOTE

Competente per la viabilità è l'ANAS, che ha espresso un diniego sui nuovi accessi riferiti ad un progetto presentato dalla Sacer Petroli Spa di realizzazione di una stazione di servizio per gli accessi, di fatto rendendo il terreno non idoneo per la programmata trasformazione in stazione di servizio e rifornimento ; la sua quotazione va equiparata a quella di un terreno agricolo.

N	Ogg.	SUP. comm.le mq	VALORE DI MERCATO €/mq	STIMA BASE (SB)	INCREM. I	DECREM. D	STIMA FINALE (SB + I - D)
18	terreno	5.500,00	10	€ 55.000	€ -	€ -	€ 55.000

La stima è di euro **55.000,00** (cinquantacinquemila/00)

### Terreno a Marsciano (Pg) località Spina



**DATI CATASTALI :**

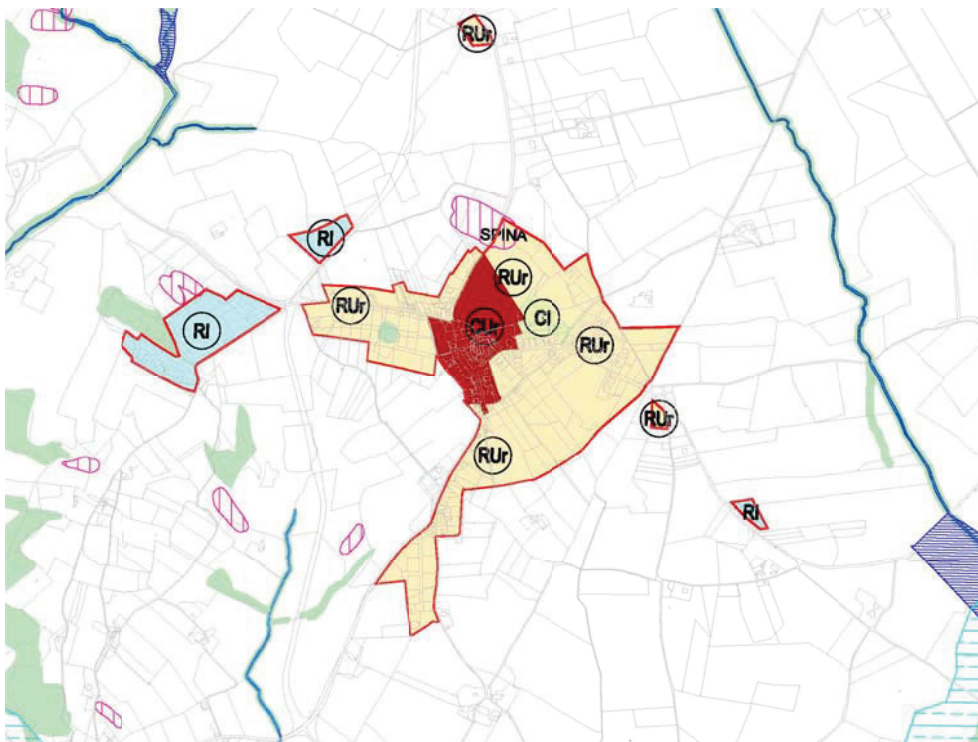
NCEU di Marsciano, Foglio 33, Particella 154, seminativo; 93are 20ca; rendita dominicale: euro 40,90;rendita agraria: euro 43,32;

**PROVENIENZA:**

- Atto di fusione mediante incorporazione della Grifo srl nella Sacer Petroli srl repertorio n. 61492 registrato a Roma il 19.12.1995;

**DESTINAZIONE URBANISTICA :**

azioni di riqualificazione infrastrutturale (compatibile con un nuovo impianto carburanti)



N	Ogg.	indirizzo	SUP. mq	VALORE DI MERCATO €/mq	STIMA BASE (SB)	progetto e iter permessualistico	STIMA FINALE (SB + IR)
24	TERRENO	Marsciano (PG)	9.320	10 €	93.200		€ 93.200
<b>SOMMA</b>							<b>93.200</b>

**Appartamento e posto auto in via della Pescara, 46 Perugia**

Appartamento monolocale con servizi, di mq. 42 al piano settimo di via della Pescara 46 con posto auto

**DATI CATASTALI :**

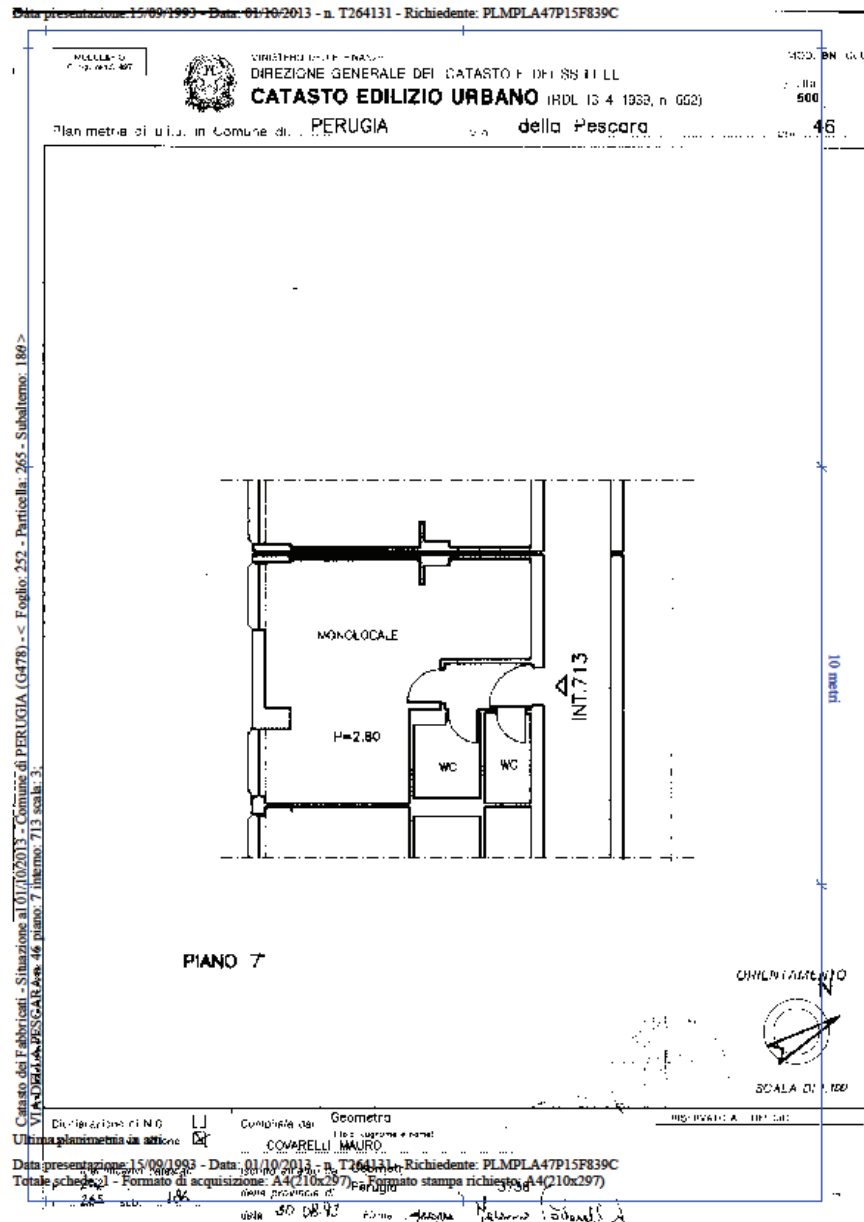
NCEU di Perugia Foglio 252, Particella 265

Appartamento sub 186 Classe A/2; 2 vani; rendita euro 242,73;

posto auto classe C/6; sub 463, classe C/6, classe 1, 8 mq rendita euro 17.35

**PROVENIENZA:**

- Atto di fusione mediante incorporazione della Grifo srl nella Sacer Petroli srl repertorio n. 61492 registrato a Roma il 19.12.1995



L'Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle quotazioni immobiliare, individua per la zona B2 in oggetto, Microzona 1 per abitazioni in stato conservativo normale una quotazione €/mq tra 1.500 e 2.200 euro; in considerazione della dimensione dell'immobile, della centralità e della facilità di locazione si stima la quotazione di riferimento in euro/mq 1.850 ; il posto auto viene calcolato a euro/mq 600

N	Ogg.	indirizzo	SUP. comm.le mq	VALORE DI MERCATO €/mq	STIMA BASE (SB)	INCREM. I	DECREM. D	STIMA FINALE (SB + I - D)
25	appartamento	via della Pescara, 46 Perugia	42,00	1.850	€ 46.620			€ 46.620
25.1	posto auto	via della Pescara, 46 Perugia	8,00	600	€ 4.800			€ 4.800
		<b>SOMMA</b>			€ 51.420		€ -	<b>51.420</b>

Si stima in euro **51.420** (cinquantunomilaquattrocentoventi/00)