

# STEFANEL

## **DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO AD OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTE CORRELATA**

redatto ai sensi dell'articolo 5 e in conformità all'Allegato 4 del Regolamento approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche

**Cessione di ramo di azienda ("punto vendita") alla parte correlata LEGGENDA S.r.l.**

Il presente documento informativo è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet di Stefanel S.p.A. ([www.stefanel.com](http://www.stefanel.com)), sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A. ([www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)) e presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato "NIS-Storage" all'indirizzo [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com) in data 7 luglio 2015.

## PREMESSA

Il presente Documento Informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato redatto da Stefanel S.p.A. (di seguito anche “**Stefanel**” o l’**Emittente**” o la “**Società**”) ai sensi dell’articolo 5 e in conformità all’Allegato 4 del Regolamento approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche (“*Regolamento operazioni con parti correlate*”), nonché ai sensi dell’art. 7.1.1 della Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società il 26 novembre 2010, e contiene informazioni relative alla cessione (di seguito congiuntamente “**la Cessione**”) di un ramo di azienda (“punto vendita”) alla società correlata Leggenda S.r.l. (di seguito anche brevemente “**Leggenda**”), che fa capo al Presidente del Consiglio di Amministrazione Giuseppe Stefanel - in quanto società controllata dallo stesso - e di cui è Amministratore Delegato Achille Mucci, Amministratore Delegato di Stefanel S.p.A..

In particolare, Stefanel ha ceduto a Leggenda un ramo di azienda costituito da un punto vendita ad immagine Stefanel ubicato in Firenze - via Calzaiuoli in data 30 giugno 2015 (operazione di seguito indicata anche come “**la Cessione**”).

La Cessione è stata realizzata a un prezzo di 4,5 milioni di euro.

La *ratio* della Cessione si inquadra nel più ampio processo di razionalizzazione della rete distributiva del Gruppo, che ha indotto Stefanel a voler ricercare nella città di Firenze una nuova *location* più in linea con le attuali esigenze del *brand* Stefanel e a un canone di locazione più favorevole.

La realizzazione della Cessione ha comportato il superamento della soglia del 5% del c.d. “*Indice di rilevanza del controvalore*” così come definito nell’Allegato 3 del *Regolamento operazioni con parti correlate*, come di seguito specificato (in euro/000):

$$\frac{\text{Controvalore della Cessione}}{\text{Capitalizzazione dell'Emittente al 31.03.2015}} = \frac{4.500}{29.206} = 15,4\%$$

Di conseguenza si è resa necessaria la pubblicazione del presente Documento Informativo.

Tale Cessione non ha comportato il superamento di nessuno dei parametri di significatività determinati dalla Consob ai sensi dell’art. 71 del Regolamento Emittenti e indicati nell’Allegato 3B del Regolamento medesimo.

## INDICE

|   |          |
|---|----------|
| <b>PREMESSA</b> .....   | <b>2</b> |
| <b>1. AVVERTENZE</b> .....  | <b>4</b> |
| <b>2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE</b> .....  | <b>4</b> |
| 2.1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE, MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI<br>DELL'OPERAZIONE .....   | 4        |
| 2.1.1. LA CESSIONE .....  | 4        |
| 2.2. INDICAZIONE DELLE PARTI CORRELATE CON CUI L'OPERAZIONE E' STATA POSTA IN<br>ESSERE E DELLA NATURA DELLA CORRELAZIONE .....   | 4        |
| 2.3. INDICAZIONE DELLE MOTIVAZIONI ECONOMICHE E DELLA CONVENIENZA PER LA<br>SOCIETÀ DELL'OPERAZIONE.....  | 4        |
| 2.4. MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELL'OPERAZIONE E<br>VALUTAZIONI CIRCA LA SUA CONGRUITÀ RISPETTO AI VALORI DI MERCATO DI<br>OPERAZIONI SIMILARI.....  | 5        |
| 2.5. ILLUSTRAZIONE DEGLI EFFETTI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI<br>DELL'OPERAZIONE FORNENDO ALMENO GLI INDICI DI RILEVANZA APPLICABILI .....  | 5        |
| 2.6. INCIDENZA DELL'OPERAZIONE SUI COMPENSI DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI<br>AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ E/O DI SOCIETÀ CONTROLLATE.....  | 5        |
| 2.7. INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DELLA SOCIETÀ DETENUTI DAI<br>COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO, DIRETTORI<br>GENERALI E DIRIGENTI DELL'EMITTENTE EVENTUALMENTE COINVOLTI<br>NELL'OPERAZIONE E AGLI INTERESSI DI QUESTI ULTIMI IN OPERAZIONI<br>STRAORDINARIE ..... | 5        |
| 2.8. INDICAZIONE DEGLI ORGANI O DEGLI AMMINISTRATORI CHE HANNO CONDOTTO O<br>PARTECIPATO ALLE TRATTATIVE E/O ISTRUITO E/O APPROVATO L'OPERAZIONE,<br>SPECIFICANDO I RISPETTIVI RUOLI CON PARTICOLARE RIGUARDO AGLI<br>AMMINISTRATORI INDIPENDENTI .....   | 6        |
| <b>DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI<br/>SOCIETARI</b> .....  | <b>6</b> |
| <b>ALLEGATI</b> .....   | <b>7</b> |

## **1. AVVERTENZE**

Con riferimento ai rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dalla Cessione descritta nel presente Documento Informativo, l'Emittente ritiene che la medesima sia stata posta in essere a condizioni di mercato, anche in considerazione del fatto che sono state ottenute delle valutazioni di esperti indipendenti (cfr. Allegato 2 al presente documento) che supportano il valore applicato. Tuttavia non è possibile assicurare che ove essa fosse stata conclusa con soggetti terzi, gli stessi avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito la suddetta operazione, alle medesime condizioni.

Per quanto invece attiene all'*iter* deliberativo adottato ai fini della Cessione, e alle relative procedure finalizzate a fronteggiare i rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse, si fa rinvio a quanto *infra* specificato al Paragrafo 2.8.

Con riferimento ai rischi connessi alla continuità aziendale dell'Emittente, così come descritti nella comunicazione finanziaria periodica, a cui si fa espresso rinvio, la Cessione fornisce peraltro un contributo positivo all'Emittente dal punto di vista economico, patrimoniale e finanziario, generando una significativa plusvalenza e un flusso di cassa nel breve termine a supporto del fabbisogno prospettico del Gruppo.

## **2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE**

### **2.1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE, MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE**

#### **2.1.1. LA CESSIONE**

In data 30 giugno 2015 l'Emittente ha stipulato con Leggenda un contratto di cessione di ramo di azienda relativamente a un ramo di azienda commerciale costituito da un negozio per la vendita al pubblico di articoli di abbigliamento e calzature ubicato in Firenze - Via Calzaiuoli e attualmente utilizzato come negozio ad immagine Stefanel direttamente dalla Società.

Il prezzo per la Cessione è stato convenuto tra le parti in euro 4.500.000.

Quanto ai termini di pagamento, è stato concordato un primo acconto di euro 1.000.000 al momento della firma del contratto di cessione e il saldo di euro 3.500.000 entro il 10 marzo 2016.

Contestualmente alla Cessione è stato stipulato anche un contratto di affitto di ramo d'azienda tra Leggenda (concedente) e Stefanel (affittuaria) relativamente alla medesima *location*, per un canone annuo di affitto pari al canone di locazione pagato da Stefanel al proprietario dell'immobile in cui è ubicato il ramo d'azienda (quindi senza aggravio di costi per la Società).

### **2.2. INDICAZIONE DELLE PARTI CORRELATE CON CUI L'OPERAZIONE E' STATA POSTA IN ESSERE E DELLA NATURA DELLA CORRELAZIONE**

La Cessione si configura come operazione fra Parti Correlate, così come definite nell'Allegato 1 al *Regolamento operazioni con parti correlate*, in quanto Giuseppe Stefanel, azionista di riferimento e Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, risulta anche controllante e Presidente del Consiglio di Amministrazione di Leggenda. Inoltre, Achille Mucci ricopre sia la carica di Amministratore Delegato dell'Emittente che quella di Amministratore Delegato di Leggenda.

### **2.3. INDICAZIONE DELLE MOTIVAZIONI ECONOMICHE E DELLA CONVENIENZA PER LA SOCIETÀ DELL'OPERAZIONE**

La Cessione si inquadra nel più ampio processo di razionalizzazione della rete distributiva del Gruppo già avviato negli esercizi precedenti, che ha indotto Stefanel a voler ricercare nella città di Firenze una nuova *location* più in linea con le attuali esigenze del *brand* Stefanel e a un canone di locazione più favorevole. L'offerta ricevuta dalla parte correlata Leggenda a valori superiori a quelli di perizia, con la possibilità peraltro per Stefanel di proseguire la propria attività presso il punto

vendita, tramite la stipula di un contratto di affitto di ramo d'azienda tra le parti, è pertanto coerente con il predetto obiettivo di razionalizzazione della rete distributiva.

Tale Cessione permette inoltre alla Società di ottenere un contributo positivo al proprio assetto economico, patrimoniale e finanziario, tramite il realizzo di una significativa plusvalenza e generando un flusso di cassa nel breve termine a supporto dell'attività operativa dell'Emittente.

#### **2.4. MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELL'OPERAZIONE E VALUTAZIONI CIRCA LA SUA CONGRUITÀ RISPETTO AI VALORI DI MERCATO DI OPERAZIONI SIMILARI**

Per la determinazione del valore di mercato del ramo d'azienda oggetto della Cessione, Stefanel ha richiesto la consulenza di due esperti indipendenti (Franco Bennati e Raffaele Tarozzi), selezionati sulla base delle conoscenze del mercato già manifestate alla Società in occasione di incarichi precedenti, ottenendo una valutazione che si attesta tra un minimo di euro 3.300.000 e un massimo di euro 3.800.000.

Le relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra gli esperti indipendenti e (i) l'Emittente, (ii) il soggetto che controlla l'Emittente, le società controllate dall'Emittente, (iii) gli amministratori delle società di cui ai punti (i) e (ii), prese in considerazione ai fini della qualificazione degli esperti come indipendenti sono consistite nella totalità dei rapporti professionali pregressi, esaminati nella loro dimensione economica assoluta e posti in correlazione con la dimensione economica conosciuta degli esperti stessi. Da tale correlazione è emersa la non rilevanza delle relazioni in oggetto ai fini del giudizio sull'indipendenza.

Le relazioni di stima dei succitati valori commerciali, contenenti anche i presupposti metodologici applicati, sono allegate al presente Documento Informativo.

#### **2.5. ILLUSTRAZIONE DEGLI EFFETTI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI DELL'OPERAZIONE FORNENDO ALMENO GLI INDICI DI RILEVANZA APPLICABILI**

Si rappresenta l'*Indice di rilevanza del controvalore* della Cessione, determinato ai sensi dell'Allegato 3 del *Regolamento operazioni con parti correlate* (importi in euro/000):

$$\frac{\text{Controvalore della Cessione}}{\text{Capitalizzazione dell'Emittente al 31.03.2015}} = \frac{4.500}{29.206} = 15,4\%$$

Gli altri indici previsti del suddetto Regolamento non risultano superati o applicabili.

La realizzazione della Cessione produce effetti economici, patrimoniali e finanziari sull'Emittente da un lato in ragione della plusvalenza generata dalla Cessione stessa pari a euro 4.370.000, dall'altro per le risorse finanziarie derivanti dall'operazione. Il bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2015 recepirà ed evidenzierà quantitativamente tutti i suddetti effetti. In questa sede giova ricordare che la Cessione non supera nessuno dei parametri di significatività determinati dalla Consob ai sensi dell'art. 71 del Regolamento Emittenti e indicati nell'Allegato 3B dello stesso Regolamento.

#### **2.6. INCIDENZA DELL'OPERAZIONE SUI COMPENSI DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ E/O DI SOCIETÀ CONTROLLATE**

La realizzazione della Cessione non incide sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società controllate.

#### **2.7. INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DELLA SOCIETÀ DETENUTI DAI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO, DIRETTORI GENERALI E DIRIGENTI DELL'EMITTENTE EVENTUALMENTE COINVOLTI NELL'OPERAZIONE E AGLI INTERESSI DI QUESTI ULTIMI IN OPERAZIONI STRAORDINARIE**

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, Giuseppe Stefanel, controlla la Società detenendo – indirettamente – n. 47.802.929 azioni ordinarie rappresentative del 56,554% del capitale ordinario. L'Amministratore Delegato Achille Mucci non detiene azioni dell'Emittente.

**2.8. INDICAZIONE DEGLI ORGANI O DEGLI AMMINISTRATORI CHE HANNO CONDOTTO O PARTECIPATO ALLE TRATTATIVE E/O ISTRUITO E/O APPROVATO L'OPERAZIONE, SPECIFICANDO I RISPETTIVI RUOLI CON PARTICOLARE RIGUARDO AGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI**

La Cessione è stata conclusa previa delibera da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente (all'unanimità dei presenti e con l'astensione del Presidente Giuseppe Stefanel e dell'Amministratore Delegato Achille Mucci, che si sono allontanati dalla riunione) e previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (all'unanimità dei presenti), in ottemperanza a quanto previsto dal *Regolamento operazioni con parti correlate* e dalla relativa Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società. Il parere favorevole del suddetto Comitato in relazione alla Cessione (che, come detto, in quanto rilevante ha comportato l'insorgenza dell'obbligo di pubblicazione del Documento Informativo) viene qui allegato (*sub 1*).

Ai fini del perfezionamento della Cessione il Consiglio di Amministrazione ha conferito mandato in via disgiunta al Presidente Giuseppe Stefanel e all'Amministratore Delegato Achille Mucci per finalizzare e concludere i relativi contratti e atti alla stessa inerenti, strumentali e conseguenti.

STEFANEL S.p.A.  
*f.to* Il Presidente  
Giuseppe Stefanel

---

**DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI**

La sottoscritta Monica Cipolotti, Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dichiara ai sensi del comma 2 dell'articolo 154-*bis* del T.U.F. che, per quanto a sua conoscenza, l'informativa contabile contenuta nel presente Documento Informativo corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

*f.to* Monica Cipolotti

---

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

## **ALLEGATI**

1. **Parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate del 29 giugno 2015.**
2. **Relazioni di stima del punto vendita oggetto della Cessione.**

*Allegato "A" al verbale di riunione del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate del 29 giugno 2015.*

**Parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di Stefanel S.p.A.**

*Spett.le Stefanel S.p.A. (la "Società")*

*Alla c.a. del Presidente del Consiglio di Amministrazione e dell'Amministratore Delegato*

Egregi Signori,

in data odierna si è riunito il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, chiamato ad esprimere il proprio parere in merito alla proposta di cessione di un ramo d'azienda alla società correlata Leggenda S.r.l., facente capo al Presidente del Consiglio di Amministrazione Giuseppe Stefanel e di cui è Amministratore Delegato Achille Mucci, Amministratore Delegato di Stefanel S.p.A..

L'oggetto della cessione sarebbe rappresentato, in particolare, dal ramo d'azienda ubicato in Firenze, via Calzaiuoli n. 44-52 rosso, costituito dalla disponibilità del locale in contratto di locazione adibito a negozio ad immagine Stefanel esercitato da Stefanel S.p.A. stessa. Stefanel S.p.A. cederebbe tale punto vendita in quanto intenzionata a ricercare nella medesima città una nuova *location* più in linea con le attuali esigenze commerciali del *brand* Stefanel e ad un canone di locazione più favorevole.

Per la determinazione del valore di mercato del suddetto ramo d'azienda, Stefanel S.p.A. ha richiesto la consulenza di due esperti indipendenti, e in particolare dei consulenti immobiliari Raffaele Tarozzi e Franco Benatti, che sono pervenuti ad una valutazione del punto vendita pari, rispettivamente, a euro 3.300.000,00 e 3.800.000,00. Per quanto riguarda il corrispettivo per la cessione del suddetto ramo d'azienda, lo stesso sarebbe stato convenuto tra le parti in euro 4.500.000,00.

L'offerta ricevuta dalla parte correlata Leggenda S.r.l. a valori superiori a quelli di perizia, con la possibilità peraltro per Stefanel S.p.A. di proseguire la propria attività presso il punto vendita, tramite la stipula di un contratto di affitto di ramo d'azienda tra le parti, è coerente con l'obiettivo di razionalizzazione della rete distributiva del Gruppo già avviato negli esercizi precedenti.

Il Comitato rileva che la suddetta operazione con parte correlata, considerato il valore, assume carattere di rilevanza ai sensi dell'Allegato 3 del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate (adottato con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificata con Delibera n. 17389 del 23 giugno 2010), che comporta l'obbligo di pubblicare un Documento Informativo ai sensi dell'art.5 e dell'Allegato 4 del Regolamento stesso, nonché dell'art.7.1.1 della

Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate adottata da Stefanel S.p.A. il 26 novembre 2010.

Il Comitato evidenzia, inoltre, che, al fine di consentire a Stefanel S.p.A. la ricerca di un nuovo negozio nella medesima città in luogo di quello ceduto, successivamente alla cessione del ramo d'azienda sarebbe prevista la stipula anche di un contratto di affitto tra Leggenda S.r.l. (concedente) e Stefanel S.p.A. (affittuaria) di durata fino al 28.02.2016, per un canone annuo di affitto pari al canone di locazione pagato da Stefanel S.p.A. al proprietario dell'immobile in cui è ubicato il ramo d'azienda (quindi senza aggravio di costi per la Società), con possibilità per entrambe le parti di recedere con un preavviso di almeno tre mesi e fatta salva la possibilità di concordare eventuali rinnovi.

In base a tutto quanto sopra indicato e tenuto conto del prezzo offerto per la cessione del punto vendita, è scaturito l'interesse da parte della Società a porre in essere la prospettata operazione.

Alla luce di quanto sopra, il Comitato ritiene che l'operazione in oggetto sia nell'interesse della Società, a condizione che i valori ai quali essa si svolge siano congrui. Essendo stato proposto un prezzo di cessione superiore ai valori risultanti dalle perizie svolte da due esperti indipendenti, il Comitato ritiene conveniente l'operazione. Anche per quanto riguarda il canone di affitto di ramo d'azienda, lo stesso, come detto, sarebbe pari al canone di locazione attualmente in essere (senza, quindi, aggravio di costi).

Per quanto attiene alla correttezza sostanziale delle condizioni relative alla cessione a Leggenda S.r.l., il Comitato dà atto che la Società ha posto in essere i presidi necessari volti alla corretta qualificazione dell'operazione, assoggettando la stessa alla idonea procedura individuata dalla normativa regolamentare Consob e dalla Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società stessa, nonché garantendo agli organi sociali deputati (il presente Comitato, *in primis*, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale) di agire in modo informato, secondo trasparenza e attraverso un flusso informativo completo e tempestivo, non rilevando allo stato elementi di criticità.

\*\*\*\*\*

## **Conclusioni**

In estrema sintesi, il Comitato, in conformità alle previsioni di cui agli artt. 6.3 e 6.4 della Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società, (i) preso atto delle motivazioni alla base dell'operazione illustrate dal *management*, (ii) tenuto conto, in particolare, delle valutazioni espresse dai sopra menzionati esperti indipendenti, nonché (iii) alla luce degli elementi informativi acquisiti dalle strutture della Società, ha rilasciato all'unanimità parere

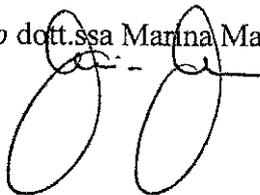
favorevole sull'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

*Ponte di Piave, 29 giugno 2015*

Per il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Il coordinatore

*f.to* dott.ssa Marina Manna

A handwritten signature in black ink, consisting of two large, overlapping loops followed by a horizontal line.

# RAFFAELE TAROZZI

Bologna lì 12/06/2015

Spett.le  
STEFANEL Spa  
Via Postumia 85  
31047 PONTE DI PIAVE (TV)

Ogg.: **Stima valore commerciale**



In relazione alla Vostra richiesta di stesura di stima per il valore di posizione ed attività commerciale riferita al punto vendita sito in **Firenze, Via Calzaiuoli 44/R** avente le caratteristiche di seguito elencate, sono ad esporre quanto segue:

## Ubicazione e descrizione dei locali:

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Insegna:                | <b>STEFANEL</b>              |
| Ubicazione:             | Firenze, Via Calzaiuoli 44/r |
| Vetrine                 | 7 Angolo                     |
| Superficie del negozio: | Mq (OMISSIS)                 |
| Superficie di Vendita:  | Mq (OMISSIS)                 |

## Contratto di locazione:

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Decorrenza Contratto: | Stipulato il (OMISSIS) |
|                       | Scadente il (OMISSIS)  |

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Locazione importo annuo: | Euro(OMISSIS) fino a             |
| Locazione importo annuo: | Euro(OMISSIS) fino alla scadenza |

Il contratto stipulato prevede la rinuncia al diniego – Art. 29 L392/78 – alla scadenza del primo sessennio. Il canone di locazione rientra nella fascia media dei parametri attualmente richiesti per locali analoghi nella zona e piazza analizzata.

## Analisi del tratto commerciale:

La zona commerciale di Firenze è costituita da **TRE** principale blocchi commerciali, il **PRIMO** avente quasi esclusivamente la presenza di insegne nel settore del lusso formato dalle vie Vigna Nuova/Tornabuoni/P.zza Strozzi ed altre strade comprese in questo blocco, il **SECONDO** formato delle Vie Panzani, Cerretani e Borgo San Lorenzo che collegano i mercati, la stazione FS ed il principale parcheggio cittadino al centro storico, nelle strade in questione sono presenti soprattutto insegne a valenza commerciale di fascia medio/bassa, questi **DUE** tratti non sono oggetto della presente analisi.

Il **TERZO** di nostro interesse, è collocato nella fascia commerciale media e medio/alto ed è formato da un QUADRILATERO irregolare, composto dalle seguenti strade Via Dei Calzaiuoli, Via Degli Speciali, Via Roma, Via Dei Pecori, Via Calimala e Via Por Santa Maria che finisce al Pontelungo, le stesse hanno caratteristiche storiche/commerciali

## CONSULENZE IMMOBILIARI COMMERCIALI

Via Libia 60/4- 40138 Bologna ITALY  
Tel +39 051 19872080 - Fax +39 051 704974  
Part.IVA 03123531208 - Iscr. Ruolo n. 1133 - REA CCIAA Bologna n. 493741

# RAFFAELE TAROZZI

diverse ed in continua evoluzione, che le vedono protagoniste negli anni del costante interesse per la collocazione di nuovi punti vendita ed aggiornamento di quelli esistenti. Ognuna di queste strade ha realtà commerciali ben definite.

**Via Dei Calzaiuoli** è quella in assoluto di maggior interesse e valore commerciale, la stessa da oltre un ventennio è oggetto di continue ricerche di opportunità di locali da parte delle maggiori insegne nazionali ed estere per attività di fascia media, c'è una forte richiesta per nuove aperture, di riflesso **via Degli Speciali** vive di una forte richiesta.

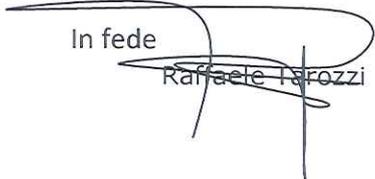
**Via Roma** è storicamente di vocazione commerciale, ha subito negli ultimi 5/6 anni una rivalutazione vertiginosa fungendo da collettore tra la zona dei luxury brand e quella commerciale media, sono presenti diverse insegne sia nazionali che internazionali anche del settore del lusso con forti passaggi, in virtù di questo interesse l'attigua **Via Dè Pecori** è diventata meta di nuove aperture di alcuni marchi del lusso, nella continuazione della Via Roma si trova **via Calimala**, che grazie ad alcuni edifici con caratteristiche "moderne" ha permesso negli ultimi anni l'apertura di grandi negozi (gruppo INDITEX ed altri), la **Via Por Santa Maria** e strade attigue che collegano alla via Calzaiuoli sono pure altamente commerciali e fortemente caratterizzate dalla presenza di storici negozi fiorentini. Nell'ultimo periodo in questa strada, hanno aperto diverse nuove insegne ed altre sono in procinto di farlo, in tutta quest'area c'è una forte richiesta per nuove aperture.

## **Stima del valore di posizione ed avviamento:**

Le caratteristiche del locale, il posizionamento dello stesso e la forte ricerca da parte di diverse insegne, fanno sì che si possa considerare un valore di stima pari ad *Euro 3.300.000=(Tre Milioni Trecentomila/00)*, salva la possibilità di utilizzo complessiva dell'area vendita, detto valore è stimato in anche in considerazione dell'importante canone locativo e delle richieste di locazione per locali analoghi.

La valutazione commerciale è effettuata in funzione dei presupposti esposti, ed il valore espresso corrisponde a quanto si potrebbe realizzare per quanto visto alla data del sopralluogo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in regola con le normative e regolamenti urbanistici, autorizzazioni commerciali, libero da pesi, gravami, servitù o altri oneri che potessero diminuire o inficiare il valore del bene stesso.

Si precisa che la cifra è stimata come quotazione in caso di cessione degli spazi del punto vendita e non come valore del ramo d'azienda essendo lo stesso organizzato e funzionale al marchio attuale, la valutazione si intende in questo momento di mercato, con un periodo di sei mesi di tempo per la cessione e consegna.

In fede  
  
Raffaele Tarozzi

## **CONSULENZE IMMOBILIARI COMMERCIALI**

Via Libia 60/4- 40138 Bologna ITALY  
Tel +39 051 19872080 • Fax +39 051 704974  
Part.IVA 03123531208 - Iscr. Ruolo n. 1133 - REA CCIAA Bologna n. 493741

# Franco Benatti

Compra-Vendita Attività Commerciali

Spett.Le

Stefanel Spa

Via Postumia n.85

31047 Ponte di Piave (Tv)

## FIRENZE via dei Calzaiuoli n.44/r insegna Stefanel



**Shopping area:** il negozio è ubicato nella zona commercialmente più importante della città e gode di un'ottima posizione, in una delle vie di grande passaggio del centro con afflusso di turisti sia italiani che stranieri, in zona pedonale ed è considerata la più commerciale per lo shopping della città. Sono presenti insegne internazionali e nazionali di primaria importanza con

**Franco Benatti**

Via Arzaga, 24 - 20146 - Milano

Mobile +39 339.4326660 - Fax +39 02.41299495

[www.francobenatti.it](http://www.francobenatti.it) - [benatti@francobenatti.it](mailto:benatti@francobenatti.it)

Iscrizione n° 10251

# Franco Benatti

## Compra-Vendita Attività Commerciali

pochi negozi di commercianti locali.

**Descrizione locale:** ottima visibilità in quanto il negozio dispone di plurivetrine angolari, caratteristica peculiare, con una superficie, tutta al piano terra, complessiva di circa mq. <sup>(omissis)</sup> di cui circa <sup>(omissis)</sup> mq. ✓ utilizzati alla vendita.

**Condizioni del locale:** ottime, ristrutturato completamente nel corso del 2011 con impianti a norma.

**Contratto di locazione:** con decorrenza dall'<sup>(omissis)</sup> e durata sino al <sup>(omissis)</sup>; è già prevista la rinuncia del locatore alla facoltà di diniego alla scadenza del primo sessennio. Il canone attuale di locazione è nella norma rispetto agli ultimi canoni di nuovi contratti di locazione stipulati nella zona.

Canone locativo annuo: € <sup>(omissis)</sup> (dall'<sup>(omissis)</sup> € <sup>(omissis)</sup>)

**Giudizio di stima:** la valutazione commerciale è stata effettuata tenendo in considerazione che la città e la zona in cui è ubicato il locale è molto ricercata da aziende internazionali e nazionali per nuove aperture di punti vendita e per i valori espressi nelle ultime operazioni di compravendita e della ridotta offerta di negozi, per le caratteristiche del locale e per la metratura che risulta essere una peculiarità di primaria importanza, e che la valutazione è intesa per il bene visto alla data del sopralluogo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in regola con gli strumenti e le prescrizioni urbanistiche, le autorizzazioni commerciali, libero da vincoli, pesi, servitù, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli o qualsiasi altro onere che potrebbe gravare o

FB.

**Franco Benatti**  
Via Arzaga, 24 - 20146 - Milano  
Mobile +39 339.4326660 - Fax +39 02.41299495  
[www.francoBenatti.it](http://www.francoBenatti.it) - [benatti@francobenatti.it](mailto:benatti@francobenatti.it)  
Iscrizione n° 10251

# Franco Benatti

Compra-Vendita Attività Commerciali

infiare il bene, diminuendo il valore stesso. Viene precisato che la cifra esposta è stimata come valore di cessione per la location del punto vendita e non come espressione del valore di ramo d'azienda per la capacità stessa, essendo già organizzato e funzionante di produrre reddito.

In conformità a quanto sopra esposto, propendo per una valutazione di stima commerciale di 3.800.000,00 (tremilionioottocentomila/00).

Milano, lì 25 giugno 2015

Franco Benatti  


**Franco Benatti**  
Via Arzaga, 24 - 20146 - Milano  
Mobile +39 339.4326660 - Fax +39 02.41299495  
[www.francoBenatti.it](http://www.francoBenatti.it) - [benatti@francobenatti.it](mailto:benatti@francobenatti.it)  
Iscrizione n° 10251