



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**



***Modelli alternativi e analisi
estimative per scenari***



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

PREMESSA

Nelle aziende in crisi può capitare che gli immobili siano poco appetibili, poiché inseriti in contesti in difficoltà



SINGOLA IMPRESA



SETTORE OPERATIVO



ZONA TERRITORIALE



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

PREMESSA

*In questo intervento,
al classico concetto di
«immobili atipici»
si assimilano gli immobili
strumentali **NON** inseriti
in segmenti vivaci, liquidi.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

*Carlo
FRITTOLI*

MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI

PREMESSA

*Nelle procedure concorsuali
un immobile può essere
osservato in due modi:*

OGGETTIVO

*Potenzialità proprie
dell'immobile,
possibilità di
RICONVERSIONE
su NUOVO segmento*

SOGGETTIVO

*Concreta utilità
dell'immobile
nell'azienda,
in uno scenario di
CONTINUITA'*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO SOGGETTIVO

(Continuità aziendale)

L'immobile va esaminato come

BENE STRUMENTALE

- Il suo **RUOLO** in azienda
- La sua **PARTECIPAZIONE** al processo operativo
- La sua **IDONEITA' / EFFICACIA**
- I suoi **COSTI** (effettivi/**figurativi**)
- Le opportunità di **SOSTITUZIONE**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

MODO SOGGETTIVO

(Continuità aziendale)

Nelle strategie d'impresa...

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

*Carlo
FRITTOLI*

MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI

IMMOBILI STRUMENTALI

in locazione

VERIFICHE di
CONGRUITA'

STRATEGIE di
SOSTITUZIONE

in proprietà

VERIFICHE di
POTENZIALITA'

STRATEGIE di
VALORIZZAZIONE



PREGIA
ASSOCIAZIONE

MODO SOGGETTIVO

(Continuità aziendale)

Nelle strategie d'impresa...

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

*Carlo
FRITTOLI*

MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI

IMMOBILI STRUMENTALI

RISPONDENZA DELL'IMMOBILE ALLE
ATTUALI ESIGENZE AZIENDALI

CAPACITA' DELL'IMPRESA A
SOSTENERE I COSTI IMMOBILIARI
(ESPRESSI O FIGURATIVI)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI

MODO SOGGETTIVO

(Continuità aziendale)

Se il risultato economico non riesce a coprire un canone di mercato per l'immobile che l'azienda sta utilizzando, significa che l'azienda **NON SE LO PUO' PERMETTERE.**

Se l'impresa è proprietaria del bene, sta **DISTRUGGENDO VALORE:**

non ottiene il NORMALE
REDDITO IMMOBILIARE



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

Alcuni esempi

(IMMOBILI STRUMENTALI DI PROPRIETA')



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

OBSOLESCENZA

(Nel ruolo e partecipazione al processo)

*Negoziò di comodità lungo una
strada a intensa percorrenza
veicolare*

**IL COMUNE MODIFICA
LA VIABILITA'
E LA STRADA DIVENTA
A SENSO UNICO
«IN USCITA»**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

OBSOLESCENZA

(Nel ruolo e partecipazione al processo)

*Le vendite del negozio sono
crollate!*

*Ma non è un difetto dell'impresa,
è un **LIMITE OGGETTIVO**
dell'immobile: non è più idoneo
a partecipare in modo efficace
al processo aziendale.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI

OBSOLESCENZA

(Nel ruolo e partecipazione al processo)

Non è quindi possibile valutare l'immobile secondo un approccio soggettivo, perché è divenuto un **bene strumentale inadeguato.**

Anche nell'ipotesi di azienda in continuità, l'impresa deve trasferirsi altrove e **il negozio va locato a terzi o venduto.**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

ECCEDEDENZA

(Rispetto alle necessità dell'impresa)

*Un'impresa industriale ha visto
contrarsi i mercati di sbocco,
ma opera ancora nello stesso
immobile produttivo, di grandi
dimensioni, ora **sottoutilizzato**.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

ECCEDEDENZA

(Rispetto alle necessità dell'impresa)

Anche nell'ipotesi di azienda in continuità, l'impresa deve trasferirsi altrove e **l'immobile va locato a terzi o venduto.**

Oppure suddivide il capannone e continua ad occuparne solo una parte.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

COSTI OPPORTUNITA'

(Potenzialità inespresse)

*Un'impresa industriale opera da anni in un fabbricato produttivo. La zona circostante, frattanto, è diventata un **polo commerciale** primario, con strutture e marchi affermati che attirano ampie fasce di pubblico.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

COSTI OPPORTUNITA'

(Potenzialità inespresse)

Anche nell'ipotesi di azienda in
continuità, l'impresa deve
trasferirsi altrove e
**valorizzare l'immobile
in ambito commerciale.**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

CONGRUITA' DEI COSTI

(Immobilie condotte in locazione)

*Il valutatore è chiamato a rilevare
il canone di mercato su quello
specifico segmento.*

Se nettamente inferiore a quello
effettivo (contrattuale),
la Procedura interverrà nei
termini più opportuni.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo

FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO SOGGETTIVO *(Continuità aziendale)*

APPROCCIO NORMALE

L'immobile va stimato al
VALORE D'USO



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

VALORE D'USO

*Come l'immobile partecipa
all'attività dell'impresa?*

*In che misura contribuisce alla
creazione del margine
economico?*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

VALORE D'USO

*Quanto costerebbe (canone) un
immobile alternativo?*

*A quanto potrebbe ammontare il
canone sostenibile dall'impresa?*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

VALORE D'USO

Sulla base di queste indicazioni,
la Procedura imposta le azioni
più opportune per favorire
l'afflusso di liquidità all'azienda
in continuità.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO

(Vendita atomistica)

Parte prima

VALORIZZAZIONE



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO

(Vendita atomistica)

L'immobile va stimato a un
VALORE SPECIALE
derivato dal
VALORE DI MERCATO



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO

(Vendita atomistica)

La **specificità** consiste nel fatto che l'immobile sarà venduto tramite asta giudiziaria.

Quale la differenza rispetto al valore di mercato?



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO *(Vendita atomistica)*

Spesso ci si focalizza intorno alla
**mancanza di garanzia sui vizi
occulti.**

Ma per immobili atipici il vero
«vulnus» è la **mancanza d'un**
VENDITORE STRATEGICO



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO

(Vendita atomistica)

Sul libero mercato il venditore si attiva per individuare e contattare i più probabili acquirenti.

*Ciò sarà possibile anche per la
Procedura giudiziaria?*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO *(Vendita atomistica)*

Sempre più, il valutatore immobiliare viene chiamato a proporre soluzioni alternative, scenari di

MASSIMA VALORIZZAZIONE
dell'immobile.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO *(Vendita atomistica)*

Ma questi scenari (anche se
individuabili sul mercato) hanno
senso concreto solo se la
Procedura avrà modo di attivare
strategie di

MARKETING PROATTIVO



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI

MODO OGGETTIVO

(Vendita atomistica)

Per immobili atipici (con HBU):

**LIBERO
MERCATO**

*Mancata
garanzia sui
vizi occulti*

5%-10%-15%

? ? ?

**ASTA
GIUDIZIARIA**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

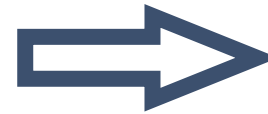
**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO

(Vendita atomistica)

Per immobili atipici (con HBU):

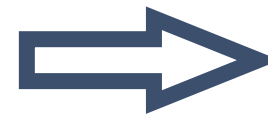
**LIBERO
MERCATO**



100 €
6 mesi

*Mancato
marketing
proattivo*

**ASTA
GIUDIZIARIA**



10 €
5 anni



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO

(Vendita atomistica)

Parte seconda

CONCRETEZZA



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO *(Vendita atomistica)*

Sempre più, il valutatore
immobiliare viene chiamato a
svolgere un ruolo
non solo estimativo,
ma pure **CONSULENZIALE**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

ESEMPIO

Immobile locato a primaria multinazionale, ottimo canone, massime garanzie.

Contratto in scadenza.

Al valutatore viene chiesto:

- Conviene rinnovare il contratto o liberare l'immobile?



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

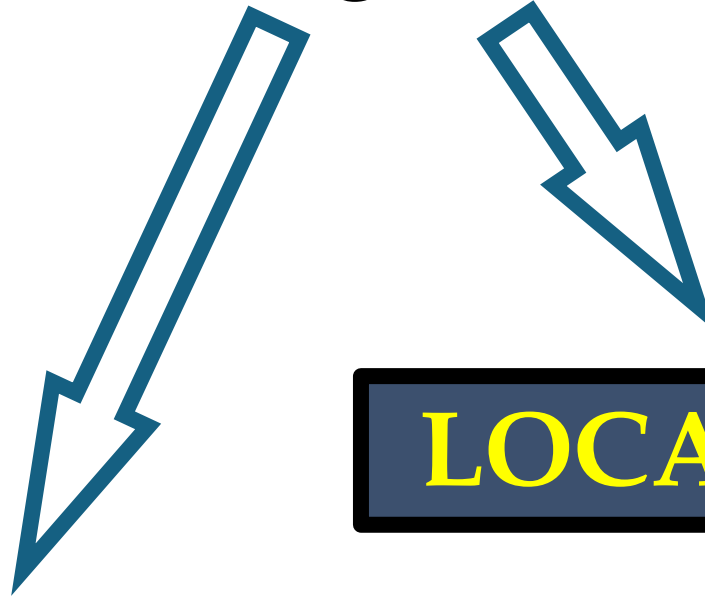
*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

ESEMPIO

Il valutatore deve esaminare
due distinti segmenti:



LOCAZIONI

COMPRAVENDITE



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

ESEMPIO

La teoria economica afferma
che compravendite e locazioni
sono connesse dal

TASSO di RENDIMENTO

*Quindi non dovrebbero costituire
due segmenti diversi*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

ESEMPIO

Ma l'esperienza mostra contesti dove, a breve/medio termine, i comportamenti di investitori e utilizzatori diretti sono sbilanciati.

Ecco perché ha senso la domanda

***«Conviene vendere
a un investitore oppure
a un utilizzatore diretto?»***



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO

(Vendita atomistica)

Sempre più, il valutatore immobiliare deve essere in grado di rispondere a una domanda concreta e impellente:

*Quanto riusciremo a incassare
dalla vendita di questo bene?
E quando?*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO *(Vendita atomistica)*

Il valutatore deve perseguire
CONCRETEZZA e DETTAGLIO

Per valutare un capannone o un
piccolo complesso commerciale
NON basta rispondere al quesito:

- A quanto si vende?

Bisogna specificare:

- A chi si potrebbe vendere?



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

ESEMPIO

In un'importante cittadina («Cittàbella»), a ridosso del centro storico, si vuole valorizzare un piccolo complesso edilizio a sviluppo orizzontale





PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

ESEMPIO

*Svolgiamo una ricerca
dettagliata su tutte le attività
che potrebbero occupare la
piastra commerciale*

**LE PROSSIME PAGINE RIPORTANO
SOLO UN ESTRATTO DELL'INDAGINE,
LIMITATO AD ALCUNE FUNZIONI**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

Indagine sui **SERVIZI ALLA PERSONA:**

- ristorazione/intrattenimento

- sanità privata

*(ambulatori specialistici, laboratori diagnostici, medicina sportiva,
fisioterapia, cliniche dentali)*

- benessere

(palestre, centri estetici, wellness)

- istruzione/formazione privata

(autoscuole, poli di recupero studentesco, istituti linguistici)

**- servizi finanziari e amministrativi
con esigenze di visibilità**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

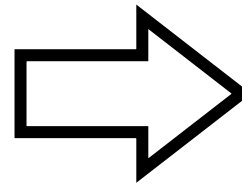
**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

CENTRI MEDICI SPECIALISTICI

La presenza a “Cittàbella” è foltissima.

La città conta ben 5 strutture, per un totale di oltre 200 professionisti; in ciascuno degli altri capoluoghi si riscontrano soltanto uno o due poli analoghi.

**APPETIBILITA'
IMMOBILIARE**





PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

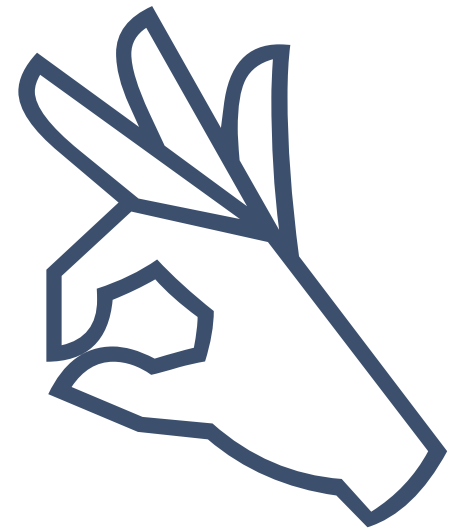
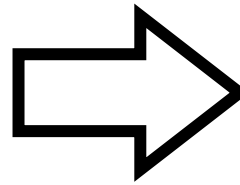
*Carlo
FRITTOLI*

MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI

CLINICHE DENTALI

Carente è invece il comparto delle **cliniche dentali**: ne esiste una sola e mancano tutti i grandi marchi internazionali o nazionali. A “Cittàricca” e “Cittàbuona” sono 4 e a “Cittàforte” addirittura 6.

**APPETIBILITA'
IMMOBILIARE**





PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

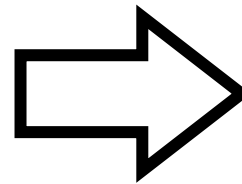
**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

AUTOSCUOLE

La ricerca sulle **autoscuole**, attività di solito prossime agli utenti, può essere valutata su mere comparazioni demografiche.

A “Cittàbella” se ne contano solo 7, meno che a “Cittàricca” (11), “Cittàbuona” (12) e “Cittàforte” (11)

**APPETIBILITA’
IMMOBILIARE**





PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

ATTIVITA' COMMERCIALI

Le categorie merceologiche esaminate si riferiscono a soluzioni di **media superficie** (da 400 a 1.000 mq.).

Si sono ignorate le merceologie che non sarebbero valorizzate dall'edificio, le cui **vetrinature** sono **insufficienti** per attività che necessitano di rilevante esposizione su strada (abbigliamento, calzature, etc.)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

CATEGORIE MERCEOLOGICHE

- *supermercati rionali, negozi "bio"*
- *apparecchiature elettroniche*
- *elettrodomestici*
- *casalinghi e articoli da regalo*
- *ortopedia e attrezzature sanitarie*
- *concessionarie auto/moto*
- *mobili e cucine*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

CATEGORIE MERCEOLOGICHE

- *mobili e arredi per giardini*
- *fiori e addobbi floreali*
- *librerie*
- *articoli per bambini*
- *articoli sportivi*
- *erboristerie, profumerie*
- *articoli per animali*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

L'INDAGINE SUL CAMPO

*Per ogni categoria merceologica in
esame, verifico i seguenti fattori:*

- MARCHIO

- PRESENZA IN CITTA'

- Se presente, POSIZIONE/MISURE

- PRESENZE in PROVINCE VICINE

Cittàricca (Cr) - Cittàbuona (Cb) - Cittàforte (Cf)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI

ESEMPIO «LIBRERIE»

Feltrinelli

nel centro storico, spazio insufficiente

Presenza nelle province vicine:

$Cr = SI'$ $Cb = NO$ $Cf = SI'$

Mondadori

in polo commerciale periferico, ampi
spazi

Presenza nelle province vicine:

$Cr = SI'$ $Cb = SI'$ $Cf = SI'$



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

ESEMPIO «LIBRERIE»

Giunti

assente

Presenza nelle province vicine:

Cr = SI' Cb = SI' Cf = NO

COOP

assente

Presenza nelle province vicine:

Cr = NO Cb = SI' Cf = NO



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

ESEMPIO «LIBRERIE»

Booklet

nel semicentro, spazio idoneo

Presenza nelle province vicine:

Cr = NO Cb = NO Cf = NO

Mondolibri

assente

Presenza nelle province vicine:

Cr = NO Cb = SI' Cf = SI'



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

L'INDAGINE SUL CAMPO

*Per valorizzare un immobile,
o per valutarlo secondo
un effettivo HBU,
non basta riferirsi a
«immobili commerciali»
o «negozi»*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

L'INDAGINE SUL CAMPO

*Per valorizzare un immobile,
o per valutarlo secondo
un effettivo IBCA,
non basta riferirsi a
«immobili commerciali»
o «negozi»*

INDAGARE MERCEOLOGIE E SINGOLI MARCHI



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO *(Vendita atomistica)*

*In tutti i casi osservati risulta
ineludibile una*
STRETTA COLLABORAZIONE
*fra il valutatore immobiliare ed
il soggetto chiamato all'attività di
valorizzazione*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

MODO OGGETTIVO *(Vendita atomistica)*

In caso contrario,

OGNI STIMA H.B.U.

RISCHIA DI RIMANERE

UN BRILLANTE ESERCIZIO

DA LIBRO DEI SOGNI



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**

*Per chi vuole
approfondire...*



CRISI, GESTIONE ECONOMICO FINANZIARIA E RILANCIO DELL'IMPRESA

L'attività del Commercialista nella consulenza aziendale per la prevenzione, gestione e risoluzione della crisi d'impresa

GENNAIO 2021

Politiche di valorizzazione dell'impresa

Gli immobili aziendali nelle procedure giudiziarie.....

a cura di Carlo Frittoli

37



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
27.11.2025

*Valutazione e
valorizzazione
di immobili atipici
nelle procedure
concorsuali*

Carlo
FRITTOLI

**MODELLI
ALTERNATIVI
E ANALISI
ESTIMATIVE
PER SCENARI**



www.pregia.org

<https://www.pregia.org/libreria/>