

TRIBUNALE DI PISTOIA
SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. R.G. 10/2025
SIG.RA (

GIUDICE : DOTT.SSA NICOLETTA MARIA CATERINA CURCI

LIQUIDATORE: DOTT.SSA COSTANZA CESARINI

RELAZIONE INTEGRATIVA PER PRECISAZIONI
IN MERITO ALLA DATAZIONE DEGLI IMMOBILI E
LA POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO DEL
TERRENO AGRICOLO

GENNAIO 2026

INDICE

1.0 - PREMESSE **pag. 3**

1.1 - Informazioni generali pag. 3

1.2 - Date pag. 3

2. NOTA TECNICA INTEGRATIVA

2.1 – Precisazioni circa la datazione del fabbricato ad uso laboratorio pag. 4

2.2 – Possibilità frazionamento terreno agricolo pag. 5

3. CONCLUSIONI **pag. 6**

1. PREMESSE**1.1 - Informazioni generali**

La presente nota tecnica è redatta dal sottoscritto Geom. Simone Scartabelli, nato a Pistoia il 22 Dicembre 1969, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pistoia con il n. 1145, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pistoia al n. 298, con studio in Pistoia, via Giacometti nc 3.

Il sottoscritto è stato nominato quale esperto stimatore al fine di eseguire la valutazione immobiliare dei beni ricadenti nella liquidazione controllata n. 10/2025 RG Tribunale di Pistoia contro per la quale è stato nominato quale liquidatore la Dott.ssa Costanza Cesarini, con studio in Prato.

A seguito del confronto con il liquidatore Dott.ssa Cesarini, ad integrazione della relazione di stima depositata in PCT dal perito stimatore in data 27/11/2025, si fornisce le precisazioni in merito alla datazione del fabbricato compreso nella citata stima.

1.2 - Date

In data 06/08/2025 l'esperto stimatore inviava richiesta di accesso agli atti all'Archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia.

In data 28/10/2025 l'esperto stimatore inviava seconda richiesta di accesso agli atti all'Archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia.

In data 25/11/2025 l'Archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia inviava parte di quanto richiesto, specificando che condoni e la pratica edilizia n. 364/2009 non erano stati reperiti e che la licenza n. 77/1963 e la licenza n. 173/1963 erano conservati presso l'Archivio di Stato.

In data 25/11/2025 il perito stimatore richiedeva via mail ordinaria il rilascio della certificazione di mancato reperimento in archivio dei condoni e della pratica edilizia n. 364/2009.

In data 18/12/2025 il perito stimatore procedeva ad accedere all'Archivio di Stato per le pratiche ivi conservate.

In data 18/12/2025, dopo comunicazione telefonica ricevuta da parte del Comune di Pescia circa il rinvenimento presso l'Archivio pratiche edilizie dei condoni e della pratica edilizia n. 364/2009, precedentemente non reperite, il perito stimatore procedeva ad accedere all'Archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia per verificare le pratiche succitate.

2. NOTA TECNICA INTEGRATIVA

2.1 – Precisazioni circa la datazione del fabbricato ad uso laboratorio

Dall'accesso agli atti presso l'Archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia e presso l'Archivio di Stato, il perito stimatore ha verificato che le numerose pratiche visionate erano riferite ad altri immobili di proprietà Ciampi in Comune di Pescia, alcuni nelle immediate vicinanze del fabbricato ad uso laboratorio oggetto di stima ed altri dislocati in altre località dello stesso Comune. All'esito di dette verifiche il perito prendeva atto che non vi erano pratiche edilizie con oggetto la già citata unità ad uso laboratorio, ad eccezione della concessione edilizia 109/1974 nella quale era riportata la sagoma del fabbricato quale immobile esistente.

Da un'attenta ricerca condotta presso gli archivi dell'Istituto Geografico Militare (I.G.M.) e sulle mappe d'impianto del Nuovo Catasto, risalenti al 1953, il perito stimatore è riuscito ad accertare che:

- a) nella mappa catastale d'impianto, datata 1953, era riportato l'ingombro del fabbricato oggetto di stima;
- b) nella aerofotogrammetria IGM al 1963 risultava presente il fabbricato oggetto di stima.

Si può pertanto concludere che:

a) dalle pratiche edilizie messe a disposizione dell'amministrazione comunale e dall'Archivio di Stato il fabbricato oggetto stima non risulta essere stato oggetto di pratiche edilizie rilasciate;

b) dall'esame degli elaborati tecnici d'impianto catastale e dei voli IGM, il fabbricato risultava esistente al 1953.

Si può quindi concludere che il bene oggetto di stima è stato realizzato in data antecedente al 1° Settembre 1967 in area esterna al centro abitato e che da tale data non è stato oggetto di pratiche edilizie.

Come noto in data 1° settembre 1967 è entrata in vigore la Legge 765/1967 (la c.d. Legge Ponte) che estendeva l'obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale, sino ad allora imposta solo nei centri abitati o nelle aree dotate di piano regolatore. Giova altresì precisare che vi sono pronunce del Consiglio di Stato (ad esempio sezione VI, 7 Marzo 2025 n. 1924) o dei TAR (ad esempio TAR Lombardia, Milano, Sez. 1, n. 1 del 2 Gennaio 2024) che stabiliscono che l'onere della prova circa la datazione ante 1967 dell'immobile rimane a carico del proprietario.

2.2 – Possibilità frazionamento terreno agricolo

Il liquidatore ha richiesto al sottoscritto perito stimatore una precisazione circa il valore di 1/6 dei terreni agricoli, e una precisazione sulla possibilità di frazionare gli stessi terreni. In risposta a quanto richiesto, si precisa che:

a) Il valore dei terreni agricoli per la quota di 1/1 è già indicato nella tabella a pag. 41 della perizia già depositata in PCT; nella stessa tabella è indicato anche il valore di 1/6 di detti beni;

b) dal punto di vista catastale non vi sono limitazioni alla possibilità di frazionare i terreni agricoli stimati. A seconda del frazionamento eventualmente eseguito andranno create servitù di passo per accedere alle particelle ricavate dal frazionamento. Per detta pratica catastale si deve procedere ad un rilievo topografico del terreno e la redazione e

presentazione di pratica catastale Pregeo, con costi preventivabili in € 2400,00 al lordo di diritti catastale, cassa e iva.

3. CONCLUSIONI

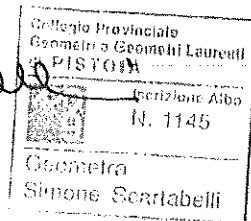
La presente integrazione alla perizia estimativa è stata elaborata e redatta dal sottoscritto esperto stimatore, tenendo conto della documentazione reperita presso i pubblici uffici.

Rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento, saluto ossequiosamente.

Pistoia, 5 Gennaio 2026

L'esperto stimatore

(Geom. Simone Scartabelli)



Allegati

- a) Estratto mappa catastale d'impianto 1953
- b) Estratto volo IGM 1963