

**TRIBUNALE DI LATINA****Dott. ssa Alessandra Lulli****oggetto:** chiarimenti alla consulenza di ufficio inerente l'Esec. Imm. R.G.E. 207/2018**CHIARIMENTI**

Il sottoscritto stimatore in merito alla richiesta di chiarimenti, su quanto evidenziato dal delegato Avv. Silvia Balducci con istanza del 31/03/2023 in merito al compendio immobiliare pignorato, precisa quanto segue:

**PREMESSO**

- *che il compendio immobiliare di pignoramento è censito al Catasto Urbano del Comune di Sermoneta al foglio foglio 40, mappale 185 sub 14, di 6 vani;*
- *il bene oggetto di pignoramento è formato da una corte, su cui ricade un fabbricato residenziale, composto da un piano terra con annessa pertinenza residenziale e un piano primo;*
- *che il piano terra è costituito da un ingresso indipendente, che affaccia sulla corte predetta, una cucina, un soggiorno un disimpegno e da un bagno ubicato al di sotto della rampa di scale dalla quale si accede al piano primo;*
- *che il piano primo, da cui si accede dalla scala interna predetta, è composto da un disimpegno, da una camera da letto e da un bagno, quest'ultimo realizzato senza i relativi permessi comunali;*
- *che l'annessa pertinenza residenziale, posta al piano terra con ingresso indipendente che affaccia sulla corte, è composta da un piccolo disimpegno da un W.C. e da una camera da letto che ha in comune un muro con la cucina del piano terra predetto e due muri in comune con altre proprietà.*

**TANTO PREMESSO**

Lo stimatore in riferimento ai chiarimenti richiesti, come descritti nell'istanza a firma del professionista delegato Avv. Silvia Balducci del 31/03/2023, si pregia di significare all' Ill.mo G.E. quanto segue:

**a)** In merito al primo chiarimento richiesto:

*“che l'esperto stimatore, Architetto Giancarlo Saurini, ha descritto e stimato un compendio pignorato formato da due beni, proponendo la loro vendita come lotto unico”;*

lo scrivente stimatore, dopo ulteriori accertamenti effettuati presso tutti gli uffici competenti, conferma quanto già riportato nella consulenza di ufficio, ovvero che il compendio immobiliare pignorato, benché costituito da due beni, debba essere venduto come lotto



unico considerato che il bene 2, anche se dispone di un ingresso autonomo, non può essere destinato ad una *unità abitativa autonomamente funzionale*.

Infatti il bene 2, attualmente composto da un ingresso, un WC. ed una camera da letto, per essere considerato *unità abitativa autonomamente funzionale*, come il bene 1, dovrebbe avere un cucina e un soggiorno-pranzo.

Per quanto appena esposto, fa presente che il bene 2, per le norme urbanistiche-edilizie (standard minimi D.M.1444/62 e suc. mod.), non può essere destinato ad *unità residenziale* bensì deve essere considerato quale *pertinenza residenziale* dell'unità abitativa (bene 1).

**b)** per quanto concerne il secondo chiarimento richiesto:

*“che la sottoscritta ha ragione di credere che il bene n. 2 catastalmente non sia un bene distinto dal bene n. 1, bensì, una stanza (camera) di detto bene, riportato al Catasto fabbricati del Comune di Sermoneta al foglio 40, mappale 185 sub 14, di 6 vani”;*

lo stimatore, fa presente all'Ill.mo Magistrato, che il bene 2 di fatto è separato dal bene 1, in quanto il muro di confine con l'unità residenziale (bene1), non presenta alcuna apertura che permetta la comunicazione diretta con gli ambienti del bene 2 ed in particolare con la stanza (*camera*) del bene 2.

Peraltro, si precisa che la *“.... stanza (camera)....”*, come descritto e riportato nella tavola a firma del Geom. Marcello Torelli depositata presso il Comune di Sermoneta in data 28/09/2012 con prot.0008734 e allegata alla CTU del 20/01/2021, non può essere considerata tale.

Infatti anche se l'ambiente, la cui destinazione d'uso è *camera da letto (vedasi tav. Comune)*, questa di fatto non può essere considerata tale in quanto presenta muri perimetrali di confine con altre proprietà, su cui non vi è la possibilità di aprire una finestra per l'areoilluminazione dell'ambiente.

Tanto meno può essere presa in considerazione la planimetria catastale, anch'essa allegata alla CTU predetta, in quanto questa ricalca perfettamente il progetto depositato presso il Comune di Sermoneta.

**c)** infine in riferimento al terzo chiarimento richiesto:

*“che inoltre l'atto di pignoramento individua un unico bene, riportato al Catasto fabbricati del Comune di Sermoneta al foglio 40, mappale 185 sub 14 di 6 vani”.*

Si fa presente, che l'atto di pignoramento riporta correttamente quanto indicato dall'agenzia delle entrate (*catasto*), ovvero che il compendio pignorato è composto da un



unico bene, censito al Catasto fabbricati del Comune di Sermoneta al foglio 40, mappale 185 sub 14, il quale risulta costituito da 6 (sei) vani catastali, ma non riporta che i 6 (sei) vani sono ricompresi tra il bene 1 (piano terra e piano primo) e il bene 2 (piano terra), come meglio descritti più sotto.

**piano terra** (*bene 1*) *residenziale*, costituito da:

- *da una cucina vano principale (1 vano);*
- *,un soggiorno vano principale (1 vano);*
- *un disimpegno vano accessorio (1/3 di vano);*
- *un bagno vano accessorio (1/3 di vano);*

**piano primo** (*bene 1*) *residenziale* costituito da:

- *un disimpegno vano accessorio (1/3 di vano);;*
- *una camera da letto vano principale (1 vano);*
- *un bagno vano accessorio (1/3 di vano);.*

**piano terra** (*bene 2*) *pertinenza residenziale* composta da:

- *un disimpegno vano accessorio (1/3 di vano);;*
- *una camera da letto vano principale (1 vano);*
- *un bagno (vano accessorio (1/3 di vano);.*

Per cui, i vani del bene 1 (*unità residenziale*), saranno 4,5, mentre quelli del bene 2 (*pertinenza residenziale*) saranno 1,5, da cui 6 vani.

Si precisa inoltre che il valore totale dei vani catastali come riportato sulla visura, non corrisponde al totale dei locali fisici di una casa, ma è una misura necessaria per calcolare la rendita catastale di un'immobile ad uso abitativo.

Tenuto conto di quanto appena descritto e di quanto riportato al punto **a)** ed in particolare al punto **b)** della presente relazione, il compendio immobiliare pignorato deve essere venduto all'asta in un unico lotto composto dal bene 1 e dal bene 2.

**Latina 13/04/2023**

Con Osservanza  
lo stimatore  
Arch. *Giancarlo Saurini*

