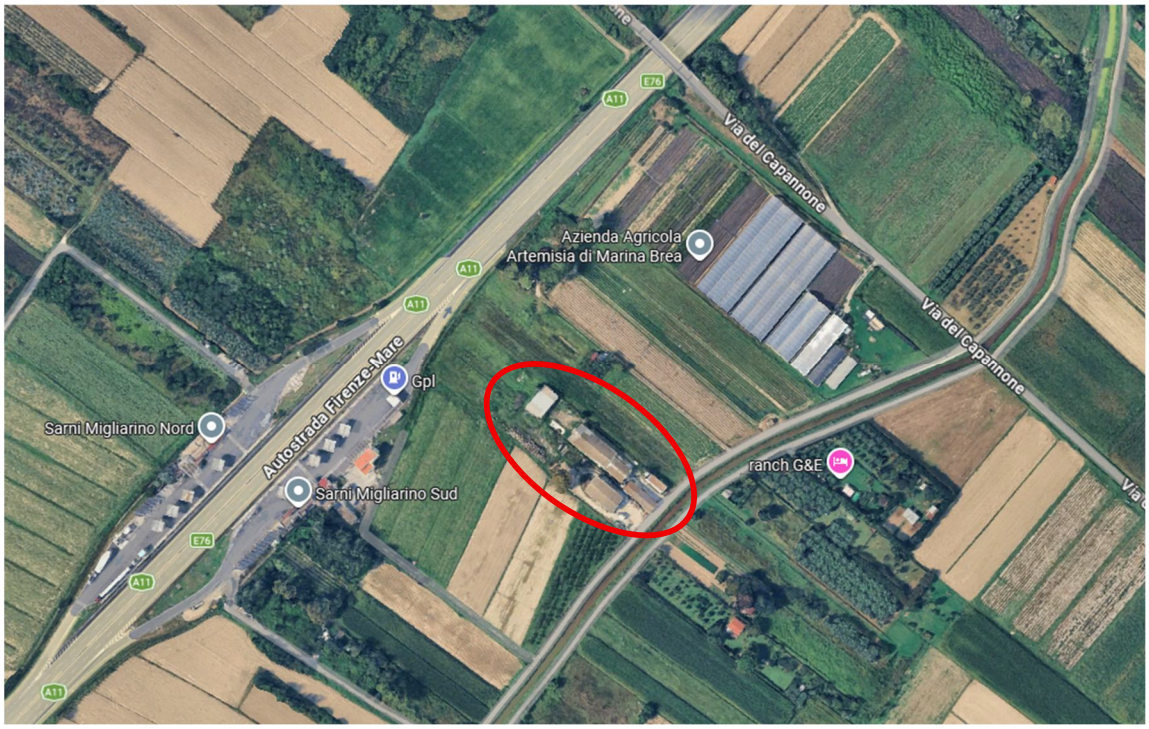
PERIZIA TECNICA DI STIMA

Immobili posti in Vecchiano, frazione Nodica, Via Vicinale Navareccia



Foglio 22 mappale 570

Liquidatore giudiziario: dott. Luca Pardini

Tecnico estensore dott. arch. Fabrizio Meniconi

Camaiore, 09 febbraio 2026

via montebello – 55041 camaiore tel. 0584-841091 cell. 335-5717666
e-mail: studio@architettomeniconi.it pec: meniconi.fabrizio@pec.architettilucca.it

In data 3 aprile 2025 il sottoscritto Architetto Fabrizio Meniconi libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lucca con il n. 953 sez. A, con studio in Camaiore via Montebello n° 11, è stato incaricato dal dott. Luca Pardini nella qualità di liquidatore della società "ALF IMMOBILIARE srl", di procedere alla valutazione dei beni immobili in seguito a descriversi.

Compiuti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, presa visione dei registri immobiliari alla Conservatoria dei RR.II. di Pisa, esperite le indagini del caso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa e presso il Comune di Vecchiano, effettuati il sopralluogo in data 23 luglio 2025 si è in grado di relazionare quanto segue:

oggetto della presente perizia risulta un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Vecchiano composto da un capannone agricolo destinato a stalla (fabbricato 1), tettoia per ricovero animali (fabbricato 2)e tettoria ad uso ricovero presse di fieno (fabbricato 3).



Foto aerea del compendio immobiliare

Vecchiano è un comune toscano di circa 11.500 abitanti in provincia di Pisa, situato tra le propaggini dei Monti Pisani e la foce del fiume Serchio. Conosciuto per la sua posizione strategica, offre un paesaggio vario che spazia dalle colline coltivate a ulivi fino alla costa incontaminata di Marina di Vecchiano, parte del Parco naturale di Migliarino-San Rossore. I beni sono posti a Nodica, una frazione del comune di Vecchiano, situata nella campagna della bassa valle del Serchio tra il fiume e il Lago di Massaciuccoli. È una località rurale ben collegata a Pisa (11 km), Lucca (15 km) e Viareggio (16 km), vicina al mare di Marina di Vecchiano e al Parco naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli. Situata in posizione strategica, Nodica si trova vicino all'uscita autostradale di Pisa Nord, offrendo un facile accesso alle principali città della zona. La zona è caratterizzata da paesaggi di campagna e dalla vicinanza a aree naturalistiche protette, rendendola un punto di passaggio tra l'entroterra pisano e la costa, con la foce del fiume Serchio nelle vicinanze.

* * *

Il compendio immobiliare in oggetto si compone da n. 3 fabbricati di cui due tettoie e di n. 2 silos, posti su un terreno di forma pressoché rettangolare che dalla via vicinale Navarecchia si estende fino al limite autostradale A-11 Firnze -Mare.

Nel dettaglio si ha:

1) Fabbricato agricolo di grandi dimensioni destinato a ricovero animali (stalla), suddiviso in due manufatti uno avente dimensioni in pianta di circa 407 mq e l'altro di circa 163 mq. Essi risultano realizzati con pareti in muratura di bozze in cls, struttura di copertura metallica con capriate a sostegno di pannelli in fibrocemento. La pavimentazione risulta in battuto di cemento ed i portoni di accesso in metallo.

E' presente un ripostiglio posto a confine tra i due corpi di fabbrica sul lato est di circa 8 mq di superficie lorda.



Accesso capannone da nord



Accesso capannone da sud



Interno capannone più grande



Interno capannone più piccolo

2) Tettoia per il ricovero di bestiame posta a nord del lotto, delle dimensioni in pianta di circa 194 mq. Realizzata in montani quadrati di ferro a sostegno di travi reticolari sulle quali sono fissati pannelli di lamiera grecata. L'interno della tettoia è suddiviso in recinti sempre metallici con la presenza di mangiatoie tra una delimitazione e l'altra.



Vista complessiva da sud



Vista interna

3) Tettoia per il ricovero delle presse di fieno posta a sud, in aderenza al confine con la strada vicinale. Le dimensioni in pianta della tettoia sono di circa 35 mq. Anch'essa realizzata in montani quadrati di ferro a sostegno di travi scatolari in ferro sulle quali sono fissati pannelli di lamiera grecata.



Vista da nord



Vista da est

Nel complesso i manufatti risultano in uno stato manutentivo scarso dovuto anche allo stato di abbandono in cui versa il compendio immobiliare che al momento del sopralluogo è risultato essere libero.

E' dotato di impianto elettrico ed impianto idrico indipendenti con i relativi contatori posti rispettivamente uno all'interno della proprietà, l'altro all'innesto della via vicinale Navareccia con la via del Capannone.

L'intero compendio immobiliare risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa al Catasto Fabbricati del comune di Vecchiano nel foglio 22 particella 570, via della Bozza snc, Piano T, zona censuaria 1, categoria D/10 rendita € 2.730,00, derivato da variazione nel classamento del 04/03/2019 pratica n. PI0013608 in atti dal 04/03/2019 (n. 2937.1/2019).

La planimetria catastale in atti risulta intestata alla società ALF IMMOBILIARE srl con sede in Massarosa ed è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione del fabbricato 3 che risulta ancora nella vecchia consistenza. Per la regolarizzazione della stessa dovrà essere presentato un Docfa a variazione che comporta una spesa complessiva di € 750,00.

* * *

Provenienza: I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società ALF IMMOBILIARE srl mediante decreto di trasferimento di immobile a seguito di esecuzione immobiliare n. 245/08 cronologico n. 7849 rep. n. 233 del 22/11/2013 presso il Tribunale di Pisa Notaio Salvatore Catania.

Confini: via vicinale Navareccia a sud, particella 170 ad est, particelle 523, 571, 41, 40, 181, 39, 274 ad ovest, particelle 266 e 276 a nord, salvo se altri.

Storia edilizia: I beni in oggetto sono stati realizzati a seguito dei sotto elencati titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 224 del 24/09/1970 realizzazione di stalla per allevamento bovini (fabbricato 1);
- Licenza Edilizia n. 36 del 10/02/1976 ampliamento di fabbricato da adibire ad allevamento bovini (fabbricato 1);
- Concessione Edilizia n. 146 del 25/06/1981mediante la quale veniva realizzata tettoia in struttura metallica zincata con copertura in lastre di fibrocemento da adibire a stalla e ampliamento di stalla da ingrasso per bovini (fabbricato 1, tettoie 2 e 3);
- Certificato di Agibilità n. 39 del 25/09/1981 per n. 2 tettoie in struttura metallica, stalla di sosta e infermeria e ampliamento di stalla esistente.

Per difformità interne ed esterne riscontrate rispetto ai titoli edilizi sopra citati, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 in data 19/03/2014 prot. n. 4353.

Tale istanza riguardava nel dettaglio:

a) Fabbricato ad uso stalla di grande dimensione, una tettoia aperta per il ricovero di animali e due silos, relativi alla pratica edilizia in oggetto,
b) Tettoia per il ricovero delle presse, in parte ricadente nella fascia di rispetto del vincolo idraulico consortile (la quale

successivamente è stata divisa dalla pratica originale: Sub-Pratica di condono n. 02/A/2014).

In ragione dei vincoli idraulici presenti nell'area, l'ufficio condono richiedeva alla proprietà chiarimenti in merito alla datazione della recinzione e del cancello carrabile. La proprietà a gennaio 2018 trasmetteva nuovi elaborati grafici, ampliando la domanda di condono anche alle sopradette opere. L'ufficio condono acquisiva i pareri di competenza sia dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale sia del Genio Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord-Lucca. Pertanto la Conferenza dei Servizi comunicava all'istante il pre-diniego ai sensi dell'art 10 bis della L. 241/90 per le parti edilizie ricadenti nella fascia di rispetto consortile (Recinzione, cancello e tettoia). La proprietà quindi chiedeva di suddividere il fascicolo del condono in due sub-istanze, ricomprendendo nella prima pratica (Pratica n. 02/2014) gli immobili che hanno ottenuto valutazione favorevole quali: fabbricato 1 Stalla, fabbricato 2 Tettoia e nella seconda pratica (Pratica n. 02/A/2014) il fabbricato 3 Tettoia ed il cancello carrabile e parte della recinzione, ricadenti nella fascia idraulica di inedificabilità assoluta del 10 ml dal ciglio del fosso consortile. Pertanto la Pratica n. 02/A/2014 seguiva un iter separato.

A seguito di quanto sopra esposto è stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria per la sola Pratica n. 02/2014 in data 30/03/2018 n. 18/002.

A seguito del diniego pervenuto all'istante con Ordinanza del Comune di Vecchiano n. 194 del 09/10/2018 relativa alla rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi relativo alla pratica di condono edilizio n. 02/A/2014, veniva depositata presso il Comune di Vecchiano C.I.L.A. prot. n. 8630 del 26/04/2019, inerente interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001e ai sensi della L.R.T. n. 65/2014, al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi.

L'intervento oggetto di CILA prevedeva quindi la modifica della recinzione, del cancello carraio e di una porzione della tettoia che

insistevano nella fascia di rispetto consortile al fine di adeguarli alla distanza minima di ml 10,00 dal ciglio del fosso denominato "Fosso Separatore".
Durante il sopralluogo però è emerso che il cancello carrabile non è stato arretrato. Pertanto al fine della vendita del compendio immobiliare, lo stesso dovrà essere modificato e posizionato ad una distanza di 10,00 ml dal ciglio del fosso.
L'immobile non è sottoposto a vincolo per il valore storico, artistico o culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 e art. 142 (vincolo paesaggistico)
Il sottoscritto fa presente che non sono stati reperiti i certificati di Conformità degli impianti.

Commerciabilità: Nello stato attuale l'immobile non risulta commerciabile, dovrà essere eseguito l'intervento di arretramento del cancello prima di formalizzare il trasferimento immobiliare.

Criteri di stima: Dovendo individuare un criterio indicativo della metodologia di stima utilizzabile, non sembra possa assumersi il criterio della stima comparativa, in base alla notorietà di prezzi di mercato di beni similari, in quanto prezzi mai ordinari, necessitando per l'ordinarietà una pluralità di casi che non sussiste per questo tipo di immobile. Tanto meno sembra valido il riferimento ai prezzi dei capannoni industriali, artigianali o commerciali della zona che in nulla sono riconducibili alla modestia e/o peculiarità dei fabbricati strumentali alla gestione agraria ai quali come tali è preclusa dal PRG ogni altra destinazione produttiva.
Nel caso in esame, del tutto particolare in relazione alla specificità dell'unico uso possibile dei fabbricati, assume quindi rilevanza il DM 14/12/1991 (GU 17/12/91 n 295) in quanto individua, per le unità immobiliari classificate nei gruppi D, il moltiplicatore 50 da applicare alle rendite catastali di detti fabbricati per stabilire il valore minimo.

Quindi, data la Rendita Catastale (RC) pari ad € 2.370,00 applicando il moltiplicatore 50, il più probabile valore di mercato per l'immobile a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova attualmente, possa indicarsi in complessivi € **136.500,00** (centotrentaseimilacinquecento/00).

Camaiore, 10 febbraio 2026

dott. arch. Fabrizio Meniconi



Allegati:

1. visura catastale
2. planimetria catastale
3. visura camerale