

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare n. 81/2024

contro:

promossa da

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna

NOTA INTEGRATIVA A RETTIFICA

PERIZIA DI STIMA

Prato 10 febbraio 2026



Arch. Sandra Fimiani

Premessa

Illustrissimo Sig. Giudice,

con riferimento alla perizia di stima da me redatta in data 23 settembre 2025 nell'ambito dell'esecuzione immobiliare RG 81/2024, desidero integrare quanto segue.

Rettifica sulla Titolarità dei Locali Condominiali

In sede di redazione della perizia, era stato indicato che alcuni locali condominiali, identificati catastalmente come **autorimessa C/6** (di 78 mq, identificata dal Fg.74, part.15 e subalterno **7**, rendita € 360,61) e **deposito C/2** (di 56 mq, identificato dal Foglio 74, particella 15 e subalterno **23**, rendita € 161,96), risultavano in comproprietà pro quota dei singoli condomini, come emergeva dall'atto di provenienza originario (All.7 Perizia di Stima)).

Tuttavia, successive verifiche presso il Catasto hanno evidenziato che tali locali risultano attualmente **intestati al condominio** (All.1 e All.2), e non più in comproprietà dei singoli, come erroneamente riportato nella precedente versione della perizia.

Precisazione sul Resede a Comune

Per quanto riguarda il **resede a comune** con i fabbricati di via dei Gerani civici 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, destinato ad aree pedonali e parcheggi, esso è privo di autonoma identificazione catastale e risulta funzionalmente asservito a tutte le unità immobiliari. Pertanto, si configura come bene comune non censibile ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra, si rettifica il passaggio relativo alla titolarità dei locali autorimessa e deposito, precisando che essi appartengono integralmente al condominio, mentre il resede si configura come bene comune non censibile ai sensi dell'art. 1117 c.c. Si conferma che tale rettifica non incide sulla stima complessiva dell'immobile oggetto della perizia.

Resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e porgo distinti saluti.

Prato, 9 febbraio 2026

Il CTU

Arch. Sandra Fimiani

