

AGGIORNAMENTO

DELLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

nell'ambito del Concordato Preventivo n. 4/2015 del R.C.P.

relativo alla Società

per l'immobile ubicato in

condotto da

La presente documentazione è stata redatta a seguito della perizia di stima originaria da me redatta in data 21 novembre 2015, per l'aggiornamento del valore di mercato dell'immobile commerciale, posto in Comune di Quarrata (PT), di proprietà della Società , anche in conseguenza dei recenti interventi edilizi effettuati dal conduttore ”.

Esperite le ricerche e le indagini necessarie, ed effettuato l'opportuno sopralluogo, il sottoscritto è in grado di esporre quanto segue.

Premessa

Poiché l'oggetto della presente è, come detto, l'aggiornamento dei valori di mercato del suddetto immobile, per tutte le altre valutazioni di natura edilizio-urbanistica e catastale e relative alla provenienza, alla situazione ipotecaria ed al suo stato di locazione alla società , si rimanda a quanto a suo tempo descritto nella perizia originariamente predisposta e nella successiva integrazione.

Si ritiene comunque utile, per un più puntuale inquadramento del bene immobile, riportare alcuni stralci della perizia originaria che servono anche a descrivere meglio le scelte all'epoca effettuate nell'assunzione del metodo di stima.

L'immobile in oggetto occupa una porzione del piano terra di un più ampio fabbricato condominiale. Nella parte anteriore di tale fabbricato condominiale è presente un ampio parcheggio a servizio delle attività commerciali attive all'interno dell'edificio stesso. L'accesso al parcheggio avviene, previo l'attraversamento della particella 1234 sempre di proprietà della Società Immobiliare La Pisana S.r.l., dalla pubblica via Scopelliti. L'intero fabbricato condominiale ha forma rettangolare ma con altezze diverse a seconda della zona; in particolare in corrispondenza dell'immobile in oggetto il fabbricato è costituito da due piani fuori terra mentre, nella porzione più a nord, è di un unico piano fuori terra. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato con tamponature esterne e solai di tipo prefabbricato. Le coperture dell'edificio sono piane costituite da travi prefabbricate ad "Y" che sostengono l'impalcato di copertura ed il manto in coppelle ondulate. Complessivamente si tratta di un fabbricato condominiale che, seppur esternamente in discrete condizioni di manutenzione, è stato realizzato con modesti standard architettonici ed estetici che lo fanno apparire più un immobile artigianale/produttivo che un immobile commerciale. Come accennato innanzi, l'immobile oggetto di stima, insieme ad un altro contiguo che invece non ne fa parte ed appartiene ad altri proprietari, sono unitariamente utilizzati come supermercato. Si tratta di un supermercato di medie dimensioni per la vendita di prodotti alimentari e con i banchi della gastronomia e della carne. Internamente il supermercato risulta in buone condizioni di manutenzione e ben conservato dal conduttore. Fa parte del bene immobile in oggetto anche una porzione di edificio, non utilizzata dal supermercato, posta sul lato sud del fabbricato condominiale. Tale porzione risulta completamente abbandonata ed in pessime condizioni di manutenzione.

Rispetto a quanto appena riportato, si rileva che nel recente passato (fine estate 2024)

nell'immobile sono stati effettuati dei lavori di manutenzione straordinaria che hanno riguardato sostanzialmente la realizzazione di un nuovo controsoffitto interno di tipo REL, il rifacimento dell'impianto elettrico e di un nuovo sistema di illuminazione.

Per la stima dell'immobile si era proceduto utilizzando il metodo sintetico-comparativo ed accertando le variazioni dei prezzi di immobili analoghi a quello in oggetto posti nelle zone immediatamente prossime. Tali prezzi furono poi calzati sull'immobile oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotavano l'immobile rispetto ai valori utilizzati come comparativi.

La stima effettuata all'epoca si era basata essenzialmente su dati attinti da fonte indiretta quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, perché, stante il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare, per immobili analoghi a quello oggetto di stima, era risultato praticamente impossibile reperire un numero di compravendite che potessero rendere sufficientemente credibile, dal punto di vista statistico, il metodo sintetico-comparativo.

I valori di riferimento al metro quadrato riportati dall'O.M.I. furono poi calibrati sul bene immobile in oggetto in funzione delle sue caratteristiche, del grado di vetustà, dello stato di conservazione, della tipologia, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione, della consistenza ed infine delle componenti commerciali e di mercato. Alla fine di questo processo di omogeneizzazione si ritenne corretto assumere, come valore di mercato, l'importo di euro 1.650,00 al metro quadrato. Pertanto, moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale lorda dell'immobile, si ottenne un valore di stima pari ad euro 780.450,00.

A proposito del calcolo della superficie lorda commerciale si evidenzia che, nella perizia originaria, non era stato volutamente considerato il contributo del resede esterno

utilizzato come parcheggio ed area di manovra; si era però assunto che il valore di euro 1.650,00 al metro quadrato fosse compensativo anche di questa superficie esterna. Questo significa che, assumendo i consueti coefficienti di ponderazione delle pertinenze, previsti nell'Allegato C del D.P.R. n. 138/1998, ed aggiungendo il contributo di questa superficie esterna a quella a suo tempo considerata (esposizione-vendita, zona inutilizzata) il valore di stima effettivamente assunto diventa pari a circa euro 950,00 per metro quadrato.

Considerazioni per la determinazione dell'attuale valore di stima

Per l'aggiornamento del valore di stima dell'immobile, alla luce di quanto si descrive subito di seguito, si ritiene che si possa procedere con il metodo comparativo già originariamente utilizzato. Come detto in precedenza, l'immobile in oggetto occupa una porzione del piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, composto da più unità immobiliari che hanno la stessa tipologia edilizia e che hanno anche la stessa destinazione commerciale. Proprio una porzione di uno di questi immobili, che tra l'altro faceva parte dello stesso Concordato Preventivo in oggetto, è stata recentemente oggetto di un'asta giudiziale tenutasi in data 24 luglio 2025; il prezzo a base d'asta di questa porzione è stato indicato in euro 1.016.250,00. Tenuto conto che poi la suddetta porzione è stata aggiudicata al prezzo ridotto del 25%, così come previsto nel caso di aste giudiziarie (cosiddetta offerta minima), si può ragionevolmente ipotizzare che il reale prezzo di mercato fosse prossimo a quello posto a base d'asta. Quindi, tenuto conto che la stessa porzione di immobile era stata originariamente stimata dal sottoscritto, nel novembre 2015, euro 1.355.000,00, facendo il rapporto tra il prezzo a base d'asta (inteso come detto anche come prezzo di mercato) e quello a suo tempo stimato si determina una diminuzione percentuale del valore di stima originario del 25%.

Per verificare che nel corso del tempo ci sia stata un'effettiva contrazione del mercato immobiliare, si è fatto in prima battuta un nuovo accesso alla banca dati dell'O.M.I. (osservatorio del Mercato Immobiliare). Da qui, con riferimento agli ultimi valori disponibili (relativi al secondo semestre 2024) nella "zona D2 - Periferica/ via Europa, Collecchio, Fermulla" del Comune di Quarrata per la tipologia "negozi" in stato conservativo "normale", si è rilevato un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.300,00 ed un massimo di euro 1.600,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale lorda. Tenuto conto che i corrispondenti valori minimo e massimo assunti originariamente erano, rispettivamente, euro 1.550,00 ed euro 1.850,00, è immediatamente evidente che nel lasso di tempo intercorso tra la redazione della perizia originaria e l'attualità c'è effettivamente stata una contrazione del mercato immobiliare.

Anche rivolgendosi al libero mercato delle contrattazioni immobiliari, ricercando comparabili sufficientemente attendibili in quanto relativi ad immobili di tipologia e con caratteristiche analoghe a quello in oggetto e collocati ad una distanza riconducibile ad un raggio di pochi chilometri, si è riscontrata una sensibile contrazione del valore al metro quadrato degli immobili. Di seguito si riportano quindi due annunci immobiliari che appaiono particolarmente attinenti e dai quali risulta evidente quanto appena detto.

- 1) reperito sul sito internet dell'Agenzia "Fiorillo Immobiliare" di Pistoia (*riserimento QO389 - annuncio dell'8 maggio 2023*), relativo ad un immobile di circa 2000 metri quadrati situato in Via Montalbano, civico 390, con accesso da strada privata, dotato di parcheggio. Si tratta di un immobile dislocato prevalentemente su due livelli, al piano terra, di circa 900 metri quadrati è presente un fondo adibito a sala scommesse - centro - oggi locato, un fondo adibito a

ristorante pizzeria anch'esso locato, nonché un ulteriore fondo locato ad ufficio, come pure un locale garage con montacarichi interno per raggiungere i piani superiori. Il piano primo di circa 800 metri quadrati ed il secondo piano di circa 300 metri quadrati, risultano non locati e contraddistinti da ampi locali con servizi. La richiesta è pari ad euro 980.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, unitamente alle caratteristiche e do-

dotazioni offerte e considerando che comunque almeno un 5% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 500,00 per ogni metro quadrato di superficie;

- 2) reperito sul sito internet del portale "Immobiliare.it" (riferimento EK-87831458 – annuncio del 5 maggio 2022), relativo ad un immobile libero, inserito in un complesso immobiliare con altre attività adiacenti, dotato di ampi spazi a parcheggio. L'immobile risulta dislocato su due piani fuori terra con una superficie complessiva di circa 1200 metri quadrati ed una altezza interna di circa 6,50 metri, per quanto riguarda il piano terra e di circa 4,00 metri relativamente al piano primo. La descrizione dell'offerta si completa con l'indicazione dello stato manutentivo definito "nuovo". La richiesta è pari ad euro 700.000,00. Anche in questo caso svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, unitamente alle caratteristiche e dotazioni offerte e considerando che comunque almeno un 5% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 550,00 per ogni metro quadrato di superficie.

Alla luce delle richieste economiche e delle superfici proposte riportate negli annunci immobiliari sopra riportati, tenuto conto che comunque si tratta di richieste e non di

compravendite effettivamente concluse, si può determinare per questi immobili un valore medio di mercato di circa di gran lunga inferiore a euro 600,00 al metro quadrato.

Confrontando questo valore con quello originariamente assunto per l'immobile in oggetto di circa euro 950,00 al metro quadrato, si avrebbe una variazione percentuale in diminuzione ben oltre il 35%. Il motivo per cui si ritiene comunque corretto assumere come variazione percentuale del valore di stima il 25%, così come descritto in prece-

denza relativamente alla vendita all'asta dell'adiacente unità immobiliare che presenta la stessa tipologia edilizia e che ha la stessa destinazione commerciale, deriva dal fatto che entrambi gli immobili risultano locati con contratti ormai consolidati e con canoni di locazione decisamente appetibili. La possibilità per un eventuale acquirente-investitore di trarre una buona redditività contribuisce sicuramente a salvaguardarne il valore, tenuto anche conto che l'attività presente sembra continuare ad avere un buon riscontro commerciale e che, di conseguenza, ci siano i presupposti per cui la locazione possa proseguire.

Alla riduzione di valore sopra descritta si contrappone l'aumento del valore stesso che si rileva a seguito dei recenti lavori di manutenzione straordinaria effettuati sull'immobile in oggetto e su quello adiacente, afferente alle procedure di Crisi da sovraindebitamento n. 2, n. 3, e n. 4 del 2017 presso il Tribunale di Pistoia. I due immobili, come noto, risultano funzionalmente ed operativamente collegati tra loro e sono unitariamente utilizzati come supermercato della catena. I lavori effettuati hanno sostanzialmente riguardato la realizzazione di un nuovo controsoffitto interno di tipo

REI, il rifacimento dell'impianto elettrico e di un nuovo sistema di illuminazione. Anche se tali lavori hanno riguardato in maggior misura l'immobile adiacente, si può ritenere, anche nell'ottica di una più che plausibile – se non addirittura auspicabile – vendita unitaria dei due immobili, che tali lavori abbiano aumentato il valore

economico dell'immobile in oggetto di circa il 5%. Si tratta, comunque, di un valore che se da una parte è indipendente dal costo effettivamente sostenuto per la realizzazione dei lavori, dall'altra vuol dare conto di un evidente miglioramento dello stato conservativo e di fruibilità dell'immobile.

Aggiornamento del valore di stima all'attualità

Pertanto, tenuto conto sia della diminuzione del valore di mercato di circa il 25% rispetto al valore stimato originariamente (euro 780.000,00), sia dell'aumento di valore di circa il 5% conseguente ai lavori di manutenzione straordinaria effettuati recentemente, si determina il seguente valore di stima aggiornato all'attualità:

$$V = 780.000,00 \times \{1 - 0,25\} \times \{1 + 0,05\} = \text{euro } 614.250,00$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima sia pari ad euro 614.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto stimatore, deposita la relazione di stima presso il Liquidatore Giudiziale, Dott. Marco Vescovi Verdiani, tanto in assolvimento dell'incarico conferito e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, 29 settembre 2025

L'Esperto stimatore

geometra Massimiliano Paolini

(documento sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)