



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. 105/2024



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2026 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**



INTEGRAZIONE



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

Lotto 001

Immobile ad uso Abitazione
Piano Terra e Piano Primo

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto

Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N

Partita IVA: 01624260939

Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile

Telefono: 0434738291

Fax: 0434738291

Email: oscar.brisotto@alice.it

Pec: oscar.brisotto@geopec.it



Premessa:

Con riferimento al procedimento esecutivo immobiliare R.G.E.I. n. 105/2024, pendente innanzi al Tribunale Ordinario di Pordenone – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, lo scrivente CTU dà atto che all'udienza del 12/09/2025 il Giudice dell'Esecuzione, preso atto delle segnalazioni del professionista delegato/custode, ha disposto l'integrazione della relazione di stima. In particolare, allo scrivente è stato richiesto di verificare la consistenza degli immobili pignorati in relazione ai titoli di provenienza, nonché di tenere conto della rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni e della presenza di atti trascrivibili non ancora regolarizzati. Il Giudice ha altresì onerato il creditore procedente del ripristino della continuità delle trascrizioni entro la successiva udienza, assegnando allo scrivente termine sino al 15/12/2025 per il deposito della relazione integrativa di stima e rinviando il procedimento all'udienza del 30/01/2026.

La presente valutazione è stata effettuata sulla base dell'esame della documentazione catastale, ipotecaria, notarile ed edilizia reperita presso gli uffici competenti. Tale documentazione, pur non allegata alla presente relazione, è stata integralmente visionata dallo scrivente CTU ed è comune a tutte le parti interessate ai fini di eventuali verifiche."

1. Provenienza e formazione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Michele al Tagliamento, foglio 13, particella 802, categoria A/3, classe 5, consistente in 6 vani, superficie catastale 153 mq. Il suddetto mappale trae origine da un nucleo edilizio preesistente di epoca anteriore al 1° settembre 1967, insistente su più particelle catastali distinte, sia fabbricati che terreni, identificate ai mappali 86, 87, 611 e 612 del medesimo foglio. Il fabbricato originario risulta pervenuto ai sigg. [REDACTED] anche mediante atto di donazione e successivamente interessato da successioni mortis causa, in particolare a seguito del decesso del sigg. [REDACTED]

Luigi (11/08/2001), con trasferimento delle quote in capo agli eredi [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3. A seguito del decesso della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà si consolida in capo alle sig.re [REDACTED] ciascuna per la quota di 1/2.

In data 14/11/2005 viene presentata denuncia di variazione catastale con soppressione dei mappali 86, 87, 611 e 612 e loro unificazione nel nuovo mappale 802, qualificato come ente urbano.

Successivamente, con pratica catastale del 02/05/2006, il mappale 802 viene definitivamente censito al Catasto Fabbricati per fusione e ampliamento. Con atto di compravendita del 28/12/2007, rogato dal Notaio Antonio Grimaldi, la piena proprietà del compendio viene trasferita all'attuale esecutata [REDACTED] che acquista per la quota di 1/1.

2. Continuità delle trascrizioni

Sotto il profilo giuridico-sostanziale, la titolarità del bene risulta continuamente riconducibile ai medesimi soggetti, senza interruzioni della catena dei diritti reali.

Le successioni risultano regolarmente trascritte presso la Conservatoria competente, così come l'atto di compravendita in favore dell'attuale esecutata. Le criticità segnalate dal professionista delegato attongono alla complessa evoluzione catastale del bene, caratterizzata da:

- soppressione di mappali originari;
- formazione successiva di un nuovo mappale per fusione e ampliamento;
- stratificazione di titoli mortis causa.

Si precisa che la mancata redazione di un atto autonomo di accettazione di eredità anteriorme alla compravendita non incide sulla validità del titolo, in quanto la vendita del bene ereditario da parte delle sig.re [REDACTED] quali chiamate all'eredità, costituisce accertazione tacita ai sensi dell'art. 476 c.c.

Tali circostanze determinano una discontinuità meramente formale, ma non sostanziale, in quanto:

- non risultano atti di trasferimento non trascritti;
- non emergono diritti reali incompatibili;
- la titolarità dell'esecutata risulta pienamente giustificata da atti trascritti.

La continuità delle trascrizioni deve pertanto ritenersi sostanzialmente garantita, ferma restando la necessità, demandata al creditore procedente, di eventuali integrazioni formali.

3. Verifica urbanistico-edilizia e coerenza catastale

Il fabbricato originario risulta antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente sono stati eseguiti interventi edilizi in ampliamento, per i quali è stata presentata domanda di condono edilizio in data 10/12/2004, con pagamento delle relative oblazioni e oneri concessori.

Alla data della verifica:

- non risultano provvedimenti di diniego;
- non risultano ordinanze repressive;
- non risultano sanzioni edilizie pendenti.

Lo stato legittimo dell'immobile è pertanto da ricondursi:

- alla legittimità originaria per la parte ante '67;
- alla sanatoria attivata per le porzioni oggetto di ampliamento.

La consistenza edilizia reale dell'immobile risulta coerente con:

- gli elaborati grafici comunali;
- la planimetria catastale;
- la descrizione contenuta nell'atto di compravendita.

Le variazioni catastali intervenute hanno avuto natura ricognitiva e risultano allineate allo stato di fatto, senza difformità tali da incidere sulla commerciabilità del bene in sede esecutiva.

Paragrafo Finale: Conclusioni.

In riscontro a quanto disposto dall'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisa Tesco, il sottoscritto CTU attesta che:

- la consistenza dell'immobile pignorato risulta coerente con la sua provenienza storica, catastale ed edilizia;
- il mappale attuale deriva da una formazione progressiva per fusione e ampliamento, formalmente documentata;
- la continuità delle trascrizioni risulta sostanzialmente garantita, pur in presenza di una complessità formale legata alle vicende successive e catastali;
- lo stato di fatto dell'immobile, con riferimento alla sua configurazione storica e strutturale, risulta coerente con la documentazione edilizia esaminata e con le rappresentazioni catastali in atti.

Tale valutazione è riferita allo stato legittimo storico e strutturale dell'immobile, così come risultante dai titoli edilizi originari e dalle procedure di sanatoria esaminate, e non incide su quanto già rilevato nella perizia di stima in ordine alle difformità edilizie e catastali di natura recente.

Non si rilevano elementi tali da pregiudicare:

- la titolarità dell'esecutata;
- la pignorabilità del bene;
- la possibilità di procedere alla vendita forzata.

A parere dello scrivente CTU, Le criticità formali riscontrate non incidono sulla identificabilità del bene, sulla determinazione del valore di stima né sulla possibilità di procedere alla vendita forzata."

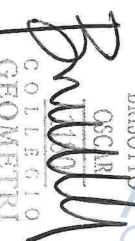
Precisazioni in ordine alle verifiche ipotecarie e ai limiti dell'incarico

Alla luce delle verifiche svolte, lo scrivente CTU dà atto di aver esaminato la corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili pignorati, i dati catastali e i titoli di provenienza, nonché la continuità delle trascrizioni immobiliari e la presenza di eventuali atti soggetti a trascrizione non ancora regolarizzati. Le risultanze sopra descritte vengono rimesse alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione ai fini delle determinazioni di competenza, precisando che l'eventuale regolarizzazione delle criticità riscontrate esula dalle attribuzioni dello scrivente ed è demandata ai soggetti onerati dalla procedura. Il presente elaborato è redatto esclusivamente ai fini del procedimento esecutivo in corso e nei limiti dell'incarico conferito.

Data generazione:

10-12-2025

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto


OSCAR
BRISOTTO
COLLEGIO
GEOMETRI
FORDENONE