ARCHITETTO ENRICO SCOPONI – STUDIO DI ARCHITETTURA, RESTAURO e BIOEDILIZIA
VIA MONTENERO, 3 - 01100 VITERBO tel-fax 0761-321920 e-mail info@studioscoponi.eu piva 01617310568

Illustrissimo GE
del Tribunale di Viterbo

Oggetto: INTEGRAZIONE PERIZIA TECNICA D'UFFICIO, Esecuzione Immobiliare 16/2019 BNL spa [redacted]

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Con Verbale d'Udienza in data 15 Ottobre 2021 il GE dott.ssa Crescentini chiedeva al sottoscritto CTU i seguenti approfondimenti:

- Rilevato che l'accesso al compendio pignorato avviene da area esterna non oggetto di pignoramento e delimitata da cancelli manda all'esperto la quantificazione dei presumibili costi di costituzione di servitù di passaggio e il conseguente aggiornamento del valore di stima. Assegna all'ausiliario termine di sessanta giorni per il deposito ed invio alle parti di una relazione integrativa con quadro sinottico aggiornato.

In merito a quanto richiesto il sottoscritto CTU verificava la situazione catastale delle particelle pignorate ed appurava che **l'accesso agli immobili pignorati sia pedonale che carrabile avviene da una unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al F10 P1273 Sub1**[1].
L'immobile con tale distinzione iscritto come Bene comune non Censibile[2] **non è citato nel pignoramento e neanche vi è riferimento nelle note di Trascrizione di cui al quadro D**[3].
Il sottoscritto pur avendo esperito tutte le ricerche e fatto i relativi conteggi non aveva depositato formalmente quanto relazionato forse per il protrarsi dei notevoli carichi di lavoro non riconducibili agli impegni del Tribunale ma alle recenti richieste in materia di Bonus Fiscali sommate alle normali scadenze lavorative.

1. DEFINIZIONE DI BENE COMUNE NON CENSIBILE

Secondo la definizione fornita dalla circolare del Ministero delle Finanze del 20 gennaio 1984, n.2, il bene comune non censibile (in acronimo, BCNC) è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, comune ad almeno due unità immobiliari urbane (poiché al servizio di o utilizzabili da) per ontologica destinazione (ad esempio, androne, scale, locale centrale termica, locale ascensore) oppure per la specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio, una rampa di accesso o un'area di manovra per auto).

Dal punto di vista dell'inquadramento giuridico, il BCNC configura una pertinenza (ovvero, a mente dell'art. 817 cod. civ., una cosa destinata in modo durevole al servizio di un'altra), il cui regime è descritto nell'art. 818 cod. civ., così formulato: «*Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto.*

2. IL BENE COMUNE NON CENSIBILE NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Per quanto concerne l'espropriazione forzata, l'art. 2912 cod. civ. prevede che «*il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata*».
Nell'interpretare quest'ultima norma tuttavia, la Suprema Corte, valorizzando l'intrinseca idoneità del dato catastale ai fini della identificazione del bene nel sistema di pubblicità immobiliare, ha chiarito che la mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di un bene pur astrattamente configurabile come pertinenza del bene staggito integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi di tenore contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla

[1] Per l'individuazione del BCNC vedi Elaborato Planimetrico allegato alla presente Relazione Integrativa.
[2] Vedi visura Catastale storica per immobile allegata.
[3] Vedi atto di Pignoramento Immobili e relativa nota di Trascrizione già depositati nel Fascicolo elettronico.

descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), un indice decisivo in senso contrario alla operatività della presunzione ex art. 2912 cod. civ. ed alla estensione del pignoramento a quella specifica pertinenza (Cass. 21/05/2014, n. 11272).

Tuttavia, l'esclusione del BCNC non comporta la improcedibilità della esecuzione anche in relazione all'immobile principale infatti dalle individuate norme giuridiche (e dalla lettura esegetica che ne ha dato la giurisprudenza di legittimità) si inferisce infatti, senza dubbio alcuno, la possibilità di una circolazione giuridica separata, in via negoziale o coattiva, della pertinenza rispetto all'immobile principale (al cui servizio la stessa è destinata), cioè a dire la possibilità tanto di atti dispositivi quanto di vincoli coattivi aventi ad oggetto la sola pertinenza oppure il solo immobile principale.

3. QUANTIFICAZIONE DEI PRESUMIBILI COSTI DI COSTITUZIONE SERVITÙ DI PASSAGGIO

Ind = Va + Fp + Imp/r + D

1. Va = Valore dell'area asservita[4] 2146,80 x 4.5[5] €/ha = 9.660,60;

2. Fp = Frutti pendenti

3. Imp/r = la capitalizzazione delle imposte;

4. D = eventuali danni arrecati al fondo.

Per tanto siccome il BCNC non è edificabile il suo valore sarà calcolato sulla base del valore agricolo; non ha rendita catastale e quindi non si potrà calcolare la capitalizzazione delle imposte infine il BCNC non arreca alcun danno all'area asservita né alle altre proprietà in quanto assolve comunque allo stesso modo al proprio ruolo di pertinenza anzi ne completa il godimento;

considerato infine che si va calcolare soltanto l'indennità di servitù relativa alla quota parte del compendio pignorato.

Si Avrà: Ind. = 2146,80 x 4.5 =9660,00 in cifre tonde € 10.000,00

Il suddetto valore riguarda il calcolo dell'intera servitù, per trovare la quota spettante all'immobile pignorato sarà necessario dividere per il numero delle proprietà.

Indennità Quota parte = Indennità totale / proprietà servite = 10.000/32 = 312,50

Alla quota dell'indennità si dovrà sommare l'importo delle spese Notarili comprensive di Imposte di Registro , Ipotecarie e Catastali, Onorari e IVA di legge per un Totale stimato di € 2.200,00.

Pertanto i PRESUMIBILI COSTI DI COSTITUZIONE SERVITÙ ammonteranno in totale a:

Totale costi di Servitù = Ind. Quota parte + Spese Notarili = 312,50+2.200,00= 2.512,50.

Il suddetto importo assieme alle altre detrazioni già calcolate dovrà essere detratto al valore del Compendio Stimato.

Pertanto si avrà: 66.500,00 - 2.500 – 270 – 2512,50= 61.217,50 **in cifre tonde TOTALE STIMATO € 61.200,00.**

Tanto si doveva in ordine agli approfondimenti richiesti

Viterbo li 11 ottobre 2022

Il C.T.U.

arch. Enrico Scoponi

Allegati:

1. Elaborato Planimetrico della Particella 1273 dove sono rappresentati tutti i subalterni compreso il BCNC;
2. Visura Catastale del BCNC F10 P.lla 1273 Sub1;
3. Schema grafico per il calcolo delle aree di pertinenza per accesso agli immobili pignorati;
4. QUADRO SINOTTICO aggiornato.

[4] Nel caso in cui l'area non risulta edificabile si quantifica al prezzo del terreno agricolo.

[5] Valore Agricolo dell'area tratto dai listini Ufficiali OMI e CCIAA relative al territorio del comune di Sutri.