

Pertanto, per il buon esito del sopralluogo svoltosi, la sottoscritta aveva invitato il debitore ad esibire le tabelle condominiali con relativa planimetria recante l'indicazione dei posti auto sul piazzale comune, altrimenti non individuabili dalla scrivente.

Si precisa che l'area è identificata catastalmente al foglio 3 p.lla 422 sub 15 del Comune di appartenenza, e trattasi di un **bene comune non censibile**. Sono quindi beni che appartengono a tutti i condomini, anche se nessuno di tali beni può essere censito.

Nello specifico, pertanto, quando **un bene non produce reddito** e per di più è collocato nelle parti comuni di un edificio – ad esempio le scale, gli androni, il locale caldaia ecc. – viene detto **bene comune non censibile**. La disciplina relativa a questi beni è stabilita dalla circolare del 20/01/1984 n. 2 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali, la quale impone che *“Tali porzioni, che per la loro natura non sono soggette alle dichiarazioni mod. 1, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita, perché, non costituiscono le unità immobiliari. La possibilità, precedentemente esposta, di certificazione dell'elaborato planimetrico dà ragione della utilità connessa con la identificazione catastale anche di queste particolari porzioni”*.

In sintesi, dunque, i beni comuni non censibili rappresentano quelle parti dell'unità immobiliare:

- che non hanno capacità reddituale autonoma;
- che sono comuni a tutte o ad alcune delle unità immobiliari per destinazione o perché sono caratterizzate da utilizzazione indivisa.

Vieppù il legale [REDACTED] in sede di sopralluogo, riferiva di non avere ricevuto il regolamento dall'Amministratore di condominio, così che la sottoscritta ha potuto solo verificare che nel piazzale comune ai capannoni industriali, non esistono, allo stato, indicazioni in merito ai posti auto assegnati ai condomini, non vi sono aree delimitate od esclusive, e che lo stesso piazzale viene usato come area a parcheggio da tutti i condomini.

Con osservanza

Nocera Inferiore, 21 novembre 2024

Il CTU

Arch. Italia Acone

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo redatto in data 20 novembre 2024
2. Visura catastale aggiornata per la p.lla 422 sub 15.