



Giudice Delegato:
Dott. Marco Zinna

Curatore:
Avv. Vincenzo Pinto
Dott. Maurizio Rubbini

Superficie Commerciale
mq 864
Finalità Valutazione
Vendita Competitiva

Valore di Mercato
Euro 1.133.463

Tipologia immobiliare
Unità in Condominio

Tipologia Edilizia
Edificio isolato

Tipologia Valutazione
Full

Data Valutazione
23/06/2025

Destinazione
Misto

Diritto in vendita:
Proprietà 1/1

Data 1° sopralluogo
19/06/2025

Data Rapporto
07/07/2025

Regione
Toscana

Provincia
PI

Data 2° sopralluogo
-

Data Revisione
-

Comune
Pisa

Localizzazione
Centrale

Indirizzo

Via del Borghetto nn.1 -3, Piazza Federico del Rosso n.6

Base di Valore

Valore di Mercato

Criterio di stima

Trasformazione Verticale

Coordinate

[43.712974, 10.409798](https://www.google.com/maps/place/43.712974,10.409798)

Assunzioni speciali

Si

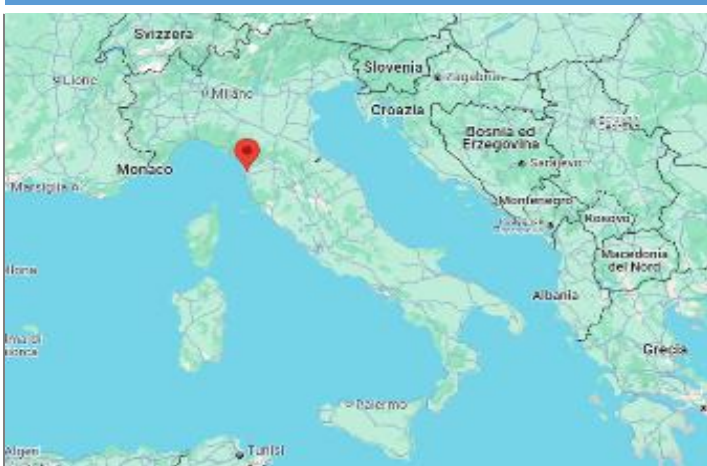
Stato di possesso

Libero

Geolocalizzazione

<https://maps.app.goo.gl/Rg8FikuKizz4se7p6>

LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Iacovissi, con studio in Roma, via Barberini n. 95, Roma, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma al n.1102, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n.21FI00630PU3, e della certificazione RICS al n. 6646743, veniva nominato dai Curatori Fallimentari Avv. Vincenzo Pinto e Dott. Maurizio Rubbini quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato delle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliari in Pisa (PI), Via del Borghetto

In applicazione alle Linee Guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle linee guida Abi ed agli Standard RICS ed lo scrivente dichiara:

- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere interessi nell'immobile;
- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.

Non è stata verificata la provenienza ventennale e le formalità pregiudizievoli, in quanto le predette attività sono state effettuate a cura dei Curatori, e pertanto si rimanda alla specifica dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale e catastale allegata.

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO REGISTRATO IN DATA 09.03.2020





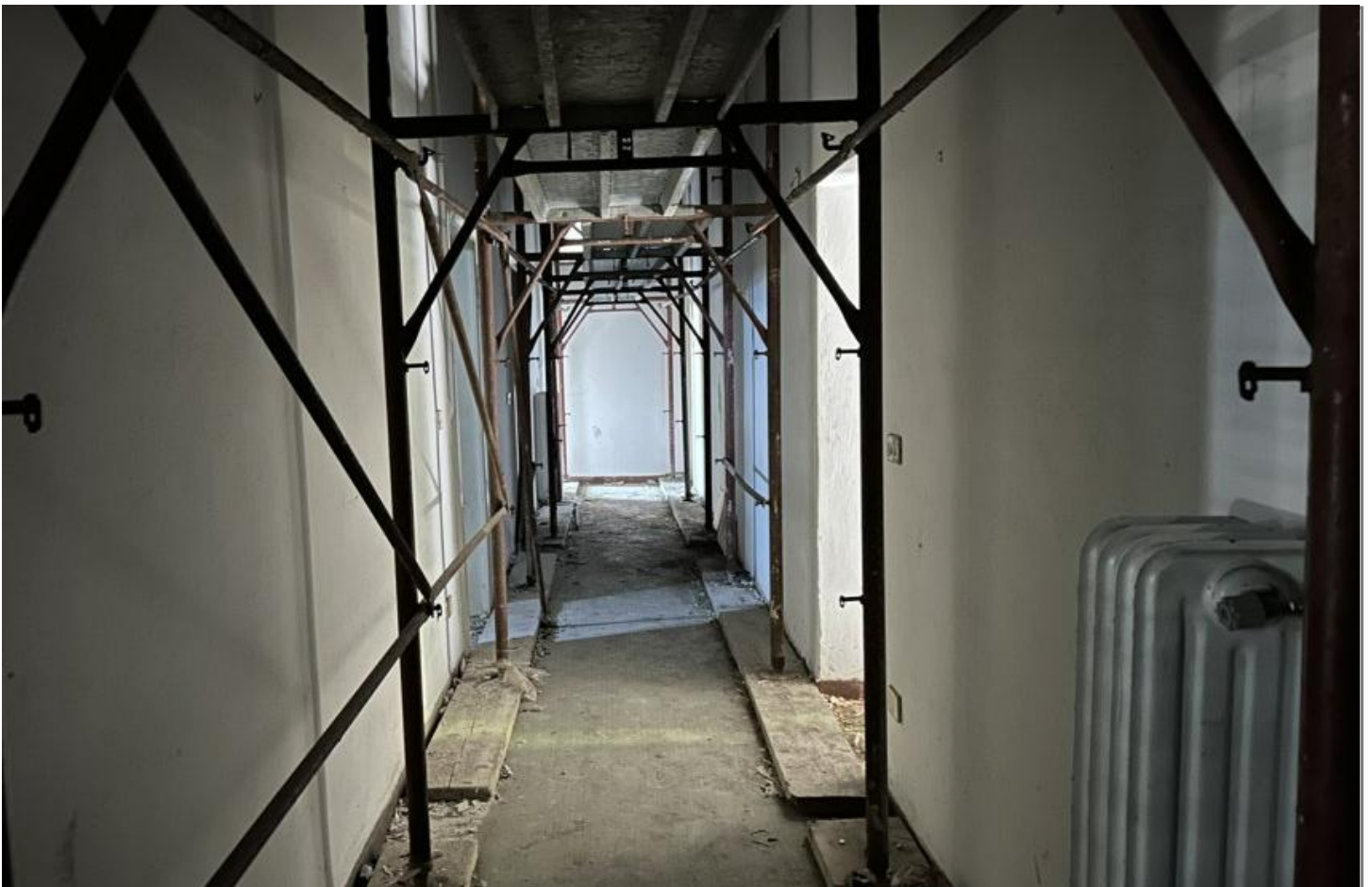
Vista esterno



Vista esterno



Sub 3



Sub 3



Sub 3



Sub 7



Sub 7



Sub 11



Sub 11



Sub 11

ANALISI DEL CONTESTO

L'unità immobiliare oggetto di analisi è costituita da gran parte di un fabbricato destinato per lo più a residenziale, sito in Via del Borghetto n.1, nella zona centrale del Comune di Pisa, distante circa 1 km dal centro di Pisa.

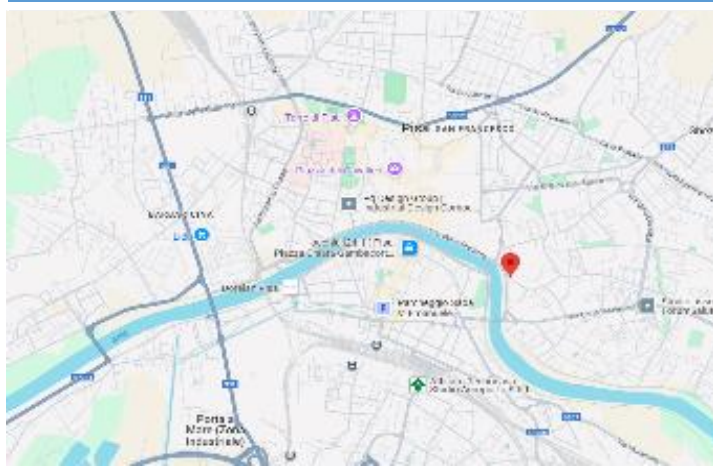
La zona, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati ed è ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.).

Le principali infrastrutture viarie sono la SP2 e la SS67. La stazione ferroviaria "Pisa Centrale" risulta distante circa 1,3 km.

L'aeroporto più vicino è quello internazionale di Pisa, che dista circa 3 km, consentendo i collegamenti nazionali e internazionali.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di buon livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate.

MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA



ANALISI DELL'ASSET

Il cespite oggetto della presente valutazione è costituito da gran parte di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, sito in zona centrale del Comune di Pisa che sarà oggetto di un intervento di ristrutturazione mediante il cambio d'uso dei locali al piano terra da direzionale a commerciale ed all'aumento delle unità ad uso residenziale ai piani superiori.

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra e uno interrato e risulta così composto:

- sub 3 Appartamento così articolato: al piano interrato da locale cantina articolato da due vani, al piano terra dall'ingresso al primo piano da cucina, ingresso, tre bagni, 7 locali, ripostiglio e tre balconi a livello mentre al secondo piano locale soffitta articolato in 12 vani;
- sub 6: locale garage al piano terra;
- sub 7: ufficio al piano terra composto da quattro vani, due ripostigli oltre servizi;
- sub 8: locale commerciale così articolato: al piano interrato locale cantina costituito da tre vani, al piano terreno da due vani utilizzati ad uso commerciale, 3 vani ad uso retro negozio oltre servizi e corte comune e resede;
- sub 11: Appartamento così articolato: al piano terra da chiostra, due ripostigli, al piano primo da ingresso/disimpegno, 6 locali e due servizi mentre al secondo piano 4 locali sgombero.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura con finitura esterna ad intonaco e copertura a falde.

L'edificio in oggetto ricade, secondo il vigente PRG, all'interno dell'UTOE 6P Pratale-Don Bosco-San Michele, regolamentata dall'art. 68 della Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale approvato.

Il progetto di trasformazione prevede la realizzazione di 4 unità immobiliari a destinazione residenziale di varia metratura, 1 locale commerciale e un garage mediante la ristrutturazione del fabbricato esistente.

Le unità immobiliari sono così composte:

Unità immobiliare 1a+1b: locale commerciale composto da locale vendita/bar con servizi, cucina, laboratorio, due ripostigli, 1 dispensa, e un locale servizi con spogliatoio; completa la proprietà un chiostro interno e al piano interrato tre cantine connesse tra loro.

Unità immobiliare 3: Appartamento con accesso indipendente al piano terra e composto al piano primo di soggiorno con angolo cottura, due camere, 1 bagno e 1 ripostiglio e al secondo piano da bagno e due camere oltre che terrazzo a livello; completano la proprietà due cantine al piano interrato connesse tra loro.

Unità immobiliare 4: Appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio; completa la proprietà un'area sottotetto posta al piano secondo e collegata internamente con l'appartamento al primo piano.

Unità immobiliare 5: Appartamento al piano primo e secondo composto al primo piano da soggiorno doppio, cucina, due camere e due bagni, oltre che due balconi a livello; al secondo piano da un soggiorno, due camere e bagno oltre a terrazzo a livello.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato nel suo complesso è da ritenersi sufficiente e le finiture esterne sono da ritenersi di scarsa qualità: in facciata sono evidenti i segni di degrado dell'intonaco dovuto allo stato di abbandono del fabbricato.

Lo stato di manutenzione interno del fabbricato è da ritenersi scarso: i pavimenti sono prevalentemente in ceramica; gli infissi interni hanno telaio in legno; le pareti sono intonacate e tinte. La dotazione impiantistica è da ritenersi scarsa a seguito dello stato di abbandono del fabbricato.

STATO OCCUPAZIONALE

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che il cespite è libero e che i lavori di ristrutturazione non sono ancora iniziati.

ACCESSIBILITA'

L'accesso al fabbricato, avviene attraverso la strada comunale.

Per accedere alle unità immobiliari non è stato necessario effettuare un accesso forzoso.

CONFINI

Il complesso, nel suo insieme confina a Nord con la Particella 892, a sud con Via del Borghetto, a Ovest con Piazza Federico del Rosso e a est con le particelle 248 e 141.

ANALISI CATASTALE - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA

n. Unità	Lotto	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria Catastale	Destinazione Catastale	Consistenza [mq]	Superficie Catastale Totale [mq]	Superficie Escluse aree scoperte [mq]	Rendita Catastale [€]
1	6	CF	28	140	3	A/2	Abitazione di tipo civile		387	387,00	1.939,17
2	6	CF	28	140	6	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	31	36		172,91
3	6	CF	28	140	7	A/10	Uffici o studi privati		90		2.860,40
4	6	CF	28	140	8	C/1	Negozi e botteghe	102	143		2.765,63
5	6	CF	28	140	11	A/2	Abitazione di tipo civile		207	204,00	1.348,99

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 04/06/2025.

l'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità catastali sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale, pertanto non utilizzabili ai fini della legge 122 del 30/07/2010.

ANALISI DELLE CONSISTENZE "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Lorda [mq]	%	Superficie Commerciale [mq]
1	6	28	140	3	S1	Cantina	44,00	50%	22,00
1	6	28	140	3	T	ingresso	28,00	0%	0,00
1	6	28	140	3	1	Abitazione	230,00	100%	230,00
1	6	28	140	3	1	Balconi	10,00	30%	3,00
1	6	28	140	3	2	soffitta	310,00	50%	155,00
2	6	28	140	6	T	box	36,00	50%	18,00
3	6	28	140	7	T	Ufficio	95,00	100%	95,00
4	6	28	140	8	T	Locale commerciale	50,00	100%	50,00
4	6	28	140	8	T	Retro negozio	79,00	50%	39,50
4	6	28	140	8	T	Resede	58,00	10%	5,80
4	6	28	140	8	T	Corte comune	46,00	0%	0,00
4	6	28	140	8	S1	Cantina	84,00	50%	42,00
5	6	28	140	11	T	Ripostiglio	10,00	25%	2,50
5	6	28	140	11	T	Chiostra	33,00	10%	3,30
5	6	28	140	11	1	Appartamento	156,00	100%	156,00
5	6	28	140	11	2	Locale sgombero	84,00	50%	42,00

TOTALE **1.353,00** **864,10**

NOTE

- Fonte: Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalata utilizzando misurazioni eseguite in loco. La superficie commerciale è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE STIMATO "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VS UNITARIO [€/mq]	VALORE STIMATO [€]
1	6	28	140	3	S1-T-1-2	Appartamento	410,00	1.483	608.108,41
2	6	28	140	6	T	Box	18,00	1.483	26.697,44
3	6	28	140	7	T	Ufficio	95,00	1.483	140.903,17
4	6	28	140	8	S1-T	Negozio	137,30	1.483	203.642,16
5	6	28	140	11	T-1-2	Appartamento	203,80	1.483	302.274,38
TOTALE							864,10		1.281.625,56

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DI MERCATO

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VM UNITARIO [€/mq]	VALORE DI MERCATO [€]
1	6	28	140	3	S1-T-1-2	Appartamento	410,00	1.312	537.807,93
2	6	28	140	6	T	Box	18,00	1.312	23.611,08
3	6	28	140	7	T	Ufficio	95,00	1.312	124.614,03
4	6	28	140	8	S1-T	Negozio	137,30	1.312	180.100,07
5	6	28	140	11	T-1-2	Appartamento	203,80	1.312	267.329,89
TOTALE							864,10		1.133.463,00

ANALISI DELLE CONSISTENZE "A FINE LAVORI"

n. Unità	Unità Immobiliare	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Lorda [mq]	Sup [Esterna mq]	%	Sup Commerciale mq
1	U.I. 1a	S1	Cantina	80,00		50%	40,00
1	U.I. 1a	T	Locale commerciale	128,00		100%	128,00
1	U.I. 1a	T	Chiostro		43,00	10%	4,30
1	U.I. 1a	T	Resede		54,00	10%	5,40
2	U.I. 1b	T	Locale commerciale	82,00		100%	82,00

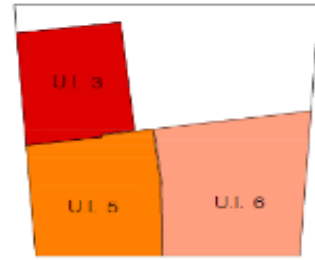
2	U.I. 1b	T	resede pertinenziale	51,00	20%	10,20
2	U.I. 1b	T	Ripostiglio	21,00	50%	10,50
3	U.I. 3	S1	Cantina	42,00	50%	21,00
3	U.I. 3	T	Ingresso	28,00	100%	28,00
3	U.I. 3	1	Appartamento	72,00	100%	72,00
3	U.I. 3	2	Appartamento	52,00	100%	52,00
3	U.I. 3	2	Terrazza	24,00	30%	7,20
4	U.I. 4	1	Appartamento	87,00	100%	87,00
4	U.I. 4	2	Sottotetto	83,00	50%	41,50
5	U.I. 5	1	Appartamento	124,00	100%	124,00
5	U.I. 5	1	Balconi	7,00	30%	2,10
5	U.I. 5	2	Appartamento	82,00	100%	82,00
5	U.I. 5	2	Terrazza	17,00	30%	5,10
6	U.I. 6	1	Appartamento	92,00	100%	92,00
6	U.I. 6	1	Balconi	3,00	30%	0,90
6	U.I. 6	2	Appartamento	110,00	100%	110,00
6	U.I. 6	2	Terrazza	19,00	30%	5,70
7	garage	T	garage	36,00	50%	18,00
TOTALE				1.168,00		1.028,90

VALORE DI MERCATO "A FINE LAVORI"

n. Unità	Unità Immobiliare	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Commerciale mq	VM UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO €
1	U.I. 1a+U.I.b	S1-T	Locale commerciale	177,70	1.530,00	271.881,00
2		T	Locale commerciale	102,70	1.530,00	157.131,00
3	U.I. 3	S1-T-1-2	Appartamento	180,20	3.420,00	616.284,00
4	U.I. 4	1-2	Appartamento	128,50	3.420,00	439.470,00
5	U.I. 5	1-2	Appartamento	213,20	3.420,00	729.144,00
6	U.I. 6	1-2	Appartamento	208,60	3.420,00	713.412,00

7	garage	T	Garage	18,00	3.420,00	61.560,00
TOTALE				1.028,90	2.988.882,00	

PROGETTO PdC (istanza del 24/03/2020 n. 928)



CONDIZIONE DI PROGETTO

- U.I. 1b Cambio uso da direzionale in commerciale.
- U.I. 1a Invariata.
- U.I. 3- 4 - 5 - 6 Abitazione > 65 mq.

**NORMA R.U. ART.4.3 PUNTO 14
ART.04.12**

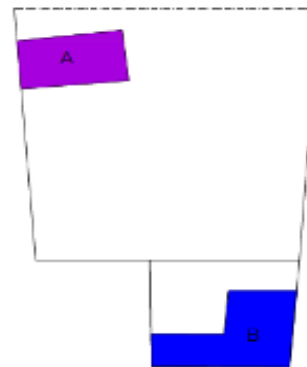
(N°2 Posti auto di mq 25 x U.I. > 65 mq)

PARCHEGGIO RICHIESTO

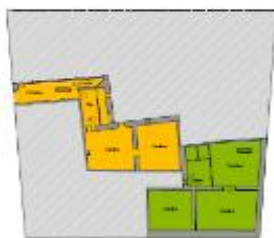
N° 4 U.I. > 65 = 8 parcheggi
8 x 25 = 200 mq

VERIFICA

Spazio A. Autorimessa interna mq 30,94
Spazio B. Resede esterno mq 50
Movimentazione come da R.U. mq 120
200.94 mq = **ammesso**



PROGETTO PdC (istanza del 24/03/2020 n. 928)



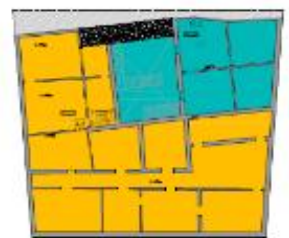
Plano attuale



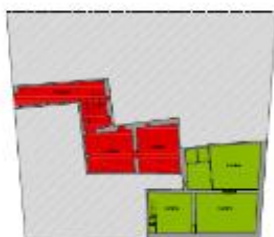
Plano SITE



Plano primo abitazioni



Plano secondo abitazioni



Plano attuale



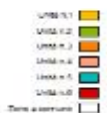
Plano SITE



Plano primo abitazioni



Plano secondo abitazioni



ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto di Compravendita	Rogante:	Notaio Marcello Focosi	
Data atto:	29/11/2016	Repertorio:	10.735	Raccolta: 4.983
Intestatario:	- OMISSIS -	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1	

Atto riferito alle unità immobiliari censite al Foglio 28 Particella 140 Subalterno 3,4; per conitnuità catastale, il sub 4 è stato soppresso ed ha generato i subalterni 9 e 10 anch'essi soppressi che hanno generato il sub 11.

Tipologia Atto:	Atto di Compravendita	Rogante:	Notaio Nicola Mancioffi	
Data atto:	16/04/2019	Repertorio:	49.200	Raccolta: 29.841
Intestatario:	- OMISSIS -	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1	

Atto riferito alle unità immobiliari censite al Foglio 28 Particella 140 Subalterno 6,7,8

SERVITU'

Dall'atto di provenienza del 29/11/2016 a firma del notaio Marcello Focosi risultano presenti le seguenti servitù:

- a favore delle unità identificate coi sub 3 e 6 servitù di passo pedonale e carrabile ma non anche di sosta a carico di porzione della particella 141 (nella sua consistenza antecedente il tipo di frazionamento n. 9725.1/2014 del 24/01/2014) e della particella 892 (già particella 141 in forza del precipitato frazionamento).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00
----------------------	----	--	------

A seguito del sopralluogo del 19/06/2025 è stato riscontrato che lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali;

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	Si	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	20.000,00

Si desume dalla planimetria catastale depositata al Catasto Edilizio Urbano relativa al subalterno 6 che il fabbricato risulta antecedente il 01/09/1967;

inoltre si desume dall'atto di compravendita del 16/04/2019 a firma del notaio Nicola Mancioffi rep. 49200 racc 29841 che sono stati depositati i seguenti titoli:

- CE n. 1964/1999 rilasciata in data 21/07/2020 relativa ad opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad ufficio;
- nulla osta rilasciato da "Acque SPA" n. 210 del 2002 per opere di allacciamento alla fognatura comunale eseguite a seguito dello stesso nulla osta prot. n. 9677 del 5/06/2002;
- SCIA per ristrutturazione interna datata 18/07/2016 prot. n. 2828/2016; a seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici Comunali, risulta presente, all'interno della documentazione inviata per il PdC 928-2020, dichiarazione da parte del progettista e direttore dei lavori della SCIA che le opere non sono state eseguite;

A seguito dell'accesso agli atti, è stato, inoltre riscontrato che risultano essere state depositate le seguenti ulteriori pratiche edilizie:

- Autorizzazione paesaggistica n. 250 del 21/11/2017 per opere di parziale modifiche alle facciate e sostituzione copertura e serramenti (prot. n. 100052 pratica n. 2017/EP/002944)
- Istanza prot. n. 683/2019 per lavori di messa in sicurezza di gronda pericolante del fabbricato ad uso residenziale (intervento eseguito ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Comunale vigente)
- Istanza PDC n. 928 del 24/03/2020 prot. n. 30170 per recupero funzionale di immobile con ristrutturazione Edilizia Conservativa
- Autorizzazione paesaggistica n. 31 del 11/02/2021 per Ristrutturazione Edilizia con aumento di unità immobiliari di tipo abitativo e parziale cambio d'uso da direzionale a commerciale; viene rilasciata l'autorizzazione con parere

favorevole nel rispetto delle prescrizioni della Sovrintendenza ossia:

- non si realizzino le piccole finestrate nella fascia sottogronda
- i lucernari siano intergrati nello spessore della copertura;

Non è stato possibile reperire le pratiche edilizie relative al frazionamento e alla fusione dell'originario sub 4 che risulta essere attualmente censito con il subalterno 11 (precedentemente oggetto di frazionamento con pratica registrata al catasto il 17/03/2017 e successiva pratica di fusione agli atti dal 09/03/2020).

Alla data del rapporto, ed a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, non risulta essere stato rilasciato il PdC relativo all'Istanza PDC n. 928 del 24/03/2020 prot. n. 30170. Pertanto si stimano costi per il rilascio pari ad euro 20.000 a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

Infine è stata reperita una scrittura privata tra la società - OMISSIS - e il soggetto terzo proprietario dell'unità immobiliare censita con il sub 1 che, in data 01/02/2021, sottoscrivono il seguente accordo:

"il sig. xx autorizza i lavori di futura ristrutturazione edilizia dell'intero immobile, inclusi quelli afferenti alla sua proprietà e che saranno comunque realizzati dall'impresa;

il sig. xx acconsente all'accesso nelle aree scoperte di sua esclusiva proprietà con preavviso di 7 giorni e sulle parti condominiali all'impresa ed ai suoi delegati tutti, al fine di realizzare tutte le opere necessarie al consolidamento delle strutture del fabbricato ed alla realizzazione della copertura, delle parti condominiali e della facciata;

al fine di evitare che gli interventi di edilizia oggetto del contratto di compravendita e di appalto intercorso tra la - OMISSIS - e società terza possano influire negativamente sulla stabilità della parte in proprietà esclusiva, lo stesso sign. xx acconsente a che la - OMISSIS -, ed i suoi delegati, possano monitorare costantemente lo stato dei luoghi ed attuare tutti gli interventi necessari alla protezione della proprietà stessa; i cui costi saranno a completo carico della - OMISSIS -.

posto che gli interventi previsti e predisposti dall'Impresa in osservanza ai contratti sopra citati, andranno ad impattare positivamente sullo stato tutto del fabbricato e che l'attività di ripristino di natura condominiale della facciata e della copertura andranno a migliorare anche la parte di esclusiva proprietà del sig. xx, quest'ultimo riconoscerà alla - OMISSIS - la somma di euro 23.000,00 (euro ventitremila/00) quale quota parte delle opere di futura esecuzione da parte della - OMISSIS - ma a comune con l'immobile del sig. xx;

quest'importo deve intendersi a copertura e tacitazione completa di ogni lavoro che venga eseguito sul fabbricato, senza alcuna possibilità di maggiorazione che possa dipendere ad esempio da varianti in corso d'opera e comunque da qualsiasi tipo di intervento ad oggi non prevedibile;

l'importo onnicomprensivo di €23.000,00 (euro ventitremila/00) a carico del sig. xx verrà corrisposto, via via, in proporzione allo stato d'avanzamento dei lavori (in quattro rate);

resta fermo che la ditta - OMISSIS - rimarrà responsabile per qualsiasi danno che dall'esecuzione dei lavori fosse conseguente alla proprietà del sig. xx. Lo stato d'avanzamento dei lavori sarà comunicato dal direttore dei lavori stessi".

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	N/D
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D

	Mq	euro/mq	Totale (euro)
Costi di bonifica			0,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo.

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	N/D	Importo rate insolute	0,00
------------------------	-----	-----------------------	------

Non è stato possibile verificare la presenza di eventuali arretrati condominiali di eventuali cause pendenti in corso e di eventuali lavori straordinari precedentemente autorizzati.

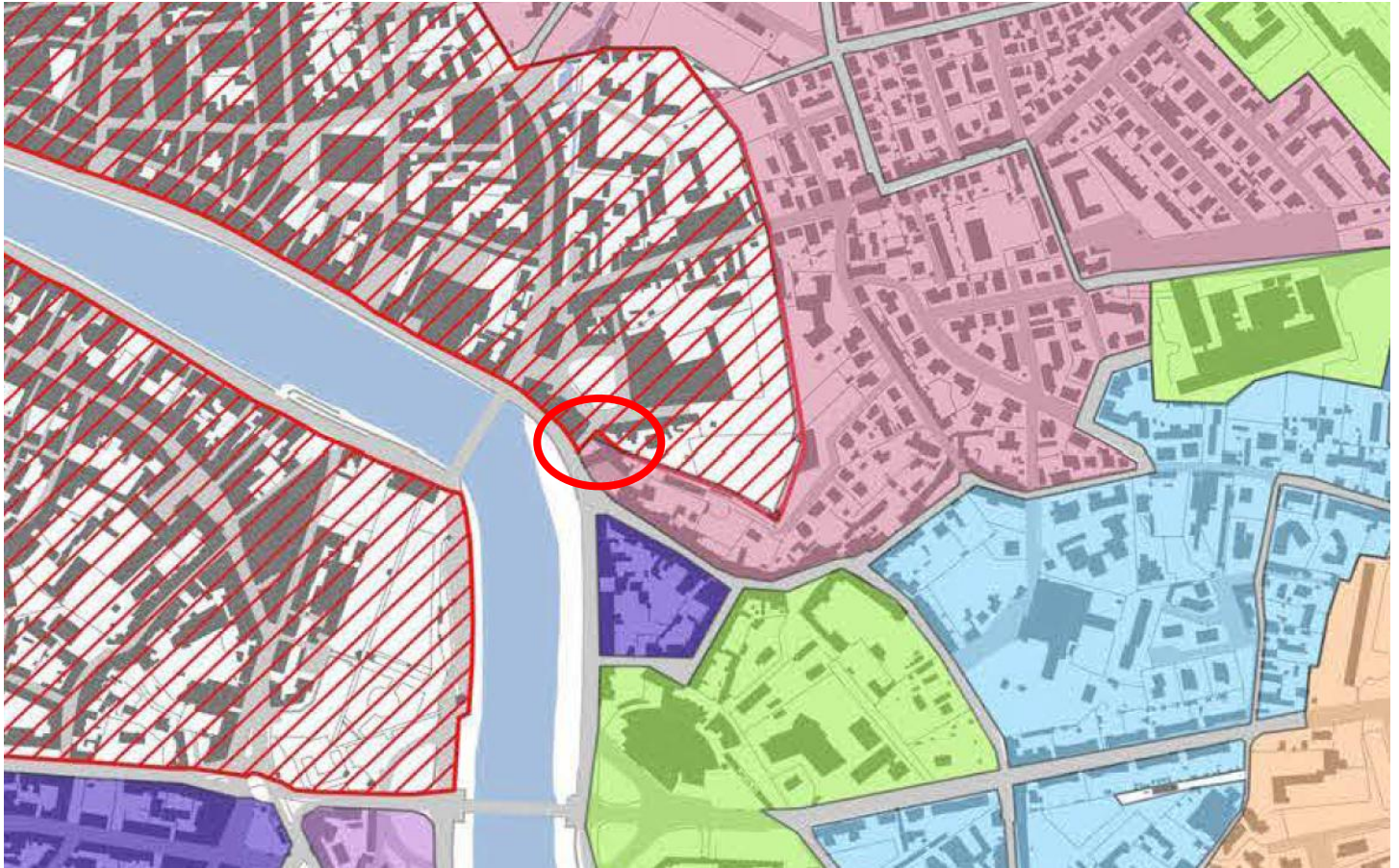
ANALISI TERRITORIALE ED URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente: - Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 ai sensi della L.R. n. 5/95 e successive modifiche e integrazioni;

- Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina approvato con delibera CC. n. 30 del 28.03.2023 ed efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 25 del 21.06.2023.

Sistema insediativo: Residenza ordinaria, Edifici Fuori elenco - Edifici di interesse ambientale, Spazi privati da sottoporre a riqualificazione

Stralcio PRG



Legenda

Legenda	
MORFOTIPOLOGIE DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE	
T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi	T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali- direzionali
T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati	T.P.S.3. Insule specializzate
T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali	T.P.S.5. Tessuto a proliferazione turistico-ricettiva
T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata	ELEMENTI DI CONTESTO
T.R.5. Tessuto pavillionaire	Area Parco M.R.S.M (ambito non disciplinato nel seguente P.S.I)
T.R.6. Tessuto a tipologie miste	Area Areopotuale
T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine	Edificato
T.R.8. Tessuto lineare	Carta Tecnica Regionale
T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso	Fiumi, canali e specchi d'acqua
T.R.12. Piccoli agglomerati extraurbani	Confini comunali
T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare	
	Base: Sfumo paesaggistico Geoscopio

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato	Filter
Compravendita	Recupero	Concorrenza monopolistica	Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato
Unità in Condominio	Edificio isolato	Misto	Nuovo
			Dimensioni
			Grandi

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita:	tra	3.421,05	euro/mq	e	3.864,58	euro/mq
per i transati	tra	3.000,00	euro/mq	e	3.300,00	euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta decrescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una limitata liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 12/18 mesi

Potenziale acquirente: Sviluppatore

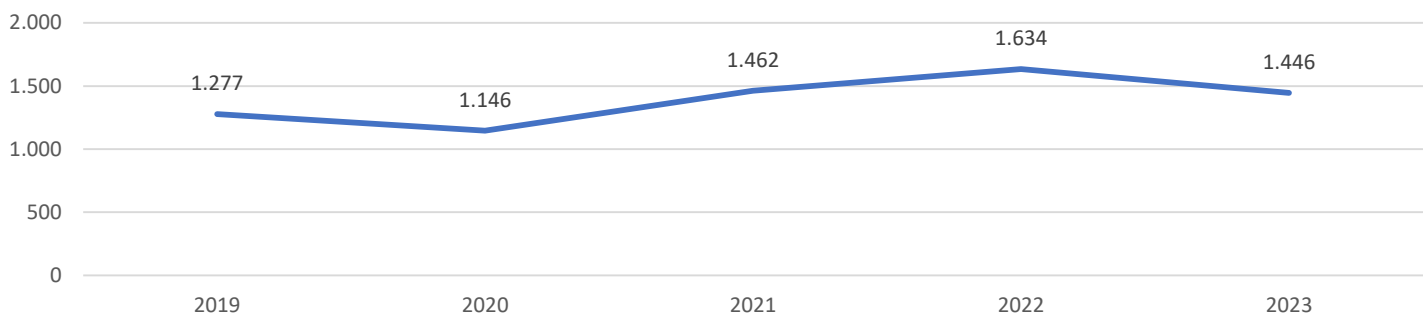
OMI Semestre 2024/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Pisa	Provincia	PI	Zona OMI	B2	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		1.850		1.750	1750	1150
Max - €/mq		3.000		3.400	2850	1550
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		85		122	115	94
Max - €/mq anno		143		236	186	139
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		4,61%		6,99%	6,58%	8,14%
Max		4,76%		6,95%	6,53%	8,98%

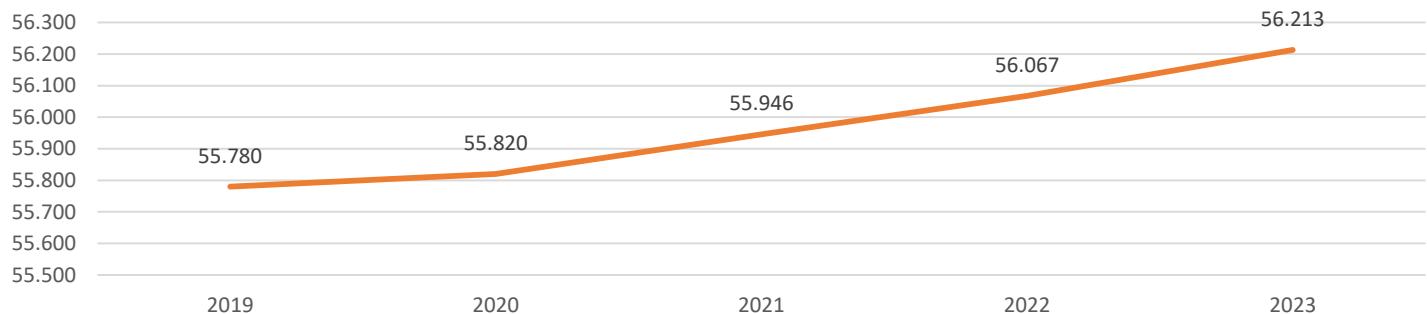
Segmento di Mercato: **Residenziale**

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Pisa						
NTN	Totale	1.277	1.146	1.462	1.634	1.446
	%	-	-10,2%	27,6%	11,7%	-11,5%
STOCK	Totale	55.780	55.820	55.946	56.067	56.213
	%	-	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%
IMI	Totale	2,3%	2,1%	2,6%	2,9%	2,6%
	%	-	-10,3%	27,3%	11,5%	-11,7%

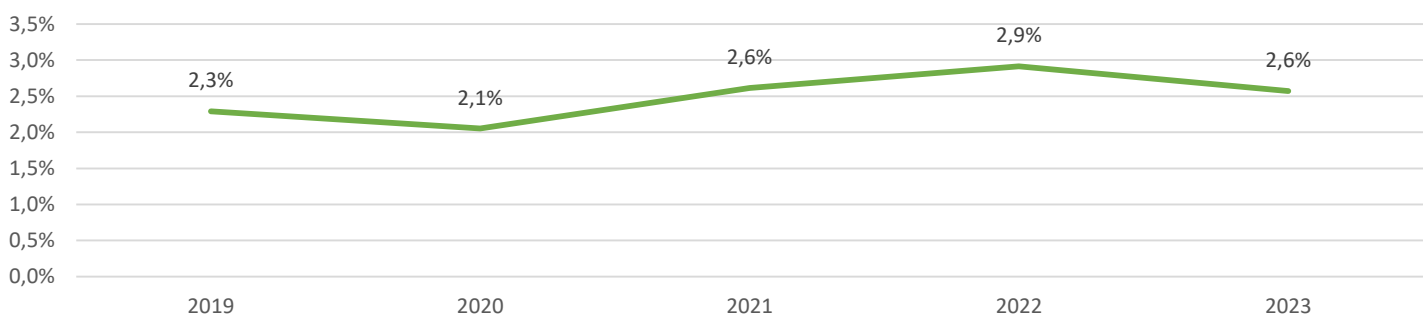
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



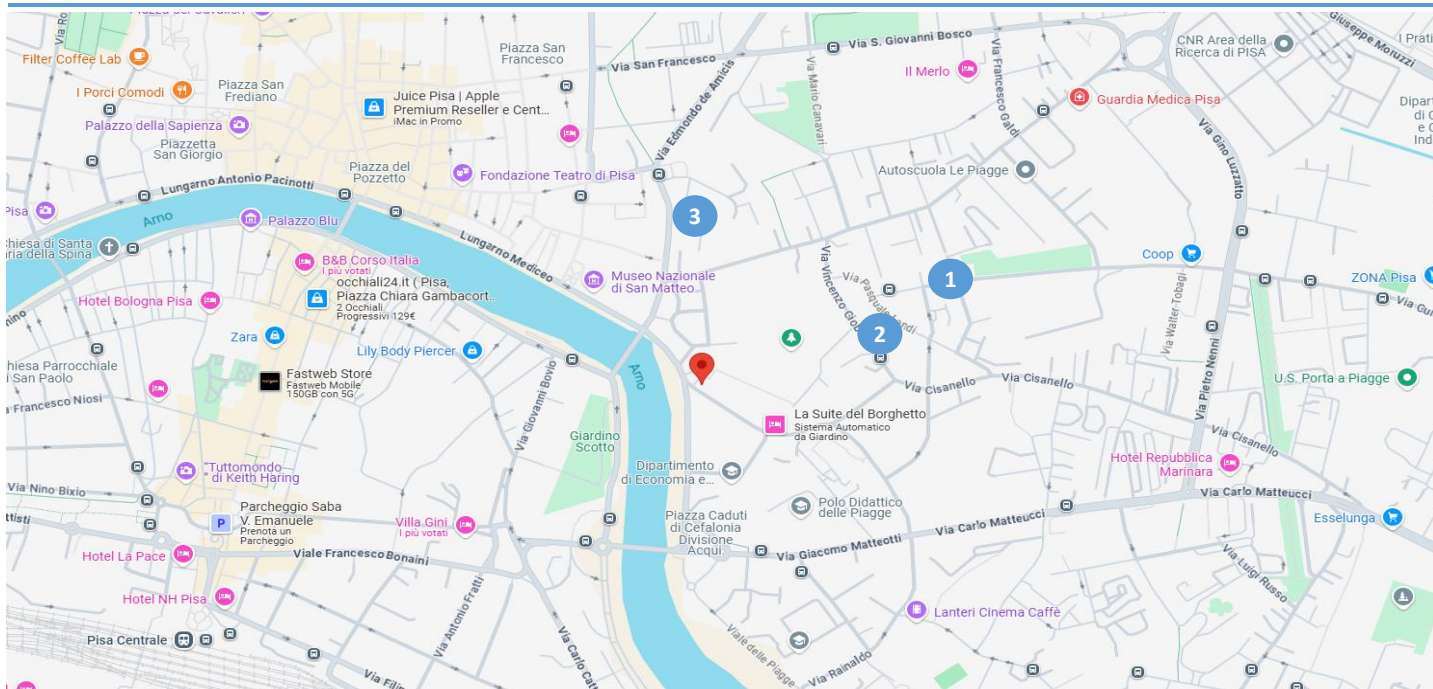
STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Pisa	Pisa	Pisa	Pisa
Indirizzo	via enrico betti	Landi	via Ludovico Lazzaro Zamenhof	Via del Borghetto nn.1 -3, Piazza Federico del Rosso
Zona	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/118203157/?entryPoint=map	https://www.immobiliare.it/annunci/108047743/?entryPoint=map	https://www.immobiliare.it/annunci/111550209/?entryPoint=map	-
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	-
* Prezzo Offerto [€]	€ 650.000	€ 742.000	€ 530.000	-
* Sup. commerciale [mq]	190	192	150	183
Prezzo unitario [€/mq]	€ 3.421	€ 3.865	€ 3.533	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 585.000	€ 667.800	€ 477.000	-
* Stato di manutenzione	Buono	Nuovo	Buono	Nuovo
* Dotazione impiantistica	Buono	Nuovo	Buono	Nuovo
* Servizi igienici	2	2	2	2
* Ascensore	presente	assente	presente	assente
* Livello piano	5	1	2	1
* Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	0	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 585.000	€ 667.800	€ 477.000	-
Sup.commerciale [mq]	190	192	150	183
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 3.079	€ 3.478	€ 3.180	-
Stato di manutenzione [n]	2	3,05	2	3,05
Dotazione impiantistica [n]	2	3,05	2	3,05
Servizi igienici [n]	2	2	2	2
Livello Piano [n]	5	1	2	1
Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	3.078,95	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	1		Vetustà (t)	1
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto	assente	
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	300,00	Box / Posto auto	Valore	50.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	975,00	1.113,00	795,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	3.078,95	3.478,13	3.180,00	-
Stato di manutenzione [n]	300,00	300,00	300,00	-
Dotazione impiantistica [n]	7.666,67	7.666,67	7.666,67	-
Servizi igienici [n]	4.791,67	4.791,67	4.791,67	-
Livello Piano [n]	5.850,00	6.678,00	4.770,00	-
Box/posto auto [n]	50.000,00	50.000,00	50.000,00	-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	-22.707,24	-28.865,13	100.450,66	-
Stato manutenz. (n)	57.526,88	0,00	57.526,88	-
Dotazione impiantistica (n)	8.050,00	0,00	8.050,00	-
Servizi igienici (n)	0,00	0,00	0,00	-
Livello Piano (n)	-23.400,00	0,00	-4.770,00	-
Box/posto auto (n)	0,00	0,00	0,00	-

Prezzi corretti	604.469,64	638.934,87	638.257,53	-
Peso dei comparabili	40%	30%	30%	-

Massimo	638.934,87	Minimo	604.469,64	Divergenza %	5,7%
---------	------------	--------	------------	--------------	------

Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	624.945,58
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	3.420,00

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO COMMERCIALE

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato	Filter
Compravendita	Recupero	Concorrenza monopolistica	Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato
Unità in Condominio	Edificio isolato	Misto	Nuovo
			Dimensioni
			Grandi

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita:	tra	1.369,86	euro/mq	e	2.428,57	euro/mq
per i transati	tra	1.200,00	euro/mq	e	3.000,00	euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una limitata liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 12/18 mesi

Potenziale acquirente: Sviluppatore

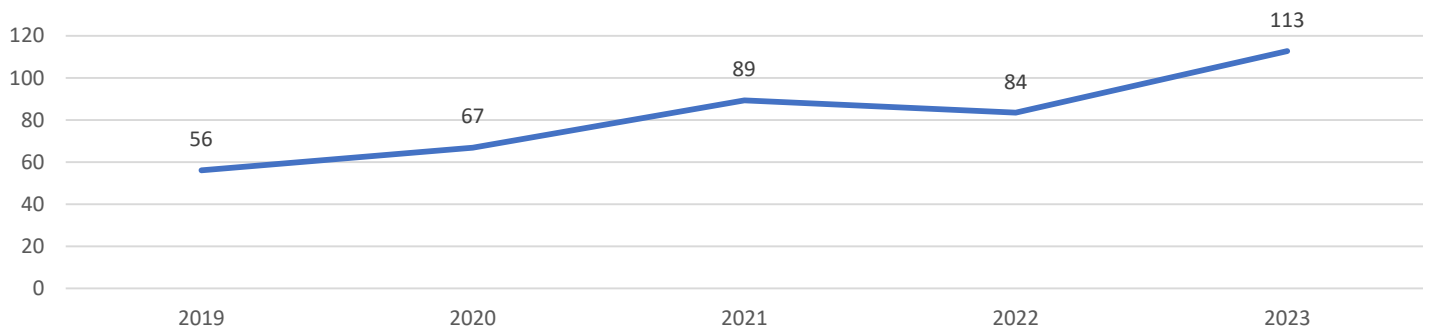
OMI Semestre 2024/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Pisa	Provincia	PI	Zona OMI	B2	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		1.850		1.750	1750	1150
Max - €/mq		3.000		3.400	2850	1550
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		85		122	115	94
Max - €/mq anno		143		236	186	139
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		4,61%		6,99%	6,58%	8,14%
Max		4,76%		6,95%	6,53%	8,98%

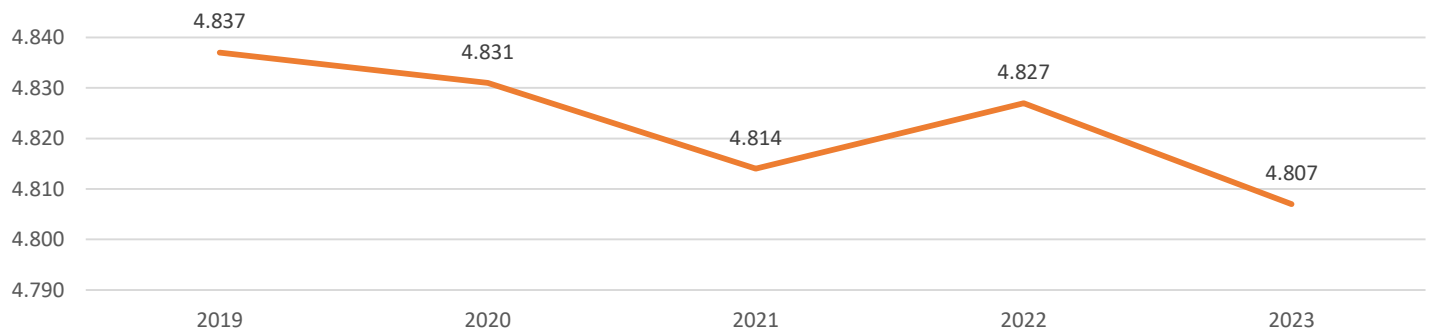
Segmento di Mercato: **Negozi**

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Pisa						
NTN	Totale	56	67	89	84	113
	%	-	19,2%	33,6%	-6,5%	35,0%
STOCK	Totale	4.837	4.831	4.814	4.827	4.807
	%	-	-0,1%	-0,4%	0,3%	-0,4%
IMI	Totale	1,2%	1,4%	1,9%	1,7%	2,3%
	%	-	19,4%	34,0%	-6,8%	35,6%

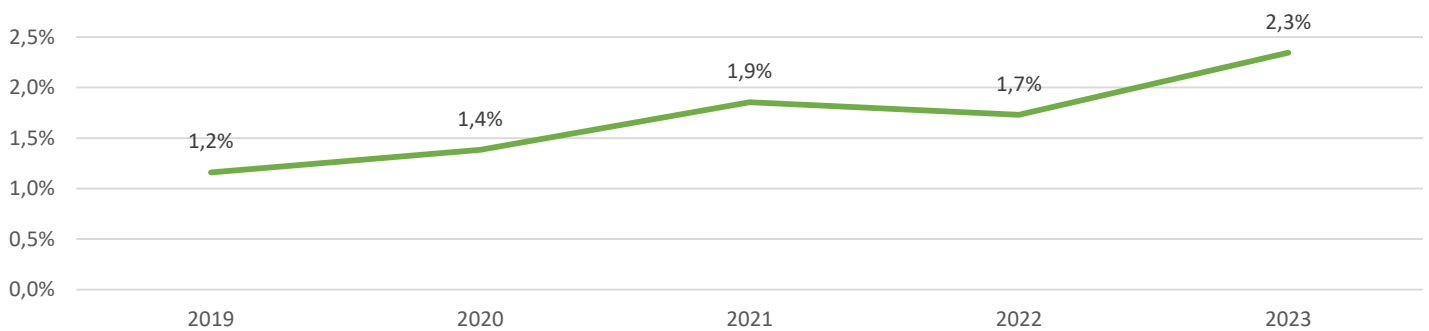
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



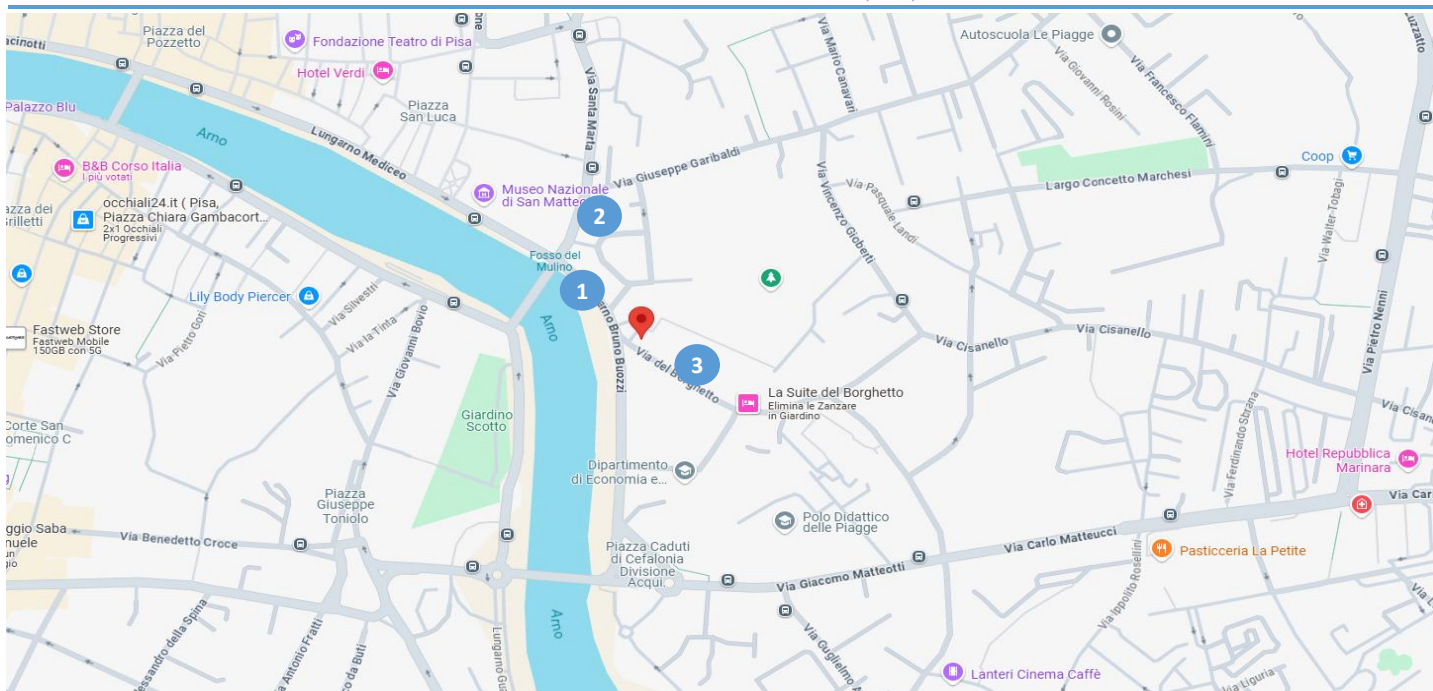
STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Pisa	Pisa	Pisa	Pisa
Indirizzo	Longarno Bruno Buozzi	Via Santa Marta	Via del Borghetto	Via del Borghetto nn.1 -3, Piazza Federico del Rosso
Zona	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/104565785/?entryPoint=map	https://www.immobiliare.it/annunci/115456363/?entryPoint=map	https://www.immobiliare.it/annunci/119386995/?entryPoint=map	-
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	-
* Prezzo Offerto [€]	€ 170.000	€ 250.000	€ 180.000	-
* Sup. commerciale [mq]	70	175	131,4	280
Prezzo unitario [€/mq]	€ 2.429	€ 1.429	€ 1.370	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 153.000	€ 225.000	€ 162.000	-
* Stato di manutenzione	Ristrutturato	Buono	Buono	Nuovo
* Dotazione impiantistica	Ristrutturato	Buono	Buono	Nuovo
* Servizi igienici	1	1	2	2
* Ascensore	assente	assente	assente	assente
* Livello piano	0	0	0	0
* Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	0	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 153.000	€ 225.000	€ 162.000	-
Sup.commerciale [mq]	70	175	131,4	280
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 2.186	€ 1.286	€ 1.233	-
Stato di manutenzione [n]	3	2	2	3,05
Dotazione impiantistica [n]	3	2	2	3,05
Servizi igienici [n]	1	1	2	2
Livello Piano [n]	0	0	0	0
Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	1.232,88	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	1		Vetustà (t)	1
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto	assente	
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250,00	Box / Posto auto	Valore	50.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	255,00	375,00	270,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	2.185,71	1.285,71	1.232,88	-
Stato di manutenzione [n]	250,00	250,00	250,00	-
Dotazione impiantistica [n]	7.666,67	7.666,67	7.666,67	-
Servizi igienici [n]	4.791,67	4.791,67	4.791,67	-
Livello Piano [n]	1.530,00	2.250,00	1.620,00	-
Box/posto auto [n]	50.000,00	50.000,00	50.000,00	-

Tabella di Valutazione

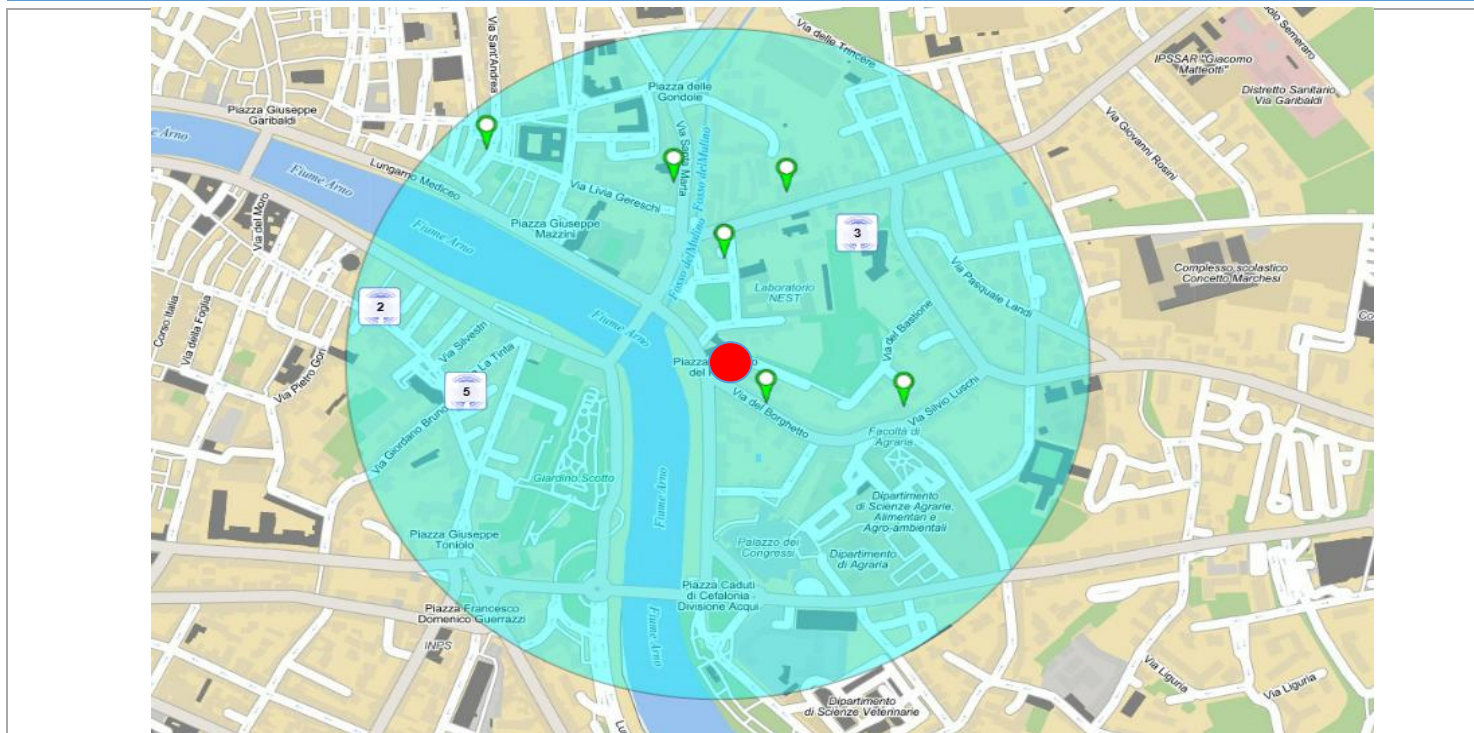
Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	259.397,26	129.945,21	183.698,63	-
Stato manutenz. (n)	3.505,00	73.605,00	73.605,00	-
Dotazione impiantistica (n)	383,33	8.050,00	8.050,00	-
Servizi igienici (n)	4.791,67	4.791,67	0,00	-
Livello Piano (n)	0,00	0,00	0,00	-
Box/posto auto (n)	0,00	0,00	0,00	-

Prezzi corretti	421.077,26	441.391,87	427.353,63	-
Peso dei comparabili	40%	30%	30%	-

Massimo	441.391,87	Minimo	421.077,26	Divergenza %	4,8%
---------	------------	--------	------------	--------------	------

Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	429.054,55
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	1.530,00



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	gen-23	Pisa	C1	Commerciale		97	120.000	1.237
2	set-24	Pisa	B2	Commerciale		83	130.000	1.566
3	nov-24	Pisa	B3	Commerciale		56	75.000	1.339
4	dic-24	Pisa	B3	Commerciale		46	140.000	3.043
							MINIMO	1.200
							MEDIA	1.800
							MASSIMO	3.000

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore di mercato" alla data della valutazione assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del complesso immobiliare in blocco (non frazionato), considerandolo libero e immediatamente disponibile (non locato).

Il probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors) viene definito come segue:

“L’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS RED BOOK).

Ai sensi dell’art. 568 del codice di procedura civile, il valore di mercato viene definito come segue: “Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Al fine di stimare il valore dell’area “As-Is” è stato utilizzato il metodo della trasformazione, ovvero sottraendo dal valore a lavori ultimati delle unità immobiliari da realizzare, i costi diretti e indiretti da sostenere per la loro edificazione/ristrutturazione;

Alla base di questo metodo è il concetto che un investitore immobiliare è disposto a pagare per un bene il valore corrispondente alla differenza tra i ricavi derivanti dalla vendita dell’immobile trasformato e i costi necessari alla sua trasformazione.

Presupposto del metodo della trasformazione è che l’iniziativa immobiliare deve essere: fisicamente e tecnicamente realizzabile (vincolo tecnico); urbanisticamente e legalmente consentita (vincolo giuridico); finanziariamente sostenibile (vincolo di bilancio); economicamente conveniente (criterio del beneficio economico), statisticamente più frequente (criterio statistico).

Procedimento di stima:

Nello specifico il progetto prevede la realizzazione di quattro unità immobiliari a destinazione residenziale di varia metratura, un’unità commerciale e un garage, mediante la ristrutturazione del fabbricato esistente. Per la realizzazione dell’iniziativa è stata depositata pratica edilizia, ma si assume che il Permesso di Costruire sia rinnovabile.

L’ipotesi di trasformazione prevede lo sviluppo dell’iniziativa immobiliare e la successiva vendita nell’arco temporale di un anno.

Analisi dei ricavi

Allo scopo di definire il più probabile Valore di Mercato delle unità immobiliari a lavori ultimati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.”

Per applicare l’MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Gli aggiustamenti sono il perno dell’analisi del MCA, le cui fasi sono le seguenti:

1) analisi del mercato per la rilevazione degli asking price di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato; In considerazione delle asimmetrie informative che afferiscono la congiuntura dei mercati e la ricerca di dati di mercato, in luogo dei prezzi di mercato sono stati analizzati i prezzi offerti in vendita per immobili simili (asking price),

ed agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

La UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobiliari, infatti, consente, al fine di rilevare la congiuntura di mercato, previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, di prendere in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price) in luogo dei prezzi di mercato desunti dalle transazioni al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), laddove il committente nella fase sottoscrizione della lettera d'incarico sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità, previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)

- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) stima dei prezzi marginali;
- 6) redazione delle tabelle di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si procede nella compilazione della tabella di valutazione nella quale vengono svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella di valutazione si basa un ragionamento estimativo svolto nel confronto tra due immobili, uno di prezzo noto e uno di prezzo incognito, come ad esempio l'immobile di confronto e l'immobile da valutare.

Si parte dal prezzo totale dell'immobile e si considera una caratteristica alla volta. Se per la particolare caratteristica l'immobile di confronto è maggiormente dotato, allora il prezzo dell'immobile da stimare deve risultare minore di quello dell'immobile di confronto, in quanto è meno dotato. Per far ciò occorre sottrarre qualcosa al prezzo noto: questo qualcosa è il prezzo marginale della caratteristica moltiplicato per la differenza nella dotazione della caratteristica.

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra menzionati, il Valore di Mercato Unitario residenziale è stato stimato pari a 3.420 €/mq mentre il Valore di Mercato Unitario per il commerciale è stato stimato pari a 1.530 €/mq.

Analisi dei costi

I costi necessari per la trasformazione sono suddivisi in Costi Diretti di edificazione e/o ristrutturazione (Hard Cost) e Costi Indiretti (Soft Cost). Tra i costi va debitamente considerato il margine lordo del promotore dell'iniziativa, che rappresenta il corrispettivo spettante all'imprenditore per il rischio assunto e le attività di coordinamento di tutti i fattori produttivi.

I costi diretti sono i costi connessi alla trasformazione edilizia, che sono stati stimati mediante un'analisi sinteticocomparativa.

I costi indiretti possono essere individuati in: oneri urbanistici, oneri professionali, spese per la commercializzazione, imprevisti;

- Costi diretti (Hard Cost): Sono stati considerati costi di realizzazione unitari per le destinazioni residenziali di costruzione pari a 1.100,00 €/mq (fonte CRESME Costi costruzione edilizia residenziale nuovo) e 900,00 €/mq per le unità commerciali, mentre per le superfici accessorie e secondarie i predetti costi sono stati riparametrati in considerazione della destinazione d'uso e del grado di finitura.

- Costi indiretti (Soft Cost):

a) Contributo per il Costo di Costruzione: stimati e pari al 6% degli Hard Cost,

b) oneri di urbanizzazione secondaria: stimati pari al 10% degli Hard Cost,

c) oneri professionali: pari al 7% degli Hard Cost,

d) imprevisti: stimati pari al 3% degli Hard Costs,

e) costi per commercializzazione e marketing: stimati pari al 2% dei ricavi

- utile del promotore: pari ad una percentuale del 10% dei ricavi.

Per una migliore lettura dei dati si rimanda alla scheda "Trasformazione Verticale".

TRIBUNALE DI PISA - FALLIMENTO N. 2/2024 - OMISSIS - LOTTO VI
 TRASFORMAZIONE VERTICALE

Asset: Intervento di cambio d'uso da direzionale a commerciale e aumento delle unità ad uso residenziale
 Ubicazione: Pisa

VALORE DI MERCATO DI TRASFORMAZIONE

Ricavi da vendita	ricavo unitario			euro
	[euro/mq]	mq	unità	
Locale Commerciale	1.530	280,40	1	429.012
Appartamento 1	3.420	180,20	1	616.284
Appartamento 2	3.420	128,50	1	439.470
Appartamento 3	3.420	213,20	1	729.144
Appartamento 4	3.420	208,60	1	713.412
Garage	3.420	18,00	1	61.560
Totale Ricavi		1.029	6	2.988.882

Costi diretti	costo unitario	mq	SAL (%)	euro
Commerciale	900	280	0%	252.360
Appartamenti	1.100	731	0%	803.550
Garage	800	18	0%	14.400
Totale Costi diretti		1.029		1.070.310

Costi indiretti	euro/mq	% dei CRN	Totale
Oneri di urbanizzazione		10%	107.031
Contributo Costo di Costruzione		6%	64.219
Progettazione e Direzione Lavori		7%	74.922
Imprevisti		3%	32.109
Agency sulle vendite		2%	59.778
Totale Costi indiretti			338.058

Totale Costi diretti e indiretti			€ 1.408.368
---	--	--	--------------------

	utile/Totale vendite (%)	utile/Totale costi (%)	Totale
Utile dello Sviluppatore	10%	21%	€ 298.888

Ricavi - Costi		€ 1.281.626
-----------------------	--	--------------------

Valore di Mercato [euro]	1.281.625,56
Superficie commerciale (mq)	864,1
euro/mq	1.483

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella:

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: Libero

VALORE STIMATO		1.281.625,56 €	1.483,19 €/Mq	864,10 Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-128.162,56 €	-148,32 €/Mq	864,10 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		-20.000,00 €	-23,15 €/Mq	-20.000,00 Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
CAPEX		0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		1.133.463,00 €	1.311,73 €/Mq	864,10 Mq

Roma, lì 07/07/2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, MRICS



ALLEGATI

1	Visure Catastali	Visure catastali aggiornate al 04/06/2025
2	Estratto di mappa	Estratto di mappa
3	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali estratte il 23/05/2025
4	Atto di provenienza	Atto di provenienza a rogito del notaio Nicola Mancioppi del 16/04/2019 rep 49200 e atto di provenienza del 29/11/2016 a rogito del notaio Marcello Focosi rep 10735
5	Altro	Elaborato planimetrico
6	Titoli edilizi	Istanza Pdc 928/2020
7	Titoli edilizi	Tavole Pdc 928/2020
8	Titoli edilizi	Autorizzazione paesaggistica n 31 del 11/02/2021
9	Altro	Cdu del 27/07/2023
10	Altro	Scrittura privata tra - OMISSIS - e proprietario terzo dell'unità censita con il sub 1
11	Altro	Certificazione ipotecaria ventennale e catastale

Approccio basato sul mercato (comparativo): Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi;

Approccio basato sul reddito: Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa;

Assunzione: Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.

Assunzione speciale: Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.

Base di valore: La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione;

Canone di mercato (MR): L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Data del rapporto: La data in cui il valutatore firma il rapporto.

Data della valutazione: La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento;

Immobile: Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra;

Membro RICS: Un Fellow, Professional Member, Associate Member o Honorary Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);

Proprietà adibite ad attività commerciale: Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di azienda, dove il valore della proprietà riflette il potenziale commerciale di tale azienda;

Regolata da RICS: Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS");

Sopralluogo: La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo";

Termini dell'incarico: Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione;

Valore di mercato (MV): L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Valutazione: Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.