



## Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. Gen. Rep. 67/2024

promossa da: [REDACTED] contro: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA TESCO



### INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE - A cura del C.T.U. Alberto Dell'Agnolo



In esecuzione dell'incarico conferito con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Elisa Tesco, in data 20/06/2025, volto ad esplicitare – ove ricostruibile dagli atti di provenienza anche antecedenti – la quota delle parti comuni trasferite contestualmente alla cessione dell'immobile sito in Comune di Pordenone, Foglio 19, Particella 758, Subalterno 4 (posto auto), si riferisce quanto segue:



#### 1. Assenza di documentazione idonea alla determinazione della quota



Dall'analisi della documentazione disponibile, non risulta allegata o esistente alcuna **tabella millimetrica** riferita al complesso immobiliare oggetto di valutazione, né si rinviene altro criterio tecnico o convenzionale per determinare in modo oggettivo la **quota delle parti comuni** attribuita all'unità sub. 4 al momento della vendita.



Nell'atto di compravendita, l'unità risulta venduta "**pro quota**", ma la quota stessa **non è stata esplicitata né determinata**. Questo impedisce una determinazione diretta della quota spettante all'esecutato nelle parti comuni sulla base dell'atto negoziale.



Viale Cossetti, 1 - 33170 Pordenone

e-mail albertodellagnolo@gmail.com

tel. +39 340 7863732



## 2. Considerazioni catastali e modifiche successivamente intervenute

Dall'esame dei dati catastali, risulta che il **mappale 123** presenta:

- il **subalterno 1, bene comune non censibile** (corte);
- il **subalterno 2, bene comune censibile** (seminterrato).

A seguito della modifica catastale effettuata con **atto n. PN0076188/2014 del 08/08/2014** (allegato), **successivo alla vendita del sub. 4**, il tecnico [REDACTED] ha inserito la seguente annotazione:

*"Variazione per identificazione di area urbana, trasferimento ad altra proprietà. Il sub. 1 verrà poi accorpato con il mappale 758 sub. 7."*

Da tale annotazione si evince l'intento di **accorpare** - in un secondo momento - **la corte al piano terra (sub. 1) all'unità immobiliare sub. 7**, corrispondente al panificio.

Tuttavia, **non viene fatta alcuna menzione al bene comune censibile sito nel seminterrato (sub. 2)**. Se l'intento fosse stato quello di **limitare o modificare la comunione del sub. 2**, sarebbe stato necessario indicarlo esplicitamente e specificarne la nuova attribuzione, cosa che **non è avvenuta**.

Pertanto, **il bene comune non censibile sub. 1 ed il bene comune censibile sub. 2 sono rimasti formalmente comuni alle medesime unità che vi partecipavano anteriormente**, e non risulta vi sia stato alcun atto formale di esclusione o di modifica delle quote di partecipazione.

Ne consegue che:

- **Il bene comune non censibile (sub. 1)** è da ritenersi ancora comune a **tutti i subalterni** insistenti sul compendio, salvo prova contraria formale.
- **Il bene comune censibile (sub. 2)**, non essendo stato espressamente attribuito né oggetto di variazione formale, è da ritenersi ancora comune alle unità originariamente coinvolte, incluso il sub. 3, oggetto della presente procedura.

### 3. Proposta per la determinazione della quota dell'esecutato

Alla luce dell'assenza di tabelle millesimali, di indicazioni esplicite negli atti e della presenza di **12 autorimesse** insistenti sulle parti comuni, si propone – ai soli fini tecnici ed estimativi – di applicare un **criterio di ripartizione paritaria**, attribuendo a ciascuna unità una quota **pari a 1/12** delle parti comuni.

Si precisa che tale criterio è proposto **esclusivamente per finalità tecnico-estimative** e **non costituisce accertamento di diritti** né vincola i soggetti eventualmente interessati alla definizione di quote attraverso altri strumenti giuridici o assembleari.

### 4. Conclusioni

Il condominio risulta **di fatto costituito**, ma **non formalizzato** attraverso la redazione di una tabella millesimale.

La quota delle parti comuni spettante all'unità pignorata **non è determinabile dagli atti** di compravendita né da documentazione tecnica allegata.

In mancanza di diversi elementi, si propone un criterio **pro-quota uniforme (1/12)** per la ripartizione delle parti comuni, con riserva di diversa determinazione da parte degli aventi diritto o mediante successiva perizia tecnico-legale.

Pordenone, 15.07.2025

Il CTU

Ing. Alberto Dell'Agnolo

Allegati:

- Rilievo fotografico
- Pratica DOCFA PN0076188/2014 del 08.08.2014
- Nota di Trascrizione R.g. n. 19901 R.p. n. 13314
- Estratti catastali mappali 123, 758, 762

Viale Cossetti, 1 - 33170 Pordenone

e-mail [albertodellagnolo@gmail.com](mailto:albertodellagnolo@gmail.com)

tel. +39 340 7863732

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





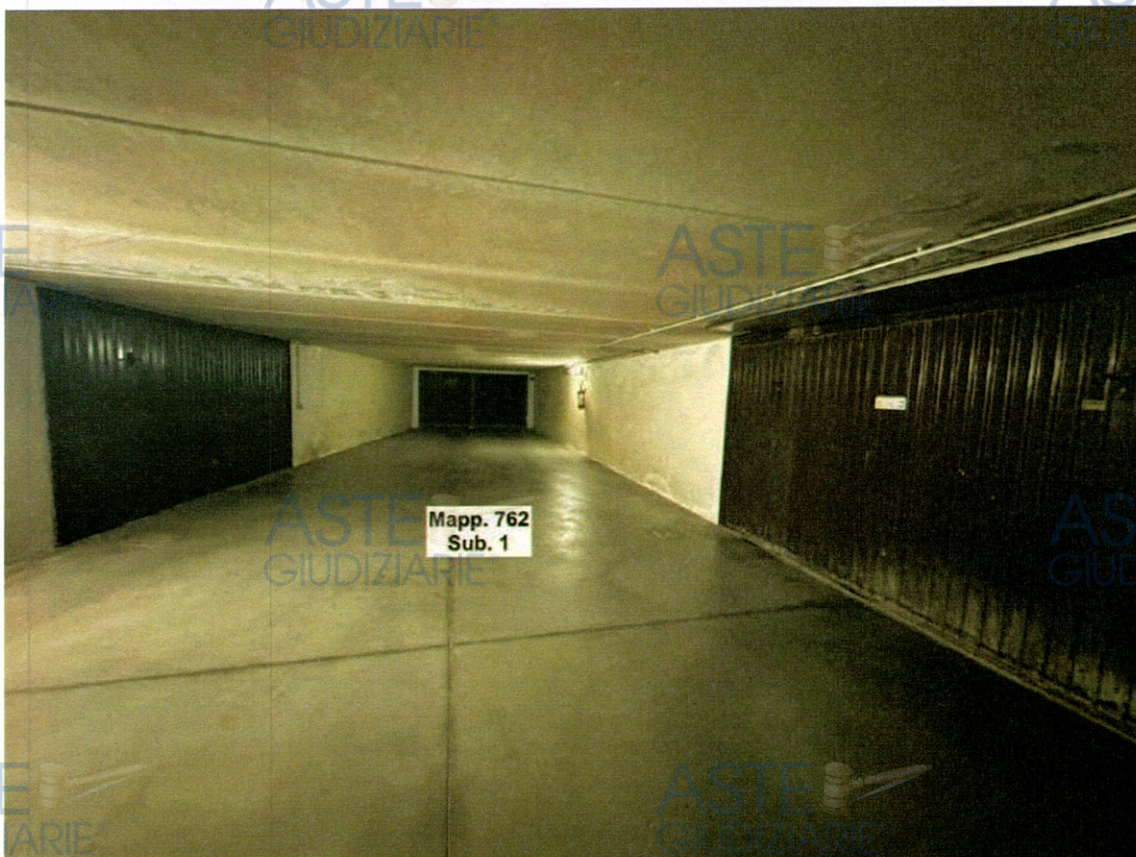


Viale Cossetti, 1 - 33170 Pordenone

e-mail [albertodellagnolo@gmail.com](mailto:albertodellagnolo@gmail.com)

tel. +39 340 7863732

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Viale Cossetti, 1 - 33170 Pordenone

e-mail [albertodellagnolo@gmail.com](mailto:albertodellagnolo@gmail.com)

tel. +39 340 7863732

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

