

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento  S.r.l.

Fall. n° 4/2021

**Perizia di stima sul valore di mercato della Licenza Commerciale
del Punto Vendita 23 Bar Ristorante ubicato nel centro
commerciale Corte Santa Maria, Via Coppino snc a Sassari**

Giudice Delegato:

Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

Curatori:

Dott.ssa Giulia Casula
Dott.ssa Elena Catelan
Dott. Paolo Sotgiu

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1. Premessa

In data 15/01/2024 veniva richiesto allo scrivente, da parte dei Curatori del Fallimento in epigrafe, Dott.ssa Giulia Casula, Dott.ssa Elena Catelan, Dott. Paolo Sotgiu l'ausilio tecnico per lo svolgimento della seguente attività:

“Le comunichiamo che la Curatela intende avvalersi della Sua collaborazione, per verificare presso i Comuni di Sassari, Ittiri ed Alghero se sussistano impedimenti alla cessione a terzi delle licenze commerciali per le quali l'amministrazione fallimentare non ha la disponibilità degli immobili ed in dettaglio:

Licenze delle attività commerciali esercitate in Sassari:

- presso il Centro Commerciale Santa Maria per le attività che operavano sotto le insegne:

- 1) Brums
- 2) Camomilla;
- 3) Claire;
- 4) CS Sport Adidas;
- 5) Ferrone;
- 6) Libreria Mondadori;
- 7) Piazza Italia;
- 8) Gastronomia;
- 9) Ipermercato.

- nella città di Sassari:

- 10) supermercato in Sassari, Via Ariani, attualmente affittato alla MMF Food S.r.l.

Licenze dell'attività commerciale già esercitata in Ittiri:

- 11) supermercato in Ittiri, Via Aldo Moro.

Licenze delle attività commerciali esercitate in Alghero:

- 12) supermercato in Alghero, Via Marconi n° 2, attualmente affittato alla ANCO S.r.l.;
- 13) supermercato in Alghero, Via De Gasperi n° 23/24, attualmente affittato alla ANCO S.r.l.

In particolare, Le chiediamo qualora non sussistano impedimenti alla cessione delle predette licenze unitamente ai correlativi rami aziendali - alla stima del loro valore corrente."

Per offrire una panoramica più completa di tutti i PV riferibili alla società fallita █████ S.r.l. è stato esteso l'incarico allo scrivente per effettuare la stima delle attività commerciali non comprese nella precedente lettera di incarico. Le attività commerciali che saranno sottoposte ad una stima per verificare l'opportunità di una loro cessione a terzi interessati sono le seguenti, numerate in modo progressivo a partire dall'elenco presente nella suddetta lettera di incarico:

- 14) Fabrizio Parrucchieri;
- 15) Tendenze;
- 16) Cellulopoli;
- 17) McGregor;
- 18) Bijoux Planet;
- 19) Eye Sport;
- 20) Parafarmacia;
- 21) Davidson;
- 22) Rosticceria da Paolino;
- 23) Bar Ristorante;

Ubicate all'interno del centro commerciale Corte Santa Maria in via Coppino snc a Sassari.

- 24) Tendenze Outlet;

Ubicata a Ittiri in via Aldo Moro.

Lo scrivente, dunque, redigerà una relazione di stima per ogni punto vendita elencato nella precedente lettera di incarico e nella sua estensione seguendo la medesima numerazione. In questo specifico caso il PV in oggetto è compreso nell'elenco relativo all'estensione della lettera d'incarico conferita allo scrivente al fine di evitare di omettere Esercizi commerciali dalle valutazioni in capo alla Procedura ed oggetto del presente incarico. Tale incarico si intende esteso alle valutazioni anche degli esercizi commerciali elencati dal punto 14 al punto 24 al fine di fornire ogni elemento utile alla Spett.Le Curatela in ordine alla consistenza delle licenze commerciali nella disponibilità della ditta fallita.

La presente relazione di stima contiene quindi unicamente gli esiti dei ragionamenti svolti e sviluppati nei capitoli successivi, sulla documentazione posta a disposizione dello scrivente da parte della Curatela al riguardo del punto vendita (in seguito PV) rubricato al numero 23, estratto dall'estensione della lettera di incarico, comunque incluso nelle presenti valutazioni per le ragioni sopra esposte.

Tale PV, attualmente inattivo e chiuso al pubblico, è identificato dal nome commerciale Bar Ristorante ed è situato nella piazza esterna del centro commerciale Corte Santa Maria in Via Coppino, snc a Sassari.

Per ciò che concerne gli ulteriori Punti Vendita lo scrivente intende redigere un fascicolo per ciascuno di questi. Quanto sopra al fine di rendere indipendente ognuno dei PV attraverso un singolo fascicolo senza dover ricorrere ad un'unica relazione ed un'unica stima per tutti i P.V. di difficile consultazione e gestione nei contenuti.

La redazione degli ulteriori fascicoli, anche per gli ulteriori PV, deriva dalla volontà di uniformare quanto verrà svolto in futuro al riguardo anche degli ulteriori esercizi inclusi da parte della Curatela nell'incarico tecnico. Il presente elaborato deve dunque intendersi inserito all'interno del più ampio lavoro sviluppato sui diversi PV.

Per ciò che concerne, dunque, le attività svolte al riguardo degli ulteriori P.V. di cui all'elenco precedente si rimanda alle altre perizie redatte dallo scrivente.

L'elenco dei PV incluso nella lettera di incarico non risulta completo, in quanto nello stesso complesso edilizio di Corte Santa Maria sono presenti ulteriori esercizi commerciali. Pertanto, l'incarico è stato esteso per poter comprendere tutti gli esercizi commerciali sottoposti a stima da parte dello scrivente per poter valutare la loro cessione a terzi soggetti interessati. A tale proposito la presente relazione rientra esattamente in tale ottica, ovvero quella di fornire un'analisi dei PV non oggetto del primo gruppo di documenti. Tale attività risulta comunque comandata da parte della Curatela.

Lo scrivente all'interno delle attività svolte, al fine di rispondere ai quesiti posti dalla Curatela all'interno della lettera di incarico, comunque estesa anche agli ulteriori esercizi commerciali, ha avuto come documentazione a disposizione le perizie di stima dei beni mobili redatti in precedenza (nel 2022 e 2023) all'interno delle attività svolte come C.T.U. della Procedura fallimentare della ditta ██████████ S.r.l. (Tribunale di Sassari - Fallimento n° 04/2021) e già agli atti della Procedura. Tali perizie di stima sono state svolte a partire dagli inventari redatti dalla Curatela.

Oltre a tali perizie di stima lo scrivente ha avuto a disposizione il contratto di affitto di R.A. stipulato tra ██████████ S.r.l. (odierna fallita) e ██████████ S.r.l. (odierna fallita), esercente del PV.

Oltre a tale contratto non è presente all'interno dell'Allegato A.23 – Documentazione originaria, allegato alla presente relazione, alcuna ricevuta del SUAP riguardante la licenza commerciale (subingresso dell'esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande) concessa alla ditta esercente e riguardante il PV Bar Ristorante, ubicato nel centro commerciale Corte Santa Maria, a Sassari in via Coppino snc. Tale circostanza viene precisata da parte dello scrivente in quanto la Curatela ha reperito una parte di tali ricevute commerciali per gli ulteriori PV appartenenti al compendio immobiliare. A tale proposito lo scrivente ha effettuato apposito accesso agli atti presso l'Ufficio Commercio del Comune di Sassari ottenendo la documentazione disponibile. Tra la documentazione reperita sono presenti documenti commerciali riconducibili all'esercizio del presente PV. Tale documentazione è stata raccolta e catalogata all'interno dell'Allegato D.23 – Accesso agli atti.

Lo scrivente non ha avuto necessità di effettuare ulteriori sopralluoghi in questo specifico PV, oltre quelli già in precedenza effettuati, avendo redatto la perizia di stima dei beni mobili (nel 2023). In tale elaborato sono stati censiti i beni mobili e sono state raccolte le informazioni utili a rispondere ai quesiti presenti nella presente lettera di incarico.

I quesiti riguardano l'opportunità di valutare la cessione delle licenze commerciali di ogni PV preso in esame a soggetto diverso da quello attualmente titolare, ovvero la ditta ████████ S.r.l., e la redazione di una relazione che stimasse il valore commerciale di ogni singola licenza commerciale di ogni PV preso in esame.

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 28/02/2023 all'interno delle attività svolte per conto della Procedura nel fallimento 04/2021 del Tribunale di Sassari della ditta ████████ S.r.l., cessionaria a ████████ S.r.l. del ramo d'azienda Bar Ristorante.

Dal sopralluogo svolto è scaturito un quadro preciso dei beni mobili, tra i quali vi sono quelli utilizzati per stimare il valore commerciale del PV Bar Ristorante, ubicato nella piazza esterna del centro commerciale Corte Santa Maria in via Coppino snc a Sassari.

All'interno della perizia di stima dei beni mobili già agli atti della Procedura e redatta sempre da parte dello scrivente sono stati valorizzati solo ed unicamente una parte, seppure consistente, di beni.

All'interno della stima sviluppata non sono stati inseriti e valorizzati i beni mobili strutturali, ovvero quelli che non assumono un valore economico una volta asportati dal sito di esercizio.

La presente relazione di stima tende, dunque, a fornire un valore di tali beni mobili strutturali, non asportabili, facenti parte dell'esercizio, non diversamente valorizzabili, inclusi all'interno di un avviamento dell'esercizio, realizzati dal soggetto █████ S.r.l., necessari al fine di ottenere un ripristino dell'attività commerciali da svolgersi in un futuro imminente da parte di un soggetto potenzialmente interessato a rilevare la Licenza Commerciale relativa all'esercizio.

I beni mobili strutturali valorizzati alle pagine seguenti costituiscono, dunque, elementi imprescindibili al fine di avviare un futuro ed imminente esercizio commerciale da svolgersi nel PV oggetto di perizia e risultano interamente realizzati da parte di █████ S.r.l. nell'ambito del precedente esercizio.

Tali beni mobili, oggetto della presente stima, costituiscono la parte economica dei beni mobili di proprietà della ditta fallita non asportabile, comunque presente sui luoghi, necessaria ed essenziale nell'ipotesi di un futuro ed imminente nuovo esercizio commerciale.

2. Operazioni peritali

In data 28/02/2023 all'interno della Procedura fallimentare della ditta █████ S.r.l. lo scrivente, tramite sopralluogo del PV, ha raccolto le informazioni necessarie ed ha censito tutti i beni presenti all'interno di questo specifico PV. Tra i beni censiti sono presenti diverse voci che rappresentano i beni che di seguito saranno utilizzati per elaborare una stima obiettiva del valore economico della Licenza Commerciale del PV Bar Ristorante.

Tali beni sono quelli che non sono stati considerati nelle precedenti relazioni già inviate e depositate all'interno delle attività peritali svolte nell'ambito della Procedura Fallimentare 04/2021 del Tribunale di Sassari.

Tali relazioni vertevano esclusivamente sui beni mobili asportabili, come arredi ed attrezzature, non suscettibili di eccessivo deprezzamento in conseguenza dello smontaggio, presenti nei vari PV esaminati e di proprietà della ditta fallita █████ S.r.l.

All'interno della presente valutazione, invece, i beni presi in considerazione sono stati una parte degli impianti fissi ad utilizzo esclusivo del PV come ad esempio l'impianto elettrico, quello di climatizzazione, quello antincendio, etc.

Oltre a questi impianti sono state considerate le opere architettoniche necessarie all'esercizio ed obbligatorie per Legge, presenti nel PV come le finiture, i bagni, le serrande.

Questo PV è ubicato nella piazza esterna di un centro commerciale e dunque vanno considerati anche i lavori già svolti per l'eliminazione delle barriere architettoniche facenti parte delle pertinenze dirette del PV.

Lo scrivente sottolinea il fatto che tutto il complesso edilizio di Corte Santa Maria è attività soggetta a controllo dei VV.F. e, per tale ragione, dovrà necessariamente elaborarsi uno studio apposito che andrà a riguardare l'intero centro commerciale. Allo stato attuale, infatti, restano in capo alla struttura generale alcune incongruenze in grado di determinare l'impossibilità all'ottenimento dei nulla osta necessari all'esercizio per quanto riguarda la prevenzione incendi.

Gli studi necessari sono stati valorizzati dal punto di vista economico per ognuno dei PV, di modo da fornire una visione atomistica della problematica, comunque risolvibile in maniera globale, attraverso uno studio generale dell'intero centro commerciale.

Il presente PV è inattivo e chiuso al pubblico, così come l'intero centro commerciale. Il certificato di prevenzione incendi, generale per la struttura commerciale, è scaduto in quanto non rinnovato all'epoca dell'esercizio provvisorio della struttura. Per quanto riguarda le spese legate all'ottenimento delle certificazioni antincendio necessarie all'esercizio, va premesso che tali spese (oneri del professionista, spese amministrative) sono relative a tutto il centro commerciale in cui questo PV è inserito. Dunque, è stata considerata solo la parte delle spese attinenti a questo specifico PV. Tali spese saranno a carico del futuro esercente, aggiudicatario delle licenze commerciali oggetto della presente stima.

Alla stessa maniera, le spese derivanti da eventuali modifiche necessarie all'ottenimento di tali certificazioni, ma legate ad opere edili o impiantistiche di adattamento dell'immobile derivante dal futuro esercizio sono state escluse dai calcoli effettuati nella presente relazione di stima. Di tali lavori non se ne conosce al momento la necessità e l'entità in quanto non esiste un progetto esecutivo per tali ipotetici lavori, delegando direttamente al futuro aggiudicatario l'onere di tale valutazione comprensiva dei lavori da svolgere.

Nel computo per stabilire il valore commerciale di questa specifica attività è stato considerato anche il valore della licenza, costituito essenzialmente da spese amministrative come bolli, protocolli, spese d'ufficio, consulenza da parte di professionista abilitato, etc.

La licenza commerciale andrà volturata in favore dell'acquirente tramite le procedure amministrative richieste tramite il Suap del Comune di Sassari, non essendoci al momento impedimenti diversi di alcun genere. Verrà dunque effettuato un subingresso dell'esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande in favore del nuovo esercente.

Naturalmente per accedere a tale subentro della licenza per l'attività commerciale (alimentare o meno) dovrà essere presentata da parte del nuovo esercente (subentrante l'attività) l'attestazione del possesso dei requisiti morali, professionali e la certificazione antimafia, necessari per procedere all'esercizio di una attività commerciale, secondo le norme vigenti.

L'attestazione di prestazione energetica (APE) dell'edificio in cui il PV è ospitato non è allegato al contratto di affitto di R.A. tra [REDACTED] S.r.l. e [REDACTED] S.r.l.

L'Attestato resta comunque un documento obbligatorio tra quelli previsti nei contratti di affitto. Per tale ragione lo scrivente ritiene il documento esistente ma non reperito semplicemente nell'ambito delle raccolte documentali svolte nelle operazioni peritali.

Per quanto concerne l'affitto che [REDACTED] S.r.l. pagava alla concedente [REDACTED] S.r.l. per questo PV non si può arrivare ad una quantificazione economica certa.

Leggendo il contratto di affitto di R.A. stipulato da [REDACTED] S.r.l. (concedente) e [REDACTED] S.r.l. (affittuaria) si quantifica il canone di affitto per tutto il ramo d'azienda e non per singolo PV. Per tutto il ramo d'azienda l'affittuario riconosceva un canone annuale pari all'80% del margine operativo lordo emergente dal bilancio approvato dall'affittuaria, relativo a tutti i PV ricompresi nel ramo d'azienda affittato.

Questo canone ha una base mensile da riconoscere anticipatamente al concedente di 40.000,00 € successivamente da congruare secondo i risultati del bilancio annuale (Allegato A.23 – Documentazione originaria). Naturalmente sul canone gravava l'IVA di Legge.

Al riguardo delle potenzialità di esercizio del PV va sottolineato che esso è di grandi dimensioni con una sala interna divisa in due aree (ristorante-pizzeria e bar) e con la possibilità di usufruire dello spazio all'aperto antistante per posizionare diversi tavolini. Inoltre tale PV è inserito in un centro commerciale che sicuramente favorisce il passaggio del pubblico e dei potenziali clienti. La forma dell'unità commerciale e la sua posizione nel centro commerciale offre un ampio margine di trasformazione interna, utile alla strutturazione di attività commerciali anche molto diverse tra di loro.

Quanto sopra in ossequio al quesito peritale posto dalla Curatela e parte fondante e necessaria alla redazione della presente relazione di perizia tecnica

3. Protocollo di indagine

3.1. Premessa

La licenza commerciale oggetto della presente relazione è costituita da:

- L'uso del locale commerciale inserito nel centro commerciale denominato Corte Santa Maria sito in via Coppino snc a Sassari;
- Dai beni materiali rappresentati dai vari impianti fissi al servizio del P.V. quali l'impianto elettrico, l'impianto di climatizzazione, l'impianto di rilevazione fumi, quello di illuminazione, etc. (si veda a tal proposito l'Allegato B.23 – Valore licenza commerciale);
- Dalla licenza commerciale rilasciata dal comune di Sassari alla ditta █████ S.r.l. successivamente volturata █████ conseguenza del contratto di affitto di ramo d'azienda alla ditta █████ S.r.l. in forma di "subingresso dell'esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande". Per ottenere i dati che individuano tale documento, lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Sassari. Ad oggi tale accesso ha avuto un riscontro parziale producendo la documentazione utile per molti PV del centro commerciale, compreso il presente PV. La documentazione trasmessa dal Comune di Sassari riguardante il PV in oggetto è stata raccolta e catalogata all'interno dell'Allegato D.23 – Accesso agli atti.

Dunque, le valutazioni elaborate nella presente relazione di perizia si riferiscono alla licenza commerciale del P.V. denominato Bar Ristorante, rubricato al punto 23 dell'elenco estratto dall'estensione della lettera di incarico.

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo del locale che ospitava il P.V. Bar Ristorante in data 28/02/2023. All'epoca del sopralluogo effettuato nell'ambito delle attività svolte come C.T.U. nominato dal G.D. al riguardo della Procedura fallimentare N°04/2021 del Tribunale di Sassari il PV risultava inattivo. Tale sopralluogo è stato effettuato con l'obiettivo di elaborare la stima dei beni mobili presenti all'interno del PV. Ulteriori sopralluoghi furono effettuati all'interno dell'anno 2020 nell'ambito delle attività immobiliari svolte da parte dello scrivente per la Procedura prefallimentare della ditta in epigrafe.

La stima dei beni mobili redatta dallo scrivente, già agli atti della Procedura, ha avuto la finalità di valutare economicamente le dotazioni di cui disponeva l'attività commerciale Bar Ristorante, all'epoca di esercizio, facente parte del ramo d'azienda in locazione a favore della ditta █████ S.r.l. da parte della ditta █████ S.r.l. Da tale sopralluogo è scaturito un elenco di beni, successivamente confrontato per le elaborazioni necessarie con l'inventario redatto da parte della Curatela, allegato alla perizia di stima già consegnata ed agli atti della Procedura. Tra i beni rubricati all'interno di tale relazione di stima dei beni mobili sono stati presi in considerazione una grande quantità di beni materiali utilizzati per l'esercizio (impianti fissi, vetrine, elementi di arredo fissi, impianti mobili, mobili, etc.) assimilabili alle immobilizzazioni materiali. Una parte consistente di tali immobilizzazioni è stata dunque rubricata nella relazione di stima già depositata ma non è stata in essa valorizzata. La relazione di stima dei beni mobili già depositata contempla l'analisi unicamente dei beni mobili suscettibili di asporto dal PV e successivo ricollocamento in altro sito. Tale circostanza ha reso, oltre i debiti vincoli normativi di sicurezza delle attrezzature, commerciabili una parte dei beni mobili. È residua una parte di immobilizzazioni materiali, non suscettibile di asporto e ricollocamento in altra sede, a causa del fatto che lo smontaggio ed il successivo rimontaggio avrebbe reso inservibile ovvero eccessivamente deteriorato, il bene stesso. Tale parte di immobilizzazioni materiali coincide con la frazione di impianti strutturali e di arredi fissi necessaria all'esercizio, realizzata dalla ditta fallita, attualmente presente ed ispezionabile sui luoghi, necessaria per un nuovo e futuribile esercizio, facente comunque parte della licenza commerciale. Come dunque anticipato in precedenza le immobilizzazioni materiali sono state suddivise in beni mobili suscettibili di riuso e commerciabilità (oggetto della relazione di stima dei beni mobili già agli atti della Procedura) ed in beni mobili non asportabili (oggetto della presente relazione di stima). Una stima obiettiva del valore economico della licenza commerciale del PV in oggetto deve dunque andare a valutare sia la componente fissa che quella asportabile delle immobilizzazioni materiali. L'oggetto della presente stima risulta comunque necessario ed imprescindibile per qualsiasi tipologia di esercizio commerciale da svolgersi all'interno del PV in oggetto. Si segnala al proposito il fatto che i beni mobili come gli arredi, già valutati economicamente nella relazione di stima già agli atti della Procedura, ed anche quelli fissi oggetto delle presenti valutazioni, sono tuttora presenti nel locale che ospitava il P.V. Bar Ristorante.

3.2. L'immobile adibito a sede dell'attività commerciale

Il locale a cui la licenza commerciale in oggetto è riferito si trova libero da contratto di locazione e risulta di proprietà di Intesa San Paolo S.p.a. e Sardaleasing S.p.a. che lo concessero in locazione finanziaria alla ditta, ora fallita, [REDACTED] S.r.l. Quest'ultima, con contratto d'affitto di ramo d'azienda, ne trasferì il diritto reale alla ditta [REDACTED] S.r.l., ora fallita.

Il PV all'interno di cui è stata svolta l'attività commerciale con il marchio "Bar Ristorante", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 4794, Subalterni 448 e 480, è costituito da un locale di grandi dimensioni. L'area principale del PV è quella del bar e del ristorante pizzeria in cui sono ubicati i tavoli fino a raggiungere un massimo di 80 coperti. In questo locale ci sono diversi vani che ospitano i bagni per il personale e per la clientela. Inoltre questo PV dispone di un vano di medie dimensioni in cui si trova la cucina. Infine, questo PV ha a disposizione una parte della terrazza della piazza a livello in cui è ubicato e dove si possono posizionare diversi tavolini all'aperto.

Lo scrivente, nell'ambito delle operazioni peritali svolte per conto della Procedura, ha effettuato un rilievo metrico dell'immobile. Per ogni doveroso approfondimento in merito si rimanda agli allegati grafici prodotti nell'ambito della Procedura Prefallimentare e già agli atti della Procedura.

Il ramo d'azienda oggetto di contratto stipulato tra la cedente [REDACTED] S.r.l. e l'affittuaria [REDACTED] S.r.l. prevedeva all'Art.7 la determinazione di un canone d'affitto. Il canone d'affitto si riferiva all'intero ramo d'azienda e, pertanto, non risulta possibile quantificare, dal punto di vista economico, la parte riservata a questo specifico P.V. in frazione rispetto all'ammontare complessivo (Allegato A.23 – Documentazione originaria).

3.3. Autorizzazioni amministrative

La società [REDACTED] S.r.l., si suppone, risulta al momento titolare della licenza commerciale relativa a questo P.V. in quanto subentrante, nella licenza generale a suo tempo reperita da [REDACTED] S.r.l., nel singolo esercizio a marchio commerciale "Bar Ristorante". Il subentro nella licenza commerciale veniva fatto, con buona probabilità, dalla società [REDACTED] S.r.l. in forza del contratto di affitto di R.A. stipulato tra la cedente [REDACTED] S.r.l. e la suddetta società [REDACTED] S.r.l.

Nell'ambito delle operazioni peritali in corso di svolgimento lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio S.U.A.P. del Comune di Sassari al fine di reperire le pratiche commerciali originarie per il presente PV.

Tale accesso agli atti è finalizzato al reperimento delle pratiche commerciali riguardanti, in genere, il Centro commerciale di Corte Santa Maria e, nello specifico, il PV Bar Ristorante.

L'istanza di accesso agli atti è stata trasmessa in data 09/04/2024 ed ha dato riscontro positivo. La documentazione trasmessa dal Comune di Sassari, riguardante il PV in oggetto, è stata raccolta e catalogata all'interno dell'Allegato D.23 – Accesso agli atti. In tale allegato si trovano diversi subingressi nella Licenza Commerciale avvenuti tra █████ S.r.l. ed i passati esercenti sempre in forza di contratti di affitto di R.A. (o subingresso di █████ S.r.l. per risoluzione di contratti di affitto di R.A.).

Pertanto, il nuovo e futuro esercente dell'esercizio commerciale Bar Ristorante dovrà effettuare un procedimento di voltura della licenza commerciale in capo alla ditta █████ S.r.l., una volta retrocesso il subentro attualmente in capo alla società █████ S.r.l. Naturalmente sarà cura del nuovo esercente la presentazione dell'attestazione del possesso dei requisiti morali, professionali ed antimafia, necessari per poter procedere alle procedure amministrative sopra individuate.

3.4. Metodologia valutativa

Gli elementi posti a disposizione dello scrivente per procedere alla valutazione del valore economico della licenza commerciale in oggetto sono stati:

- I beni materiali di proprietà della ditta fallita presenti nel locale oggetto della presente relazione, quali gli impianti fissi (Impianto elettrico, di climatizzazione, di allarme, etc.), le serrande, i bagni e gli altri elementi architettonici. Come già in precedenza anticipato i beni mobili sia fissi che asportabili sono presenti all'interno del locale. Il locale commerciale risulta "pronto all'uso" per poter procedere all'esercizio;
- La licenza commerciale concessa per il locale sito in via Coppino snc a Sassari ed inserito all'interno del centro commerciale Corte Santa Maria.

La licenza è sicuramente uno degli elementi chiave che contribuiscono a formare l'avviamento di un'azienda commerciale, pur non essendo l'unico perché altri fattori che possono influire sullo stesso sono l'organizzazione, la professionalità del personale, la reputazione testimoniata dai giudizi sul web che attribuiscono notorietà al locale.

La liberalizzazione delle licenze commerciali in generale ha portato a un ridimensionamento del valore economico delle stesse, ma nel caso in oggetto si ritiene che esista un valore significativo di avviamento considerata la collocazione strategica del locale.

Tra i documenti posti a disposizione dello scrivente non vi è alcun documento comprovante la redditività del P.V. e degli esercizi commerciali in esso svolti negli anni passati, come bilanci d'esercizio o altri documenti fiscali.

Pertanto, non vi è nessuna prova documentale della produzione economica di questo P.V. Dunque, i calcoli sulla passata redditività di questo P.V. non sono stati calcolati e considerati all'interno delle valutazioni fatte nella presente relazione che, in nessun caso, ha potuto svolgersi con criteri reddituali e finanziari a causa dell'assenza di qualsivoglia elemento documentale.

Si può oggettivamente presupporre che la posizione di questo locale all'interno del centro commerciale rappresenti un punto positivo a favore della redditività di questo P.V. Il centro commerciale in cui il locale è sito si trova in una zona semi centrale della città di Sassari ed è stato un punto di riferimento importante dello shopping cittadino, avendo tra le sue pertinenze anche un parcheggio multipiano riservato alla clientela, un ipermercato ed una galleria di negozi di diverse categorie merceologiche. Il centro commerciale rappresenta, dunque, un punto nodale della città in cui trascorrere diverse ore della giornata, in posizione semicentrale rispetto ai principali servizi cittadini. Il locale in oggetto è inoltre architettonicamente armonico, diviso razionalmente per ospitare l'attività economica, la cucina per la preparazione dei pasti e delle pizze, i diversi bagni per il personale e per la clientela e diversi vani utilizzati come ufficio e magazzino. Inoltre il PV Bar Ristorante ha a disposizione uno spazio esterno nella terrazza ad uso esclusivo del locale, utile per posizionare diversi tavolini all'aperto.

Per raggiungere un valore economico obiettivo della licenza commerciale oggetto della presente stima non sono dunque stati presi in considerazione dati reddituali o finanziari. I beni mobili asportabili sono stati valutati in altra relazione di stima e non sono ricompresi all'interno delle presenti valutazioni. Viene presa in considerazione la disponibilità alla locazione dell'immobile da parte della proprietà che non è coincidente con la ditta fallita in epigrafe.

Al fine di valorizzare, dunque, la licenza commerciale associata al PV Bar Ristorante è stato preso in considerazione il valore attualizzato al 2024 dei diversi impianti al servizio del locale, delle opere architettoniche facenti parte del locale e delle sue pertinenze, della licenza necessaria per poter avviare un'attività commerciale e di tutte le pratiche amministrative necessarie ad un esercizio commerciale in perfetta regola, secondo le norme vigenti.

In termini teorici lo scrivente sottolinea il fatto che la dottrina economica corrente individua un elemento immateriale extracontabile suscettibile di autonoma valutazione quando questo soddisfa le seguenti caratteristiche (Giorgio Pellati – Luigi Rinaldi Casi Svolti di Valutazione d'Azienda Edizioni Sole 24 Ore pagg. 250 e ss.):

- è stato oggetto di un significativo flusso di investimenti;
- è trasferibile;
- è all'origine di benefici economici aziendali.

Al riguardo del primo punto si può individuare il fatto che il P.V. in oggetto è stato, vista la complessità degli impianti e delle opere murarie al suo servizio e pertinenza, sicuramente oggetto di cospicui investimenti sostenuti dalla società proprietaria, la ████████ S.r.l. ora fallita.

Per quanto concerne la trasferibilità della licenza commerciale, si può indicare il fatto che questa è stata già in passato oggetto di subentro come testimoniano i diversi documenti che dimostrano i diversi subingressi che si sono susseguiti negli anni passati (si veda a tal proposito l'Allegato D.23 – Accesso agli atti).

Resta dunque assunto il fatto che, con buona probabilità, la ditta affittuaria di R.A. è stata subentrante alla licenza commerciale a suo tempo reperita dall'odierna ditta fallita.

Dunque, mentre nella valutazione in oggetto i primi due requisiti sono sicuramente soddisfatti, in merito al terzo punto si potrebbe obiettare che manca nella società fallita il requisito della redditività (almeno negli ultimi esercizi prima della dichiarazione di fallimento). Occorre però rilevare che spesso si verifica che la licenza assuma valore anche se l'unità operativa che la detiene ha subito degli squilibri economici e finanziari. Va inoltre sottolineato il fatto che nella disponibilità dello scrivente non vi è alcun documento che comprovi l'andamento economico e finanziario del P.V. preso in esame come bilanci d'esercizio o altri documenti fiscali. Il subentro in un'attività commerciale avviata attraverso l'acquisizione della licenza e il conseguente subentro nei locali in cui è condotta l'attività è comunque il principale strumento per il rapido raggiungimento di ragguardevoli livelli di fatturato.

Al riguardo, dunque, la licenza commerciale risulta trasferibile, commerciabile, in grado di generare profitti qualora in esercizio all'interno dell'immobile individuato con il PV Bar Ristorante.

Considerato il valore residuo delle immobilizzazioni materiali e considerato lo stato manutentivo delle stesse si ritiene congruo effettuare una valutazione complessiva dei beni materiali formati da impianti (elettrico, climatizzazione, illuminazione, etc.) e delle opere murarie inserite nel locale e nelle sue pertinenze. Tale valutazione andrà a formare l'avviamento calcolabile per la valutazione della licenza commerciale. Tali elementi non sono stati valorizzati all'interno della stima dei beni mobili già agli atti della Procedura, in quanto non suscettibili di commerciabilità per asportazione e ricollocazione in altro sito. Facendo comunque parte delle immobilizzazioni materiali, questi elementi fanno parte dell'avviamento e risultano l'unica componente certa di valorizzazione economica che contribuisce al valore della licenza commerciale. Quanto sopra in assenza dei dati reddituali e finanziari.

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione del locale, cioè la pompa di calore e il relativo motore, presupponendo una continuità di esercizio di questi macchinari nei locali in cui sono attualmente installati, dobbiamo considerare l'obsolescenza e l'usura subita da questo impianto nel corso degli anni; questo impianto, può essere considerato, obiettivamente, come un impianto non più in piena efficienza e, di conseguenza, il suo valore di mercato subisce un forte deprezzamento individuabile in una quota pari all'85% del suo valore a nuovo.

Gli altri impianti come quello elettrico, quello di allarme, di illuminazione, di rilevazione fumi sono stati deprezzati del 75% rispetto al loro valore a nuovo. È stata considerata la loro obsolescenza e conseguente usura. Anche i moduli vetrina hanno subito il medesimo deprezzamento, ovvero il 75% del loro valore a nuovo. Gli altri beni che hanno subito il 75% di deprezzamento con la medesima motivazione sono i bagni presenti nel PV. Le tre voci di inventario, ovvero quelle relative alle finiture e rivestimenti, al pavimento flottante ed all'abbattimento delle barriere architettoniche hanno subito un deprezzamento dell'80% del loro valore a nuovo. Anche per loro è stata considerata la loro obsolescenza.

Va infatti considerato che queste opere risalgono all'anno 2006, anno di inaugurazione del centro commerciale Corte Santa Maria in cui questo PV è inserito, progressivamente manutenzionate, ma comunque soggette a grande stress.

Va considerato che gli impianti e le opere architettoniche hanno tutti subito un deprezzamento dovuto all'età dei suddetti beni. Nonostante il contratto di affitto di R.A. stipulato tra  S.r.l. e  S.r.l. sia recente, l'età dei beni presenti nell'inventario risulta maggiore.

Infatti, essendo tali beni (impianti e opere murarie) una parte integrante del PV ma anche del centro commerciale in cui tale PV è inserito, va considerato il 2006 come anno di riferimento per datare tali beni. Il 2006 è infatti l'anno di inaugurazione del centro commerciale Corte Santa Maria, anno in cui questi impianti sono stati installati e le opere architettoniche sono state realizzate.

Le ultime due voci dell'inventario, ovvero il costo della licenza e delle opere tecniche riguardanti i certificati di prevenzione incendi non hanno naturalmente subito deprezzamenti, in quanto rappresentano spese future e saranno sostenute dal futuro esercente e nuovo intestatario della licenza, in modo da conseguire l'attività pronta e avviata dal punto di vista burocratico.

Va inoltre sottolineato che le spese tecniche per l'ottenimento delle certificazioni antincendio non saranno assunte dalla Curatela ma saranno a carico del nuovo esercente sulla scorta degli atti già presenti ma attualmente scaduti e non rinnovati dai soggetti falliti. Pertanto, le spese calcolate sono state sottratte al valore complessivo di stima del valore della licenza commerciale in oggetto in quanto da sostenersi da parte del futuro esercente.

Le spese che potrebbero derivare da modifiche e adattamenti dell'immobile, sempre al fine di ottenere tali certificazioni, non sono state calcolate in quanto non se ne conosce la necessità e l'entità economica, mancando un progetto esecutivo di tali lavori, al momento solo teorici ed eventuali.

Si sottolinea infine che le certificazioni antincendio sono riferite a tutto il centro commerciale e quindi è stata calcolata una quota parte relativa al locale oggetto della presente relazione. Per tale ragione dovrà provvedersi sicuramente ad un'analisi singola per il singolo PV, da inserirsi all'interno del maggiore studio di prevenzione incendi riguardante l'intero centro commerciale.

4. Inventario degli impianti e delle opere architettoniche

Nel presente capitolo verrà proposta la stima degli impianti e delle opere architettoniche di pertinenza del PV all'epoca in esercizio da parte della ditta fallita, oggetto del contratto di affitto di ramo d'azienda, individuati presso il P.V. della █████ S.r.l. affittato a █████ S.r.l. situato in Via Coppino snc all'interno del centro commerciale Corte Santa Maria a Sassari.

La stima che di seguito verrà presentata scaturisce dalle indagini effettuate durante una giornata di sopralluogo svolta il giorno 28/02/2023 all'interno delle attività svolte per conto della Procedura fallimentare riguardante la ditta █████ S.r.l.

Tutti i beni sono stati descritti e quantificati secondo i criteri di stima illustrati nel precedente paragrafo 3.4. a cui si rimanda per ogni doveroso e necessario approfondimento.

L'inventario complessivo si compone di un totale di 19 singole voci di elenco da cui scaturisce un valore economico complessivo pari a 19.475,00 €.

Per la consultazione dei diversi elementi valutati si rimanda all'Allegato B.23 della presente relazione di perizia. Esso viene riportato in forma tabellare dove la prima colonna indica il numero della voce (ovvero il codice associato al singolo elemento all'interno del presente allegato), la seconda indica la descrizione della voce stessa, la terza indica la quantità numerica associata a tale voce, la quarta indica il valore a nuovo associato cadauno, la quinta il valore totale a nuovo, e la sesta colonna indica il valore totale attualizzato al 2024.

Lo scrivente ha tenuto conto dell'invecchiamento dei diversi elementi, apportando delle decurtazioni secondo metodi correntemente utilizzati nell'ambito dell'estimo industriale. Per maggiori dettagli in merito alle decurtazioni apportate ai valori originari si rimanda a quanto individuato in precedenza nel paragrafo 3.3 e all'Allegato B.23 – Valore Licenza Commerciale 2024.

Nel seguito viene riportata una descrizione sintetica del locale in oggetto. Il locale che ospitava il PV in oggetto è di grandi dimensioni e diviso in più vani. Ospitando una attività commerciale pubblica di somministrazione di alimenti e bevande, tale locale è dotato di due bagni per i dipendenti e di quattro bagni per la clientela (Allegato C.23 – Documentazione fotografica foto 1, 11, 18). La sala principale di questo PV, molto estesa, è divisa in due aree, una riservata al servizio bar ed una a quello di ristorante-pizzeria. Nella prima area si trova un banco in muratura in cui sono inseriti i frigoriferi e le attrezzature relative al servizio che si svolge in questa area (Allegato C.23 – Documentazione fotografica foto 2, 3, 4). Anche nell'area ristorante-pizzeria si trova un banco bar e l'ingresso ad un vano che ospita la cucina attrezzata per la preparazione dei pasti caldi e delle pizze (Allegato C.23 – Documentazione fotografica foto 5, 6, 7, 8, 10). Su tutto il soffitto dell'area bar e di quella ristorante-pizzeria si trovano i diversi elementi visibili degli impianti al servizio di questo PV mentre il pavimento è di tipo flottante (Allegato C.23 – Documentazione fotografica foto 9, da 12 a 17, 19, 20). Infine, questo PV ha a disposizione un spazio esterno in cui possono essere posizionati dei tavolini all'aperto (Allegato C.23 – Documentazione fotografica foto 21).

Per un approfondimento si invita alla consultazione dell'Allegato C.23 - Documentazione fotografica, a cui più volte è stato fatto riferimento.

La presente valutazione della Licenza commerciale si compone di un totale di 19 voci di elenco, per un ammontare complessivo di € 19.475,00 corrispondenti alle immobilizzazioni materiali fisse.

5. Conclusioni

Il presente elaborato, comprensivo dei suoi allegati, è stato sviluppato a partire dalla relazione di stima dei beni mobili redatta nel 2022 in un momento successivo al contratto di affitto di ramo d'azienda, e scaturito dalle indagini ispettive svolte nel 2023 su incarico della Curatela nella procedura fallimentare della società █████ S.r.l.

Da questa relazione di perizia sono state estrapolate le voci che nelle relazioni prodotte e consegnate alla Curatela non sono state valorizzate se non nel loro valore economico a nuovo.

Questo perché le relazioni vertevano sul valore dei beni mobili presenti all'interno dei vari PV (tra cui quello oggetto della presente relazione). Questi beni sono stati in questa relazione valorizzati economicamente rispetto al loro valore attuale.

Da questi beni e con l'aggiunta di altre spese concernenti l'avvio di una attività economica (licenza commerciale, certificato prevenzione incendi) si è arrivati al valore economico corrente del PV Bar Ristorante, oggetto della relazione, pari a 19.475,00 €.

L'unica cifra esclusa dal conteggio è quella eventuale riguardante i lavori che potrebbero essere necessari al fine dell'ottenimento della certificazione di prevenzione incendi. Questa cifra non è stata conteggiata perché derivante da lavori non certi dei quali non si conosce al momento l'entità (non è stato prodotto un progetto esecutivo dei lavori). Per quanto riguarda la licenza commerciale, essa verrà volturata all'acquirente tramite una procedura amministrativa, le cui spese sono comprese nel valore commerciale dell'attività in oggetto, tramite lo sportello Suap del comune di Sassari.

Come individuato in precedenza il nuovo esercente, subentrante nella licenza commerciale, dovrà premurarsi di presentare l'attestazione di possesso dei requisiti morali, professionali e del certificato antimafia che, secondo le normative vigenti, sono essenziali per procedere a qualsiasi attività commerciale.

L'attestazione di prestazione energetica (APE) dell'edificio in cui il PV è ospitato non è allegato al contratto di affitto di R.A. tra █████ S.r.l. e █████ S.r.l.

La presente relazione di perizia contiene unicamente gli esiti delle ispezioni svolte all'interno del Punto Vendita sito in Via Coppino snc a Sassari all'interno del centro commerciale Corte Santa Maria e rubricato al punto 23 di cui all'elenco estratto dall'estensione dell'incarico conferitomi da parte dei Curatori. Per ciò che concerne gli ulteriori Punti Vendita lo scrivente intende redigere un fascicolo per ciascuno di questi.

Quanto sopra al fine di rendere indipendente ognuno dei P.V. attraverso un singolo fascicolo senza dover ricorrere ad un'unica relazione ed un unico inventario per tutti i P.V. di difficile consultazione e gestione nei contenuti.

Il presente lavoro deve dunque intendersi inserito all'interno del più ampio incarico di cui alla citata lettera di cui costituisce parte inscindibile. Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli il sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Gianmarco Pilo rassegna la presente relazione corredata degli allegati, rimane in ogni modo a disposizione della Curatela per fornire i chiarimenti che saranno eventualmente ritenuti necessari.

Sassari, 28/06/2024

Il consulente Tecnico
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Elenco degli allegati:

- Allegato A.23 – Documentazione originaria;
- Allegato B.23 – Valore Licenza Commerciale 2024;
- Allegato C.23 – Documentazione fotografica;
- Allegato D.23 – Accesso agli atti