

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 07 Piazza Italia 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®



INDICE

1. Premessa.....	5
2. Operazioni peritali.....	9
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 arredi e delle attrezzature	22
5. Conclusioni	24
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:

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

Licenze dell'attività commerciale già esercitata in Ittiri:

██

██

██

██

██

██

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.”

Lo scrivente, dunque, redigerà una relazione di stima per ogni punto vendita elencato nella precedente lettera di incarico seguendo la medesima numerazione.

La presente relazione di stima contiene quindi unicamente gli esiti dei ragionamenti sviluppati ed esposti 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 7 del precedente elenco, estratto dalla lettera di incarico.

Tale PV è identificato dal nome commerciale Piazza Italia, attualmente inattivo e chiuso al pubblico, è situato all'interno della galleria 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 P.V. 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 negli 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 P.V.

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 nella stessa galleria commerciale del complesso edilizio di Corte Santa Maria sono presenti ulteriori esercizi commerciali. A tale proposito lo scrivente resta a disposizione della Spett.Le Curatela al fine di fornire un'analisi anche dei PV residui e non oggetto del presente gruppo di documenti.

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.

Lo scrivente ha avuto a disposizione, oltre alle suddette relazioni, il contratto di affitto di R.A. stipulato tra la ditta concedente █████ S.r.l. (fallita) e l'affittuaria █████ S.r.l. (fallita). Tra la documentazione a disposizione si trova anche il contratto di franchising stipulato tra █████ S.r.l. (affiliato) e Piazza Italia S.p.a. (affiliante). Oltre a tali contratti è presente all'interno dell'Allegato A.07 – Documentazione originaria, allegato alla presente relazione, anche la ricevuta del SUAP riguardante la licenza commerciale (subingresso in media struttura di vendita non alimentare) concessa alla stessa █████ S.r.l. riguardante il PV Piazza Italia, ubicato nel centro commerciale Corte Santa Maria, a Sassari in via Coppino snc.

Lo scrivente non ha avuto necessità di effettuare ulteriori sopralluoghi in questo specifico PV in quanto ha avuto a disposizione la perizia di stima dei beni mobili redatta nel 2023 in cui sono stati censiti tutti i beni e raccolte tutte le informazioni utili a rispondere ai quesiti presenti nella lettera di incarico.

I quesiti riguardano la possibilità e l'opportunità di cedere le licenze commerciali di ogni PV preso in esame a soggetto diverso da quello attualmente titolare, ovvero la ditta █████ S.r.l. e, di riflesso, la ditta █████ S.r.l. (fallita) e la redazione di una relazione che stimasse il valore commerciale di ogni singola licenza commerciale relativa ad ogni PV preso in esame.

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 07/12/2022 all'interno delle attività svolte per conto della Procedura fallimentare riguardante la ditta █████ S.r.l. (fallimento 04/2021 Tribunale di Sassari), cessionaria a █████ S.r.l. del ramo d'azienda Piazza Italia.

Deve doverosamente anticiparsi il fatto che l'immobile all'interno di cui è ubicato l'esercizio commerciale risulta composto da due parti principali. Una prima parte è direttamente accessibile dalla galleria commerciale e si limita al livello della stessa galleria. Questa non ha sbocchi verso il fronte strada. Tale prima parte risulta di proprietà degli istituti di credito che concessero in locazione finanziaria l'immobile alla ditta fallita. L'immobile è censito al NCEU del Comune di Sassari al F. 109, Part. 4794, sub. 113. La seconda parte di immobile si sviluppa sul fronte strada e per diversi livelli sovrapposti, tre per la precisione, collegati da scale e ascensori interni. Questa seconda parte di immobile risulta di proprietà terza, esterna alla presente Procedura, utilizzata dall'esercizio commerciale in forza di regolare contratto di locazione. Le due parti di immobile risultano unite, fuse e collegate a formare un unico esercizio commerciale che si dispone su più livelli, con accesso diretto dalla galleria e dal fronte strada.

La situazione sopra sommariamente definita porta a comporre due distinte ipotesi sul valore da attribuire alla licenza commerciale. Una prima ipotesi riguarda il fatto che l'esercizio commerciale gode della disponibilità di entrambe le parti di cui l'esercizio è costituito, ovvero della parte di proprietà e della parte in locazione. Una seconda ipotesi riguarda il fatto che l'esercizio commerciale non gode della disponibilità di entrambe le parti di cui l'esercizio è costituito, ovvero unicamente della parte di proprietà, ad esclusione della parte in locazione.

Tale doppia valutazione verrà effettuata nel seguito, al fine di fornire alla Procedura ogni elemento utile alla gestione delle licenze commerciali, ovvero sia in presenza dell'intero immobile che in assenza della parte in locazione.

Da quel sopralluogo è scaturito una situazione precisa della consistenza dei beni, tra i quali vi sono quelli utilizzati per stimare il valore commerciale del PV Piazza Italia, ubicato 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 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 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 07/12/2022 all'interno delle attività svolte come C.T.U. nel fallimento 04/2021 del tribunale di Sassari, riguardanti la società █████ 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 infatti sono presenti diverse voci che rappresentano i beni che di seguito saranno utilizzati per elaborare una stima corretta del valore economico della licenza commerciale del PV Piazza Italia.

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, i camerini in cartongesso. Questo PV è inserito all'interno di una galleria commerciale e dunque vanno considerati anche i lavori già svolti per l'eliminazione delle barriere architettoniche facenti parte delle pertinenze dirette del PV.

Al riguardo dell'impianto antincendio, lo scrivente sottolinea il fatto che la galleria del 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 della galleria. 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'intera galleria.

Come già anticipato in precedenza la presente relazione di stima proporrà una doppia valutazione, riguardante le due configurazioni potenzialmente raggiungibili da parte dell'esercizio commerciale, una prima corrispondente all'intero immobile comprensivo della parte di proprietà e della parte in locazione da soggetti terzi, una seconda corrispondente alla sola parte di proprietà.

Il presente PV è inattivo e chiuso al pubblico, così come l'intera galleria 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. Va inoltre sottolineato che il locale che ospita il P.V. Piazza Italia si sviluppa su più libelli sovrapposti che sono collegati tra loro con un montacarichi ad uso interno e da una scala per il pubblico. Si segnala la mancanza di porte tagliafuoco in corrispondenza degli accessi ai diversi piani e questo potrebbe compromettere l'ottenimento dei certificati antincendio per questo particolare P.V. se dovesse mantenere l'apertura al pubblico su livelli sovrapposti. Potenzialmente, tale circostanza potrebbe compromettere il raggiungimento del C.P.I. per l'intera galleria commerciale a causa del collegamento tra i diversi livelli del PV Piazza Italia. Tale circostanza, in difformità rispetto al C.P.I. originario, costringerà il futuro esercente a studi di approfondimento in tale direzione. Le spese derivanti dalle modifiche necessarie all'ottenimento di tali certificazioni, ma legate ad opere edili o impiantistiche di adattamento dell'immobile come l'installazione delle porte tagliafuoco all'ingresso dei diversi livelli in cui si sviluppa il locale, sono state escluse dai calcoli effettuati nella presente relazione di stima. Di tali lavori non se ne conosce al momento l'entità in quanto non esiste un progetto esecutivo per tali lavori, delegando direttamente al futuro aggiudicatario l'onere di tale valutazione comprensiva dei lavori da svolgere.

Come già in precedenza specificato il locale che ospita l'attività denominata Piazza Italia, attualmente ispezionabile, non è interamente di proprietà riconducibile alla ditta ██████████ S.r.l. (che ne deteneva il diritto reale in forza della locazione finanziaria). Una parte risulta in affitto da un soggetto terzo ed estraneo al Fallimento 04/2021 della suddetta società ██████████ S.r.l., mentre un'altra parte risulta di proprietà degli istituti di credito che hanno garantito la locazione finanziaria. Pertanto, il nuovo acquirente per poter usufruire del locale in cui si sviluppa il P.V. Piazza Italia, così come osservabile sui luoghi, dovrà subentrare a ██████████ S.r.l. come affittuario attraverso contratto con i legittimi proprietari della parte di immobile che si affaccia sul fronte strada.

In questo specifico caso la licenza commerciale riguardante questo PV sarà ceduta al nuovo esercente con la procedura del SUAP del Comune di Sassari in forma di subingresso della MSV non alimentare. In caso contrario, ovvero quello in cui la parte precedentemente affittata non sia più disponibile, la licenza commerciale dovrà essere ceduta ad un nuovo esercente ma andrà rimodulata dovendone ridefinire i contorni, assumendo una diversa perimetrazione l'immobile. La licenza commerciale è infatti indissolubilmente legata al locale in cui si esercita l'attività oggetto della licenza stessa. In caso di variazione della struttura immobiliare si dovrà provvedere ad una rimodulazione della licenza commerciale, da abbinarsi alla nuova configurazione strutturata per l'esercizio.

Nel computo per stabilire il valore commerciale di questa specifica attività è stato considerato anche il valore della licenza, costituito essenzialmente da spese vive come consulenze di professionisti abilitati, Bolli, protocolli, spese d'ufficio, etc. Tale valutazione è stata effettuata per entrambe le ipotesi strutturate e di cui alle pagine precedenti.

Per ciò che concerne la licenza commerciale essa verrà, tramite le procedure amministrative richieste dal Suap del Comune di Sassari, volturata in favore dell'acquirente, non essendoci al momento impedimenti di alcun genere. Verrà dunque effettuato un subingresso della MSV non alimentare in favore del nuovo esercente (Allegato A.07 – Documentazione originaria pag. 196). Se invece dovesse cambiare la conformazione del locale commerciale, tale licenza andrebbe a rimodularsi attraverso il deposito di un nuovo progetto.

Naturalmente, in ogni caso, sarà a carico dell'acquirente dell'attività e subentrante nella licenza commerciale, la presentazione dell'attestazione di possesso dei requisiti morali, professionali e antimafia, necessari per poter subentrare nell'esercizio di una qualsiasi attività commerciale.

Il canone d'affitto che la società ██████████ S.r.l. affittuaria del ramo d'azienda in oggetto versava alla concedente ██████████ S.r.l., è regolato dall'Art. 7 del contratto di affitto contenuto nell'Allegato A.07 della presente relazione.

In tale articolo viene definito il canone per l'intero ramo d'azienda in cui il PV Piazza Italia è compreso; pertanto, non è possibile individuare il canone d'affitto relativo alla sola attività commerciale in oggetto (Allegato A.07 – Documentazione originaria pag. 5).

La prestazione energetica di un edificio è misurata e certificata dal documento A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) che ha una validità di dieci anni dalla data di rilascio. Allegato al contratto di affitto di R.A. stipulato tra ██████████ S.r.l. e ██████████ S.r.l. si trova questo documento (Allegato A.07 – Documentazione originaria pag. da 25 a 64).

Dall'esame di tale documento si evince che il certificato APE relativo all'edificio in cui il PV in oggetto è inserito avrà corso di validità fino al 30/09/2025.

Per ciò che riguarda la potenziale redditività del PV, va segnalato che lo scrivente non ha nelle sue disponibilità alcun documento fiscale o i bilanci relativi a tale attività da cui desumere una certa redditività. Si segnala però che il suo inserimento in una galleria commerciale faciliterà la sua visibilità agli occhi dei potenziali clienti. Va sottolineato che, se dovesse mantenere la struttura attuale (tre livelli sovrapposti), questo PV avrebbe anche un ingresso sul piano stradale, oltre a quello che si affaccia all'interno della galleria di negozi. Nel caso in cui il PV dovesse invece svilupparsi solo nell'area di proprietà precedente della ditta fallita, questo ingresso sul piano stradale non sarebbe parte del PV. Inoltre, le dimensioni del locale commerciale sarebbero ridotte a meno di un terzo delle dimensioni attuali e naturalmente le potenzialità sarebbero ridotte in confronto a quelle di un locale sviluppato su tre livelli e con due ingressi al pubblico, di cui uno direttamente sul piano stradale.

Tali due ipotesi verranno nel seguito sviluppate al fine di fornire ogni elemento utile alla Curatela nella gestione della licenza commerciale.

Tutto questo 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 all'interno della galleria di negozi denominate Corte Santa Maria sita in via Coppino snc a Sassari (tale circostanza presuppone l'approfondimento delle due ipotesi di cui alle pagine precedenti);
- 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.07 – Valore licenza commerciale e Allegato B.07/bis); anche in questo caso l'incidenza di tali componenti varia a seconda dell'ipotesi valutata;
- Dalla licenza commerciale rilasciata 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 non alimentare, in via coppino C/O Galleria Corte Santa Maria" Sassari (ricevuta protocollo 38574 del 02/03/2018) in cui la suddetta ditta █████ subentrava come esercente alla ditta █████ S.r.l.

Dunque, le valutazioni elaborate nella presente relazione di perizia si riferiscono alla licenza commerciale del P.V. denominato Piazza Italia, rubricato al punto 7 dell'elenco estratto dalla lettera di incarico.

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo del locale che ospitava il P.V. Piazza Italia in data 07/12/2022. All'epoca del sopralluogo effettuato il PV risultava 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 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 Piazza Italia, 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.

Deve necessariamente puntualizzarsi il fatto che ogni valutazione effettuata in tal senso ha riguardato l'intero esercizio commerciale, così come attualmente osservabile, ovvero nella sua configurazione formata dalla parte di proprietà delle società di leasing e dalla parte in locazione da soggetto terzo estraneo alla Procedura.

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. Piazza Italia.

Come più volte già anticipato verranno nel seguito elaborate due ipotesi, strutturate sulle due diverse configurazioni dimensionali dell'immobile. Pare ovvio sottolineare il fatto che quanto verrà valutato nel seguito subirà l'influenza legata alla ricomprensione, ovvero allo scarto, della parte di esercizio di proprietà terza.

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

Il locale a cui la licenza commerciale in oggetto è riferito, è costituito da due parti principali. Una prima parte è direttamente accessibile dalla galleria commerciale e si limita al livello della stessa galleria. Questa non ha sbocchi verso il fronte strada. Tale prima parte risulta di proprietà degli istituti di credito che concessero in locazione finanziaria l'immobile alla ditta fallita. L'immobile è censito al NCEU del Comune di Sassari al F. 109, Part. 4794, sub. 113. La seconda parte di immobile si sviluppa sul fronte strada e per diversi livelli sovrapposti, tre per la precisione, collegati da scale e ascensori interni. Questa seconda parte di immobile risulta di proprietà terza, esterna alla presente Procedura, utilizzata dall'esercizio commerciale in forza di regolare contratto di locazione. Le due parti di immobile risultano unite, fuse e collegate a formare un unico esercizio commerciale che si dispone su più livelli, con accesso diretto dalla galleria e dal fronte strada. La prima parte descritta si trova libera 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, ██████████ 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 PV all'interno di cui è stata svolta l'attività commerciale con il marchio "Piazza Italia", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 4794, Subalterno 113 (parte di proprietà degli istituti di credito) e 477 (parte di proprietà di soggetto terzo) è costituito da un locale di medio-grandi dimensioni che si sviluppa su tre livelli sovrapposti comunicanti tra loro tramite un montacarichi, ad uso interno, e da una scala per il passaggio della clientela. Per quanto riguarda la struttura del PV va segnalato inoltre che una porzione rilevante del locale risulta di proprietà diretta di un soggetto non coinvolto nella Procedura fallimentare. Il ruolo di tale soggetto era quello di cedente dell'affitto di questa porzione del locale commerciale alla ditta ██████████ S.r.l. (ora fallita). Se tale parte non fosse disposta ad affittare le sue proprietà (parte del PV in oggetto) al nuovo esercente, il valore della licenza commerciale andrebbe sensibilmente rivista al ribasso dal punto di vista economico, per ovvie ragioni legate al fatto che le opere da valutarsi nella presente stima sarebbero assai ridotte rispetto alla globalità dell'intero esercizio commerciale. Le opere realizzate dalla ditta fallita in epigrafe risulterebbero ubicate all'interno di un immobile di proprietà di soggetto terzo. Si è ritenuto opportuno, quindi, formulare due ipotesi diverse riguardanti il valore della licenza commerciale. Una riguarda l'affitto della parte del locale non associata alla ditta fallita, mentre l'altra considera il caso in cui il valore sia determinato solamente dai locali riconducibili alla ditta ██████████ S.r.l.

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.07 – 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., nel singolo esercizio a marchio commerciale "Piazza Italia". Il subentro nella licenza commerciale veniva fatto dalla ditta [REDACTED] S.r.l. in forza del contratto di affitto di R.A. stipulato nel 2016 tra la cedente [REDACTED] S.r.l. e la stessa [REDACTED] S.r.l. Inoltre, nell'Allegato A.07 – Documentazione originaria, lo scrivente ha riportato la ricevuta del Suap del comune di Sassari relativa al subingresso dell'esercizio di vicinato non alimentare, in via coppino C/O Galleria Corte Santa Maria" Sassari (ricevuta protocollo 38574 del 02/03/2018) in cui la suddetta ditta [REDACTED] subentrava come esercente alla ditta [REDACTED] S.r.l. La licenza commerciale risulta rilasciata per l'attività ubicata all'interno dell'immobile complessivo, ovvero costituito dalla parte di proprietà e dalla parte in locazione da soggetto terzo. All'atto del passaggio di intestazione della licenza al nuovo esercente, nel solo caso di esercizio sulla sola parte di proprietà, dovrà rimodularsi il contenuto della pratica attraverso la ridefinizione della consistenza dell'immobile. 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, la galleria del Centro commerciale di Corte Santa Maria e, nello specifico, il PV Piazza Italia. L'istanza di accesso agli atti è stata trasmessa in data 09/04/2024 e, al momento, non ha fornito ancora riscontro.

Lo scrivente conta di reperire la documentazione necessaria per lo sviluppo successivo delle attività in capo alla Procedura richiesta nelle prossime settimane.

Non appena tale documentazione verrà reperita perché prodotta dal Comune di Sassari verrà tempestivamente trasmessa alla Curatela in integrazione alla presente relazione di stima.

Pertanto, il nuovo e futuro esercente dell'esercizio commerciale Piazza Italia 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 ditta ██████████ 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, antitaccheggio, etc.) le vetrine, 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;
- 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 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. Il locale in oggetto è inoltre architettonicamente armonico, diviso razionalmente per ospitare l'attività economica e due magazzini al servizio dell'attività stessa. Infine, la sua posizione strategica all'interno della galleria di negozi lo pone in un punto di alto passaggio della clientela potenziale.

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. I beni mobili asportabili, per ovvie ragioni, sono stati valutati nella loro interezza, per entrambe le parti dell'immobile, sia quella di proprietà che quella in locazione. 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 Piazza Italia 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 all'epoca proprietaria del diritto reale, la ditta █████ 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 dimostra la licenza attuale 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 dell'esercizio di vicinato non alimentare, in via Coppino C/O Galleria Corte Santa Maria Sassari" (ricevuta protocollo 38574 del 02/03/2018).

Ciò ha valore solo se la struttura del PV si mantenesse uguale a quella attuale su tre livelli sovrapposti, presupponendo che il nuovo esercente affittasse la porzione del locale di proprietà di un soggetto estraneo al Fallimento 04/2021 del tribunale di Sassari. In caso diverso la licenza andrebbe rimodulata, essendo indissolubilmente legata al locale commerciale in cui si esercita l'attività oggetto della licenza.

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 Piazza Italia.

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.

Sono state formulate a tale proposito, e come più volte anticipato alle pagine precedenti, due ipotesi alternative. Nella prima si considera il fatto che il nuovo esercente affitti la porzione di locale di proprietà di un soggetto estraneo alla Procedura fallimentare così come è avvenuto durante l'attività di questo PV fino all'avvenuto fallimento di █████ S.r.l. ed al successivo esercizio provvisorio.

La seconda ipotesi formulata si basa sul fatto che il nuovo esercente abbia a disposizione esclusivamente la porzione del locale commerciale direttamente riconducibile alla ditta fallita, di proprietà dell'istituto finanziario.

Quanto sopra in assenza dei dati reddituali e finanziari.

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione del locale, comprendente la pompa di calore e il relativo motore, è importante considerare l'obsolescenza e l'usura accumulata nel corso degli anni. Presupponendo una continuità di esercizio di tali macchinari nei locali attuali, è evidente che l'impianto non sia più completamente efficiente. Di conseguenza, il suo valore di mercato subisce un significativo deprezzamento, stimato al 85% rispetto al suo valore a nuovo.

Per quanto riguarda gli altri impianti come quello elettrico, quello di allarme, quello antitaccheggio, di illuminazione, di rilevazione fumi sono stati deprezzati del 75% rispetto al loro valore a nuovo. È stata considerata la loro obsolescenza, comunque leggermente minore rispetto a quella dell'impianto di climatizzazione. Un altro bene che ha subito il medesimo deprezzamento con la medesima motivazione è stato il montacarichi.

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 tali elementi è stata considerata la loro obsolescenza ed il deperimento in conseguenza dello stress subito nel tempo. Va infatti segnalato che queste opere risalgono all'anno 2006, anno di inaugurazione del centro commerciale Corte Santa Maria in cui questo PV è inserito. Pur essendo state mantenute regolarmente, queste opere hanno un'età superiore ai venti anni.

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 è superiore. Infatti, essendo tali beni (impianti, 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 gli impianti sono stati installati e le opere murarie realizzate.

Le ultime due voci, 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.

Si segnala che sono state redatte due tabelle che contengono i beni valutati (Allegato B.07 e Allegato B.07/bis) per calcolare il valore della licenza commerciale riferita alle due ipotesi esposte nelle righe precedenti. I deprezzamenti applicati sono i medesimi, mentre le variazioni riguardano i beni presenti ed il loro valore a nuovo nelle due configurazioni possibili del PV in oggetto e più volte richiamate in precedenza (la prima ipotesi con l'intero immobile costituito dalla parte di proprietà e dalla parte in locazione, la seconda ipotesi con l'immobile costituito dalla sola parte di proprietà). Infatti, al riguardo degli impianti, il loro valore subisce una sensibile variazione di prezzo in relazione alla grandezza del locale di cui sono al servizio esclusivo (un livello o tre livelli a seconda dell'ipotesi seguita).

Va 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 tutta la galleria 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'intera galleria.

4. Inventario degli arredi e delle attrezzature

Nel presente capitolo verrà proposto l'inventario degli impianti e delle opere architettoniche 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 07/12/2022 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 20 singole voci di elenco da cui scaturisce un valore economico complessivo pari a 31.212,50 € se si considerano i tre livelli sovrapposti in cui si sviluppa il PV, ovvero dell'esercizio globale comprensivo della parte di proprietà e della parte in locazione. Se invece si considera il PV costituito esclusivamente dai locali di proprietà degli istituti di credito, dunque direttamente riconducibile alla ditta fallita attraverso il diritto reale all'epoca vantato, l'inventario è costituito da 14 voci da cui scaturisce un valore economico complessivo pari a 6.617,50 €.

Per la consultazione dei beni presi in considerazione si rimanda all'Allegato B.07 e B.07/bis della presente relazione di perizia. Questi vengono riportati 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 a queste decurtazioni si rimanda a quanto affermato in precedenza nel paragrafo 3.3. Nei paragrafi successivi verrà presentato il risultato di quanto scaturente dalla compilazione dell'inventario.

Per la sua consultazione si rimanda ulteriormente all'Allegato B.07 e B.07/bis – Valore Licenza Commerciale 2024.

Nel seguito viene riportata comunque una descrizione sintetica dell'intero locale in oggetto.

Il P.V. in oggetto, ovvero Piazza Italia è inserito all'interno del centro commerciale Corte santa Maria in via Coppino snc a Sassari. La licenza commerciale lo definisce come una media struttura di vendita.

Questo locale è di dimensioni notevoli e si sviluppa in diversi livelli sovrapposti comunicanti tra loro tramite un montacarichi ad uso interno per la movimentazione delle merci e da una scala utilizzata dalla clientela (Allegato C.07 – Documentazione fotografica foto 1, 4, 11). Questo specifico PV ha a disposizione un altro locale utilizzato come magazzino, sempre all'interno del centro commerciale. Questi locali sono in comunicazione tra loro grazie ad un impianto citofonico (Allegato C.07 – Documentazione fotografica foto 8 e 18). Gli arredi di quest'ultimo locale (strutture in acciaio e scaffalature industriali) sono stati descritti e censiti all'interno della relazione e degli allegati relativi al fallimento 04/2021 del Tribunale di Sassari, riguardante la società █████ S.r.l. cessionaria del R.A. Piazza Italia all'affittuaria █████ S.r.l.

Nel livello più basso del locale del PV diviso in più livelli, si trova un magazzino dove sono installati il quadro elettrico, il terminale del sistema di allarme ed una cassaforte a muro (Allegato C.07 – Documentazione fotografica foto 3, 5, 6). Al livello superiore si trova l'area vendita che è in comunicazione anche con il piano stradale che costeggia la struttura attraverso una porta automatica scorrevole corredata dalle colonnine dell'impianto antitaccheggio (Allegato C.07 – Documentazione fotografica foto 7 e 9). Salendo di livello si trova un'altra area di vendita in comunicazione con l'ingresso del PV direttamente dalla galleria commerciale. Qui si trovano in prossimità dell'ingresso al P.V. ulteriori colonnine antitaccheggio la cui centrale è installata nel banco cassa del locale (Allegato C.07 – Documentazione fotografica foto 10). Su tutti i livelli in cui si trova l'esposizione della merce in vendita sono stati ricavati con strutture in cartongesso dei camerini per la prova degli abiti (Allegato C.07 - Documentazione fotografica foto 2). Sul soffitto in tutti i livelli del PV sono stati installati gli elementi degli impianti al servizio di questo PV. Troviamo infatti gli split dell'impianto di climatizzazione, i rilevatori di fumo e gli sprinkler dell'impianto antincendio, le camere dell'impianto di videosorveglianza, e le lampade dell'impianto di illuminazione (Allegato C.07 – Documentazione fotografica foto da 12 a 14). Infine, dall'esterno del PV dalla galleria commerciale si vedono le numerose vetrine e la serranda in acciaio microforato per poter chiudere il locale nelle ore di inattività (Allegato C.07 – Documentazione fotografica foto 16 e 17).

Va ribadito che il P.V. si sviluppa su tre livelli sovrapposti in cui il piano più basso è occupato quasi interamente dal magazzino merci.

I piani del locale sono uniti da un montacarichi per le esigenze interne di movimentazione delle merci e da una scala per il passaggio della clientela. La suddivisione in diversi livelli rappresenta un problema rispetto alla certificazione di prevenzione incendi.

La mancanza di porte tagliafuoco negli ingressi dei diversi piani potrebbe compromettere l'ottenimento delle certificazioni antincendio, obbligatorie per una attività commerciale aperta al pubblico, soprattutto se il PV dovesse mantenere la sua attuale suddivisione su diversi livelli sovrapposti. Per ottenere tali certificazioni sarebbe fondamentale installare delle porte tagliafuoco in ogni accesso ai diversi piani. Si ricorda infine che la descrizione ripostata nelle righe precedenti riguarda la totalità della struttura immobiliare che ospitava in PV in oggetto. Sono state considerate le parti la cui proprietà diretta è riconducibile alla ditta fallita e quelle di proprietà del soggetto, estraneo alla Procedura fallimentare, che cedeva in affitto tali locali alla ditta █████ S.r.l.

Per un approfondimento si invita alla consultazione dell'Allegato C.07 - Documentazione fotografica, a cui più volte è stato fatto riferimento.

Ipotesi 1 (PV totale)

La presente valutazione della Licenza commerciale si compone di un totale di 20 voci di elenco, per un ammontare complessivo di € 31.212,50 corrispondenti alle immobilizzazioni materiali fisse.

Ipotesi 2 (Proprietà istituti di credito)

La presente valutazione della Licenza commerciale si compone di un totale di 14 voci di elenco, per un ammontare complessivo di € 6.617,50 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 elaborato 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 estratte 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.

In questo specifico caso sono state formulate due diverse ipotesi dettate dalla particolare situazione in cui si trova questo PV. Va sottolineato che il locale che ospitava l'attività economica in oggetto è costituito da una porzione rilevante di proprietà di un soggetto estraneo alla Procedura fallimentare che lo cedeva in affitto alla ditta █████ S.r.l. ora fallita, all'epoca dell'esercizio. Se tale affitto fosse ceduto anche al nuovo esercente, il valore della licenza commerciale sarebbe pari a 31.212,50 €. Nel caso in cui, invece, il nuovo esercente dovesse svolgere la sua attività commerciale solamente nei locali la cui proprietà è riferibile agli istituti di credito e, dunque alla ditta █████ S.r.l. che ne vantava il diritto reale, il valore della licenza commerciale è pari a 6.617,50 €. In questa seconda ipotesi va considerato che la licenza attualmente riferibile a questo PV risulterebbe comunque trasferibile ad un altro soggetto. Infatti, la licenza commerciale si riferisce ad un preciso locale commerciale, dunque se quest'ultimo dovesse variare per dimensioni o conformazione, tale licenza dovrà essere necessariamente rimodulata sempre tramite le procedure richieste dal S.U.A.P. del comune di Sassari.

L'unica cifra esclusa dal conteggio è quella eventuale sui lavori che potrebbero essere necessari al fine dell'ottenimento della certificazione di prevenzione incendi. Questa cifra non è stata conteggiata perché essa è relativa a lavori non certi e di cui non si conosce l'entità non essendo stato prodotto alcun progetto esecutivo dei lavori. Invece nella somma che rappresenta il valore commerciale della licenza in oggetto sono comprese le spese relative alla procedura amministrativa da effettuare (tramite Suap del Comune di Sassari) per subentrare a █████ S.r.l. nella titolarità della licenza commerciale che dunque sarà intestata all'acquirente dell'attività in oggetto oppure per una nuova richiesta come espresso nelle righe precedenti.

L'acquirente dell'attività commerciale in oggetto, subentrante a █████ S.r.l. nella licenza commerciale o nuovo richiedente, dovrà obbligatoriamente presentare l'attestazione del possesso dei requisiti morali, professionali e del certificato antimafia, necessari in base alle norme attuali, per procedere all'esercizio di qualsiasi attività commerciale (alimentare, non alimentare o mista).

Al riguardo della certificazione APE (attestato di prestazione energetica) riguardante l'edificio in cui questo PV è inserito non sono previste spese in quanto tale documento ha validità fino al 30/09/2025.

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 7 di cui all'elenco estratto dall'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, 30/04/2024

Il consulente Tecnico
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Elenco degli allegati:

- Allegato A – Documentazione originaria;
- Allegato B – Valore Licenza Commerciale 2024;
- Allegato C – Documentazione fotografica.