

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento █████ S.r.l.

Fall. n° 4/2021

**Perizia di stima sul valore di mercato della licenza commerciale dei
Punti Vendita 8 e 9 ubicati 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®



INDICE

1. Premessa.....	5
2. Operazioni peritali.....	10
3. Protocollo di indagine.....	13
3.1. Premessa.....	13
3.2 L'immobile adibito a sede dell'attività commerciale.....	15
3.3 Autorizzazioni amministrative.....	16
3.4 Metodologia valutativa.....	17
4. Inventario degli impianti e delle opere architettoniche	21
5. Conclusioni	25
Elenco degli allegati:	26



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:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 unicamente gli esiti dei ragionamenti svolti e sviluppati nei capitoli successivi, sulla documentazione posta a disposizione dello scrivente da parte della Curatela al riguardo dei punti vendita (in seguito PV) rubricati ai numeri 8 e 9 del precedente elenco, estratto dalla lettera di incarico. Questi due specifici PV sono stati raggruppati in un'unica relazione in quanto risultano essere il reparto gastronomia (punto 8) inserito all'interno del grande Ipermercato (punto 9) che occupa quasi interamente il piano terra del centro commerciale Corte Santa Maria, sito in via Coppino snc a Sassari. La motivazione dall'accorpamento di questi due PV nasce dal fatto che risulta verosimile che il nuovo esercente possa avere l'interesse ad aggiudicarsi entrambe le licenze commerciali.

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 sono state redatte una serie di relazioni che rientrano 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, 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 la ditta concedente █████ S.r.l. (fallita) e l'affittuaria █████ S.r.l. (fallita).

Oltre a tale contratto è presente all'interno dell'Allegato A.08 e 09 – Documentazione originaria, allegato alla presente relazione, anche le ricevute del SUAP riguardanti le licenze commerciali concesse alla stessa █████ S.r.l. riguardanti i PV Gastronomia e Ipermercato, ubicati nel centro commerciale Corte Santa Maria a Sassari in via Coppino snc. Inoltre, lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio commerciale del Comune di Sassari riguardante l'intero centro commerciale Corte Santa Maria. Tale accesso agli atti ha avuto riscontro positivo ottenendo la documentazione disponibile riguardante i PV in oggetto. Tale documentazione è stata raccolta e catalogata all'interno dell'Allegato D.09 – 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 2022). 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 11/11/2022 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 Ipermercato e Gastronomia.

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 Ipermercato e del PV Gastronomia, ubicati all'interno 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 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 commerciale 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 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 11/11/2022 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 delle Licenze Commerciali del PV Ipermercato e del PV Gastronomia, ubicati a Sassari in via Coppino snc all'interno del centro commerciale Corte Santa Maria.

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.

In questo caso specifico sono state considerate anche le celle frigorifere risultate funzionanti in sede di sopralluogo ed il gruppo elettrogeno al servizio dei PV in oggetto. Il futuro aggiudicatario delle licenze commerciali usufruirà infatti dell'utilizzo di questi impianti che sono stati valorizzati nella precedente relazione ma che non sono stati oggetto di vendita separata a terzi pur avendo una consistenza tale da portare un vantaggio economico alla Procedura.

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 opere di abbattimento delle barriere architettoniche, etc.

Lo scrivente sottolinea il fatto che l'Ipermercato ed il reparto Gastronomia, compreso al suo interno, inserito nel 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 comparto del 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.

I presenti PV sono inattivi e chiusi al pubblico. Il certificato di prevenzione incendi è scaduto in quanto non rinnovato all'epoca dell'esercizio provvisorio della struttura.

Tali spese saranno a carico del futuro esercente, aggiudicatario delle licenze commerciali oggetto della presente stima.

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 (che comprende anche il PV Gastronomia) è stato considerato anche il valore delle licenze, costituito essenzialmente da spese amministrative come bolli, protocolli, spese d'ufficio, consulenza da parte di professionista abilitato, etc.

Le licenze commerciali andranno volturate 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 al riguardo del PV 8 ed un subingresso della MSV (media struttura di vendita) al riguardo del PV 9 in favore del nuovo esercente (Allegato A.08 e A.09 – Documentazione originaria). 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 i PV sono ospitati è stato rilasciato in data 30/09/2015 e allegato al contratto di affitto di R.A. tra ██████████ S.r.l. e ██████████ S.r.l. (Allegato A.08 e A.09 – Documentazione originaria pag. da 61 a 64). L'APE ha, per legge, una durata di dieci anni da suo rilascio per cui non sono previste al momento ulteriori spese per il rinnovo di tale attestazione fino alla naturale scadenza di quella esistente.

Per quanto concerne l'affitto che █████ S.r.l. pagava alla concedente █████ 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 █████ S.r.l. (concedente) e █████ 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.08 e 09 – Documentazione originaria pag. 5). Naturalmente sul canone gravava l'IVA di Legge.

Al riguardo della futura redditività di questo P.V. (compreso il PV Gastronomia) si può supporre che un P.V. di queste dimensioni, con diversi accessi (dal piano stradale e dal centro commerciale), con questa complessità e funzionalità di costruzione, con questo valore degli impianti e delle strutture architettoniche possa arrivare ad avere verosimilmente una redditività medio-alta.

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

Le licenze commerciali oggetto della presente relazione sono costituite da:

- L'uso del locale commerciale sito a Sassari in via Coppino snc all'interno del centro commerciale Corte Santa Maria;
- Dai beni materiali rappresentati dai vari impianti fissi al servizio dei P.V. quali l'impianto elettrico, le celle frigorifere, l'impianto di rilevazione fumi, quello di illuminazione, etc. (si veda a tal proposito l'Allegato B.09 – Valore licenza commerciale);
- Dalle licenze commerciali rilasciate dal comune di Sassari alla ditta █████ S.r.l. successivamente volturata in conseguenza del contratto di affitto di ramo d'azienda alla ditta █████ S.r.l. in forma di "subingresso della MSV mista prevalentemente alimentare (PV 9) ed adempimenti accessori (PV 8) in via Coppino snc (ricevuta protocollo S/19/1808 226941 del 18/12/2019 e 129327 del 22/08/2017) in cui la suddetta ditta █████ subentrava come esercente alla ditta █████ S.r.l. 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 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.09 – Accesso agli atti.

Dunque, le valutazioni elaborate nella presente relazione di perizia si riferiscono alla licenza commerciale del P.V. Ipermercato di via Coppino snc a Sassari che comprende il PV Gastronomia, rubricati al punto 8 e 9 dell'elenco estratto dalla lettera di incarico.

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo dei locali che ospitavano i P.V. in oggetto il giorno 11/11/2022. All'epoca del sopralluogo effettuato i PV risultavano in attività. 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. Tale sopralluogo è stato effettuato con l'obiettivo di elaborare la stima dei beni mobili presenti all'interno dei due 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 in oggetto, 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, 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 dai 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 i P.V. Ipermercato e Gastronomia di via Coppino snc a Sassari.

3.2 L'immobile adibito a sede dell'attività commerciale

Il locale a cui le licenze commerciali in oggetto sono riferito si trova libero da contratto di locazione e risulta di proprietà di Intesa San Paolo S.p.a. che lo concesse in locazione finanziaria alla ditta, ora fallita, █████ S.r.l. Quest'ultima, con contratto d'affitto di ramo d'azienda, ne trasferì il diritto reale alla ditta █████ S.r.l., ora fallita.

Il locale relativo al PV Gastronomia all'interno di cui è stata svolta l'attività commerciale, censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Mappale 4794, Subalterno 128, è costituito da un locale di piccole dimensioni diviso in due locali in cui il primo ospita gli spazi per la preparazione degli alimenti successivamente posti in vendita nel secondo locale, che si affaccia nell'Ipermercato. Il locale relativo al PV Ipermercato è censito al N.C.E.U. con lo stesso Foglio, Mappale e Subalterno. Infatti, quest'ultimo locale è di grandi dimensioni ed ospita al suo interno diversi reparti, tra cui il PV Gastronomia. Inoltre, il locale che ospitava il PV Ipermercato ha tra le sue pertinenze una porzione del livello inferiore del centro commerciale in cui sono installati alcuni impianti al suo servizio e diversi ampi vani che costituiscono il magazzino delle merci. Infine, al livello più alto del centro commerciale Corte Santa Maria, in una zona all'aperto, sono installate un'altra parte degli impianti, tra cui il gruppo elettrogeno.

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 █████ S.r.l. e l'affittuaria █████ 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.08 e A.09 – Documentazione originaria pag. 5).

3.3 Autorizzazioni amministrative

La ditta [REDACTED] S.r.l. (odierna ditta fallita) 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. Il subentro nella licenza commerciale veniva fatto dalla ditta [REDACTED] S.r.l. in forza del [REDACTED] di affitto di R.A. stipulato tra la cedente [REDACTED] S.r.l. e la stessa [REDACTED] S.r.l. Inoltre, nell'allegato A.08 – Documentazione originaria, lo scrivente ha riportato la ricevuta del Suap del comune di Sassari relativa agli adempimenti accessori nella MSV mista prevalentemente alimentare in via Coppino, 22 a Sassari per l'aggiunta della Gastronomia (ricevuta protocollo S/19/1808 226941 del 18/12/2019). Nell'Allegato A.09 – Documentazione originaria si trova la ricevuta del S.U.A.P. del comune di Sassari relativa al subingresso ramo d'azienda (protocollo 129327 del 22/08/2017).

In entrambe le ricevute la suddetta ditta [REDACTED] subentrava come esercente alla ditta [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 il PV in oggetto. L'istanza di accesso agli atti è stata trasmessa in data 09/04/2024 ed ha fornito riscontro. La documentazione reperita è stata raccolta e catalogata all'interno dell'Allegato D.09 – Accesso agli atti.

Pertanto, il nuovo e futuro esercente dell'esercizio commerciale oggetto della presente relazione dovrà effettuare un procedimento di voltura della licenza commerciale in capo alla ditta [REDACTED] S.r.l., una volta retrocesso il subentro attualmente in capo alla ditta [REDACTED] 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 video sorveglianza, etc.), il bagno 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;
- Le licenze commerciali concesse per il locale sito in via Coppino snc a Sassari 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 presumere che un locale di tali dimensioni, con tali soluzioni impiantistiche ed architettoniche unito alla sua posizione strategica all'interno di un grande centro commerciale possa garantire una redditività futura medio alta.

Allo stesso modo, il PV Gastronomia, indicato al punto 8 nella lettera d'incarico, ha le stesse caratteristiche di potenzialità reddituali essendo inserito come reparto Gastronomia all'interno dell'Ipermercato. 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, una serie di attività commerciali di diverso genere ed un bar-ristorante di grandi dimensioni. 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.

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 ad eccezione delle celle frigorifere funzionanti e del gruppo elettrogeno. 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 ai PV in oggetto è stato preso in considerazione il valore attualizzato al 2024 dei diversi impianti al servizio del locale, delle celle frigo funzionanti, del gruppo elettrogeno, 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 i P.V. in oggetto sono stati, 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 delle licenze commerciali, si può indicare il fatto che queste sono state già in passato oggetto di subentro come dimostrano le licenze attuali in cui la società █████ S.r.l. ne risulta titolare in forza del subentro conseguente al già citato contratto di affitto di R.A. e della ricevuta del Suap del Comune di Sassari il cui oggetto è "subingresso ramo d'azienda" (ricevuta protocollo 129327 del 22/08/2017) I riguardo del PV Ipermercato. Per quanto riguarda il PV Gastronomia la ricevuta del SUAP indica come tipologia di intervento "Adempimenti accessori per attività esistente" indicando dunque un subentro in una attività già funzionante e di cui era già esistente la titolarità della relativa licenza commerciale.

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 dei P.V. presi 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, le licenze commerciali risultano trasferibili, commerciabili, in grado di generare profitti qualora in esercizio all'interno dell'immobile individuato con i PV Ipermercato e Gastronomia siti a Sassari in via Coppino snc, all'interno del centro commerciale Corte Santa Maria.

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, videosorveglianza, illuminazione, gruppo elettrogeno, etc.), dalle celle frigo funzionanti 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, ad eccezione delle celle frigo (le celle frigo sono state precedentemente valorizzate ma non sono state oggetto di vendita separata a terzi).

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 una forte deprezzamento individuabile in una quota pari all'85% del suo valore a nuovo.

Per quanto riguarda l'imponente impianto di climatizzazione del locale, cioè le pompe di calore e i relativi motori, 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 una forte deprezzamento individuabile in una quota pari all'85% del suo valore a nuovo.

Il gruppo elettrogeno presente nel piazzale esterno del centro commerciale ha subito un deprezzamento dell'80% rispetto al suo valore a nuovo per la sua vetustà e l'abbondanza delle parti in movimento presenti al suo interno, che determinano un rapido e incidente deperimento e conseguente scaduta di valore, specialmente dopo 18 anni di installazione.

Per quanto riguarda gli altri impianti come quello elettrico, quello antitaccheggio, di illuminazione, di rilevazione fumi sono stati deprezzati del 85% rispetto al loro valore a nuovo. È stata considerata la loro obsolescenza, al pari di quello di climatizzazione. Gli impianti di illuminazione dedicati ai vari reparti dell'Ipermercato sono stati deprezzati applicando al loro valore a nuovo una quota del 75%. Le diverse postazioni per i carrelli, ubicate in diverse zone del centro commerciale hanno subito un deprezzamento dell'85% rispetto al loro valore a nuovo. Anche i due montacarichi che collegano l'area magazzini e l'area vendita hanno subito il medesimo deprezzamento, ovvero dell'85% rispetto al loro valore a nuovo.

Le due voci di inventario, ovvero quelle relative alle finiture e rivestimenti e all'abbattimento delle barriere architettoniche hanno subito un deprezzamento dell'80% del loro valore a nuovo. Anche per loro è stata considerata la relativa obsolescenza. Va infatti considerato che queste opere risalgono all'anno 2006, anno di inaugurazione del centro commerciale Corte Santa Maria in cui questo P.V. è inserito.

Va considerato che gli impianti e le opere architettoniche hanno 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 è superiore. Infatti, essendo tali beni (impianti, opere murarie) una parte integrante del P.V. ma anche del centro commerciale in cui tale P.V. 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 gli impianti sono stati installati e le opere murarie realizzate.

Per quanto riguarda le celle frigorifere del P.V., il loro valore economico è stato considerato e valutato nella relazione di perizia già consegnata alla Curatela nell'ambito del Fallimento 04/2021 presso il Tribunale di Sassari e riguardante la società █████ S.r.l.

Il loro valore in questa relazione è stato ulteriormente deprezzato del 10% rispetto ai valori ottenuti nella precedente relazione. Tale decurtazione ulteriore è stata apportata per attualizzare il loro valore al 2024.

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.

Inoltre, si segnala al riguardo dell'ottenimento delle certificazioni antincendio che gli oneri per il professionista incaricato di svolgere tali pratiche e le spese amministrative sono state sottratte al valore dell'attività commerciale in quanto la Curatela non si accollerà direttamente questi costi ma saranno in carico al futuro aggiudicatario della Licenza Commerciale

Le opere architettoniche che potrebbero essere necessarie per ottenere queste certificazioni non sono state considerate e calcolate nella presente relazione. Questi costi non sono al momento necessari e non se ne conosce l'entità in mancanza di un progetto esecutivo dei lavori.

Naturalmente i diversi elementi presi in esame nelle righe precedenti sono relativi ai due PV in oggetto essendo il PV Gastronomia integrato all'interno del PV Ipermercato.

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 i 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 11/11/2022 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 35 singole voci di elenco più le celle frigo da cui scaturisce un valore economico complessivo relativo ai due PV in oggetto pari a 166.304,80 €. valore che comprende le detrazioni dei costi relativi all'ottenimento delle certificazioni antincendio. Va sottolineato che i costi di eventuali modifiche architettoniche del locale ai fini dell'ottenimento delle suddette certificazioni non sono stati considerati e calcolati. Questi costi non sono al momento necessari ed in mancanza di un progetto esecutivo, non sono quantificabili.

Per la consultazione dei diversi elementi valutati si rimanda all'Allegato B.09 della presente relazione di stima. È stato redatto solo un Allegato B in quanto il PV Gastronomia è un reparto del PV Ipermercato e pertanto i beni valutati sono relativi all'intero PV 09. In tale allegato il valore della licenza commerciale è la somma relativa alle licenze dei due PV in oggetto.

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.09 – Valore Licenza Commerciale 2024.

Nel seguito viene riportata comunque una descrizione sintetica del locale in oggetto.

Il punto vendita sito in Via Coppino snc a Sassari è un vero e proprio ipermercato inserito nel centro commerciale Corte Santa Maria di cui occupa gran parte del piano terra.

La maggior parte degli impianti al servizio di questo P.V. si trovano nei locali compresi all'interno del parcheggio multipiano affiancato al centro commerciale Corte Santa Maria di cui è pertinenza.

In questa zona si trova l'impianto elettrico generale che poi si sviluppa all'interno dell'area vendita dove sono presenti due quadri secondari, uno all'ingresso e l'altro nella zona macelleria (Allegato C.09 – Documentazione fotografica foto 1, 24, 31). Qui si trova anche l'impianto che fornisce alimentazione ai numerosi banchi frigo presenti all'interno di questo P.V. (Allegato C.09 – Documentazione fotografica foto da 2 a 11).

L'altra parte degli impianti si trova all'interno di un recinto interdetto al pubblico, posto sul livello superiore del centro commerciale. In questo recinto si trovano le macchine che garantiscono la climatizzazione del P.V. e i gruppi elettrogeni che intervengono per sopperire alla mancanza di corrente elettrica proveniente dalle linee tradizionali per poter garantire continuità di funzionamento al P.V. (Allegato C.09 – Documentazione fotografica foto da 12 a 23). Da questa breve descrizione degli impianti fissi si possono dedurre le dimensioni di questo P.V. che infatti occupa gran parte del piano terra del centro commerciale Corte Santa Maria.

Infatti, due ingressi dell'ipermercato lo mettono in comunicazione con il piano stradale, tramite due porte automatiche (Allegato C.09 - Documentazione fotografica foto 43, 48).

Il terzo ingresso dell'ipermercato invece è costituito da varchi automatici in transenne d'acciaio, essendo già all'interno del centro commerciale, in prossimità dell'ingresso pedonale dal parcheggio multipiano interrato (Allegato C.09 - Documentazione fotografica foto 46). Una volta entrati dal varco automatico si trova un box in legno attrezzato, tra le altre cose dalla centrale di controllo dell'impianto di filodiffusione e da un impianto citofonico che mette in comunicazione l'area vendita con l'area magazzino e ricevimento merci (Allegato C.09 – Documentazione fotografica foto 25 e 26). L'area magazzino e ricevimento merci di questo P.V. è dimensionata rispetto alla sua area vendita. A questa zona si accede dall'interno dell'ipermercato da due montacarichi ed una parete in griglie d'acciaio in cui è integrata una porta (Allegato C.09 – Documentazione fotografica foto 34 e 40). Questo magazzino ha anche un ingresso carrabile ed è attrezzato per ricevere e prelevare le merci direttamente dal pianale dei camion che le trasportano (Allegato C.09 – Allegato fotografico foto 39, 41, 42).

In diverse zone del centro commerciale Corte Santa Maria e nel parcheggio multipiano interrato al suo servizio, sono dislocate diverse postazioni per il parcheggio dei carrelli della spesa riservati ai clienti (Allegato C.09 – Documentazione fotografica foto 38 e 47).

Per quanto riguarda l'area vendita dell'ipermercato va premesso che essa è divisa in diversi reparti, dotati di illuminazione dedicata (Allegato C.09 – Documentazione fotografica foto 29, 30, 32, 33, 44, 45).

Nel reparto cassa sono presenti colonnine relative all'impianto antitaccheggio per ciascuna delle dodici casse (Allegato C.09 – Documentazione fotografica foto 35). Sempre nel reparto cassa è presente una serranda in acciaio che separa l'ipermercato dai corridoi del centro commerciale in cui questo P.V. è inserito (Allegato C.09 – Documentazione fotografica foto 36 e 37).

Nella zona dell'ipermercato interdetta al pubblico sono presenti gli spogliatoi attrezzati con i servizi igienici riservati al personale (Allegato C.09 – Documentazione fotografica foto 27 e 28). Per quanto riguarda le numerose celle frigorifere presenti in questo P.V. è stato fatto un ragionamento approfondito nella relazione di perizia già consegnata alla Curatela e depositata all'interno del Fallimento 04/2021 del tribunale di Sassari. Da questi ragionamenti si era arrivati ad un valore di queste celle frigorifere da qui è stata sottratta una percentuale per ottenere il loro valore attualizzato al 2024. Quest'ultimo valore ottenuto andrà aggiunti al valore degli altri beni presi in esame per ottenere una stima appropriata dall'attività commerciale in oggetto. Per ogni valutazione e controllo al riguardo delle celle frigorifere, si rimanda dunque alla consultazione di tale relazione ed ai suoi allegati.

La presente valutazione della Licenza commerciale si compone di un totale di 35 voci di elenco più le celle frigo, per un ammontare complessivo per entrambi i PV di € 166.304,80 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 2022 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. Tra i beni considerati vi sono le celle frigorifere funzionanti ed il gruppo elettrogeno di cui il furo esercente usufruirà nella futura attività commerciale.

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 dei due PV Gastronomia ed Ipermercato, oggetto della relazione, pari a 166.304,80 €. 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 le licenze commerciali, esse verranno volturate 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.

Il documento riguardante il consumo energetico dell'edificio (APE) in cui i PV sono inseriti è in corso di validità e avrà scadenza il 30/06/2025.

La presente relazione di perizia contiene unicamente gli esiti delle ispezioni svolte all'interno dei Punti Vendita siti in Via Coppino snc a Sassari all'interno del centro commerciale Corte Santa Maria e rubricati ai punti 8 e 9 di cui all'elenco estratto dall'incarico conferitomi da parte dei Curatori.

I due PV sono stati raggruppati in un'unica relazione di stima in quanto è verosimile che il futuro acquirente sia interessato a subentrare ad entrambe le licenze commerciali poiché il PV Gastronomia rappresenta un reparto del PV Ipermercato.

Si ricorda che alla presente sono stati allegati un solo allegato B – Valore licenza Commerciale 2024 ed un solo Allegato C – Documentazione Fotografica in quanto il PV Gastronomia è un reparto del PV Ipermercato.

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, 22/07/2024

Il consulente Tecnico
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Elenco degli allegati:

Allegato A.08 09 – Documentazione originaria;
Allegato B – Inventario 2024;
Allegato C – Documentazione fotografica;
Allegato D – Accesso agli atti.