

AGGIORNAMENTO**DELLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

nell'ambito delle Procedure di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento

n.ri 2/2017 – 3/2017 – 4/2017 del R.G. del Tribunale di Pistoia

relative alla comunione ereditaria "Mantellassi e Mazzei"

per l'immobile ubicato in Quarrata (PT), Viale Montalbano, s.n.c.

condotto da Eurospin Tirrenica S.r.l.

La presente documentazione è stata redatta a seguito della perizia di stima originaria redatta dal Geometra Felice Bisogni in data 17 aprile 2018, per l'aggiornamento del valore di mercato dell'immobile, posto in Comune di Quarrata (PT), di proprietà dei signori [REDACTED] anche in conseguenza dei recenti interventi edilizi effettuati dal conduttore [REDACTED]

Esperate 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 del valore 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 [REDACTED] si rimanda a quanto a suo tempo descritto nella perizia originariamente predisposta dal Geometra Bisogni. 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, utilizzato come magazzino commerciale, è situato nella parte centrale e sul lato sud-est di un più ampio complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in Comune di Quarrata (PT), Viale Montalbano e Via Antonio Scopelliti angolo Viale Europa. L'accesso al più ampio complesso immobiliare può avvenire sia dalla Via Antonio Scopelliti s.n.c. attraverso il piazzale anteriore di proprietà della [REDACTED] sia dal Viale Montalbano, attraverso un ponticello che attraversa il fosso "Falchereto" e la corte comune tergale.

Il complesso immobiliare, edificato nei primi anni '70 per attività connesse con la commercializzazione e/o lavorazioni del legno e come tale con scadenti standard costruttivi ed architettonici, attualmente si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Ha strutture portanti costituite da travi e pilastri in C.A.P., tamponamenti costituiti da pannelli prefabbricati in C.A.P. autoportanti rifiniti a faccia vista sul paramento esterno; la copertura è sempre di tipo prefabbricato costituita da un sistema di travature in C.A.P. ad Y collegate da coppelle in fibro-cemento.

L'immobile in oggetto, articolato su un solo piano fuori terra, internamente si compone di un ampio locale destinato alla vendita al dettaglio di generi alimentari e prodotti per la casa, oltre vari locali accessori ad uso magazzino - deposito, celle frigorifere, servizi igienici, spogliatoi etc. E' da notare che la porzione di fabbricato destinata a media superficie di vendita commerciale e non, all'insegna di [REDACTED]

[REDACTED] effetti comprende oltre all'immobile in oggetto di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] tra porzione contigua e comunicante di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] In pratica il [REDACTED] avente una

superficie complessiva di circa 1.260 metri quadrati, comprende una porzione anteriore della superficie di circa 510 metri quadrati appartenente alla [REDACTED]

[REDACTED] ltra porzione contigua e comunicante prospettante sul tergo della superficie di circa 750 metri quadrati appartenente ai [REDACTED]

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 l'aspetto [REDACTED] tanto presenti sulla copertura, il miglioramento del sistema di impermeabilizzazione della copertura stessa, il rifacimento del sistema di scarico delle acque piovane, 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 il Geometra Bisogni aveva utilizzato il metodo pluriparimetrico – comparativo, denominato Market Comparison Approach, che opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti e/o posti in vendita ad un prezzo noto. Il confronto si svolge poi sulla base delle reali caratteristiche possedute dagli immobili.

Con queste premesse, e considerando anche una detrazione di euro 25.000,00 per gli oneri ed i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile ed un ulteriore deprezzamento del 10% per tenere conto che si tratta di una vendita "coattiva" e non sul libero mercato, il Geometra Bisogni aveva determinato un valore di stima dell'im-

mobile pari ad euro 600.000,00.

Considerando che la superficie commerciale dell'immobile assunta dal Geometra Bisogni era di 635 metri quadrati, si determinava un valore unitario di stima pari a euro 945,00 per ogni 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 sostanzialmente in analogia a quanto già fatto.

Come detto in precedenza, l'immobile in oggetto è situato nella parte centrale e sul lato sud-est di un più ampio complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale), 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 delle stesse Procedure di Sovraindebitamento 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 861.000,00. 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 Geometra Bisogni, nell'aprile 2018, euro 1.148.000,00, 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 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 all'epoca presenti in banca dati erano, rispettivamente, euro 1.600,00 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 (*riferimento 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 SNAI - 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 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 indicate 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 assai inferiore ad euro 600,00 al metro quadrato.

Confrontando questo valore con quello originariamente assunto per l'immobile in oggetto di circa euro 945,00 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 precedenza 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 [REDACTED] lavori effettuati hanno sostanzialmente riguardato l'asportazione delle cospiglie in amianto presenti sulla copertura, il miglioramento del sistema di impermeabilizzazione della copertura stessa, il rifacimento del sistema di scarico delle acque piovane, la realizzazione di un nuovo controsoffitto interno di tipo REL, il rifacimento dell'impianto elettrico e di un nuovo sistema di illuminazione. Considerando che la maggior parte di questi lavori ha riguardato l'immobile in oggetto e che per i lavori che hanno interessato l'immobile di proprietà di [REDACTED] (realizzazione di un nuovo controsoffitto interno, il rifacimento dell'impianto elettrico e di un nuovo sistema di illuminazione), si è assunto un incremento di valore di circa il 5%, si può ritenere che l'incremento di valore dell'immobile in oggetto si attesti sul 20% circa. Si tratta 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 600.000,00), sia dell'aumento di valore di circa il 20% conseguente ai lavori di manutenzione straordinaria effettuati recentemente, si determina il seguente valore di stima aggiornato all'attualità:

$$V = 600.000,00 \times \{1 - 0,25\} \times \{1 + 0,20\} = \text{euro } 540.000,00$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima sia pari ad euro 540.000,00.

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

Pistoia, 30 settembre 2025

L'Esperto stimatore

geometra Massimiliano Paolini

{documento sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.}