



**TRIBUNALE di ASTI**

**N. 338/2014 R.G.E**

Il Giudice dell'esecuzione, a scioglimento della riserva assunta in data 18.10.2021 in ordine all'istanza di sospensione proposta dalla ricorrente:

- rilevato che, in base alla definizione fornita dalla circolare del Ministero delle Finanze del 20 gennaio 1984, n.2, il bene comune non censibile è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, comune ad almeno due unità immobiliari urbane per ontologica destinazione (ad esempio, un androne, delle scale, un locale centrale termica, un locale ascensore) oppure per la specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio, una rampa di accesso o un'area di manovra per auto);
- osservato che, dal punto di vista giuridico, il bene comune non censibile configura una pertinenza (ai sensi degli articoli. 817 e 818 c.c.);
- rilevato che, nel caso in esame, l'area costituente il bene comune non censibile è stata oggetto di specifico pignoramento, nella misura del 50%, per ognuno dei due immobili escussi;
- rilevato, tuttavia, che l'avvenuto pignoramento *pro quota* non muta la natura pertinenziale del bene comune non censibile e che, pertanto, non appare necessario procedere alla costituzione di un condominio;

**P.Q.M.**

1. Dispone che il CTU proceda alla costituzione di due distinti lotti aventi ad oggetto i beni n.1 e n. 2 della procedura esecutiva in epigrafe;
2. Assegna al CTU, per l'esecuzione del predetto incarico, il termine di giorni 40;
3. Dispone che il professionista delegato, nella redazione dell'avviso di vendita, provveda a inerire, nell'identificazione di ciascun lotto, una nota in cui si evidenzia che il trasferimento dell'immobile



comporterà, contestualmente, il trasferimento della comproprietà indivisa del bene comune non censibile, nella misura del 50%, e che la situazione di comproprietà sarà destinata a sussistere tra i beni n. 1 e n. 2 della presente procedura;



4. Dispone che la suddetta indicazione venga inserita anche nei successivi decreti di trasferimento e nella relativa nota di trascrizione, nella quale il riferimento al bene comune non censibile dovrà essere contenuto nella sezione "D";
5. Dispone, altresì, che nella suddetta annotazione sia precisato che il trasferimento della comproprietà sul bene comune non censibile comporterà l'acquisizione del diritto all'utilizzo dello stesso nella sua interezza con il divieto di escludere, dal relativo godimento, i soggetti comproprietari;
6. Rinvia, per la verifica dell'integrazione peritale e per procedere alla vendita, all'udienza del 20 dicembre 2021 ore 10.10.



Si comunichi alle parti, al professionista delegato e al CTU.

Asti, 18.10.2021



IL GIUDICE

Dott. Giuseppe Amoroso

