

Tribunale di Pistoia

INTEGRAZIONE ALLA CONSENSA TECNICA DI STIMA

Ill.mo sig. Giudice, dott. Sergio Garofalo,
 nella Esecuzione immobiliare n. 71/2024,

PREMESSO

- che in data 23/12/2024 l'avv. Serena Lenzi faceva istanza all'illustrissimo Giudice Delegato, affinché provvedesse a disporre integrazione peritale sugli aspetti della provenienza del bene.
- che il Giudice Delegato assegnava al sottoscritto termine di giorni 60 a partire 27/12/2024;

Tanto premesso, il sottoscritto dott. Ing. Simone Scatizzi, nato a Pistoia il 14/12/1972 con studio in Pistoia alla via Attilio Frosini n. 114

INTEGRA L'ELABORATO PERITALE CON QUANTO DI SEGUITO RIPORTATO

A seguito della richiesta di integrazione, il sottoscritto inviava in data 30/12/2024, direttamente alla responsabile dell'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, una richiesta a mezzo mail per la ricerca delle pratiche, così come indicate nella richiesta di integrazione. Tale procedura è stata eseguita per cercare di velocizzare il macchinoso sistema di ricerca che spesso dobbiamo affrontare in questi casi.

Ed infatti già il giorno successivo, perveniva risposta da parte della dottoressa Silvestri con gli screen shot delle ricerche di archivio eseguite per le pratiche, tra cui alcune già richieste dal sottoscritto nella ricerca iniziale e ritenute non pertinenti per palesi incompatibilità con l'immobile da ricercare. Tuttavia il sottoscritto per non lasciare niente di intentato, in pari data (31/12/2024) chiedeva, in risposta alla mail, di poter visionare le pratiche di cui all'elenco sotto riportato:

- Lic. 98 del 74 Costruzione di annesso intestata a [REDACTED]
- Conc 490/79 C.E. 140/79 Ampliamento di fabbricato civile intestata a [REDACTED]
- Conc. San. 18/91 del 25/01/1991 P.C. 1726 Costruzione di locale accessorio, rimessa tettoia modifiche al fabbricato intestata a [REDACTED]
- Lic. 202/1973 costruzione di un fabbricato per 6 appartamenti in via Graziadei intestata a [REDACTED]
- Lic. 202/1974 variante alla 202/1973
- Lic. 67/1978 variante alla 202/1974
- Conc. 700/1978 CE 130/78 variante alla 202/1974
- Lic. 275/1978 messa in opera di pensilina in via Marzalla

Si chiedeva inoltre, se possibile, di avere la conferma della inesistenza o comunque

del mancato reperimento della agibilità / abitabilità (prot. 5797 del 7.8.1978) che non compariva fra i documenti reperiti.

Nella medesima richiesta, sempre al fine di ridurre i tempi, il sottoscritto richiedeva che venisse subito quantificata la spesa per il versamento dei diritti di copia che di solito viene invece indicata solo una volta reperate le pratiche.

A seguito di scambi telefonici con il Comune di Pescia, veniva formalizzata in data 13/01/2025 la richiesta mezzo PEC., informando di ciò la responsabile dell'archivio a mezzo mail.

Il giorno 12 febbraio il sottoscritto riceveva la richiesta del pagamento dei diritti di € 195,84 per poter visionare le pratiche; il sottoscritto procedeva ad effettuare il pagamento il giorno successivo, inviandone la relativa ricevuta mezzo mail. A seguito dell'invio della ricevuta di pagamento, il sottoscritto veniva invitato il giorno 18/02/2025 presso l'archivio per la visione delle pratiche ricercate e messe a disposizione.

La visione delle pratiche non ha prodotto risultati significativi dato che gran parte delle pratiche sono risultate riferite ad altri immobili, pratiche che per altro erano già state escluse in un primo tempo.

La pratica identificata dalla licenza 202/1974 e le successive varianti e integrazioni, probabilmente rilevanti e riferite alla costruzione del fabbricato in oggetto e alle relative varianti, non sono purtroppo risultate presenti in archivio e pertanto non possono essere indicate come quelle legittimanti la costruzione del fabbricato (pur essendo probabile che lo siano) e pertanto anche della unità immobiliare oggetto di stima.

Per questo motivo il sottoscritto ha chiesto che venisse certificata la non visibilità di detti documenti al fine di poter allegare detta certificazione alla presente integrazione.

La certificazione è pervenuta allo scrivente mezzo pec. solo in data 25/02/2025.

Nel corso dell'incontro per la visione delle pratiche presso il comune, il sottoscritto ha provveduto a chiedere notizie in merito alla abitabilità (prot. 5797 del 7.8.1978), per quanto quest'ultima possa essere a questo punto utile, abitabilità che tuttavia non risulta visibile negli archivi e pertanto non certificabile anche per la sua irreperibilità. Conclusa pertanto la nuova ricerca, si può affermare che in merito alla regolarità edilizia del bene oggetto di stima niente sia da aggiungere a quanto già riportato a pagina 8 della perizia di stima che di seguito riportiamo.

"Da ricerche effettuate presso l'ufficio archivio pratiche edilizie del comune di Pescia non sono state reperite pratiche edilizie che legittimino lo stato dei luoghi; Le uniche pratiche reperite per l'immobile riguardano aspetti secondari e non determinanti per la consistenza in particolare per l'autorizzazione alla posa in opera di insegne e cartellonistiche. Nessun'altra pratica, ad oggi, è stata reperita per l'immobile in oggetto presso l'archivio.

Si ritiene che la conformità catastale sia documento sufficiente ai sensi del quarto

periodo dell'art. 9 bis del DPR. 380/2001, il tutto in applicazione del quinto periodo del medesimo articolo; "... Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi". La planimetria catastale in atti risalente all'anno 1978 confermerebbe la consistenza dell'immobile come rilevabile ad oggi. L'unità immobiliare, rispetto alla rappresentazione catastale in atti, risulta difforme per alcune modifiche interne sopravvenute ma comunque sanabili o per mezzo di pratiche edilizie tardive o tramite ripristini consistenti in demolizioni di tramezzi in muratura leggera."

Al sottoscritto preme far notare l'ampio lasso di tempo intercorso fra la richiesta delle ulteriori indagini di archivio e il rilascio della certificazione (30/12/2024 – 25/02/2025), lungaggini che si verificano molto spesso quando si è costretti ad interfacciarsi con gli uffici pubblici, con conseguenti ed inevitabili ritardi spesso motivo di richiesta di proroghe sui tempi assegnati ai consulenti. Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Pistoia, li 02/03/2025

Con osservanza,
Il C.T.U. ing. Simone Scatizzi

In allegato:

- Scambi documentali e di ricerca presso il Comune di Pescia
- Certificazione sul non reperimento delle pratiche edilizie.