

SUPPLEMENTO DI PERIZIA VALUTATIVA D'AZIENDA

AI SENSI DEGLI ARTT. 105 – 107 L.F.

FALLIMENTO "MANE' SUL MARE DI [REDACTED] SNC"

(R. Fall. 4/2022)

Dott. Davide Marchi

Via Aurelia Nord n.27 – 55045 Pietrasanta (LU)
Tel: 0584/71595 - EMAIL: d.marchi@commassociati.net

1. PREMESSA
2. AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE
3. ATTESTAZIONE FINALE

1. PREMESSA

In data 12 Maggio 2023, su incarico della Curatela del Fallimento "MANE' SUL MARE DI [REDACTED] SNC" (R. Fall. 4/2022), il sottoscritto ha redatto la perizia valutativa afferente la procedura fallimentare stimando il **valore complessivo del compendio aziendale in euro 208.000,00.**

L'azienda oggetto di valutazione risulta costituita da attività di bar ristorante pizzeria da esercitarsi all'interno dei locali ad uso pubblico esercizio di circa mq 140 sito nel comune di Viareggio – Quartiere Darsena Viale Europa 37. Il fabbricato, in diritto di superficie, insiste su appezzamento di suolo arenile in concessione del Comune di Viareggio per una superficie complessiva di mq 850,00. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al conto della Società Manè sul Mare di [REDACTED] snc per la proprietà superficiaria 1/1 e al Comune di Viareggio per la proprietà dell'area ed è individuato al foglio 28, particella 61, sub. 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 140 mq superficie catastale totale mq 265,00, rendita 4.584,07 euro, indirizzo catastale: viale Europa, n. 37, piano T.

Nella precedente relazione di stima si dava atto che la proprietà superficiaria era detenuta dalla società fallita in forza di Contratto di Concessione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Viareggio del 16.07.2014 repertorio n 28744, registrato a Viareggio in data 30/07/2015 al n. 33 Serie 1, con scadenza del sessennio fissata al 31/12/2023.

Si precisava inoltre che, in data 28.11.2022, il Comune di Viareggio intimava la disdetta del vigente Contratto di Concessione di arenile comunale, riconoscendo agli attuali concessionari "la legittimazione a permanere nelle situazioni in atto, fino all'approvazione del nuovo Capitolato, alle condizioni del Capitolato vigente e fino alla stipula dei nuovi contratti di concessione che terranno conto delle nuove deliberate condizioni".

La disdetta, decisa con delibera della Giunta Comunale n. 239 del 16.10.2022 e comunicata a mezzo pec in via generalizzata a tutti i concessionari degli arenili comunali di ponente e di levante, viale Europa Viareggio, Torre del Lago Pineta di Levante e di Ponente, veniva motivata dalla necessità di revisionare il Capitolato delle Concessioni Comunali vigente e di adottare un nuovo regolamento da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale di Viareggio n. 72 del 30/11/2022, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato il nuovo Regolamento delle Concessioni Comunali degli Arenili di Ponente e di Levante e delle aree delle Pinete di Ponente e di Levante.

In data 17/10/2023 la curatela esperiva il primo tentativo di vendita senza incanto con gara sincrona mista, del complesso aziendale avente ad oggetto "attività commerciale di ristorante e pizzeria da effettuarsi nei locali siti in Comune di Viareggio – Quartiere Darsena, Viale Europa 37 detenuti in forza di concessione comunale oggetto di disdetta come sopra meglio dettagliato.

Con **atto del 8 maggio 2024 Rep 29599/2024** il Comune di Viareggio ha rilasciato al Fallimento Manè sul Mare di [REDACTED] snc, **la nuova concessione comunale** avente ad oggetto la Presella VI17 sulla quale insiste fabbricato avente destinazione pubblico esercizio ristorante pizzeria di cui agli identificativi catastali sopra già indicati.

La concessione ha inizio dal 01/01/2024 con termine finale di **scadenza il 31/12/2032**, rinnovabile per un periodo non superiore ad ulteriori anni nove su conforme parere della Giunta Comunale, a norma dell'art. 13 del Regolamento delle Concessioni Comunali.

Il canone annuale è fissato in Euro 4.911,00 con adeguamento Istat a dicembre di ogni anno.

4

In sede di sottoscrizione della nuova concessione il Fallimento ha versato **il deposito cauzionale di Euro 9.822,00** pari a due annualità del canone di concessione 2022.

2 Aggiornamento della valutazione di azienda

Alla luce del rilascio del nuovo titolo concessorio si rende opportuno procedere ad un aggiornamento della stima precedentemente effettuata che, lo si ricorda, era stata redatta in pendenza del provvedimento di disdetta massiva, riguardante la totalità dei concessionari comunali, deliberata dalla Giunta Comunale con atto n. 239 del 16/10/2022.

La precedente valutazione comprendeva una componente patrimoniale ed una reddituale e si concludeva con le seguenti risultanze:

DESCRIZIONE	IMPORTI
Proprietà superficiaria come da stima perito immobiliare dott.ssa L. Ricottone	289.000,00
Avviamento negativo	<u>-81.000,00</u>
Totale	208.000,00

In questa sede, si ritiene di poter confermare l'importo dell'avviamento negativo mentre sulla componente patrimoniale risulta necessario formulare le seguenti precisazioni.

Riguardo il valore della proprietà superficiaria immobiliare, il perito all'uopo incaricato dott.ssa Ludovica Ricottone non ha operato la riduzione del valore del **20%** per l'assenza di garanzie per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Valutato anche il protrarsi dello stato di abbandono in cui si trova l'immobile, per la determinazione del valore attuale della proprietà superficiaria si ritiene di dover applicare tale svalutazione.

Il valore della proprietà superficiaria risulta così aggiornato:

- Proprietà superficiaria come da stima

perito immobiliare dott.ssa L. Ricottone Euro 289.000,00

- Riduzione 20% Euro 57.800,00

- **Valore aggiornato della proprietà**

Superficiaria

Euro 231.200,00.

Arrotondabile ad euro 231.000,00 a miglior uso contabile.

Al contempo, il rilascio della nuova concessione comunale sottoscritta in data 8/5/2024, con scadenza 31/12/2032, fatti salvi gli ulteriori rinnovi novennali alle medesime condizioni, **conferisce al diritto di superficie un orizzonte temporale certo a condizioni economiche estremamente favorevoli (euro 4.911,00 annui), rispetto ai canoni locativi di esercizi commerciali praticati correntemente sul mercato.** Prendendo a riferimento i valori locativi della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), per la zona D – Periferica/Darsena fino alla ferrovia, Ex Campo d'Aviazione, già presi a base dal perito immobiliare, aggiornati al primo semestre 2024, si ottiene un valore locativo medio mensile al metro quadro pari ad euro 10,50. Da tale valore unitario si può determinare il valore locativo

teorico, assumendo a riferimento la superficie interna dei locali oggetto di concessione, già determinata dal perito immobiliare in 164 Mq (cfr. perizia immobiliare dott.ssa L. Ricottone agli atti della procedura fallimentare). Moltiplicando il valore locativo medio unitario per la superficie dei locali oggetto di concessione si ottiene il valore locativo mensile e annuale teorico, quest'ultimo pari ad Euro 20.664,00. Dal confronto tra il valore locativo teorico ed il canone di concessione si ottiene il risparmio locativo a favore del concessionario di Euro 15.753,00 che, moltiplicato per il coefficiente pari a "tre" già utilizzato nella stima dell'avviamento di cui alla precedente perizia di valutazione di azienda, restituisce il valore di Euro 47.259,00 che può considerarsi il plusvalore attribuito al complesso aziendale per l'ottenimento della nuova concessione novennale, con prima scadenza al 31/12/2032 e possibilità di rinnovo di ulteriori anni nove alle medesime condizioni.

Il tutto come dettagliato nella seguente tabella:

DETERMINAZIONE VALORE DELLA CONCESSIONE COMUNALE			
	MIN	MAX	MEDIO
Valori locazione (Euro/mq x mese)	8,20	12,80	10,50
Superficie mq			164,00
Valore locativo mensile teorico			1.722,00
Valore locativo annuale teorico			20.664,00
Canone concessione annuale			4.911,00
Risparmio locativo annuare a favore del concessionario			15.753,00
Coefficiente moltiplicativo			3,00
Plusvalore attribuito alla nuova concessione rilasciata			47.259,00

Che si arrotonda ad **Euro 47.500,00** per miglior uso contabile.

In conclusione, il valore dell'azienda avente ad oggetto l'attività di bar ristorante pizzeria detenuta dalla società Manè sul Mare di [REDACTED] snc, avuto riguardo all'avvenuto rinnovo della concessione comunale nel corso dell'anno 2024 e con prima scadenza al 31/12/2032 (fatti salvi gli eventuali rinnovi taciti di pari durata) è determinabile

DESCRIZIONE	IMPORTI
Proprietà superficiaria come da stima perito immobiliare dott.ssa L. Ricottone	231.000,00
Oneri presunti di ripristino	
Avviamento negativo	-81.000,00
Plusvalore per rinnovo concessione	47.500,00
Totale	197.500,00

ATTESTAZIONE

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 105-107 della Legge Fallimentare il sottoscritto Davide Marchi, avuto riguardo all'avvenuto rinnovo della concessione comunale nel corso dell'anno 2024, ridetermina il valore dell'azienda in misura pari a complessivi Euro **197.500,00 (centonovantasettemilacinquecento/00)**.

Il sottoscritto resta a disposizione per gli ulteriori chiarimenti ritenuti necessari e ringrazia per la fiducia accordatagli.

7

Pietrasanta, 13 dicembre 2024

Dott. Davide Marchi

