

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 62/2018
G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: NOTA PERITALE INTEGRATIVA

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo,
il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, quale Esperto stimatore nell'Esecuzione in epigrafe, risponde al seguente quesito posto con richiesta del 25/01/2024:

“descrivere il B.C.N.C., di cui al sub. 5, costituito da “corte perimetrale, portico, atrio e scale”, specificando quale sia il rapporto di funzionalità e l'asservimento all'immobile pignorato, sito al secondo piano dell'edificio e precisando, altresì, se il predetto B.C.N.C. è suscettibile di una propria autonomia e capacità reddituale”.

PREMESSO CHE

- i Beni Comuni Non Censiti, di cui al Sub 5, ovvero corte, portico, atrio e scale, sono stati menzionati più volte nella Relazione Peritale;
- la Visura Catastale del Sub 5 è stata già depositata all'interno degli “Altri allegati” alla Perizia;
- dell'incidenza economica di questi B.C.N.C., sul valore dell'appartamento staggito, si è già tenuto conto nel calcolo del “valore medio” nel paragrafo “VALUTAZIONE” a Pag 10 riga 16 (“in considerazione ... delle parti comuni non censite ...”);
- il Valore finale di stima dell'appartamento staggito è quindi da intendersi comprensivo della presenza dei Beni comuni non censiti, ovviamente indivisi e utilizzati da tutti i proprietari dell'edificio (in totale ci sono n. 4 appartamenti);

A SEGUITO DI

ulteriore sopralluogo eseguito il giorno 29/01/2024, previo avviso alle Parti tramite PEC;

SI RISPONDE AI QUESITI

1. DESCRIZIONE E FUNZIONALITA' DEI BENI:

I Beni comuni non censiti (B.C.N.C.) sono quelli che si trovano nel Comune di Fermo, in Via Isaia Billè, n. 30, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 63 particella 397 sub. 5 (Fig. 1).

Questi sono:

- corte perimetrale (che comprende il giardino e l'area destinata al parcheggio)
- portico
- atrio
- scale

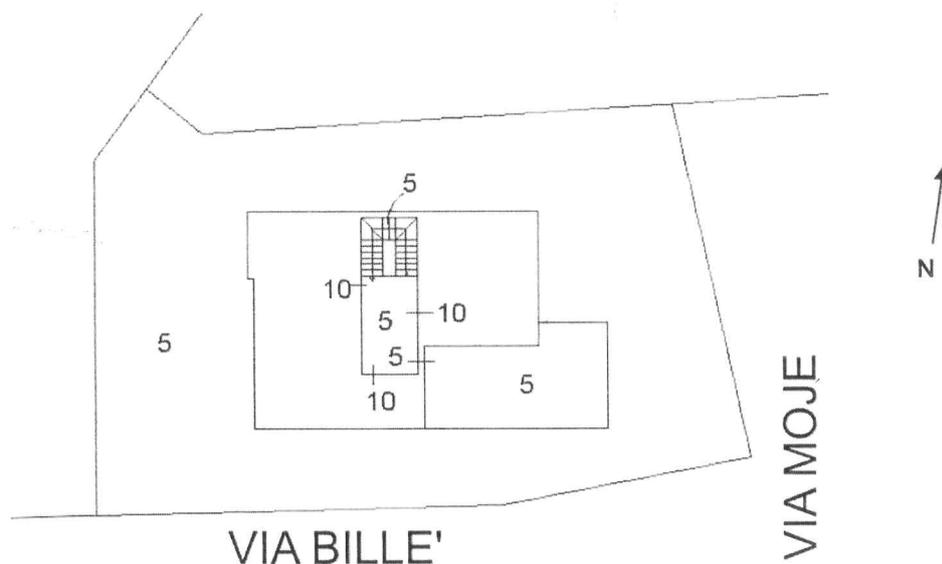


FIGURA 1

1.1 CORTE PERIMETRALE**1.1.1 INTRODUZIONE**

La corte è costituita da un'area urbana che circonda perimetralmente l'edificio (Fig.1 e 2). Questa è scaturita principalmente dal fatto che bisognava garantire la distanza di 5 m dal confine con le altre Particelle limitrofe. Solo sul lato della strada Comunale Moje la corte è più ampia. La Corte è quindi caratterizzata da un giardino, che si sviluppa sostanzialmente sui lati sud-ovest-nord (Fig. A, B, C e D) e da un'area utilizzata per il parcheggio auto (Fig. F e G) con cancello esterno carrabile su Via Billè (Fig. H). Anche l'ingresso pedonale all'immobile, che ha una piccola tettoia, si trova su Via Billè (Fig. A).

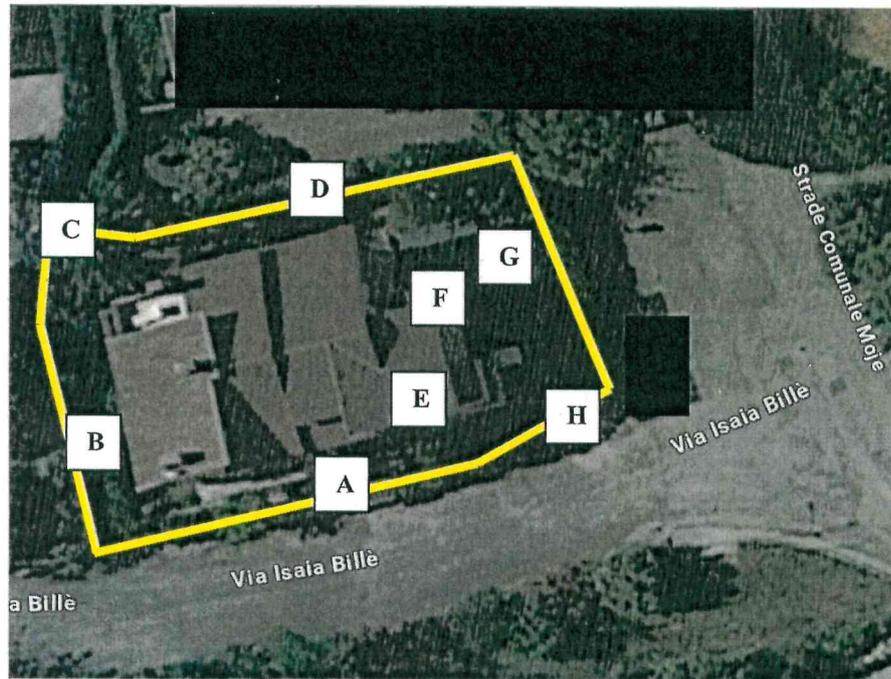


FIGURA 2



FIGURA A1



FIGURA A2



FIGURA A3

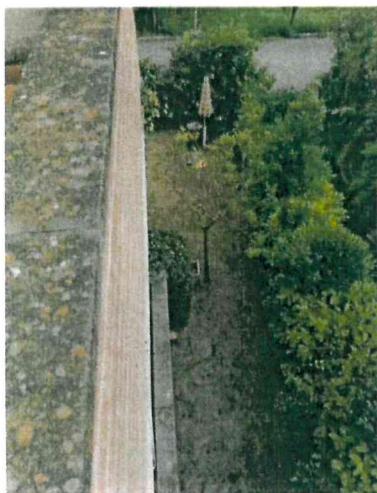


FIGURA B



FIGURA C



FIGURA D



FIGURA F



FIGURA G



FIGURA H

1.1.2 GIARDINO

L'area del giardino è principalmente finalizzata a garantire la distanza dell'immobile dal confine. Questa è la sua principale funzionalità. Il giardino è circondato dalle siepi di confine e caratterizzato da un piccolo marciapiede perimetrale dell'edificio. Sul lato di Via Billè è meno largo rispetto la parte restante.

1.1.3 AREA PARCHEGGIO AUTO

Il parcheggio auto è un'area, pavimentata, che ha la caratteristica di avere un ulteriore ingresso carrabile da Via Billè. Attualmente sono presenti delle pensiline amovibili. I posti auto sono preferibilmente due. La sua funzionalità principale è quella di permettere il parcheggio interno di auto.

1.2 PORTICO

Il portico (Fig. E) è presente perché gli appartamenti ai piani superiori sviluppano una superficie maggiore rispetto a quello al piano terra. Una parte del portico garantisce l'accesso dall'ingresso pedonale, attraverso il giardino, fino all'edificio. Questa è la sua principale funzionalità. Una parte può essere invece destinata ad altro uso. Anche il portico è pavimentato.



FIGURA E1



FIGURA E2

1.3 ATRIO E SCALE

L'atrio non è altro che il disimpegno d'ingresso, interno all'edificio, che permette poi di accedere all'appartamento al Piano Terra e alla tromba delle scale. Quest'ultime conducono dal Piano Terra fino al Piano terzo.

2. ASSERVIMENTO E CAPACITA' REDDITUALE

Premesso che i Beni sono comuni a tutti i Subalterni, poiché non tutti sono divisibili in quattro parti distinte e di pari valore, la suddivisione di ogni B.C.N.C. deve essere concordata formalmente tra tutti i proprietari dell'immobile. Saranno poi loro stessi, una volta suddivisi, a stabilirne la destinazione. A fronte di ciò, indicando anche la fattibilità di una possibile suddivisione (Fig. 3), si ha quanto segue:

- 1) l'atrio e le scale non possono essere incluse nell'ipotesi di una eventuale suddivisione vista la loro funzionalità indispensabile per accedere in tutti gli appartamenti. Per cui devono restare beni comuni indivisi; L'atrio e le scale sono quindi funzionali e asservite per tutti gli appartamenti dell'immobile.

2) il portico potrebbe essere utilizzato in maniera esclusiva (area N in Fig.3) solo parzialmente, visto e considerato che viene utilizzato in parte come via di transito per entrare nell'edificio;

3) il giardino potrebbe essere suddiviso in almeno due o tre aree autonome significative (area L e M in Fig.3), con accessi separati. In particolare il lato ovest ed il lato nord, ovvero quelli che hanno una larghezza nominale di 5 m. Il lato sud parallelo a Via Billè, di larghezza nominale di 3 m, resterebbe invece asservito all'intero edificio per garantire il transito pedonale verso l'uscita e tutte le altre aree.

4) l'area parcheggio interno potrebbe essere divisa in posti auto esclusivi (area O in Fig.3), almeno due da 2,5x5 m, con accesso comune da Via Billè. Questa suddivisione non inficia in alcun modo su altri subalterni poiché non vi è un vincolo di asservimento visto che l'area è defilata rispetto all'intero fabbricato.

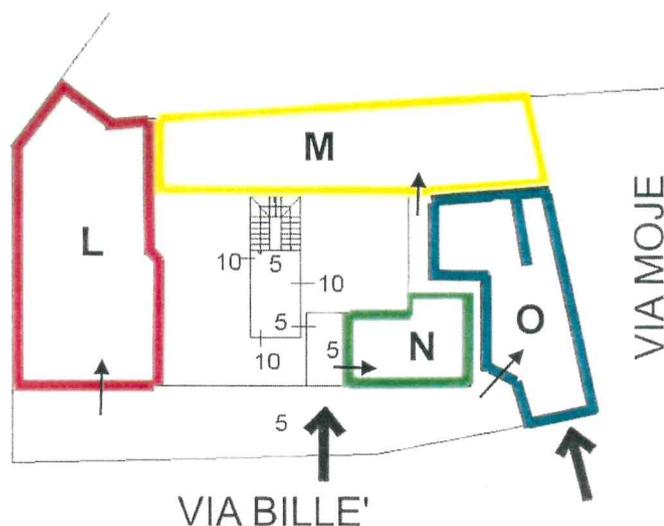


FIGURA 3

Pertanto, per quanto riguarda il giardino, il portico e l'area parcheggio, considerando che non vi è un vincolo di asservimento e funzionalità, possiamo affermare con contezza che questi B.C.N.C. possono essere frazionati e utilizzati in maniera autonoma ed esclusiva.

Questo comporta che la somma delle quote frazionate, proprio perché diverrebbe di uso esclusivo, acquistano maggior valore rispetto al complessivo usato in maniera comune.

In base ai coefficienti di stima, passare dalla situazione attuale ad uso collettivo a quella frazionata, ad uso esclusivo, può comportare anche un incremento del loro valore superiore al 50%.

3. CONCLUSIONI

I B.C.N.C., con riferimento particolare al giardino, al parcheggio e parte del porticato, sono suscettibili di una propria autonomia e valore economico. La loro suddivisione e destinazione deve essere concordata tra i proprietari dell'intero edificio.

Il CTU resta a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Con osservanza

Fermo, li 3 Febbraio 2024



Ing. Marco Rossetti