

TRIBUNALE DI PISA  
Sezione Fallimentare  
Fallimento n.2/2024  
- OMISSIS -

G.D.: Dott. Marco Zinna  
Curatori Fallimentari: Prof. Avv. Vincenzo Pinto, Dott. Maurizio Rubbini

**VALUTAZIONE INTEGRATIVA LOTTO VI**  
Via del Borghetto nn.1 -3, Piazza Federico del Rosso n.6

La scrivente Arch. Marco Iacovissi, CF - OMISSIS -, in qualità di Legale rappresentante della Società Analytics Resolutions Srl, con sede operativa in Roma, via Barberini 95, CF/P.IVA 15136801006, su richiesta del Dott. Maurizio Rubbini e Prof. Avv. Vincenzo Pinto, nella loro esclusiva veste di Curatori del Fallimento - OMISSIS - n.2/24, rassegna la presente nota integrativa alla stima elaborata in data 07/07/2025.

PREMESSO CHE

- l'Amministrazione Comunale di Pisa, per tramite della sua partecipate, ha avviato i lavori per l'installazione dei cassonetti interrati per la raccolta dei rifiuti, da allocare in Pisa Via del Borghetto, fronte marciapiede prospiciente il fabbricato attratto all'attivo del fallimento suddetto,
- è stata richiesta una valutazione riguardo l'impatto, o meno, che tale opera potrebbe generare riguardo all'elaborato predisposto in data 07/07/2025 e versato nelle disponibilità della procedura

CONSIDERATO CHE

- la vicinanza dei rifiuti alle attività commerciali può, verosimilmente, avere implicazioni negative come problemi igienico-sanitari, impatto sul decoro urbano, incidendo negativamente sul valore commerciale e immobiliare dell'area: l'eccessiva vicinanza dei rifiuti, infatti, può creare un ambiente sgradevole, che influisce negativamente sull'afflusso di clientela e sulla percezione complessiva dell'attività commerciale e la presenza di rifiuti nelle vicinanze di un'attività commerciale può diminuire il valore dell'immobile e dello stesso esercizio commerciale,
- che il progetto di trasformazione del complesso immobiliare in oggetto prevede la realizzazione di 4 unità immobiliari a destinazione residenziale di varia metratura, 1 locale commerciale e un garage mediante la ristrutturazione integrale del fabbricato esistente,
- assumendo uno sconto del 10% sul valore a fine lavori dell'unità a destinazione commerciale precedentemente determinato,



- si stima un Valore di Mercato dell'intero complesso immobiliare "AS-IS" pari a 1.243.872,50 contro il valore di mercato stimato il 07/07/2025 pari a 1.281.625,56 euro.

\*\*\*\*\*

-

All'esito dell'attività espletata si riporta di seguito il dettaglio della stima del Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c.

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

<b>QUOTA IN VENDITA:</b>	Proprietà 1/1		
<b>STATO DI POSSESSO:</b>	Libero		
<b>VALORE STIMATO</b>	1.243.872,50 €	1.439,50 €/Mq	864,10 Mq
<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI</b>			
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-124.387,25 €	-143,95 €/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
<b>VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P.</b>	<b>1.099.485,25 €</b>	<b>1.272,41 €/Mq</b>	<b>864,10 Mq</b>

Roma, 29.10.2025

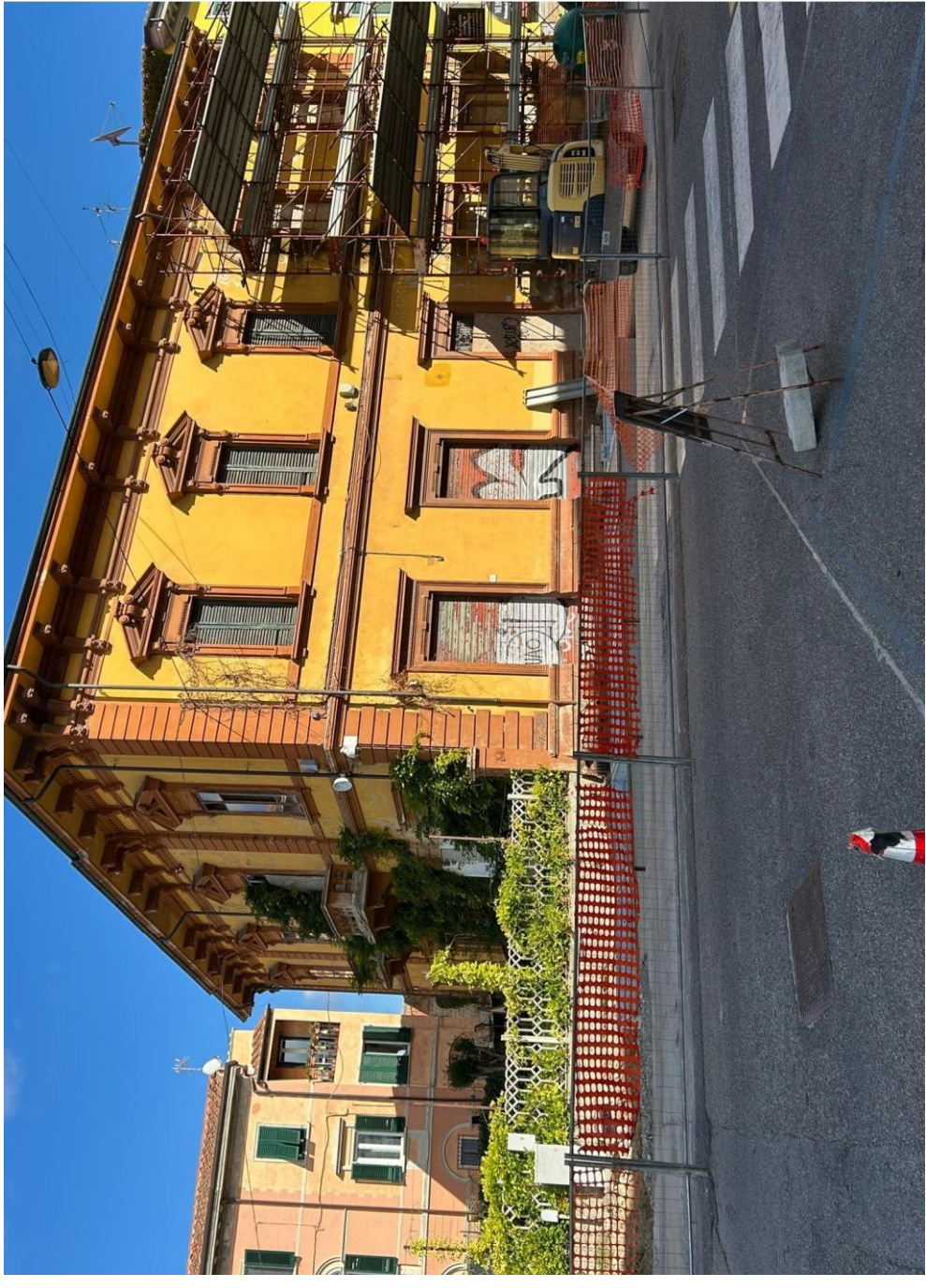
L'Esperto stimatore

Arch. Marco Iacovissi

Allegati:

allegato a) documentazione fotografica

allegato b) 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/mq]	mq	unità	euro
Locale Commerciale	1.377	280,40	1	386.111
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
<b>Totale Ricavi</b>		<b>1.029</b>	<b>6</b>	<b>2.945.981</b>

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
<b>Totale Costi diretti</b>		<b>1.029</b>		<b>1.070.310</b>

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%	58.920
<b>Totale Costi indiretti</b>			<b>337.200</b>

**Totale Costi diretti e indiretti € 1.407.510**

	utile/Totale vendite (%)	utile/Totale costi (%)	Totale
Utile dello Sviluppatore	10%	21%	€ 294.598

**Ricavi - Costi € 1.243.873**

**Valore di Mercato [euro] 1.243.872,50**

**Superficie commerciale (mq) 864,1**

**euro/mq 1.440**