

FALLIMENTO [REDACTED] R.F. 279/2016

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato : Dott. Cosmo Crolla

Curatore : Dott. Giano Giani

PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI:

- Ramo d'azienda punto vendita nel Comune di Firenze - Mercato Isolotto;
- Ramo d'azienda punto vendita nel Comune di Firenze - Mercato Piazza delle Cure;
- Ramo d'azienda nel Comune di Forte dei Marmi - Fiera di S.Ermete;
- Ramo d'azienda negozio nel Comune di Firenze, Via Gioberti n. 88 rosso.

Premessa

Il sottoscritto Dott. Giano Giani, curatore del fallimento di [REDACTED] titolare dell'omonima impresa individuale con sede in Firenze Via Giovanni del Pian dei Carpinini n. 96/5, dichiarato dal Tribunale di Firenze in data 6 dicembre 2016 R.F. N. 279/2016, presenta la propria relazione di stima per la valutazione, alla data del fallimento, 6/12/2016, del valore economico dei singoli rami dell'azienda di proprietà del fallimento [REDACTED] esercente attività di commercio al dettaglio di calzature in sede fissa, in Firenze Via Gioberti 88 rosso e in aree pubbliche, in posteggi nei mercati rionali e fiere annuali.

La relazione di stima viene redatta dal sottoscritto curatore, autorizzato, “per ragioni di economia”, dal Giudice Delegato alla procedura con provvedimento in data 15 marzo 2017.

L'attività dell'impresa [REDACTED] è iniziata in data 3 febbraio 1994 ed è proseguita fino al 2/12/2015, data in cui l'azienda è stata concessa in affitto alla [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con scrittura privata – contratto di affitto d'azienda - con firme autenticate dal [REDACTED] di Firenze.

La presente relazione di stima ha lo scopo di determinare il valore dei rami d'azienda dell'impresa individuale [REDACTED] alla data del fallimento, al fine di procedere alla loro vendita.

La fallita impresa non ha tenuto i libri contabili obbligatori previsti dall'art. 2214 Cod.Civ., per cui è possibile rilevare soltanto i dati risultanti dalla contabilità semplificata, che consiste nella tenuta dei registri iva integrati con i costi fuori campo iva, indicati nel quadro RG del modello unico persone fisiche e precisamente:

- ricavi prodotti dalle vendite di merci;
- plusvalenze patrimoniali;
- rimanenze finali;
- rimanenze iniziali;
- costi per l'acquisto delle merci;
- spese di lavoro dipendente e assimilato per lavoro autonomo;
- utile spettante agli associati in partecipazione;
- importo degli altri componenti negativi;
- reddito d'impresa.

Dalla contabilità si rileva il volume d'affari del negozio di Via Gioberti, e conseguentemente il volume d'affari complessivo degli altri rami d'azienda, determinato per differenza fra il volume d'affari complessivo di tutti i rami d'azienda e il volume d'affari del ramo d'azienda di Via Gioberti, per cui, ad eccezione del suddetto punto vendita, mancano gli elementi necessari per determinare il valore dei singoli rami d'azienda.

Pertanto la valutazione dei rami d'azienda nei quali era svolto il commercio ambulante viene fatta con riferimento al prezzo di cessione dei rami d'azienda concessi in locazione all'impresa [REDACTED], subaffittati alla [REDACTED] e da essa acquistati nel corso del contratto di affitto d'azienda, nonché al prezzo di cessione al Sig. [REDACTED], del ramo d'azienda di proprietà della [REDACTED] e precisamente:

1. ramo d'azienda commerciale, operante su area pubblica, autorizzato alla vendita di generi appartenenti al settore non alimentare in Pontassieve nel mercato settimanale in via Parigi, posteggio n. 46 di mq 35, acquistato dalla [REDACTED] prezzo di € 10.000,00 di cui € 9.800,00 per avviamento e € 200,00 per due brandine, come si rileva dal contratto di cessione di ramo d'azienda in area pubblica in data 14 giugno 2016 con firme autenticate dal Notaio [REDACTED] di Firenze.
2. Ramo d'azienda commerciale operante su area pubblica autorizzato alla vendita di generi appartenenti al settore non alimentare nei seguenti mercati di Firenze:

- posteggio nel mercato rionale di Firenze, nel giorno di giovedì, viale Fanti, posto n.12 di mq 30, munito di autorizzazione concessione n. 1472 rilasciata dal Comune di Firenze in data 28/9/2000;
- posteggio nel mercato rionale di Firenze nel giorno di sabato, Piazza delle Cure, posto n.10 di mq 20 munito di autorizzazione concessione n. 1474 rilasciata dal Comune di Firenze in data 28/9/2000.

Il corrispettivo per la cessione del suddetto Ramo d'azienda, acquistato dalla ██████████ è stato concordato in € 14.000,00 di cui € 13.900,00 per avviamento e € 100,00 per due brandine, come si rileva dal contratto di cessione di ramo d'azienda in area pubblica in data 2 agosto 2016 con firme autenticate dal Notaio ██████████ di Firenze.

Trattandosi di mercati della stessa importanza, il prezzo di € 14.000,00 viene attribuito, dal sottoscritto, ai due posteggi sulla base della loro superficie, arrotondando a € 8.000,00 il prezzo attribuito al mercato di viale Fanti e a € 6.000,00 il prezzo attribuito al mercato di Piazza delle Cure.

3. Ramo d'azienda commerciale operante su area pubblica, autorizzato alla vendita di generi appartenenti al settore non alimentare nel mercato rionale di Rifredi-Piazza Dalmazia di mq 24 nel giorno di lunedì, posteggio 14, venduto, prima del fallimento, al Sig. ██████████ al prezzo di € 6.000,00 (seimila) di cui € 5.500,00 quale valore dell'avviamento

commerciale e € 500,00 per attrezzature aziendali.

VALUTAZIONE DEL RAMO AZIENDA PUNTO VENDITA
COMUNE DI FIRENZE - MERCATO FIRENZE ISOLOTTO - IL
MARTEDI' - POSTEGGIO 12

Caratteristiche del posteggio:

- Autorizzazione e concessione n. 226 rilasciata dal Comune di Firenze - Direzione Sviluppo Economico-Settore attività Commerciali-Ufficio Commercio aree pubbliche.
- Giorno di utilizzazione: martedì.
- Ubicazione: Mercato Firenze Isolotto.
- Settore merceologico: non alimentare.
- Numero identificativo 12.
- Superficie totale mq 30 (6x5).

L'autorizzazione scade il 31/12/2018.

La valutazione viene fatta per comparazione con il prezzo di cessione del ramo d'azienda relativo al punto vendita in Viale Fanti di mq. 30 indicato in precedenza, venduto per € 8.000,00, riducendo tale valore a € 6.000,00 in quanto trattasi di mercato periferico rispetto a quello in viale Fanti. Tale prezzo è comprensivo di cinque brandc da appoggio valutate € 125.

Tale valore risulta in linea con il valore del ramo d'azienda in Piazza Dalmazia venduto dall'impresa [REDACTED] al sig.

[REDACTED]
Il ramo d'azienda era stato acquistato dalla società [REDACTED]
[REDACTED] il 25 marzo 1999 e attualmente è affittato

alla "██████████" con contratto d'affitto d'azienda in data 2 dicembre 2015.

VALUTAZIONE DEL RAMO AZIENDA PUNTO VENDITA
COMUNE DI FIRENZE - MERCATO PIAZZA DELLE CURE
IL VENERDI' POSTEGGIO 10

Caratteristiche del posteggio:

- Autorizzazione e concessione n. 1193 del 28/9/2000 rilasciata dal Comune di Firenze - Direzione Sviluppo Economico-Settore attività Commerciali-Ufficio Commercio aree pubbliche.
- Giorno di utilizzazione: venerdì.
- Ubicazione: Mercato Firenze Piazza delle Cure.
- Settore merceologico: non alimentare.
- Numero identificativo 10.
- Superficie totale mq 20.

L'autorizzazione scade il 31/12/2018.

La valutazione del ramo d'azienda, attualmente influenzata dai lavori per la tranvia, che rendono più complicato l'accesso alla zona del mercato e la sosta delle auto, viene fatta per comparazione con il prezzo di cessione del ramo d'azienda relativo al punto vendita in Piazza delle Cure, della superficie di mq 20, il sabato, il cui valore indicato nel contratto in data 2 agosto 2016 con firme autenticate dal Notaio ██████████ di Firenze, ammonta a € 6.000,00, attribuendo al ramo d'azienda oggetto di valutazione il valore di € 5.000,00 in quanto il ramo d'azienda relativo al mercato del venerdì in Piazza delle Cure è meno ambito di quello relativo al mercato del

sabato. Tale prezzo è comprensivo di cinque brande da appoggio valutate € 125.

VALUTAZIONE DEL RAMO AZIENDA COMUNE DI FORTE DEI MARMI PUNTO VENDITA FIERA DI S. ERMETE

Caratteristiche del posteggio:

- Giorno di utilizzazione 28 agosto.
- Ubicazione: Viale Matteotti Forte dei Marmi.
- Settore merceologico: non alimentare.
- Numero identificativo 41.
- Superficie totale mq 24.

L'autorizzazione scade il 31/12/2018.

Trattasi di mercato importante per localizzazione e periodo.

Il ramo d'azienda è stato acquistato il 20 maggio 2011 per la somma di € 7.000,00 (settemila) di cui € 6.850 per avviamento e € 150 per beni strumentali.

Sostanzialmente si può ridurre leggermente la valutazione del 2011, per cui il valore del ramo d'azienda ammonta a € 6.500,00 ed è comprensiva di cinque brande da appoggio, valutate € 125.

Attualmente il ramo d'azienda è affittato alla [REDACTED] con contratto d'affitto d'azienda in data 2 dicembre 2015.

Empoli, 17 maggio 2017

Con Osservanza

Dott. Giano Gianì

