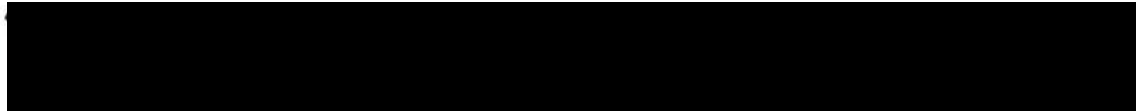


” RELAZIONE DI STIMA DEL RAMO DI AZIENDA DELLA SOCIETA’



DISTRIBUTORE CARBURANTE MOTOPESCA PORTO DI MAZARA DEL VALLO



Relazione di stima del ramo di azienda della società " [REDACTED] [REDACTED] a " con sede in [REDACTED]) - via [REDACTED] - C.F. - P.I. Numero iscrizione nel Registro Imprese di Trapani [REDACTED] - C.S.: Euro [REDACTED] int.vers. - C.C.I.A.A. di Trapani R.E.A. n° [REDACTED] dichiarata fallita con sentenza n.2/2020 del 20/01/2020 del Tribunale di Marsala che ha nominato Curatore l'Avv. Giuseppe Cavasino e Giudice Delegato il Dr Marangoni

PREMESSE

il sottoscritto Dott. [REDACTED] Dottore Commercialista , iscritto all'albo professionale dell'Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di [REDACTED] al n [REDACTED] per incarico avuto dall'Avv. Giuseppe Cavasino nella qualità di Curatore del Fallimento de quo per redigere, una relazione contenente la descrizione, i criteri di valutazione ed il valore complessivo del ramo aziendale della suddetta società avente per oggetto l'attività di distribuzione carburanti per motopesca e precisamente:

Distribuzione anche al minuto-Impianto prodotti DM 577/95

Gasolio colorato/denaturato (olio da gas)

Impianto situato in Piazzale Mons. G.B. Quinci snc – Mazara del Vallo-91026 (Tp)

Con codice di Accisa [REDACTED] Agenzia delle Dogane di Trapani

Certificato Prevenzione Incendi Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Trapani Pratica n. 6258

In relazione ed in adempimento all'incarico ricevuto e sulla scorta degli accertamenti effettuati, delle scritture contabili e della documentazione esibita il sottoscritto ha redatto la presente relazione di stima del ramo di azienda costituita da un distributore di carburanti facente parte del patrimonio aziendale della fallita.

OGGETTO E FINALITA' DELLA PERIZIA

Oggetto della perizia è la valutazione delle sole attività il cui complesso costituisce il ramo di azienda della suddetta società avente come oggetto l'attività di distribuzione di carburanti per motopesca considerato che il ramo di azienda viene valutato senza alcuna passività, al fine di consentirne la vendita.

Altresi, è stato richiesto di valutare un canone annuo di affitto di azienda temporaneo.

Si riporta di seguito l'elenco delle attività oggetto della perizia di stima:

A) DESCRIZIONE ATTIVO AZIENDALE

Ubicazione: Piazzale G.B. Quinci Mazara del Vallo snc

- Concessione demaniale estesa mq.450 nell'ambito del Porto di Mazara del Vallo – Banchina Porto Canale- n.716/2006 e successivi rinnovi con validità fino al 31/12/2020
- Impianti ed Attrezzature esistenti:
 - a) n.1 distributore marca SAMPI MATR.800724 collegato a n.2 serbatoi da mc. 30 cadauno per complessivi mc.60;
 - b) n.1 distributore SAMPI MATR.800723 a doppia erogazione collegato sia ai due serbatoi di gasolio di cui al precedente punto sia a n.4 serbatoi per provvista di bordo da mc.30 cadauno per complessivi mc.120

per una capienza totale complessiva di mc.180.

- Rimanenze gasolio

L'attività aziendale viene svolta in forza del decreto Assessoriale n.4268/8/PA del 21/12/2012 registrato a Marsala il 31/12/2012 al [REDACTED]

B) CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la valutazione di questi elementi attivi il sottoscritto ha valutato il complesso degli impianti e delle attrezzature per lo stoccaggio e la distribuzione di carburanti in relazione all'effettivo stato di conservazione ed efficienza raffrontato al costo di realizzazione "a nuovo" mentre per quanto attiene all'avviamento è stato adoperato il criterio di valutazione proprio del settore che è quello che tiene in considerazione dei litri venduti.

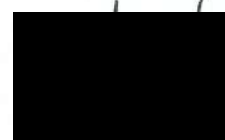
Per quanto concerne i criteri il sottoscritto ha ritenuto necessario tener conto delle interrelazioni di carattere funzionale esistenti tra i beni costituenti il patrimonio aziendale in modo da considerare il ramo d'azienda nel suo insieme come unico complesso aziendale coordinato e funzionante.

Considerata la diversa natura degli elementi che costituiscono le attività, sono stati usati più criteri di valutazione, tutti però tendenzialmente legati dai seguenti principi:

- di prudenza e di uniformità, nella considerazione che non vengono stimati singoli beni, ma un complesso unitario quale è appunto un'azienda;

I criteri usati sono stati indicati nell'ambito della valutazione di ogni singola categoria omogenea di cespiti.

Per quanto attiene la determinazione del canone di locazione temporanea si è proceduto a calcolare il margine primario al quale si è applicata una percentuale relativa al costo di locazione commisurato al margine stesso nella misura che lo renda sostenibile per l'affittuario e, nel contempo sodisfi



l'esigenza della curatela di mantenere efficiente l'azienda e presente sul mercato al fine di mantenere il valore dell'avviamento nelle more che si realizzi la cessione del ramo di azienda.

BI) Immobilizzazioni Immateriali – Avviamento

I fini per i quali la presente perizia viene redatta ed il doveroso criterio di prudenza che deve guidare la stima del ramo aziendale hanno indotto il sottoscritto a valutare le vendite su una media degli ultimi tre esercizi anteriori al fallimento, in considerazione che la sentenza è stata emessa nel mese di gennaio si presuppone che l'iter fallimentare sia iniziato nel 2019 e, pertanto, sono stati considerati gli anni 2016, 2017 e 2018 durante i quali l'attività è stata svolta regolarmente.

Dall'analisi delle vendite nel triennio è, però, emerso che nel 2018 si è registrata una notevole contrazione delle vendite rispetto all'esercizio precedente (-50% c.a.) destinata, a parere dello scrivente, a perdurare nel tempo stante la conclamata crisi in cui versa la marineria mazarese.

Alla luce di questa constatazione si è ritenuto opportuno valutare l'avviamento sulla scorta delle sole vendite realizzate nel 2018, la cui entità si ritiene possa, ragionevolmente, essere raggiunta anche nei prossimi anni.

In relazione all'esperienza nel settore acquisita negli anni dallo scrivente perito, alle vendite effettuate nell'impianto, alla sua marginalità, alla sua ubicazione, alle attuali condizioni del mercato di comparto e, tenuto conto anche delle difficoltà e dei tempi necessari per ottenere nello stesso ambito portuale una nuova autorizzazione all'installazione di un analogo punto vendita, si ritiene valutare l'avviamento nella misura di € 0,060 pro litro, (cfr allegato segnato con la lettera A)

BII) Immobilizzazioni Materiali

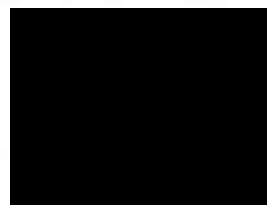
Per le valutazioni di impianti e attrezzature si è provveduto a stimare i relativi valori sulla base di informazione assunte dai fornitori specializzati e applicando sul valore di ricostruzione a nuovo un abbattimento scaturito dalla vetustà cui è stato aggiunto anche il costo relativo agli adeguamenti dettati dalla nuova normativa di settore; (doppia parete per i serbatoi o adeguamento idoneo)

(cfr allegato segnato con la lettera B)

BIII) Rimanenze

Le rimanenze sono state valutate al costo di acquisto ed ammontano ad € 5.963,16 (cfr allegato segnato con la lettera C)

BIV) Canone locazione



Per la determinazione del canone di locazione si è proceduto a calcolare il margine primario (vendite-acquisti) nel triennio ma, richiamando le precedenti osservazioni sul decremento di vendite riscontrato nel 21018 , ci si è limitati a prendere in considerazione solo tale esercizio e a calcolare il canone locativo applicando una percentuale del 15% su tale margine primario , da tale calcolo è scaturito un canone annuo di locazione dell'azienda de quo pari ad € 16.285 oltre IVA se dovuta.

Si precisa, altresì, che la scelta del canone fisso commisurato al margine primario, anziché quella del canone variabile commisurato ai litri (pro litro) utilizzato nel settore è stata effettuata in relazione alla temporaneità della locazione, stante che l'interesse primario della Curatela è di procedere alla vendita e, nelle more, valutare una locazione per mantenere efficiente e funzionante l'impianto (cfr allegato segnato con la lettera D)

CONCLUSIONI

Nel complesso si tratta di immobilizzazioni in buono stato, funzionanti e considerando l'azienda pronta per riprendere l'attività il perito vi attribuisce un valore complessivo pari a **Euro 523.149.=**.
Così suddiviso:

Impianti ed attrezzature	= 309.600
Avviamento	= 207.586
Rimanenze	= 5.963
Valore totale azienda	= 523.149

Il perito, pertanto, ritiene che il valore del ramo di azienda della società in premessa nel complesso ammonta Euro 523.149 (Euro cinquecentoventitremilacentoquarantanove)

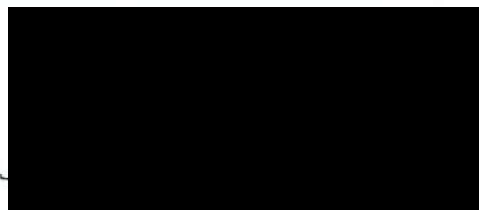
Riguardo alla richiesta del Curatore di determinare un canone di locazione temporaneo del Ramo di Azienda de quo, nelle more che venga venduto, si ritiene congruo un canone annuo pari ad € 16.285 oltre IVA se dovuta.

Tanto ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Marsala 09 /06/2020

IN FEDE

IL PERITO



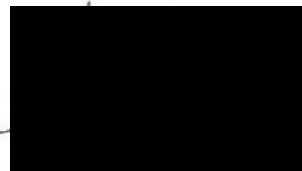
ALLEGATO A)

DETERMINAZIONE AVVIAMENTO AZIENDA

	2016	2017	2018
litri venduti	7267374	6916534	3459778
litri venduti 2018			3459778
PRO LITRO			0,06 €
TOTALE AVVIAMENTO			207.587 €

MARSALE 09.06.20

IL PERITO



ALLEGATO B)

VALUTAZIONE IMPIANTO DISTRIBUZIONE GASOLIO MOTOPESCA

A) VALORE RICOSTRUZIONE A NUOVO		QUANTITA'	
SERBATOIO MC.30	€ 18.000	6	€ 108.000
CASSONE C.A	€ 30.000	6	€ 180.000
MANODOPERA	€ 25.000	6	€ 150.000
POMPA SAMPI DOPPIO EROG	€ 20.000	1	€ 20.000
TUBAZIONI	€ 70.000	1	€ 70.000
TOTALE			€ 528.000

B) SVALUTAZIONI E AMMORDENAMENTO			
ABBATTIMENTO PER VETUSTA'		30%	€ 158.400
ADEGUAMENTO DOPPIA PARETE			
WOLFTANK	€ 10.000	6	€ 60.000
TOTALE			€ 218.400

VALUTAZIONE FINALE (A-B)	€ 309.600
---------------------------------	------------------

MARSALA 09.06.20

IL PERITO



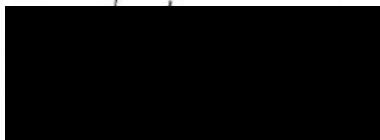
ALLEGATO C)

DETERMINAZIONE VALORE RIMANENZE

PRODOTTO	KG	LITRI	COSTO	TOTALE
GASOLIO	9.712		0,614	5963,168

IL PERITO

MARSALA 09.06.20



ALLEGATO D)

DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO AZIENDA

	2016	2017	2018	
rim.iniziali	92000	86357	113435	
acquisti	2561806	3085662	1953229	
rimanenze finali (a detrarre	-86357	-113435	-64224	
costo del venduto	2567449	3058584	2002440	
ricavi	2896409	3383812	2111010	
affitto			0	
margine primario totale	328960	325228	108570	
litri venduti	7267374	6916534	3459778	
margine pro litro	0,045265	0,047022	0,031381	
litri venduti 2018				3459778
margine pro litro 2018				0,031381
margine annuo 2018				108570
CANONE LOCAZIONE 15% MARGINE LORDO				16285,5

IL PERITO

MARSALA 09.06.20

