



TRIBUNALE DI PISA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. ZINNA

**Relazione integrativa concernente la
determinazione del valore di stima**

(R.E.I. n°31/2021)

In sede di udienza del 12 marzo 2026 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Zinna assegnò al sottoscritto CTU geom. Alessio Antonelli incarico avente ad oggetto: "... **individuare il valore di stima delle singole particelle 734, 735 e 736 ... che il perito ha preso posizione in merito ai dubbi espressi dal Professionista Delegato a mezzo p.e.c. e ritenuto necessario che il perito riversi tali chiarimenti all'interno della perizia ...**".

A fronte di quanto richiesto il sottoscritto CTU provvede a rispondere articolando la presente perizia, per una più comoda lettura, nei seguenti paragrafi:

- 1) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA DELLE SINGOLE PARTICELLE 734, 735 e 736;**
2) CHIARIMENTI AL PROFESSIONISTA DELEGATO.

- 1) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA DELLE SINGOLE PARTICELLE 734, 735 e 736;**

Preliminarmente alla valutazione del valore di mercato appare importante precisare che sulle particelle 735 e 736, al momento del sopralluogo, insistevano manufatti illegittimi la cui rimozione determina un costo superiore al valore delle stesse; per tale motivo il sottoscritto aveva ritenuto più conveniente procedere alla formazione di un unico lotto che per ubicazione, omogeneità di destinazione e di quota sottoposta a procedura compensava sia la differenza di superficie dei terreni sia i costi necessari alla riconduzione





in pristino dei manufatti suddetti.

Tuttavia, come richiesto, il sottoscritto provvede a riportare le valutazioni dei singoli appezzamenti di terreno posti in San Giuliano Terme (PI), Via di Campolungo (identificati nell'elaborato peritale depositato come "bene n°4").

• **Terreno identificato dalla particella 734:**

Superficie (da visura catastale): mq.9490,00

Valore: € 1,38/mq.

Valore terreno: mq.9490 x € 1,38 = € 13.096,20

Valore della quota sottoposta a procedura (2/6): **€ 4.365,40**

Il valore di mercato della quota oggetto di esecuzione risulta pari, in arrotondamento ad **€ 4.350,00** (euroquattromilatrecentocinquanta/00).

• **Terreno identificato dalla particella 735:**

Superficie (da visura catastale): mq.1.045,00

Valore: € 1,38/mq.

Valore terreno: mq.1045 x € 1,38 = **€ 1.442,10**

Deprezzamento: il costo per la rimozione e lo smaltimento dei manufatti illegittimi rilevati presenti in loco è presumibilmente pari a circa **€ 3.000,00**.

A fronte di quanto sopra si precisa che il costo delle opere necessarie all'eliminazione dei manufatti illegittimi è superiore al valore del terreno e quindi della quota oggetto di procedura (pari a 2/6).

• **Terreno identificato dalla particella 736**

Superficie (da visura catastale): mq.595,00

Valore: € 1,38/mq.

Valore terreno: mq.595,00 x € 1,38 = **€ 821,10**

Deprezzamento: il costo per la rimozione e lo smaltimento dei manufatti illegittimi rilevati





presenti in loco è presumibilmente pari a circa **€.1.500,00.**

A fronte di quanto sopra si precisa che il costo delle opere necessarie all'eliminazione dei manufatti illegittimi è superiore al valore del terreno e quindi della quota sottoposta a procedura (pari a 2/6).

2) CHIARIMENTI AL PROFESSIONISTA DELEGATO.

In riferimento ai chiarimenti richiesti dal Professionista Delegato di cui alla relazione del 10 novembre 2025, il sottoscritto CTU può riferire quanto segue.

Per quanto alle **ulteriori provenienze delle particelle 112, 101 e 309** che sono poi confluite nell'attuale identificazione del bene descritto nel Lotto I il sottoscritto, a fronte di accertamenti condotti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa ha potuto consultare i seguenti titoli:

- Atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Di Maio del 28 novembre 1969, rep. n°76489 e raccolta n°6858, trascritto a Pisa il 2 dicembre 1969, part.8334, con il quale i Signori

*** trasferivano al Sig. ***:

"...una porzione di fabbricato con annessa una porzione di cortile adiacente; la porzione di fabbricato è sita al piano 1° (2° da terra) di uno stabile di vecchia costruzione, su due piani fuori terra, posto in Pisa, Via G.B. Niccolini senza numero civico. Detta porzione ha accesso dal fabbricato adiacente, già di proprietà dell'acquirente. Detti beni sono rappresentati al N.C.E.U. di Pisa nel foglio 17 da porzione dei subalterni 2, 3 del mappale 112, da porzione del mappale 309, alla scheda partita 3348 ...";

- Atto di rettifica catastale e vendita ai rogiti del Notaio Flavio Troysi del 21 novembre 1958, rep. n°5943, raccolta n°2371, registrato il 28 novembre 1958 n°1098 vol.n°223,

con il quale il Sig. *** vende al Sig. ***: *"... un fabbricato per civile abitazione in Pisa, Via Giovan Battista Niccolini civico numero quattro, di piani due e*

3






vani sette ... con cortile sui lati Nord ed Ovest ... ed è rappresentato nel vigente Catasto

Urbano del Comune di Pisa in Sezione B dalle particelle 102 e 103 articolo di stima 994 e nel Cessato Catasto Rustico in Sezione B dalle particelle 1931 e 1932 tutte quante

corrispondenti nel Nuovo Catasto di Pisa nel foglio 17 al mappale 102. ...”;

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Flavio Troysi del 19 maggio 1965, rep.

n°10407, racc.4405, trascritto a Pisa il 21 maggio 1965 part. n°2740, con il quale il Sig.

*** vendeva al Sig. ***: “... Un vano, posto al piano terreno,

sito in Pisa Via G.B. Niccolini, al quale si accede direttamente dalla strada mediante attraversamento di piccolo cortile della profondità media di metrilineari due e trenta (2,30)

che, unitamente a detto vano viene pure venduto. E sono rappresentati nel vigente Catasto Fabbricati di Pisa dal subalterno I del mappale 101 del foglio 7 ...”. E’ da

precisare che l’atto in trattazione riporta con tutta probabilità un errore nell’indicazione del foglio di mappa catastale in quanto descrive il foglio di mappa 7

anziché il 17.

Per quanto alla mancata corrispondenza catastale del bene occorre provvedere all’aggiornamento della stessa mediante presentazione di nuova planimetria catastale,

tramite procedura DOCFA, che rappresenti le ripartizioni interne e il corretto posizionamento delle aperture finestrate.

Riguardo alla sussistenza di vincoli il sottoscritto precisa che l’immobile, secondo il vigente strumento urbanistico, è identificato come “edificio fuori elenco” e quindi non sottoposto

ai vincoli della L.1089/39 oggi D.Lgs. n°490/1999 ma, ricadendo all’interno del centro storico, eventuali interventi/sanatorie sono sottoposti alla richiesta di

autorizzazione/attestazione paesaggistica.

In merito alla regolarità urbanistica è da riferire che l’immobile presenta mancate

rispondenze per alcune modifiche interne e prospettiche e pertanto non risulta regolare ai

4



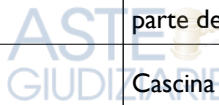




sensi della L.47/1985. Tali variazioni dovranno essere regolarizzate mediante presentazione alla competente Amministrazione Comunale di idonea pratica di sanatoria.



Ritenendo di aver fornito i chiarimenti richiesti il sottoscritto geom. Alessio Antonelli rassegna, mediante deposito telematico, la presente relazione costituita di quattro pagine e parte della quinta.



Cascina (PI), 1° aprile 2026

Con osservanza

