

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED]

Fall. n° 4/2021

**Perizia di stima sul valore di mercato della Licenza Commerciale
del Punto Vendita 05 Sandro Ferrone 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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

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:



1) [REDACTED]

[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."

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 svolti e sviluppati nei capitoli successivi, sulla documentazione posta a disposizione dello scrivente da parte della Curatela al riguardo del punto vendita (in seguito PV) rubricato al numero 5 del precedente elenco, estratto dalla lettera di incarico.

Tale PV, attualmente inattivo e chiuso al pubblico, è identificato dal nome commerciale Sandro Ferrone ed 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 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 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 nel 2016 tra la ditta concedente [REDACTED] S.r.l. (fallita) e l'affittuaria [REDACTED] S.r.l. (fallita).

Oltre a tale contratto è presente all'interno dell'Allegato A.02 – Documentazione originaria, allegato alla presente relazione, anche la ricevuta del SUAP riguardante la licenza commerciale (subingresso in attività di vicinato non alimentare) concessa alla stessa [REDACTED] S.r.l. riguardante il PV Sandro Ferrone, 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 2022 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 [REDACTED] S.r.l. e, di riflesso, la ditta [REDACTED] 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 [REDACTED] S.r.l. (fallimento 04/2021 Tribunale di Sassari), cessionaria a [REDACTED] S.r.l. del ramo d'azienda Sandro Ferrone.

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 Sandro Ferrone, 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 [REDACTED] 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 Sandro Ferrone. 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 camerini in cartongesso. Non sono presenti bagni all'interno dell'esercizio. 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. 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.

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.

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

Nel computo per stabilire il valore commerciale di questa specifica attività è stato considerato anche il valore della licenza, costituito essenzialmente da spese vive come consulenze di professionisti abilitati, Bolli, protocolli, spese d'ufficio, etc.

La licenza commerciale sarà trasferita all'acquirente attraverso le procedure amministrative richieste presso il Suap del Comune di Sassari, poiché non ci sono attualmente ostacoli di alcun tipo.

Si prevede quindi il subingresso dell'esercizio commerciale a favore del nuovo titolare (Allegato A.05 - Documentazione originale pag. 83). Tuttavia, affinché il nuovo titolare possa subentrare nell'attività commerciale (alimentare o non alimentare), sarà necessario presentare l'attestazione del possesso dei requisiti morali, professionali e la certificazione antimafia, come richiesto dalle normative vigenti.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'edificio in cui è situato il Punto Vendita è stato rilasciato il 30/09/2015 e allegato al contratto di affitto di R.A. tra ██████████ S.r.l. e ██████████ S.r.l. (Allegato A.05 - Documentazione originaria pag. da 25 a 64).

Ai sensi di legge, l'APE ha una validità di dieci anni dalla data di rilascio, pertanto non sono previste spese aggiuntive per il suo rinnovo fino alla naturale scadenza della certificazione esistente.

Il canone d'affitto che la società [REDACTED] S.r.l. affittuaria del ramo d'azienda in oggetto versava alla concedente [REDACTED] S.r.l., è regolato dall'Art. 7 del contratto di affitto contenuto nell'Allegato A.05 della presente relazione. In tale articolo viene definito il canone per l'intero ramo d'azienda in cui il PV Sandro Ferrone è compreso; pertanto, non è possibile individuare il canone d'affitto relativo alla sola attività commerciale in oggetto (Allegato A.05 – 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 [REDACTED] S.r.l. e [REDACTED] S.r.l. si trova questo documento (Allegato A.05 – 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. Inoltre, si sottolinea che la struttura del locale commerciale, dotato di due aree magazzino, lo rende adatto ad esercitare diverse attività commerciali.

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;
- 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.05 – Valore licenza commerciale);
- Dalla licenza commerciale rilasciata dal comune di Sassari alla ditta [REDACTED] S.r.l. successivamente volturata in conseguenza del contratto di affitto di ramo d'azienda alla ditta [REDACTED] S.r.l. in forma di "subingresso dell'esercizio di vicinato non alimentare, in via coppino C/O Galleria Corte Santa Maria" Sassari (ricevuta protocollo 56307 del 29/03/2018) in cui la suddetta ditta [REDACTED] subentrava come esercente alla ditta [REDACTED] S.r.l.

Dunque, le valutazioni elaborate nella presente relazione di perizia si riferiscono alla licenza commerciale del P.V. denominato Sandro Ferrone, rubricato al punto 1 dell'elenco estratto dalla lettera di incarico. Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo del locale che ospitava il P.V. Sandro Ferrone 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 Sandro Ferrone, all'epoca di esercizio, facente parte del ramo d'azienda in locazione a favore della ditta [REDACTED] S.r.l. da parte della ditta [REDACTED] S.r.l. Da tale sopralluogo è scaturito un elenco di beni, successivamente confrontato per le elaborazioni necessarie con l'inventario redatto da parte della Curatela, allegato alla perizia di stima già consegnata ed agli atti della Procedura.

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

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

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

Il PV all'interno di cui è stata svolta l'attività commerciale con il marchio "Sandro Ferrone", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 4794, Subalterno 119 e 120, è costituito da un locale di medie dimensioni disposto in un unico vano in cui si svolge l'attività commerciale; una parte del vano è utilizzato come magazzino per le merci e non c'è un bagno con i servizi igienici. 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.05 – Documentazione originaria pag. 5).

3.3. Autorizzazioni amministrative

La ditta 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 S.r.l., nel singolo esercizio a marchio commerciale "Sandro Ferrone". Il subentro nella licenza commerciale veniva fatto dalla ditta S.r.l. in forza del contratto di affitto di R.A. stipulato nel 2016 tra la cedente S.r.l. e la stessa S.r.l. Inoltre, nell'Allegato A.05 – 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 56307 del 29/03/2018) in cui la suddetta ditta subentrava come esercente alla ditta S.r.l. Nell'ambito delle operazioni peritali in corso di svolgimento lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio S.U.A.P. del Comune di Sassari al fine di reperire le pratiche commerciali originarie per il presente PV. Tale accesso agli atti è finalizzato al reperimento delle pratiche commerciali riguardanti, in genere, la galleria del Centro commerciale di Corte Santa Maria e, nello specifico, il PV Sandro Ferrone. 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 Sandro Ferrone 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 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 ed il magazzino 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. 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 Sandro Ferrone è stato preso in considerazione il valore attualizzato al 2024 dei diversi impianti al servizio del locale, delle opere architettoniche facenti parte del locale e delle sue pertinenze, della licenza necessaria per poter avviare un'attività commerciale e di tutte le pratiche amministrative necessarie ad un esercizio commerciale in perfetta regola, secondo le norme vigenti.

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

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

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

Per quanto concerne la trasferibilità della licenza commerciale, si può indicare il fatto che questa è stata già in passato oggetto di subentro come 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 56307 del 29/03/2018).

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 Sandro Ferrone.

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

██████████

L'impianto di climatizzazione del locale, incluso la pompa di calore e il suo motore, ha operato ininterrottamente nel corso degli anni e ha inevitabilmente subito obsolescenza e usura. Pertanto, è ragionevole considerare che non sia più in piena efficienza, riflettendosi in un significativo deprezzamento sul suo valore di mercato. Questo deprezzamento è pari alla quota del 85% rispetto al suo valore iniziale. Al riguardo degli 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 minore rispetto a quella dell'impianto di climatizzazione, anche se non eccessivamente. Anche i moduli vetrina hanno subito il medesimo deprezzamento, ovvero il 75% del loro valore a nuovo. L'altro bene che ha subito il 75% di deprezzamento con la medesima motivazione è la parete in cartongesso presente all'interno del locale e la finitura in specchi di una parete interna del PV. Le due voci di inventario, ovvero quelle relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e alle finiture e rivestimenti hanno subito un deprezzamento dell'80% del loro valore a nuovo. Anche per loro è stata considerata la loro obsolescenza. Va infatti considerato che queste opere risalgono all'anno 2006, anno di inaugurazione del centro commerciale Corte Santa Maria in cui questo PV è inserito, progressivamente manutenzionate, ma comunque soggette a grande stress.

Va considerato che gli impianti e le opere architettoniche hanno tutti subito un deprezzamento dovuto all'età dei suddetti beni. Nonostante il contratto di affitto di R.A. stipulato tra ████████ S.r.l. e ████████ S.r.l. risalgia ad un periodo recente, l'età dei beni presenti nell'inventario risulta maggiore. Infatti, essendo tali beni (impianti e opere murarie) una parte integrante del PV ma anche del centro commerciale in cui tale PV è inserito, va considerato il 2006 come anno di riferimento per datare tali beni. Il 2006 è infatti l'anno di inaugurazione del centro commerciale Corte Santa Maria, anno in cui questi impianti sono stati installati e le opere architettoniche sono state realizzate.

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

Va inoltre sottolineato che le spese tecniche per l'ottenimento delle certificazioni antincendio non saranno assunte dalla Curatela ma saranno a carico del nuovo esercente sulla scorta degli atti già presenti ma attualmente scaduti e non rinnovati dai soggetti falliti.

PERTANTO, LE SPESE CALCOLATE SONO STATE SOTTRATTE AL VALORE COMPLESSIVO DI STIMA DEL VALORE DELLA LICENZA COMMERCIALE IN OGGETTO IN QUANTO DA SOSTENERSI DA PARTE DEL FUTURO ESERCENTE.

LE SPESE CHE POTREBBERO DERIVARE DA MODIFICHE E ADATTAMENTI DELL'IMMOBILE, SEMPRE AL FINE DI OTTENERE TALI CERTIFICAZIONI, NON SONO STATE CALCOLATE IN QUANTO NON SE NE CONOSCE LA NECESSITÀ E L'ENTITÀ ECONOMICA, MANCANDO UN PROGETTO ESECUTIVO DI TALI LAVORI, AL MOMENTO SOLO TEORICI ED EVENTUALI.

SI SOTTOLINEA INFINE CHE LE CERTIFICAZIONI ANTINCENDIO SONO RIFERITE A 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 impianti e delle opere architettoniche

NEL PRESENTE CAPITOLO VERRÀ PROPOSTA LA STIMA DEGLI IMPIANTI E DELLE OPERE ARCHITETTONICHE DI PERTINENZA DEL PV ALL'EPOCA IN ESERCIZIO DA PARTE DELLA DITTA FALLITA, OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA, INDIVIDUATI PRESSO IL P.V. DELLA ██████████ S.r.l. AFFITTATO A ██████████ S.r.l. SITUATO IN VIA COPPINO SNC ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE CORTE SANTA MARIA A SASSARI.

LA STIMA CHE DI SEGUITO VERRÀ PRESENTATA SCATURISCE DALLE INDAGINI EFFETTUATE DURANTE UNA GIORNATA DI SOPRALLUOGO SVOLTA IL GIORNO 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 19 SINGOLE VOCI DI ELENCO DA CUI SCATURISCE UN VALORE ECONOMICO COMPLESSIVO PARI A 10.255,00 €.

PER LA CONSULTAZIONE DEI DIVERSI ELEMENTI VALUTATI SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B.05 DELLA PRESENTE RELAZIONE DI PERIZIA. ESSO VIENE RIPORTATO IN FORMA TABELLARE DOVE LA PRIMA COLONNA INDICA IL NUMERO DELLA VOCE (OVVERO IL CODICE ASSOCIATO AL SINGOLO ELEMENTO ALL'INTERNO DEL PRESENTE ALLEGATO), LA SECONDA INDICA LA DESCRIZIONE DELLA VOCE STESSA, LA TERZA INDICA LA QUANTITÀ NUMERICA ASSOCIATA A TALE VOCE, LA QUARTA INDICA IL VALORE A NUOVO ASSOCIATO CADAUNO, LA QUINTA IL VALORE TOTALE A NUOVO, E LA SESTA COLONNA INDICA IL VALORE TOTALE ATTUALIZZATO AL 2024.

Lo scrivente ha tenuto conto dell'invecchiamento dei diversi elementi, apportando delle decurtazioni secondo metodi correntemente utilizzati nell'ambito dell'estimo industriale. Per maggiori dettagli in merito alle decurtazioni apportate ai valori originari si rimanda a quanto individuato in precedenza nel paragrafo 3.3 e all'Allegato B.05 – Valore Licenza Commerciale 2024.

Nel seguito viene riportata una descrizione sintetica del locale in oggetto. Il P.V. in oggetto è di modeste dimensioni e come recita la licenza commerciale è un esercizio di vicinato non alimentare. Su tutto il soffitto sono installate parti degli impianti al servizio di questa attività. Si notano infatti lo split dell'impianto di climatizzazione, le parti dell'impianto antincendio (rilevatori fumi e sprinkler), le lampade dell'impianto di illuminazione, le camere dell'impianto di videosorveglianza e le casse acustiche del sistema di filodiffusione (Allegato C.05 – Documentazione fotografica foto da 5 a 9 e 14). Nelle pareti laterali del locale si trovano 4 camerini realizzati con pareti in cartongesso, in prossimità di questi si trova il quadro elettrico ed il terminale del sistema di allarme (Allegato C.05 – Documentazione fotografica foto da 1 a 4). In questo specifico locale ci sono due pareti rifinite, una con alcune specchiere ed una con scaffalature realizzate in cartongesso (Allegato C.05 – Documentazione fotografica foto 10 e 15). All'uscita del locale si trovano le colonnine del sistema antitaccheggio e la serranda in acciaio per chiudere il PV nelle ore di inattività, mentre dall'esterno si possono vedere le numerose vetrine del negozio (Allegato C.05 – Documentazione fotografica foto 11, 12, 13, 16). Si segnala che questo PV non ha a disposizione un bagno dotato di servizi igienici.

Per un approfondimento si invita alla consultazione dell'Allegato C.05 - Documentazione fotografica, a cui più volte è stato fatto riferimento.

La presente valutazione della Licenza commerciale si compone di un totale di 19 voci di elenco, per un ammontare complessivo di € 10.255,00 corrispondenti alle immobilizzazioni materiali fisse.



5. Conclusioni

Il presente elaborato, comprensivo dei suoi allegati, è stato sviluppato a partire dalla relazione di stima dei beni mobili redatta nel 2022 in un momento successivo al contratto di affitto di ramo d'azienda, e scaturito dalle indagini ispettive svolte nel 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.

Da questi beni e con l'aggiunta di altre spese concernenti l'avvio di una attività economica (licenza commerciale, certificato prevenzione incendi) si è arrivati al valore economico corrente del PV Sandro Ferrone, oggetto della relazione, pari a 10.255,00 €.

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

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

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 30/06/2025.

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 5 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, 23/04/2024



Il consulente Tecnico
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)



Elenco degli allegati:

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

