

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura di esecuzione immobiliare n. 43/2023**

contro:

promossa da

Ud. 23.04.2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefania Bruno

**INTEGRAZIONE**  
**R E L A Z I O N E**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

**Prato 17 aprile 2024**



## RELAZIONE INTEGRATIVA

La sottoscritta arch. Sandra Fimiani con studio a Prato, via Luigi Muzzi n.19 in data 29 marzo 2024, a seguito del deposito del Rapporto Riepilogativo Iniziale prodotto dal Delegato alla vendita in cui venivano evidenziate alcune problematiche relative agli immobili oggetto di perizia, veniva invitata dal GE al deposito di una Relazione integrativa su quanto indicato dal Delegato entro la data del 17.04.2024, in particolare in merito a quanto riportato dalla Relazione dello stesso Delegato al punto:

*“b) – il bene pignorato NON è esattamente individuabile dalla descrizione che il creditore procedente ha effettuato nell’atto di pignoramento immobiliare e della nota di trascrizione a causa di difformità tra le ispezioni ipotecarie e le visure catastali. Dalla visura catastale eseguita in data 26.02.2024 (doc 1) l’executato risulta intestatario dell’appartamento (foglio 36, particella 934, sub 286) del Box auto (foglio 36, particella 934, sub 49) e della cantina (foglio 36, particella 934, sub 139), ma NON risulta l’intestazione all’executato della quota di 1/113 dei cinque posti auto (foglio 36, particella 934, sub 95-96-100-107-111). Tale problematica trova riscontro nella relazione ventennale del Notaio Cosimo Marchi il quale dichiara: “Gli immobili descritti al punto b (posti auto) non risultano intestati al signor*

*E’ stata quindi approfondita la questione mediante analisi dei passaggi di proprietà ed è emerso che nella successione per testamento olografo (doc 2) della Sig.ra non è stata indicata la quota di 1/113 dei posti auto, mentre gli stessi vengono invece riportati nel testamento de*  
*Si fa presente che, stante l’atto di compravendita con cui la Sig.rc acquistava dal Sig. del 22.06.2004 (Doc 3), in cui tra l’altro la quota di 1/113 dei posti auto viene indicata come compresa nella vendita, la costruzione dei posti auto è sicuramente risalente ad un periodo precedente all’anno 2005 e che secondo la L. 246/2005 gli stessi devono essere considerati ex lege come pertinenze dell’unità immobiliare con la conseguenza che l’atto di pignoramento avente ad oggetto l’abitazione deve ritenersi esteso anche ai relativi posti auto ad esso riferibili”.*

La sottoscritta conferma quanto rilevato sia dal Delegato che dal Notaio in merito al fatto che la quota parte di 1/113 dei n. 5 posti auto (foglio 36, particella 934, sub 95-96-100-107-111) situati al piano interrato, destinati a disabili e *“costituenti pertinenza urbana, destinati al superamento delle barriere architettoniche”*, non risulta attualmente catastalmente intestata al debitore.



## Arch. Sandra Fimiani

Si precisa inoltre che tali posti auto, legittimati dalla Variante in Corso d'opera alla Concessione Edilizia PG 61404 del 21.11.1995, rilasciata il 24 dicembre 2001, dal punto di vista edilizio (DPR 503/96 e DM 236/89), sono destinati a persone disabili sulla base di un conteggio che prevede che sia ad essi riservato un posto auto ogni 20 posti e ulteriore frazione di 20, quindi in numero proporzionale al numero complessivo di posti, che tutti i condomini abbiano uguali diritti su tali aree di parcheggio a comune (ai sensi dell'articolo 1102 e 1117 Codice Civile).

In ogni modo, per approfondire la questione relativa al fatto che tali beni non risultino intestati al debitore, la sottoscritta ha effettuato una visura catastale storica a campione su uno dei cinque posti auto (Fg 36 part 934 sub 95). Da questa visura risulta che l'originaria proprietaria signor

risultava intestataria del bene per la quota di 1/113 a partire dal contratto iniziale di compravendita del 22.06.2004 (vedi all.1 pag 58), compariva nuovamente nei due atti temporalmente successivi a quello iniziale e cioè quello del 28.07.2004 (vedi all.1 pag 53) e quello del 27.07.2005 (vedi all.1 pag 48), per poi sparire a partire dall'atto Lops del 16.05.2006, in cui sono stati omessi come intestatari sia la sig.ra [redacted] che tutti gli altri proprietari dell'immobile, in sostanza a partire dal 2007 questi immobili sono spariti dalle visure nominative dei proprietari. Anche la visura storica nominativa della sig.ra [redacted] conferma che tali beni sono stati a lei intestati dal 22.06.2004 al 27.07.2005 (all.2). Pertanto, il motivo per il quale nella successione del 2010 della Sig.ra [redacted] tali beni non compaiono potrebbe essere dovuto sia al mancato approfondimento storico delle visure catastali che ad un'errata trascrizione della successione. Quindi, affinché tali beni possano correttamente comparire nella visura catastale nominativa del debitore e quindi risultare a lui intestati, sarebbe necessario acquisire la copia originale della Dichiarazione di Successione della sig.ra [redacted] (Mod 4 compilato e depositato presso Agenzia delle Entrate) ed integrarla o rettificarla inserendo gli immobili mancanti, oltre ad effettuare la successiva voltura catastale. Una volta integrata/rettificata la Successione della sig. ra [redacted]

sarà necessario allineare la voltura catastale della successione tramite istanza, se verrà reperita la vecchia voltura depositata a suo tempo, oppure mediante presentazione di nuova voltura per la quota di 1/113 dei posti auto

Si segnala con l'occasione di aver rilevato un'ulteriore discrasia, consistente nel fatto che nella trascrizione del pignoramento degli immobili di proprietà del debitore del 19.12.2022 con RP10594 (All.3) alla pag 3 risulta che sia stata pignorata **la quota di 1/21** dell'appartamento, del box auto e del deposito, mentre nell'Atto di Pignoramento si legge che il Pignoramento è relativo **alla quota di 1/1** di detti beni.

In fede

Prato 17 aprile 2024

arch. Sandra Fimiani

