



TRIBUNALE DI PISA
RICORSO R.G. 29/2025
SEZIONE PROCEDURE CONCORDSUALI
SENTENZA N. 78/2025

Presidente: dott.ssa Eleonora Polidori
Giudice relatore: dott.ssa Laure Pastacaldi
Giudice: Illustre dott. Marco Zinna
Liquidatore: dott. Commercialista Matteo Dell’Innocenti

Oggetto: PERIZIA DI STIMA COMPENDIO IN SAN MINIATO, DENOMINATO “- OMISSIS-”

Premesse

Premesso che in data **14 luglio 2025**, a mezzo PEC, il Dott. Matteo Dell’Innocenti, conferiva incarico al sottoscritto, per: *“la reazione di una perizia di stima dettagliata dei beni immobili facenti parte del patrimonio della società sopra indicata, avente ad oggetto: - l’individuazione e descrizione tecnica degli immobili; - la valutazione economica analitica degli stessi con riferimento ai valori di mercato; - la verifica dello stato manutentivo e delle potenzialità d’uso; - l’indicazione di eventuali vincoli e destinazioni urbanistiche; - la verifica delle conformità ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali, o in caso di difformità la descrizione delle medesime e dei relativi costi di sanatoria.”*

in data **14 luglio 2025**, il sottoscritto accettava l’incarico dando avvio alle operazioni peritali.

in data **17 luglio 2025** il liquidatore, sottoscriveva, la delega per l’accesso alle planimetrie catastali.

In data **23 luglio 2025**, la proprietà concordava l’accesso agli immobili per prima fase di sopralluogo e rilievi

In data **23 luglio 2025**, mediante il portale telematico del comune di San Miniato, il sottoscritto emetteva richiesta formale di accesso agli atti



In data **20 agosto 2025**, la società incaricata di custodire le pratiche edilizie del comune, forniva su supporto elettronico, la documentazione richiesta che risultava incompleta

In data **10 ottobre 2025**, la società incaricata di custodire le pratiche edilizie del comune, forniva su supporto elettronico le pratiche mancanti

In data **13 ottobre 2025**, viene completata la perizia ed inviata bozza all'OCC.

Relazione di stima

Con la presente, il sottoscritto Andrea Granchi nato a Pontedera il 10 maggio 1975, iscritto al Collegio dei Geometri di Pisa al n° 1324, con studio tecnico in Pontedera, via vecchia di San Gervasio 4, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, incaricato dal Liquidatore, Dott. Matteo Dell'Innocenti, redige quanto segue:

1 descrizione del bene

È oggetto della presente perizia di stima, un compendio immobiliare, definito "Agriturismo", composto da due fabbricati ed una piscina all'interno di un fondo rurale con giacenza collinare. La proprietà si estende su una superficie catastale di 40.218 mq, in unico corpo. L'accesso avviene dalla pubblica via XXIV maggio. La natura del terreno è prevalentemente boschiva, con porzioni a vigneto ed uliveto, oltre ad aree a seminativo. La proprietà è tutta ben raggiungibile mediante viabilità poderali, parte cementificata, parte inghiaia o in terra battuta. I due fabbricati, derivano da antichi volumi deruti, sono frutto di una recente ricostruzione. Per comodità e per coerenza con quanto espresso nei titoli edilizi, saranno identificati con le lettere "A", la casa principale; "B" l'annesso agricolo; "C" la piscina.

La casa principale, è ubicata in posizione elevata, circa 120 m s.l.m., su di un pianoro contornato da prati e bosco. Ha una superficie coperta di circa 470 mq, è edificato su tre livelli, che comprendono: un accessorio interrato, con unico accesso da scala interna; il piano terra/seminterrato, ove sono collocati due appartamenti trilocale, una cucina aziendale, magazzini e stoccaggi, servizi igienici e centrale termica; il piano primo/terra, ove sono presenti un appartamento trilocale, l'ufficio aziendale e l'appartamento padronale di taglio penta locale.

L'annesso agricolo, è ubicato a quota inferiore circa 90 m s.l.m., in prossimità del confine nord, contornato dai vigneti e parte di seminativo. Ha una superficie coperta di circa 105 mq, è edificato su un solo piano fuori terra, oltre ad un piano interrato al quale si accede mediante scala interna.

La piscina si trova sulla sommità della collina, circa 145 m s.l.m., è di tipo interrato, con pavimentazione esterna e rivestimento in piastrelle interno.



È presente a servizio della piscina, un piccolo manufatto in legno, con funzione di spogliatoio e servizio igienico.

(Allegato “A” Planimetrie catastali) (Allegato “B” Estratto di Mappa) (Allegato “C” Rilievo fotografico)

a) Aspetto costruttivo.

La casa principale A, è stata realizzata in muratura mista a scheletro in calcestruzzo, i solai intermedi sono in laterizio e cemento, mentre la copertura in travi di legno con correnti e mezzane. Lo stato di conservazione ottimo. Sono presenti scannafossi a protezione dei setti interrati.

L'annesso agricolo B, è stato realizzato in struttura mista di laterizio e calcestruzzo. Il solaio del piano terra è di tipo Predalles, mentre quello di copertura, in travi di legno, correnti e mezzane. Il piano interrato, in calcestruzzo totalmente gettato in opera. All'interno dei locali, le murature di tramezzo, presentano lesioni, ipotizzabili in attività di assestamento della struttura tali tuttavia da non pregiudicarne la sicurezza d'uso.

La piscina C, se pur non possibile eseguire verifiche, appare con struttura interrata in calcestruzzo, platea continua.

b) Aspetto dimensionale ed igienico sanitario

Per quanto riguarda il fabbricato principale, le dimensioni dei locali risultano idonee all'uso, per come indicato dalle tavole edilizie. Di fatto, si è riscontrato sia nelle finiture che negli arredi, un utilizzo difforme, per i locali del piano seminterrato, ove in luogo dei magazzini, è allestito un salone ricreazionale. Per detto locale, risultano carenti i requisiti aeroilluminanti e quindi incompatibile con l'uso riscontrato.

L'annesso agricolo, presenta segni di ristagni d'acqua nella porzione interrata, tali da limitarne l'agibilità d'uso, le lesioni incidono sul rispetto dei requisiti di salubrità dei locali, che tuttavia non sembrano incompatibili all'uso di sgombero/magazzino.

c) Aspetto impiantistico

Gli impianti, sono tutti di recente realizzazione, dichiarati conformi alla vigente normativa, in sede di certificazione di agibilità.

L'impianto elettrico appare idoneo ed adeguato all'uso, l'impianto idraulico idem, da segnalare l'assenza di collegamento al pubblico acquedotto. L'approvvigionamento idrico, è affidato a pozzo artesiano, appositamente filtrato per l'uso domestico.

L'impianto di riscaldamento è affidato ad una caldaia a pellet, che attraverso scambio idronico, serve tutti i locali del fabbricato principale.



L'impianto di scarico, risultante dai grafici edilizi, è presente solo per il fabbricato principale, ed è composto da trattamento primario e smaltimento in sub irrigazione. Di fatto esistente anche per l'annesso, non è stato in questa fase possibile verificare se autorizzato.

d) Valutazione in rapporto al contesto circostante

La posizione della tenuta, è molto particolare in quanto, se pur in ottimo contesto rurale delle colline san miniatesi, riveste la particolarità di essere attigua ad un impianto sportivo per la pratica su scala nazionale del motocross. Risulta di estrema difficoltà, individuare se detto aspetto possa avere ripercussioni apprezzanti o deprezzanti sulla stima del valore. Le ragioni sono ovviamente opposte, l'apprezzamento, potrebbe essere frutto della richiesta locatoria, legata alle attività sportive, totalmente opposto, il fattore legato al rumore e alla polvere, generati dall'uso del crossdromo. Certa è la vicinanza e l'ottimo collegamento con l'arteria regionale costituita dalla FI-PI-LI, a circa 2 chilometri i servizi di prima necessità, presso l'abitato della Serra. Il servizio di trasporto pubblico, è affidato alle Autolinee Toscane, linea 340 ed è limitato al trasporto scolastico da Palaia a San Miniato e ritorno, con una sola corsa giornaliera, nel periodo di apertura delle scuole.

e) Aspetto delle finiture

Le finiture della casa principale, sono di medio livello, comunque curate ed adeguate alla tipologia rustica, gli infissi di buona fattezza. Gli spazi esterni curati..

2 Conformità edilizia urbanistica e catastale

Menzioni urbanistiche

Il compendio edilizio preesistente al 30 settembre 1967, è stato interessato da interventi edilizi in forza:

P.C. 02/1071 rilasciato il 19/11/2003 relativo alla demolizione e ricostruzione della casa principale "A", dell'annesso "B" e realizzazione della piscina "C", comprensivo delle sistemazioni generali della viabilità e dell'area agricola.

I variante al PC n° 2003/1034 presentata il 04/12/2003 rilasciata il 25/02/04

II variante al PC n° 2005/66 presentata il 02/02/2005 rilasciata il 17/05/05

III variante fine lavori DIA presentata in data 02/12/2005

Autorizzazione edilizia per modifica del tracciato stradale e realizzazione nuovo accesso

2001/PE/000133 del 20/02/2001 rilasciata il 21/01/2004

DIA per la realizzazione di recinzione 2002/PE/000049 del 21/01/2004

Permesso a Costruire per la manutenzione e ripristino strada podereale 2005/PE/000686 del 18/10/2005 rilasciata il 24/10/2005



Permesso a Costruire per Realizzazione di muro di contenimento 2005/PE/000782 del 23/11/2005
rilasciato il 16/01/2006

DIA per realizzazione di recinzione 2006/PE/000465 del 28/06/2006

I lavori ai fabbricati e piscina, si sono conclusi con 3 distinte comunicazioni di fine lavori:

04/11/2005 annesso agricolo

20/04/2006 fabbricato principale

11/09/2006 piscina

Agibilità n. 02/1071 del 20/04/2006 per i locali agrituristici ed accessori

Agibilità n. 02/1071 del 20/04/2006 per i locali agrituristici ed accessori ed abitativi Agibilità
n. 02/1071 del 03/01/2006 per i locali annesso cantina

Lo stato di fatto risulta conforme agli elaborati grafici di cui alla variante finale per ciò che riguarda il fabbricato A, ad eccezione di due locali grezzi interrati che non trovano rappresentazione, di cui potrebbe non essere possibile giungere alla legittimazione. Risulta non conforme la dimensione del pergolato, realizzato più piccolo di quanto rappresentato graficamente. Risultano non conformi le altezze sia in pianta che in sezione per la zona scala del piano interrato.

L'annesso agricolo B, risulta conforme alla variante in corso d'opera 66/2005, ad eccezione di alcune aperture non correttamente rappresentate in pianta, che però risultano corrette nella tavola dei sovrapposti.

Il manufatto in legno a servizio della piscina non ha alcuna rappresentazione, è per tanto da ritenersi non legittimo, data la vicinanza alle aree boscate, si reputa che non possa essere sanato.

Legittime le pavimentazioni stradali ed i muri a retta della stessa strada

Menzioni catastali

Sotto il profilo catastale, è censita all'Agenzia delle Entrate di Pisa, catasto fabbricati, Comune di San Miniato, foglio n° 83,

particella n° 191, categoria C2, classe 3, consistenza 190 mq, superficie catastale 223 mq, rendita €529,89

particella n° 193, sub. 2, categoria D/10, rendita € 7.402,00

particella n° 193, sub. 3, categoria A2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 181 mq escluse le aree scoperte 174 mq, rendita 864,03



particella n° 193 sub.1 BCNC ai sub. 2 e 3 (resede)

particella n° 193 sub. 4 BCNC ai sub. 2 e 3 (centrale termica)

Catasto terreni, stesso comune, foglio n° 83, particelle:

- n° 58, qualità bosco alto, classe 01, superficie 2200 mq, r.d. € 6,82 r.a. € 0,68
- n° 59, porzione AA, qualità bosco alto, classe 01, superficie 1730 mq, r.d. € 5,36, r.a. € 0,54
- n° 59, porzione AB, qualità vigneto, classe 01, superficie 1120 mq, r.d. € 11,57, r.a. € 7,52
- n° 59, porzione AC, qualità bosco alto, classe 01, superficie 860 mq, r.d. € 2,66, r.a. € 0,27
- n° 92, qualità bosco alto, classe 01, superficie 70 mq, r.d. € 0,22, r.a. € 0,02
- n° 126, qualità bosco alto, classe 01, superficie 700 mq, r.d. € 2,17, r.a. € 0,22
- n° 127, porzione AA, qualità uliveto, classe 03, superficie 5000 mq, r.d. € 9,04, r.a. € 10,33
- n° 127, porzione AB, qualità bosco alto, classe 01, superficie 7900 mq, r.d. € 21,97, r.a. € 2,20
- n° 133, qualità uliveto, classe 04, superficie 1 mq, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01
- n° 134, qualità bosco alto, classe 01, superficie 1250 mq, r.d. € 3,87, r.a. € 0,39
- n° 135, qualità bosco alto, classe 01, superficie 380 mq, r.d. € 1,18, r.a. € 0,12
- n° 147, porzione AA, qualità uliveto, classe 03, superficie 300 mq, r.d. € 0,54, r.a. € 0,62
- n° 147, porzione AB, qualità bosco alto, classe 01, superficie 9234 mq, r.d. € 28,61, r.a. € 2,86
- n° 152, porzione AA, qualità vigneto, classe 01, superficie 1000 mq, r.d. € 10,33, r.a. € 6,71
- n° 152, porzione AB, qualità bosco ceduo, classe 02, superficie 4880 mq, r.d. € 6,30, r.a. € 0,76
- n° 155, qualità seminativo arborato, classe 03, superficie mq 123, r.d. 0,44, r.a. 0,25
- n° 157, qualità seminativo arborato, classe 03, superficie mq 3580, r.d. 12,94, r.a. 7,40
- n° 158, porzione AA, qualità vigneto, classe 01, superficie 300 mq, r.d. € 3,10, r.a. € 2,01
- n° 158, porzione AB, qualità seminativo arborato, classe 03, superficie 400 mq, r.d. € 1,45, r.a. € 0,83

In ordine alle rappresentanze catastali, si rileva la conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi, ad eccezione della errata rappresentazione di due porte al piano terra nei locali disimpegno scala e magazzino che tutta via non influiscono sulla commerciabilità, consistenza e legittimità del bene.

Risultano non conformi la presenza di ambienti interrati con funzione di scannafosso non rappresentati in alcuna planimetria, di fatto accessibili.

Risulta difforme la mancata rappresentazione in mappa della piscina, nonché della medesima in planimetria, detto parametro incide sulla commerciabilità del bene.

Risulta difforme la mancata rappresentazione in mappa ed in planimetria, del manufatto in legno a servizio della piscina.



La proprietà nell'intera consistenza, è pervenuta all'attuale titolare a seguito Atto del 26/01/2015 ai rogiti Notar Sabrina Casarosa in San Miniato repertorio 25.802 per trasformazione società, precedentemente, atto ai rogiti del medesimo Notaio per Mutamento di denominazione del 26/06/2011 repertorio 21.910

Originario atto di acquisto Notar Casarosa del 24/09/2002 repertorio 3.786 trascritto a Livorno al n. 10021.1/2002.

I beni di cui alla presente relazione, sono gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie (Allegato "D"):

- 1- Iscrizione del 08/07/2011 – Registro Particolare 2312, Registro Generale 11416, pubblico ufficiale Notaio Sabrina Casarosa, repertorio 21910/9024 del 27/06/2011 – Ipoteca Volontaria a favore - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - OMISSIS -, contro - OMISSIS - – Capitale € 204.000; Totale € 300.000
- 2- Iscrizione del 26/04/2023- Registro Particolare 1013, Registro Generale 7413, Formalità di riferimento iscrizione n. 2127 del 2003, pubblico ufficiale Notaio Sabrina Casarosa, in rinnovazione di Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore MPS Bancaverde S.p.A. sede Firenze c.f. 00658040480, contro - OMISSIS - – Capitale € 625.000; Totale € 1.250.000

Il bene confina con: - OMISSIS -, - OMISSIS -; - OMISSIS -; - OMISSIS -; via vicinale di Santa Barbara; Comune di San Miniato, salvo altri.

L'accesso alla proprietà avviene dalla via XXIV Maggio

4 Criteri di stima

La stima sarà redatta sulla base del valore medio al mq derivante dalle risultanze delle compravendite monitorate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate. (Allegato "E"). Al valore medio risultante, saranno applicati i parametri di deprezzamento e/o di apprezzamento determinati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui al precedente paragrafo. Detti valori saranno confrontati con l'offerta, reperibile dai portali dedicati, quali evidenti elementi attestanti l'attuale mercato immobiliare.

Il valore ricercato sarà riferito, in prima analisi, alla piena proprietà dell'intera attività nell'attuale uso turistico ricettivo e/o agriturismo, qualora l'acquirente sia in possesso dei requisiti.

In seconda analisi, al fine di aprire ad una maggiore fetta di mercato, la commerciabilità del bene, si ipotizza la vendita per lotti funzionali, frazionando sotto il profilo catastale, i singoli appartamenti e modificandone la destinazione d'uso urbanistica da rurale a residenziale. Sulla base del medesimo criterio sarà ipotizzato il frazionamento delle aree agricole, che saranno assegnate alle singole unità



immobiliari. Detta ipotesi, manterrà in essere comunanze quali l'impianto di riscaldamento, la viabilità di accesso, la piscina, l'impianto di smaltimento dei reflui domestici.

Parametri di apprezzamento per caratteristiche estrinseche

Nell'ipotesi di valutazione del bene in unica soluzione, è da considerarsi apprezzante, l'avviamento di impresa, mantenuto in essere dagli attuali conduttori.

Nella valutazione in riferimento ai valori OMI, la presenza di una piscina, costituisce parametro apprezzante. Tale nota positiva, influisce anche nella casistica di vendita per lotti.

La presenza dell'impianto di motocross può costituire un reale elemento trainante nella funzione turistico ricettiva dell'azienda.

La posizione collinare dominante, può attribuire una maggiorazione rispetto ai valori medi, che tuttavia paragonando il bene a beni simili, è plausibile trovare una notevole offerta di immobili con tali caratteristiche.

Parametri di apprezzamento per caratteristiche intrinseche

La buona fattezza costruttiva dovuta alla recente costruzione dell'immobile, è un parametro apprezzante.

La presenza di impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria alimentati da biomassa, costituiscono parametro apprezzante, nella valutazione come bene unico. Gli attestati di prestazione energetica collocano in classe D l'appartamento padronale, ed in classe F la parte agrituristica.

Parametri di deprezzamento per caratteristiche intrinseche

Non si rilevano elementi che possano porre il valore unitario del bene, al di sotto di quello rilevato per beni comparabili.

Parametri di deprezzamento per caratteristiche estrinseche

Non si rilevano elementi che possano porre il valore unitario del bene, al di sotto di quello rilevato per beni comparabili nell'ipotesi di valutazione dell'intera azienda. Per la casistica di frazionamento in lotti, la presenza del crossdromo, può avere un accezione deprezzante.

Valutazione delle caratteristiche dimensionali

Fabbricato A singole superfici

- 1) Appartamento padronale superficie lorda mq 175

Loggia mq 5 x k 0,4 = mq 2

- 2) Ufficio aziendale con servizio superficie lorda mq 35,5



- 3) Appartamento piano primo superficie lorda mq 75,5
- 4) Scala su 3 piani, valutata per un solo piano, mq 15,5
- 5) Magazzini e accessori superficie lorda mq $175 \times k 0,6 = \text{mq } 105$
Logge $5 + 8,5 = \text{mq } 13,5 \times k 0,4 = \text{mq } 5,4$
- 6) Disimpegno e cucina aziendale superficie lorda mq 35,5
- 7) Appartamento piano terra superficie lorda mq 71
- 8) Appartamento piano terra superficie lorda mq 75,5
- 9) Cantina e accessori superficie mq $200 \times k 0,5 = \text{mq } 100$

La somma delle superfici commerciali risulta mq 695,9

Fabbricato B

- 10) Annesso agricolo superficie lorda mq 105
Cantina interrata mq $105 \times k 0,5 = \text{mq } 52,5$
Il valore dell'annesso risultante in mq 157,5 viene parametrizzato con $k 0,6 = \text{mq } 94,5$

Piscina C

- 11) Superficie in pianta mq 99,4

Aree agricole rilevate

- 12) Vigneto mq 2420
- 13) Uliveto mq 3000
- 14) Seminativo arborato mq 4103
- 15) Bosco e non coltivabili mq 30.695

Ricerca dei valori comparabili

Valori OMI estratto tabella Allegato "E"

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: San Miniato

Fascia/zona: extraurbana/zona mista di pianura e collinare

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Valori: compravendita Abitazioni civili tra €/mq 1.200 ed €/mq 1.650,



Ville e Villini tra €/mq 1300 ed €/mq 1750

Sulla base delle considerazioni derivanti dagli apprezzamenti e deprezzamenti, data la tipologia si reputano congrui i valori riferiti a Ville e Villini come forbice di ricerca. Da considerare come riportato nel capitolo conclusioni, che detto valore, è riferito ad immobili con destinazione residenziale, per i quali il valore è dato anche dalla componente delle imposte definite oneri di urbanizzazione, non versati per le tipologie rurali. Inoltre, nel rapporto tra superfici abitabili e superfici accessorie, sono mediamente molto sbilanciati verso le abitabili che hanno un valore relativo maggiore degli accessori. Per quanto sopra esposto, si ritiene congruo quale valore di comparazione un prezzo inferiore al medio di €/mq 1525, al quale dovrà essere tolta l'incidenza del cambio di destinazione d'uso.

Il valore di partenza si stima pertanto in €/mq 1450

Valori da offerte di mercato

Data la particolare tipologia immobiliare, visto che le aziende agricole/agriturismi non hanno una loro fascia di prezzo individuata nelle tabelle OMI, il sottoscritto estimatore, ritiene necessario operare un dettagliato confronto con il patrimonio in vendita. Nella piena consapevolezza, che il reale prezzo di mercato raramente corrisponde alle richieste inserite negli annunci in vendita, gli stessi, offrono comunque una panoramica del mercato.

La zona di ricerca, è stata estesa a tutta la parte collinare a sud dell'Arno nella provincia di Pisa, poiché nella tipologia "Azienda agrituristica", la collocazione ha una rilevanza macroscopica. Si allegano alla presente, con lettera "F", i fascicoli di 11 immobili con caratteristiche assimilabili selezionati. Di seguito si riporta una sintesi dei dati salienti, ivi compresa la superficie, il prezzo unitario e totale, il grado di attinenza in una scala da basso elevato, le caratteristiche in una scala da inferiori a superiori, lo stato di conservazione in una scala da inferiore a superiore.

Il valore unitario ricercato, riportato nell'ultima colonna, sarà frutto della parametrizzazione generata dalle colonne di confronto. Ove l'immobile indicato, abbia caratteristiche superiori, i parametri saranno deprezzanti, ove inferiori, i parametri saranno apprezzanti.

N°	Zona	Superficie	Prezzo	Prezzo/m q	Attinenza	Caratteristi che	Stato conservat.	Prezzo ricercato
1	La rosa	Mq 695	€ 1.550k	€ 2.230	media	inferiori	inferiore	€ 2.500
2	Santabarbara	Mq 680	€ 1.300k	€ 1.911	massima	identiche	identiche	€ 1.911
3	Montechiari	Mq 700	€ 990k	€ 1.410	elevata	simili	simile	€ 1.410
4	Montemari	Mq 670	€ 1.000k	€ 1.492	elevata	superiori	simile	€ 1.400
5	Corniano	Mq 650	€ 1.200k	€ 1.846	bassa	simile	simile	€ 1.800
6	Stibbio	Mq 850	€ 3.700k	€ 4.352	media	superiori	simile	€ 4.100
7	San Lorenzo	Mq 620	€ 900k	€ 1.451	media	inferiori	inferiore	€ 1.500
8	Montecastello	Mq 700	€ 1.050k	€ 1.500	elevata	simili	simile	€ 1.500



9	Crespina	Mq 900	€ 1.200k	€ 1.333	bassa	diverse	inferiore	€ 1.400
10	Soiana	Mq 700	€ 790k	€ 1.128	media	superiori	simile	€ 1.300
11	Casciana t.	Mq 600	€ 490k	€ 816	bassa	inferiori	inferiore	€ 1.200

L'analisi della tabella mette in evidenza in primo luogo dei valori evidentemente non allineati alla media di mercato, né alle risultanze OMI. Per tale ragione si ritiene di eliminare dal confronto il n° 6 ed il n° 11. Poco influente, sia per attinenza che per valore risulta anche il n° 1.

Da tenere in considerazione, che il calcolo delle superfici commerciali non sempre risulta attendibile, lo dimostra il n° 2 (oggetto di stima), pubblicizzato di 680 mq che dai calcoli prima eseguiti risulta mq 780 ca.

Da conoscitore del mercato locale, posso affermare che il n° 5, il n° 4 ed il n° 3, sono presenti sugli annunci di vendita da oltre 5 anni. Tale dato sta ad indicare che al prezzo richiesto, l'interesse del mercato è inesistente. Ulteriore dato certo, riferito all'immobile oggetto di stima n° 2, è la giacenza sul mercato da oltre 3 anni.

La media dei valori ricercati, risulta in € 1.635, mentre la moda tra gli immobili assimilabili in € 1.400.

Estendendo i calcoli a tutti gli immobili raffrontati, nel prezzo unitario richiesto, la media, salirebbe ad € 1.769

Ultimo parametro oggettivamente da valutare, ammettendo esistere un interesse per la tipologia proposta, nella zona di riferimento, è il fattore trattabilità del prezzo. Mediamente il prezzo di vendita, subisce un ribasso fino al 10%, del prezzo richiesto.

Al di là del valore medio, visto che il reale prezzo di mercato è dato dalla comparazione tra la domanda e l'offerta, si ritiene che il valore unitario più corretto da utilizzare, quale valore ricercato, sia quello dato dalla moda, con una riduzione del 8%, quale parametro di trattabilità.

Il valore ricercato, derivante dalla comparazione dei beni simili disponibili sul mercato, risulta quindi € 1.400 – 8% = € 1.296

Valutazione del terreno agricolo

Il valore del terreno agricolo, lo si evince dalle tabelle OMI riferite alle colture in essere (Allegato "G"). La regione agraria di riferimento è la 1, mentre l'annualità il 2023. Si ritiene che non ci siano state sostanziali variazioni di prezzo negli ultimi 2 anni.

Per la qualità Uliveto il valore medio al mq risulta essere € 1,5; per il vigneto € 2,5, per il seminativo arborato € 1; per il bosco alto € 0,60

Eseguiti i calcoli relativi alle superfici di cui al precedente capitolo risulta:

Vigneto mq 2.420 x €/mq 2,5 = € 6.050

Uliveto mq 3.000 x €/mq 1,5 = € 4.500



Seminativo arborato mq 4.103 x €/mq 1 = € 4.103

Bosco e non coltivabili mq 30.695 x €/mq 0,60 = € 18.417 **Sommano**

nel valore del terreno agricolo € 33.070

Difformità rilevate e quantificazione

Dalle attività di verifica, basate sul rilievo dello stato dei luoghi ed i titoli edilizi legittimanti, emergono alcune difformità da analizzarsi puntualmente.

a- Fabbricato principale A. La difformità del pergolato è di minima rilevanza, le possibilità per rendere conforme l'opera sono sostanzialmente 2. Ricostruzione del pergolato nel rispetto dei grafici di progetto, in tale ipotesi, non si ritiene necessaria la quantificazione dei costi, in quanto nel giudizio di stima il valore del pergolato esistente non è influente ai fini della determinazione del valore finale dell'opera. Il valore del pergolato post opera, costituirebbe un godimento a spese dell'acquirente. Nell'ipotesi di regolarizzazione del titolo, si dovrebbe predisporre SCIA in sanatoria, i cui costi, sarebbero determinati, da:

- Onorario tecnico € 1.000
- Diritti di segreteria € 400
- Sanzione oblazione € 1.056
- **Totale € 2.456**

b- Fabbricato principale A. Difformità di altezza nel piano interrato. Si è generata, a causa della non realizzazione di un doppio solaio previsto nell'area del vano scala, estesa al servizio ed alla lavanderia collocate nell'interrato. L'altezza di 2,40 m, prevista nei grafici, è frutto del rispetto di norme vigenti sia all'epoca della realizzazione del fabbricato, che ad oggi. Per tale ragione la difformità riscontrata risulta sanabile solo avvalendosi dell'art. 209 bis. della LRT 65/2014, con ingente costo sanzionatorio calcolato con moltiplicatore 3 dell'aumento del valore venale del bene. La soluzione prospettata ragionevolmente meno sconveniente data la natura dei locali in oggetto, è la messa a norma mediante opere. Si prevede quindi la realizzazione di un solaio/controsoffitto strutturale come di seguito descritto:

- Predisposizione di ancoraggi mediante l'infissione di barre di collegamento in ferro FeB 44k Ø 10 mm nella struttura portante, costituiti dalla realizzazione di fori nel CLS, pulitura con apposito scovolo, iniezione di resina bi componente, inserimento di spezzoni per una profondità di 20 cm.

Q.tà 60 x €/cad 35

= € 2.100



- Realizzazione di solaio in calcestruzzo gettato in opera debolmente armato dello spessore di cm 20, gettato a mano in condizioni di disagio.

$$Q.tà \text{ mq } 35 \times \text{ €/mq } 150 \text{ €} = \text{ € } 5.250$$

- Realizzazione di intonaco a civile su soffitto comprensivo di primer aggrappante per calcestruzzo

$$Q.tà \text{ mq } 35 \times \text{ €/mq } 24 = \text{ € } 840$$

- Tinteggiatura del soffitto e riprese delle aree limitrofe, con vernici antimuffa per interni

$$Q.tà \text{ mq } 35 \times \text{ €/mq } 5 = \text{ € } 175$$

- **Totale messa in pristino della difformità** **€ 8.365**

c- Fabbricato principale A. Difformità rilevata nella presenza di volumi interrati non rappresentati nei grafici. Detti volumi, costituiscono cavità dovute al getto della platea di fondazione con andamento regolare rispetto al perimetro del fabbricato. Rivestono anche una funzione di isolamento dalla terra delle pareti perimetrali del piano seminterrato. Tuttavia non risultano sanabili ai fini edilizi, in quanto ai sensi della vigente e previgente legislatura, costituiscono volumetria, che di fatto non è disponibile. Si ritiene pertanto che sia necessaria la messa in pristino al rispetto del titolo edilizio, mediante la chiusura di detti vani. La loro funzione di isolamento dal terreno, rende necessaria comunque una minima ventilazione degli stessi.

- Realizzazione di muratura portante per la chiusura di una porta, da eseguire in blocchi tipo Poroton 25x25x20, murati con malta bastarda ed ancorati nella misura di 2 prese per lato alla muratura esistente.

$$Q.tà \text{ mq } 2 \times \text{ €/mq } 60 = \text{ € } 120$$

- Realizzazione di solaio per la chiusura di botola accesso, in calcestruzzo debolmente armato, gettato in opera con casseforme a perdere.

$$Q.tà \text{ mq } 1,5 \times \text{ €/mq } 200 = \text{ € } 300$$

- Impermeabilizzazione di pavimento mediante la posa di guaina liquida

$$Q.tà \text{ corpo} \quad \text{€ } 100$$

- Realizzazione di intonaco a civile su parete comprensivo di primer aggrappante per calcestruzzo

$$Q.tà \text{ mq } 2 \times \text{ €/mq } 24 = \text{ € } 48$$

- Tinteggiatura della parete e riprese delle aree limitrofe, con vernici antimuffa per interni

$$Q.tà \text{ mq } 3 \times \text{ €/mq } 5 = \text{ € } 15$$

- Realizzazione di areazioni, mediante foro Ø 150 mm, posa di tubo in PVC con griglia verniciabile

$$Q.tà \text{ 8 } \times \text{ €/cad } 150 = \text{ € } 1.200$$



- Totale costi di messa in pristino

€ 1.783

d- Piscina C. Le difformità della zona piscina, sono di due distinte nature. Prendiamo in esame in questo punto, la presenza di un manufatto in legno delle dimensioni di circa $m\ 5 \times m\ 2 = mq\ 10$, ai sensi del PTC di Pisa la realizzazione di manufatti nuovi a distanza inferiore ai 50 metri dal bosco è vietata. Per tale ragione, assommata alla non disponibilità di volumetria, si ritiene che ne sia impossibile la sanabilità. Si rende per tali ragioni, necessaria la messa in pristino dei luoghi, mediante la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta dell'opera. **Il costo si stima in € 2.000**

e- Piscina C. La commerciabilità della piscina, non è possibile in quanto non è mai stata accatastata. I costi di accatastamento, in quanto attività necessaria per addivenire alla certa identificazione e trascrizione del bene in sede di vendita, si ritiene non vadano a incidere sul valore finale stimato. Rimarranno a carico della procedura, per la quale si fa formale richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle attività di seguito elencate ed al riconoscimento del relativo compenso non preventivato nella natura dell'incarico.

- Istanza a mezzo mail istituzionale, all'Ufficio Territoriale di Pisa A.d.E. per la richiesta di riunificazione delle 2 porzioni AA ed AB, e ritorno alla precedente condizione di particella non suddivisa, condizione per poter procedere al Tipo mappale.

Onorario € 100

- Richiesta di Estratto di Mappa Wegis, necessario a predisporre il frazionamento della particella in oggetto .

Onorario € 50

Diritti catastali € 30

Bollo € 28

- Come individuato art. 12 secondo capoverso D.M. 30 maggio 2002, *“Per la perizia o consulenza tecnica in materia di rilievi topografici, planimetrici e altimetrici, compresi le triangolazioni e poligonazione, la misura dei fondi rustici, i rilievi di strade, canali, fabbricati, centri abitati e aree fabbricabili spetta al perito o al consulente tecnico un onorario minimo di euro 145,12 ad un massimo di euro 970,42.”* Data la conformazione collinare del territorio, l'accessibilità non ottima dei terreni, la necessità di rilevare in primis la particella in oggetto, con la piscina realizzata, a seguire il rilievo di tre punti fiduciali per complessivi 4 rilievi topografici, si intende congruo un onorario pari alla metà del massimo per ciascuno dei 4 rilievi pari ad $\text{€ } 970,42 / 2 \times 4$.

Onorario € 1.940



- Predisposizione di procedura PreGeo per l'inserimento della piscina in mappa, comprensiva di inoltro telematico mediante il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, attività non presente tra quelle individuate dal D.M. 30 maggio 2002, valutabile tra in minimi ed i massimi di qui al precedente art. 12 nel minimo.

Onorario € 145

Diritti catastali € 70

Bolli € 28

- Predisposizione di procedura Do.C.Fa. a costituzione di U.I.U. con resede. Elaborato planimetrico e costituzione blocchi.

Onorario € 350

Diritti catastali € 70

- Totale onorari €2585

- Totale spese € 226

f- Piscina C. La posizione della piscina nel lotto risulta non corretta, è pertanto necessario predisporre una sanatoria edilizia, mediante SCIA, i cui costi sono di seguito elencati:

- Onorario tecnico € 1.000
- Diritti di segreteria € 400
- Sanzione oblazione € 1.056
- **Totale € 2.456**

Valutazione del costo di deruralizzazione

Il calcolo del costo per il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale del compendio immobiliare, assume rilevante importanza, sia per operare un corretto raffronto con le quotazioni OMI riferite ad immobili residenziali, sia per calcolare i costi che dovrebbero essere sostenuti in caso di vendita in lotti ad uso residenziale.

Premesso che il calcolo eseguito è approssimativo, in quanto per ottenere un valore certo, sarebbe necessaria un'attività tecnica abbastanza complessa, non compresa nel presente incarico, si stima un volume virtuale dato dalla somma delle singole superfici lorde calcolate, moltiplicata per 3. Al dato risultante, si dovrà moltiplicare il valore unitario al mc di € 21,35.

Appartamento padronale s.e. mq 175

Ufficio aziendale con servizio s.e. mq 35,5



Appartamento piano primo s.e. mq 75,5

Scala valutata una sola volta s.e. mq 15,5

Magazzini e accessori s.e. mq 175

Disimpegno e cucina aziendale s.e. mq 35,5

Appartamento piano terra s.e. mq 71

Appartamento piano terra s.e. mq 75,5

Cantina e accessori s.e. mq 200

Annesso agricolo s.e. mq 105

Sommano mq 945 x h virt. 3 = mc 2.836,5

L'incidenza per il cambio d'uso ammonta ad €/mc 21,35 x mc 2.836,5 = € 60.559,27

Valutazione del valore di vendita della proprietà come azienda agricola sul valore OMI

Sulla base di tutto quanto redatto, il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto, riferito alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sarà il prodotto tra la superficie commerciale di mq 790,2 ed il valore al mq di €/mq 1.450 = € 1.145.790. Tale valore è riferibile come già scritto ad immobili residenziali, urbanisticamente e catastalmente conformi. Si dovranno pertanto detrarre, tutti i costi di cui al precedente paragrafo.

Sanatoria del pergolato € 2.456;

Messa in pristino altezza interrato € 8.365

Messa in pristino locali interrati € 1.783

Demolizione manufatto servizio piscina € 2.000

Sanatoria posizione piscina € 2456

Costo di deruralizzazione € 60.559

Sommano costi per € 77.619

Valore di mercato fabbricati € 1.145.790 – € 77.619 = € 1.068.171 a cui sommare il valore terreni stimato in € 33.070 = € 1.101.241

Il valore ricercato per l'azienda riferito alla base dei valori OMI risulta € 1.101.241 (euro unmilionecentounomiladuecentoquarantuno)

Valutazione del valore di vendita della proprietà come azienda agricola sul valore ricorrente per beni assimilabili sul mercato attuale

Sulla base delle considerazioni commerciali derivanti da un'attenta analisi del mercato immobiliare odierno, presi a riferimento beni assimilabili, ove il prezzo richiesto, risulta comprensivo delle



pertinenze, quali piscina, terreno agricolo e talvolta un avviamento di impresa, calcolato nell'ottica di rendere il bene in concorrenza con la ridetta offerta, si stima un valore unitario di € 1.296 per la superficie commerciale di mq 790,2, pari ad € 1.024.099.

A detta cifra si dovranno detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica del bene, mentre supposto che i beni presi a confronto, abbiano destinazione agricola, non si procederà alla detrazione del costo necessario al cambio d'uso

Sanatoria del pergolato € 2.456;

Messa in pristino altezza interrato € 8.365

Messa in pristino locali interrati € 1.783

Demolizione manufatto servizio piscina € 2.000

Sanatoria posizione piscina € 2456

Sommano costi per € 17.060

Il valore ricercato sulla base della concorrenza di mercato risulterà € 1.024.099 - € 17.060 = € 1.007.039 (euro unmilionesettemilatrentanove)

Sottoscritto in forma digitale

Andrea Granchi Geometra

Albo di Pisa n° 1324



granchi
andrea
Collegio dei
Geometri di
Pisa
Geometra
14.10.2025
14:39:33
GMT+01:00