



Dott. Ing. Leonardo Acquaviva

Piazza Solferino, 8 - 56126 PISA

Tel.e Fax 050 49826

* * * * *



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISA

Ricorso in opposizione ex art. 617 comma II° c.p.c. nel

Giudizio di Divisione endoprocessuale R.G.

n°2657/2023 promosso da [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] creditori ricorrenti, rappresentati e difesi dagli

Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] resistente, rappresentato e difeso dall'Avv.

[REDACTED] a cui è subentrato l'Avv. [REDACTED]

con nota di deposito del 16/12/2025.

G.E.: Dott. Marco Zinna.

* * * * *

Premesso che lo scrivente Dott. Ing. Leonardo

Acquaviva, Ingegnere Libero Professionista con Studio

in Pisa piazza Solferino n°8, era stato nominato in data

5/02/2002 Consulente Tecnico per la stima dei beni nel

procedimento n°134/2000 R.E.I. promosso dalla [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED],

nel corso dell'Udienza del 23/09/2025 il G.E. Dott.

Marco Zinna disponeva:

*“Rilevato che il Notaio Delegato deduce l'inidoneità
della perizia di stima ai fini della formulazione*





dell'avviso di vendita e ritenuto necessario assegnare termine di 60 giorni al perito già nominato nell'ambito dell'esecuzione immobiliare a quo, Ing. Acquaviva, ad aggiornare ed emendare la perizia;"

Il G.I. assegnava al perito estimatore il termine di gg. 75 per l'integrazione della Perizia di Stima con il rinvio all'Udienza del 21/01/2026, che in data 6/11/2025 veniva nominato C.T.U. con giuramento contestuale.

Lo scrivente con PEC del 12/11/2025, allegata alla presente, comunicava che le operazioni peritali sarebbe iniziate il giorno 21/11/2025 alle ore 10,00 sui luoghi in Castelfranco di Sotto (PI) Via Usciana angolo Via Enzo Ferrari.

Le operazioni sono pertanto iniziate il giorno 21/11/2025 sui luoghi alla presenza, oltre che del sottoscritto C.T.U., del Sig. [REDACTED], resistente-opponente, e del Geom. [REDACTED] C.T. di parte ricorrente-opposto, nel corso delle quali sono stati eseguiti rilievi e n°16 fotografie che vengono allegate alla presente.

Di quanto sopra ne è stato redatto Verbale che viene allegato anch'esso alla presente.

Lo scrivente inoltre ha eseguito accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco di Sotto (PI) per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica





(C.D.U.), allegato alla presente, nonché per acquisire dettagli e tempi del Piano Strutturale e del Piano Operativo.



Nelle Relazioni dell'11/11/2002 e del 16/01/2004, relative all'Esecuzione Immobiliare n°134/2000 R.E.I., i beni erano stati suddivisi in due Lotti le cui descrizioni vengono sotto riportate e la numerazione delle foto è riferita alla Relazione dell'11/11/2002.



Lotto n°1

I beni facenti parte del presente lotto sono costituiti dalla piena proprietà di complesso immobiliare (foto nn°1÷10) sito in Comune di Castelfranco di Sotto Via di Mezzo II e n° civico 34 di Via Usciana composto da fabbricato con al piano primo appartamento per civile abitazione dotato di scala di accesso esterna allo stato di rustico (foto nn°2, 3, 7, 11 e 12) con le sole murature portanti della superficie netta complessiva di mq. 155 circa; ed al piano terra da due locali magazzino della superficie netta complessiva rispettiva di mq. 155 circa, quello sulla sinistra sottostante l'appartamento, e mq. 56 circa quello sulla destra monopiano con copertura in lastre di cemento-amianto (foto nn°2÷6).



Sono annessi al fabbricato oltre al resede di pertinenza due fabbricati adibiti uno ad uso conigliera-pollaio,





della superficie netta complessiva di mq. 14 circa (foto nn°9 e 10), ed uno ad uso magazzino, della superficie netta complessiva di mq. 38 circa (foto n°8), con il tetto sfondato ed i due piccoli accessori diroccati.

Il resede su cui sorge il complesso confina a Nord, ad Ovest, a Sud ed ad Est con [redacted] salvo se altri, nelle cui proprietà è intercluso, ed ha accesso dalla Via Vicinale di Mezzo II tramite servitù di passo sulla proprietà di [redacted]

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto detti beni risultano in carico a Partita 1243 intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Foglio 40 Particelle 143 Sub. 1, 172 e 173, graffate tra loro, Via Usciana piano: T, Categoria D/7 e Rendita Euro 342,56 (L. 663.300) poiché il fabbricato principale non è stato ancora regolarizzato ed ultimato; ed al Catasto Terreni di Castelfranco di Sotto in carico a Partita 6133 intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Foglio 40 Particella 143, Qualità Fabb. Rurale, Superficie mq. 860.

Lotto n°2

I beni facenti parte del presente lotto sono costituiti dalla piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione (foto nn°13÷16), sito in Comune di





Castelfranco di Sotto Via Usciana n°38, 40 e 42, di due piani fuori terra, composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, sala, studio, bagno-w.c., cucina, locale caldaia e veranda, al piano primo, a cui si accede tramite scala interna, da disimpegno, cinque camere, bagno-w.c. e veranda della superficie netta complessiva di mq. 199 circa l'abitazione e di mq. 31 circa le verande.

Il fabbricato sorge su resede di mq. 1.390 catastali che lo circonda sui quattro lati.

Il complesso confina a Nord ed ad Est con [REDACTED] a Sud con Via di Mezzo II ed ad Ovest con Via Usciana salvo se altri.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto i beni risultano in carico a Partita 1243 intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Foglio 40 Particella 232, Via Usciana piano: T1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani e Rendita Euro 1.652,66 (L. 3.200.000); ed al Catasto Terreni di Castelfranco di Sotto in carico a Partita 6133 intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] Foglio 40 Particella 232, Qualità Semin. Arbor., Classe 2, Superficie mq. 1.390, Reddito Dominicale Euro 6,54 (L. 12.662) e Reddito Agrario Euro 3,95 (L. 7.645).





Alla data delle Relazioni del 21/10/2019 e del 13/11/2019, relative al Ricorso ex art. 617 comma II c.p.c. n°2771-1/2015 R.G.C., la rappresentazione catastale del Lotto 1 risultava essere:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto detti beni risultano intestati a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Foglio 40 Particella 953 Sub. 1, Via Usciana piano: T-1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 230 mq, Superficie Catastale Totale: 183 mq e Rendita Euro 641,44, Foglio 40 Particella 953 Sub. 2, Via Usciana piano: T-1, in corso di definizione (F/4), Foglio 40 Particella 1144 Sub. 4, Via Usciana piano: T, in corso di definizione (F/4), Foglio 40 Particella 1144 Sub. 5, Via Usciana piano: T, in corso di definizione (F/4), Foglio 40 Particella 1144 Sub. 6, Via Usciana piano: T, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 59 mq, Superficie Catastale Totale: 66 mq e Rendita Euro 280,33 e Foglio 40 Particella 1145, Via Usciana piano: T, in corso di definizione (F/4);

mentre quella del Lotto n°2 risultava essere:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto detti beni risultano intestati a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Foglio 40 Particella 232 Sub. 1, Via Usciana piano: T-1,





Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, Superficie Catastale Totale: 299 mq e Totale escluse aree scoperte: 250 mq e Rendita Euro 1.652,66 e Foglio 40 Particella 1146, Via Usciana piano: T, Categoria area urbana (F/1), Consistenza 192 mq, senza rendita.

Pur in presenza di variazioni catastali e di frazionamenti i due lotti erano rimasti fisicamente invariati rispetto a quanto riportato nelle Relazioni dell'11/11/2002 e 16/01/2004 a meno delle seguenti Note integrative sugli immobili in cui la numerazione delle foto è riferita alla Relazione del 13/11/2019.

Lotto n°1

Il magazzino posto a Sud-Est del complesso risultava dotato di copertura in cemento-amianto, i restanti magazzini ubicati al piano terreno risultavano dotati di impianto elettrico sprovvisto di impianto di terra (foto nn°1, 2, 5, 6 e 8).

L'appartamento al piano primo risultava essere al grezzo ed il corpo scale risulta sconnesso (foto nn°3, 4 e 7).

I locali accessori risultavano parzialmente diroccati e o privi di copertura o con copertura fatiscente (foto nn°4 e 9).

Lotto n°2

L'immobile (foto nn°10÷16) risultava dotato di





riscaldamento alimentato da caldaia a pellets; al piano terreno nell'ingresso è collocata una stufa a pellets mentre lo studio e la cucina sono provvisti di impianto di condizionamento.

Oltre alle difformità edilizie già riportate nella ns. precedente Relazione si sono riscontrate due spallette nel disimpegno al piano primo che devono essere regolarizzate così come ogni difformità rispetto al Nulla-Osta n°174 dell'1/09/1962 rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto.

Aggiornamento della stima al Novembre 2025

A seguito della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per adeguamento normativo delle NTA approvata con Delibera di C.C. n. 32 del 27/04/2018 e pubblicata sul BURT n. 28 del 11/07/2018 e della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 222, c. 2 bis della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., approvata con Delibera di C.C. n. 33 del 23/09/2020 pubblicata sul BURT n. 42 del 14/10/2020;

fatti salvi il D.Lgs. 285/1992 (*Codice della strada*), il D.P.R. 495/1992 (*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*) e l'art. 15.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU inerenti





distanze e fasce di rispetto stradali;

fatta salva la vincolistica di cui alla Delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e le altre eventuali normative vigenti in materia di beni paesaggistici;

fatto salvo quanto stabilito nel *“Piano di gestione del rischio alluvioni del distretto idrografico dell’Appennino settentrionale”* (P.G.R.A.) approvato con d.p.c.m. 27 ottobre 2016 (G.U. n.28 del 03/02/2017), nel successivo Primo Aggiornamento approvato con d.p.c.m. 1 dicembre 2022 (G.U. n.31 del 07/02/2023), e nell’aggiornamento delle relative mappe digitali di riferimento approvate con Decreto del Segretario Generale n.74 del 26/10/2023;

fatto salvo quanto stabilito nel *“Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell’Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica”* (PAI dissesti) adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell’Autorità di bacino distrettuale dell’Appennino Settentrionale con Deliberazione n.39 del 28/03/2024, compreso le relative misure di salvaguardia di cui alla Deliberazione n.40 del 28/03/2024 (entrambe pubblicate in G.U. n.82 del



08/04/2024);

la destinazione urbanistica, come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica n°111/2025-CDU del 14/11/2025, dei terreni identificati al Catasto del Comune di Castelfranco di Sotto risultano essere:

del Foglio 40 Particella 232:

Zona: B2 - “*Insedimenti di completamento a prevalente carattere residenziale*”, disciplinata dall’Art. 27.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. In parte della sua consistenza.

Zona: Aree destinate a sede stradale (tratto e pertinenza di via Enzo Ferrari). In parte della sua consistenza.

Vincolo: Pericolosità da alluvione media P2 del P.G.R.A.;

e del Foglio 40 Particelle 953, 1144 e 1146:

Zona: B2 - “*Insedimenti di completamento a prevalente carattere residenziale*”, disciplinata dall’Art. 27.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Vincolo: Pericolosità da alluvione media P2 del P.G.R.A.;

salvo verifica delle disposizioni transitorie e di salvaguardia disposte dall’art.21 del Piano Strutturale





Intercomunale - Disciplina di Piano, adottato con delibera del Consiglio Comunale n°22 del 22.04.2024 (pubblicazione sul BURT n. 22 del 29/05/2024), e di eventuali ulteriori vincoli derivanti dalla normativa sovraordinata.



Quanto sopra avrà validità sino al 27/05/2026 data in cui interverranno le clausole di salvaguardia sino all'approvazione del Piano Strutturale ed all'adozione del Piano Operativo.



Lotto n°1

Descrizione



I beni facenti parte del presente lotto (foto nn°1÷7) sono costituiti dalla piena proprietà di complesso immobiliare sito in Comune di Castelfranco di Sotto Via Enzo Ferrari e composto da fabbricato di due piani fuori terra con al piano primo appartamento per civile abitazione dotato di scala di accesso esterna, allo stato di rustico, della superficie netta complessiva di mq. 155 circa, ed al piano terra da locale magazzino, sottostante l'appartamento, della superficie netta complessiva di mq. 155 circa.



Sono annessi al fabbricato oltre al resede comune di pertinenza, della superficie di mq 670 circa, due porzioni di fabbricati posti uno sul lato Ovest adibito a conigliera-pollaio, della superficie netta complessiva di





mq 10 circa, e l'altro posto ad Est adibito a magazzino, della superficie netta complessiva di mq. 38 circa, con il tetto per la maggior parte sfondato.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto detti beni risultano intestati a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Foglio 40 Particella 953 Sub. 1, Via Usciana piano: T-1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 230 mq, Superficie Catastale Totale: 183 mq e Rendita Euro 641,44, Foglio 40 Particella 953 Sub. 2, Via Usciana piano: T-1, F/4 (unità in corso di definizione), e Foglio 40 Particella 1145, Via Usciana piano: T, F/4 (unità in corso di definizione);

Confini

Gli immobili nel loro insieme confinano ad Ovest ed ad Est con [REDACTED] (Foglio 40 Part. 1144 Sub. 4, 5 e 6) e [REDACTED] con sede in [REDACTED] già [REDACTED] (Foglio 40 Part. 1144 Sub. 1), ed a Sud e Nord con [REDACTED] con sede in [REDACTED] già [REDACTED] (Foglio 40 Part. 1144 Sub. 1), salvo se altri.

Servitù attive

Sulla parte Sud della Part. 1144 Sub. 1 del Foglio 40, di





proprietà della [REDACTED], vi è servitù di passo a favore delle particelle costituenti il Lotto n°1 (Foglio 40 Part. 953 Sub. 1, 2 e 3 e Part. 1145) sino alla Via Enzo Ferrari da cui hanno l'accesso.

Situazione urbanistica

Il fabbricato principale del complesso costituente il presente lotto è stato oggetto di lavori di trasformazione ed ampliamento a seguito di Concessione Edilizia n°514 rilasciata il 19/02/1972, poi decaduta.

In data 1/07/1986 è stata presentata Domanda di Condonò edilizio, ai sensi della Legge 28/02/1985 n°47, a cui l'Ufficio Tecnico ha fatto seguire le seguenti richieste di documentazione e pagamento di oneri del 20/01/1994 Prot. 1260, del 2/09/1996 Prot. 13764 e del 22/02/1997 Prot. 3504 con la richiesta della somma di £. 13.015.000 (€ 6.721,69), richieste sempre inevase per cui ad oggi il Condonò non è stato ancora definito.

Lotto n°2

Descrizione

I beni facenti parte del presente lotto (foto nn°8÷16) sono costituiti dalla piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Castelfranco di Sotto Via Usciana n°38-40-42 angolo Via Enzo Ferrari, di due piani fuori terra, composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, sala, studio, bagno-w.c., cucina, locale



caldaia e veranda, al piano primo, a cui si accede tramite scala interna, da disimpegno, cinque camere, bagno-w.c., della superficie netta complessiva di mq. 199 circa, n°2 verande, della superficie complessiva di mq. 31 circa, resede di pertinenza, della superficie di mq 1050 circa, ed altro terreno adiacente al lato Nord del resede, della superficie di mq 192 circa.

L'immobile risulta dotato di riscaldamento alimentato da caldaia a pellets e lo studio e la cucina sono provvisti di impianto di condizionamento.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto detti beni risultano intestati a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Foglio 40 Particella 232 Sub. 1, Via Usciana piano: T-1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, Superficie Catastale Totale: 299 mq e Totale escluse aree scoperte: 250 mq e Rendita Euro 1.652,66 e Foglio 40 Particella 1146, Via Usciana piano: T, Categoria F/1 (area urbana), Consistenza 192 mq, senza rendita.

Confini

Gli immobili nel loro insieme confinano a Nord ed Est con [REDACTED] con sede in [REDACTED] già [REDACTED] (Foglio 40 Part. 1144 Sub. 1), a Sud con Via Enzo Ferrari ed ad



Ovest con Via Usciana, salvo se altri.

Situazione urbanistica

L'immobile costituente il presente lotto è stato edificato a seguito di Nulla-Osta del Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto n°174 dell'1/09/1962 ed ha ottenuto l'abitabilità in data 2/12/1963 Prot. n°7305/85/1963. L'immobile risulta conforme a quanto autorizzato ad eccezione di piccole variazioni interne costituite dall'apertura di una porta finestra con ballatoio nell'attuale cucina, ottenuta dividendo il locale di sgombero in cucina e locale caldaia, e la realizzazione di due spallette nel disimpegno al piano primo. Dette variazioni dovranno essere regolarizzate ai sensi delle vigenti leggi edilizie ed urbanistiche.

Aggiornamento della stima

Lotto n°1

Gli immobili costituenti il presente lotto sono rimasti invariati rispetto al 2019 salvo la trascorsa vetustà in particolare per i locali già diroccati.

Per quanto riguarda il resede si è tenuto conto della possibilità di nuove realizzazioni sempre tenendo conto dei vincoli dovuti alle distanze dai confini e dai fabbricati nonché dei tempi connessi con l'esecutività dei piani urbanistici.



Magazzini P.T.

mq 177 lordi circa x €/mq 400,00 = € 70.800,00

Appartamento P.1° al grezzo

mq 177 lordi circa x €/mq 350,00 = € 61.950,00

Locali accessori diroccati

mq 58 lordi circa x €/mq 40,00 = € 2.320,00

Resede comune

mq 670 circa x €/mq 30,00 = € 20.100,00

Totale € 155.170,00

Riduzione del 10% per mancanza di
certificazioni e rischio per mancanza di
garanzie

€ 155.170,00 x 10% = -€ 15.517,00

Riduzione per oneri sanatoria compreso

spese tecniche con IVA ed oneri
previdenziali -€ 20.000,00

Totale valore di stima Lotto n°1 € 119.653,00

Arrotondato a € **120.000,00.**

Lotto n°2

Gli immobili costituenti il presente lotto sono rimasti invariati rispetto al 2019 salvo la trascorsa vetustà.

Per quanto riguarda la porzione di resede con possibilità edificatoria si è tenuto conto della possibilità di ampliamento del fabbricato esistente nonché dei tempi connessi con l'esecutività dei piani urbanistici.



Appartamento

mq 260 lordi circa x 0,85 x €/mq

1.100,00 = € 243.100,00

Verande

mq 34 circa x 0,25 x €/mq

1.100,00 = € 9.350,00

Resede di pertinenza con possibilità edificatorie

mq 898 circa x €/mq 40,00 = € 35.920,00

Resede di pertinenza non edificabile e terreno non recintato

mq 492 circa x €/mq 6,00 = € 2.952,00

Totale € 291.322,00

Riduzione del 10% per mancanza di certificazioni e rischio per mancanza di garanzie

€ 191.610,00 x 10% = -€ 29.132,20

Riduzione per sanatoria diffformità riscontrate compreso spese tecniche con IVA ed oneri previdenziali

-€ 4.000,00

Totale valore di stima Lotto n°2 € 258.189,80

Arrotondato a € **258.000,00**.RiepilogoValore attuale del Lotto n°1 € **120.000,00**Valore attuale del Lotto n°2 € **258.000,00**

Dott. Ing. Leonardo Acquaviva - P/a Solferino, 8 - 56126 PISA - Tel./Fax 050 49826



Con ciò riteniamo di aver adempiuto all'incarico affidatoci e restiamo a disposizione per ogni ed eventuale chiarimento in merito.

Pisa, lì 19/12/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Leonardo Acquaviva

