
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Culmone Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....
Premessa.....
Descrizione
Lotto n. Unico
Elenco allegati.....
Riepilogo bando d'asta.....
Schema riassuntivo.....
Formalita da cancellare



INCARICO

All'udienza del 21/07/2023, la sottoscritta Arch. Culmone Laura, con studio in Via Amsterdam, 88 - 04100 - Latina (LT), email laura.clm@libero.it, PEC laura.culmone@archiworldpec.it, Tel. 389 48 06 932, Tel. 0773.283251, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Latina (LT) - Via Custoza n. 3 - 11

DESCRIZIONE

Il fabbricato al cui interno è collocato l'immobile oggetto di pignoramento si trova a Latina in via Custoza Nn. 3/11 (allegato H1 – Foto n. H1.1 – H1.2). A questa strada si accede da Corso Matteotti attraverso il quale si raggiunge da un lato il centro della città di Latina e dall'altro lato attraverso via Epitaffio l'incrocio con la SS7 Appia e più avanti la frazione di Latina Scalo e i paesi della fascia collinare dei Monti Lepini (allegato A1 e allegato H1 – Foto n. H1.3 – H1.4).

L'area su cui è stato costruito il fabbricato al cui interno si trova l'immobile pignorato originariamente di proprietà della ****Omissis****, è individuabile urbanisticamente all'interno del P.P.E. R7 nel "Comparto B" al quale viene attribuito un i.f. 0.95 mc/mq con destinazione Edilizia "Alta Concentrazione con portico, verde pubblico, viabilità e conservazione del volume" (allegato F1).

Ripercorrendo brevemente la storia urbanistica dell'area si rileva che:

- Con Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici n. 6476/1972 viene approvato il P.R.G. del Comune di Latina;
- Con Deliberazione Consiliare n. 561 del 01/12/1989 è stata approvata la variante al P.P.E. del quartiere R7;
- Ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. R7 (allegato F2) in tutti i comparti le superfici di proprietà non ricadenti nei lotti edificabili e nell'ambito cortilizio dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione con apposita convenzione prima del rilascio della Concessione edificatoria ed inoltre l'area/e cedute al comune dovranno essere sistemate a cura e spese del concessionario secondo quelle che sono le previsioni del P.P.E. R7;
- L'art. 5 della Delibera Consiliare n. 69/91 stabilisce che si possono realizzare parcheggi interrati sotto le aree da cedere al Comune purché sia rispettato lo standard previsto dalla L. 122/89 di 1 mq/10 mc. Si allegano gli stralci relativi alla zona oggetto di interesse relativamente alla Tav. 3 del PPE R7 "Zonizzazione" (allegato F3) e alle Tav. 4 - 5 "Lottizzazione e Comparti" (allegato F4).

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si fa rilevare che l'indirizzo dell'immobile pignorato indicato come Corso Matteotti s.n.c. non è corretto in quanto corrisponde in realtà a via Custoza n. 3/11.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Latina (LT) - Via Custoza n. 3 - 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina a:

- Nord con via Custoza (all. C1);
 - Est con via Epitaffio (all. C3);
 - Ovest con via Custoza (all. C1);
 - Sud con le Part.lle 2026 - 960;
- salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di fabbricato in costruzione	450,82 mq	500,00 mq	1	500,00 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				500,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si allega l'elaborato planimetrico del 04.07.2002 (all. C4.c) in cui è individuata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Per la corrispondenza o meno con lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo effettuato in data 18.09.2023 (all. B3) si rimanda al capitolo dedicato ai Dati Catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1996 al 28/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 947, Zc. 1 Categoria F1
Dal 28/12/2000 al 27/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 947, Sub. 14 Categoria F3
Dal 27/06/2002 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 947, Sub. 14 Categoria F3

Il titolare catastale coincide con quello reale.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del fg 137 part. 947 sub 14 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- L'intestato dal 14/02/1996 è la **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000 fino al 28/12/2000 - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 14/02/1996 in atti dal 14/12/1998 VARIAZIONE DI P.LLA PER CORRISPONDENZA C.T. (n. 874.1/1996);

- Dal 28/12/2000 è la **** Omissis **** Sede in **** Omissis **** Proprieta' 1/1 fino al 27/06/2002 - DATI DERIVANTI DA Atto del 28/12/2000 Pubblico ufficiale NOT. MACIARIELLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 25877 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 249 registrato in data 10/01/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 123403.1/2002 - Pratica n. 123496 in atti dal 25/06/2002.

- Dal 27/06/2002 è la **** Omissis **** Sede in **** Omissis **** Proprieta' 1/1 - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 27/06/2002 Pratica n. 124990 in atti dal 27/06/2002 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 2465.1/2002).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati risulta che la situazione dell'immobile fg 137 part. 947 sub 14 è la seguente:

- Dal 14/02/1996 Foglio 137 Particella 947 Sub 1 Categoria F/1 - VARIAZIONE del 14/02/1996 in atti dal 14/12/1998 - VARIAZIONE DI P.LLA PER CORRISPONDENZA C.T. (n. 874.1/1996) - Indirizzo CORSO GIACOMO MATTEOTTI Piano T - Notifica Partita 157 Mod.58 - Annotazioni di stadio: area urbana mq 1944;

- Dal 25/06/2002 Foglio 137 Particella 947 Sub 1 Categoria F/1 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2000 Pratica n. 123496 in atti dal 25/06/2002 COMPRAVENDITA (n. 123403.1/2002) Indirizzo CORSO GIACOMO MATTEOTTI Piano T Notifica Partita Mod.58 - - Riserve 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti;

- Dal 27/06/2002 Foglio 137 Particella 947 Sub 1 Categoria F/3 - VARIAZIONE del 27/06/2002 Pratica



n. 124990 in atti dal 27/06/2002 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 2465.1/2002) - Indirizzo CORSO G. MATTEOTTI n. SNC Piano T - Notifica Partita Mod.58;

- Dal 22/10/2002 Foglio 137 Particella 947 Sub 1 Categoria F/3 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2002 Pratica n. 207928 in atti dal 22/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9681.1/2002) - Indirizzo CORSO G. MATTEOTTI n. SNC Piano T;

- Dal 12/03/2009 Foglio 137 Particella 947 Sub 1 Categoria F/3 - VARIAZIONE del 12/03/2009 Pratica n. LT0082796 in atti dal 12/03/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 6960.1/2009) - Indirizzo CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. SNC Piano T - Notifica Partita Mod.58 - Annotazioni di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta' prot. n. 230161 del 04/09/2007.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	137	947	14		F3					T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la destinazione catastale individuata nella visura catastale per immobile (all. C5) nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Per ulteriori precisazioni si rimanda al Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Esistono formalità pregiudizievoli a carico della società Debitrice che riguardano il bene pignorato che sono quelle indicate nell'elenco delle formalità di cui all'allegato E13.c.

PATTI

Non vi è nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo rispetto alla destinazione graficizzata negli elaborati di Progetto e a quanto descritto ed illustrato nella ulteriore documentazione presentata agli uffici preposti del Comune di Latina a cui ha fatto seguito il rilascio del relativo titolo abilitativo. Per ciò che riguarda lo stato attuale si rimanda alle immagini dell'allegato H2 dalle quali si evince inoltre l'attuale stato di mediocre manutenzione dell'unità immobiliare ed il degrado generale che interessa l'intera area occupata dall'immobile pignorato. Per ciò che concerne la destinazione urbanistica e le vicende urbanistico ed edilizie dell'unità immobiliare si rimanda al capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia.



PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare fa capo al ****Omissis**** amministrato dalla ****Omissis****. La scrivente ha avuto cura di acquisire il Regolamento di Condominio del fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato (all. E8); le tabelle millesimali (allegato E10) ed una attestazione relativa alla regolarità contributiva delle quote condominiali corrisposte o meno dalla società debitrice che è stata richiesta all'attuale amministratrice Rag. ****Omissis**** (all. D4.a). Nella risposta di quest'ultima (all. D4.b) risulta che: ".....con riferimento alla sua richiesta comunico che l'unità immobiliare da Lei indicata non è stata inserita nelle tabelle millesimali redatte nel 2006. Il regolamento indica la presenza di 5 negozi mentre nelle tabelle millesimali ne vengono identificati solo 2. Pertanto Le comunico che nessuna quota condominiale è mai stata richiesta all'unità immobiliare fg 137 part 947 sub 14, comunico che nell'assemblea del 09.10.2006 i condomini decisero di utilizzare provvisoriamente le tabelle millesimali, rettificata dalla Soc. costruttrice ma prive dei reali locali commerciali presenti nel regolamento, al solo fine di redigere i bilanci inserendo anche i due locali commerciali realizzati".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile da quanto risulta dalle visure catastali ordinarie e dalla documentazione fornita alla scrivente dagli uffici comunali non risulta gravato da servitù e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

SI EVIDENZIA CHE la seguente descrizione dell'unità immobiliare si basa sullo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente durante il sopralluogo effettuato (vedi All. H2 – Documentazione Fotografica e B3 – Verbale di Sopralluogo) che deve essere confrontato con l'elaborato di progetto e la Relazione Tecnica allegati alla C.E. N. 142-2002 del 30.07.2002 per cui si rimanda all'Allegato G3.c.

L'immobile oggetto di pignoramento di proprietà per la quota di 1/1 della Società ****Omissis**** è costituito da un'area posta al piano terra del fabbricato di maggior consistenza di cui esso fa parte situato in via Custoza n. 3/11 in una zona semicentrale del Comune di Latina.

L'immobile oggetto di pignoramento di proprietà per la quota di 1/1 della Società ****Omissis**** è costituito da un'area posta al piano terra del fabbricato di maggior consistenza di cui esso fa parte situato in via Custoza n. 3/11 in una zona semicentrale del Comune di Latina.

Ad oggi l'area si presenta allo stato grezzo corrispondendo quanto rilevato alla classificazione catastale in atti F3 ovvero unità in corso di costruzione (all.ti C4.c - C5). E' presente la sola struttura in c.a. che come visibile nelle immagini dell'allegato H2 ha subito nel tempo un parziale deterioramento sebbene non ne sia stata intaccata la portanza da un punto di vista strutturale. L'intera area è in uno stato di mediocre manutenzione e nella delimitazione con bandoni di cantiere è stato aperto un varco che ha permesso e permette a chiunque l'accesso all'interno dell'area e il deposito di materiale di ogni tipo. A soffitto infine le tubazioni degli impianti del piano superiore del fabbricato sono in alcuni punti "penzolanti" e/o addirittura puntellate. Delle specifiche fornite e di quant'altro rilevabile dall'osservazione delle immagini dell'allegato H2 si terrà in debito conto nel momento in cui procedendo alla Stima dell'immobile si dovrà applicare un opportuno coefficiente di deprezzamento in base all'attuale stato dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare come già specificato è costituito da una porzione del fabbricato di maggior consistenza ancora in costruzione.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/2000	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 29/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a LATINA il 14/06/2019
Reg. gen. 13687 - Reg. part. 2114
Importo: € 780.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 16/06/2022
Reg. gen. 16699 - Reg. part. 12330
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Le Iscrizioni e Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI

PRG - PPE R7

- Con Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici n. 6476/1972 viene approvato il P.R.G. del Comune di Latina;
- Con Deliberazione Consiliare n. 561 del 01/12/1989 è stata approvata la variante al P.P.E. del quartiere R7;
- Ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. R7 (allegato F2) in tutti i comparti le superfici di proprietà non ricadenti nei lotti edificabili e nell'ambito cortilizio dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione con apposita convenzione prima del rilascio della Concessione edificatoria ed inoltre l'area/e cedute al comune dovranno essere sistemate a cura e spese del concessionario secondo quelle che sono le previsioni del P.P.E. R7;
- L'art. 5 della Delibera Consiliare n. 69/91 stabilisce che si possono realizzare parcheggi interrati sotto le aree da cedere al Comune purché sia rispettato lo standard previsto dalla L. 122/89 di 1 mq/10 mc. Si allegano gli stralci relativi alla zona oggetto di interesse relativamente alla Tav. 3 del PPE R7 "Zonizzazione" (allegato F3) e alle Tav. 4 - 5 "Lottizzazione e Comparti" (allegato F4).

VINCOLI (allegato F5)

L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, è quindi individuata come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si espone di seguito una "Nota Cronologica" relativa al fabbricato all'interno del quale al Piano Terra è collocato l'immobile pignorato contraddistinto al N.C.E.U. al Fg 137 Part 947 Sub 14.

1. L'area su cui sorge il fabbricato al cui interno è collocate l'immobile pignorato è stata venduta alla Società ****Omissis**** con Atto Notaio Gennaro Mariconda il 31.01.1995 Rep. 30539 Racc. 7160 (allegato E1). Il complesso immobiliare oggetto di vendita è sito in Latina, ****Omissis**** ed è composto da: un magazzino, due fabbricati ad uno e due piani destinati ad abitazioni ed uffici, una costruzione accessoria ed un'area di pertinenza di superficie complessiva di mq 12.734 censito nel N.C.E.U. alla partita 157 fg 137 particelle: 59 e 67 graffate PT; 60 sub 1 - 2 - 3 A/3; 68 sub 1 - 2 - 3 - 4 A/3 e nel N.C.T. alla partita 805 fg 137 part.ile 60 - 848 - 849 - 852. Si allegano i frazionamenti del 1995 e 1996 esplicativi delle variazioni della situazione catastale che interessa le particelle citate (allegati C6 - C7).
2. In data 04.05.1995/16.05.1996 la Società ****Omissis**** chiede che le venga rilasciata Concessione Edilizia per la costruzione di un edificio per civile abitazione e negozi sull'area Fg 137 Part. 947 di mq 1944 in via Epitaffio.
Il rilascio della Concessione n. 23 del 21.02.2001 (allegato G1) è stato subordinato: alla stipula della Convenzione di cui al successivo punto 3, dell'atto d'obbligo di cui al successivo punto 4 e alla richiesta che la concessione fosse intestata alla Società ****Omissis**** in quanto nuova proprietaria dell'area



oggetto di intervento come risulta dall'atto di compravendita di cui al successivo punto 5.

Si fa rilevare che al punto 2) e 3) delle prescrizioni previste nel Permesso di Costruire si stabilisce:

2) che prima del rilascio dell'abitabilità dovranno essere messe a dimora nel verde di pertinenza o nel verde di uso pubblico del quartiere piante di alto fusto ai sensi delle N.T.A. del PPE R/7 e che si dovrà procedere alla realizzazione del marciapiede su strada ai sensi delle N.T.A. del PPE R/7;

3) il rispetto di tutte le clausole previste dalla convenzione citata in premessa.

3. Il 18.04.1997 (allegati E2.a -E2.b - E2.c) viene stipulata Notaio Massimo Lottini Rep. 38208 Racc. 7390 tra la Società ****Omissis**** e il Comune di Latina la "Convenzione per la cessione gratuita di aree esterne ai lotti di intervento compresi nei comparti destinati a realizzazione di carattere pubblico nell'ambito del piano particolareggiato esecutivo del quartiere R7 del Comune di Latina con diritto di realizzare parcheggi nel sottosuolo delle stesse". Al Comune di Latina viene ceduta un'area di complessivi mq 8887 individuata catastalmente al Fg 137 part.lla 959 - 849 - 852 e Fg 137 part.lla 960 di mq 422 del cui interrato resta proprietaria la Società ****Omissis**** (allegato C7 - Frazionamento del 1996). In riferimento alla suddetta Convenzione registrata a Latina il 08.05.1997 al n. 1247 e trascritta a Latina il 13.05.1997 al n. 289 RG 8862 RP 6194 (allegato E2.d), si fa rilevare che:

- all'art. 6 - Obbligo di sistemazione dell'area ceduta e diritto di costruire i parcheggi nel sottosuolo della medesima:

"Il Concessionario si obbliga altresì, all'onere della sistemazione delle aree cedute, impianto di illuminazione pubblica, impianto di smaltimento delle acque bianche ed all'impianto di alimentazione idrica per l'innaffiamento del verde secondo quanto previsto dal progetto del Settore Lavori Pubblici prot. N. 7577/07 del 09.12.1986 e prot. N. 8044/07 del 23.12.1996;

- le suddette opere devono essere sottoposte a collaudo statico e tecnico da parte di un tecnico nominato dal comune a spese del Concessionario;

- il Concessionario dichiara di essere a perfetta conoscenza che nel sottosuolo corrispondente all'area ceduta al Comune è assolutamente vietato realizzare cantine, depositi e magazzini di qualsiasi sorta - per contro con Delibera Consiliare n. 69 del 12.06.1991 allegata alla Convenzione - si specifica che nell'area interrata di proprietà si possono realizzare solo parcheggi a servizio del fabbricato oggetto di concessione e solo sotto l'area di sedime di questo è possibile realizzare anche cantine e depositi e che inoltre il concessionario si impegna per sé ed i suoi "aventi causa" a vendere gli alloggi, gli uffici o i locali commerciali unitamente al posto macchina o ai posti macchina minimi previsti come obbligatori.

Si fa rilevare che all'art. 7 - Regolamento di Condominio si specifica che:

i rapporti patrimoniali tra il Comune di Latina e la Società ****Omissis**** (Concessionario) saranno regolati dal Regolamento di Condominio allegato "M" della Convenzione (allegato E8). L'entità delle quote sono: 900 millesimi spettanti alla Società ****Omissis**** da ripartirsi tra tutte le unità immobiliari e autorimesse private e 100 millesimi spettanti al Comune di Latina.

4. Il 27.12.1999 viene stipulato notaio Claudio Maciariello Rep. 23.259 Racc. n. 6.701 Atto d'Obbligo tra la Società ****Omissis**** e il Comune di Latina (allegato E3.a) in relazione alla richiesta di concessione edilizia presentata dalla ****Omissis**** del 24.07.1996 prot. N. 196/95 e prot. 35.870/96. Il Comune di Latina subordina il rilascio della concessione edilizia all'asservimento all'erigendo fabbricato dell'area su cui esso dovrà sorgere. Nell'atto d'obbligo registrato a Latina il 04.01.2000 al n. 26 e trascritto a Latina il 04.01.2000 al n. 124 RG 146 RP 90 (allegato E3.b) si fa rilevare all'art. 2:

- l'impegno della società concessionaria ad eseguire il marciapiede su strada il cui tipo e dimensione dovrà essere concordato con il settore LL.PP. ai sensi delle N.T.A. del P.P.E. R7;

- l'impegno della società concessionaria di porre a dimora nel verde di pertinenza del fabbricato o nel verde di uso pubblico del quartiere, piante di alto fusto ai sensi del P.P.E. R7".

5. Con Atto notaio Claudio Maciariello del 28.12.2000 Rep. 25.877 Racc. 7.985 (allegato E4.a) registrato a Latina il 10.01.01 al n. 249 e trascritto a Latina il 19.01.2001 al n. 102 RG 1170 RP 747 (allegato E4.b), la Società ****Omissis**** vende alla Società ****Omissis**** la proprietà di cui al fg 137 part 947 di mq



1944 e il diritto di superficie nel sottosuolo del fg 137 part. 960 di mq 422. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'atto si rileva che le part. 960 - 947 - 959 del fg 137 sono destinata dal P.P.E. R7 a "Verde pubblico, Viabilità, Edilizia Alta Continua (Acp - Alta Continua con portico)"

Si fa rilevare che all'art. 1:

- La società acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dalla Convenzione stipulata con il Comune di Latina con Atto del Notaio Lottini 18.04.1997 Rep. 38208 impegnandosi sin d'ora ad osservare ed a fare osservare per se, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, la medesima convenzione che qui intedensi interamente richiamata.

Si fa rilevare che all'art. 4:

- Vengono richiamati gli Obblighi di cui ai punti 4 e 5 sopra citati.

6. Il 21.02.2001 viene rilasciata alla Società ****Omissis**** subentrata alla Società ****Omissis**** nella proprietà dell'area di cui al fg 137 part 947 di mq 1944 e nel diritto di superficie nel sottosuolo del fg 137 part. 960 di mq 422 così come illustrato al precedente punto 5, la Concessione Edilizia n. 23/2001 per la realizzazione di un edificio per civile abitazione e negozi della superficie di mq 1944 per una cubatura di Mc 15.125 da realizzarsi in due stralci rispettivamente: 1° Stralcio Mc 12.953 e 2° Stralcio Mc 2172”le cui tamponature e rifiniture sarebbero state condizionate all’abbattimento di un edificio esistente”

Si fa rilevare che:

- Nella concessione si ribadiscono gli obblighi già illustrati all'art. 2 dell'atto obbligo richiamato al precedente punto 4.

- Si prescrive il rispetto di quanto previsto dalla convenzione di cui al precedente punto 3.

Si fa rilevare inoltre che :

- L'attuale estratto di mappa (allegato C1) riporta in modo errato la particella 60 estesa anche al fabbricato adiacente a quello che dovrebbe essere oggetto di demolizione per la realizzazione del 2° Stralcio di cubatura da edificarsi nel piano pilotis del fabbricato in questione.

7. Successivamente al rilascio della Concessione Edilizia N. 23/2001 la ****Omissis**** presenta al Comune di Latina una richiesta di concessione di variante in corso d'opera esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale in data 18.01.2002, con parere favorevole. Poiché viene successivamente verificato che i lavori eseguiti in difformità costituiscono varianti essenziali al progetto concessionato, il 09.05.2002 prot. N. 45.546 del 10.05.2002 la Società ****Omissis**** presenta una domanda”finalizzata ad ottenere la concessione edilizia a sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, per aver realizzato opere in totale difformità della concessione edilizia n. 23 del 21.02.2001, e consistenti nella costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale ubicato nel quartiere R7 Comparto "B" via Epitaffio angolo via Milazzo, su un lotto di terreno distinto in catasto al Foglio 137, particelle n. 947 di 1944 mq, n. 960 di 422 mq e n. 2026 sub 2 di circa 81 mq”. Le opere, ulteriormente variate, erano in corso di esecuzione. La concessione viene rilasciata in data 09.07.2002 al n. 142 EP (allegato G2.a). Il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in data 17.05.2002, n. d'ordine 3, così recita: “La Commissione Edilizia esprime parere favorevole all'applicazione dell'art. 13 Legge 47/85, precisando che trattasi di variante essenziale rispetto al progetto concessionato e ciò in quanto principalmente sono state realizzate delle modifiche delle volumetrie e delle superfici oltre i limiti stabiliti dall'art. 7 della Legge Regionale 36/87..... (omissis)”.

La Commissione Edilizia fa rilevare comunque che le opere sono conformi a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici sia al momento della presentazione della domanda che al momento della realizzazione dell'opera.

Alla fine dei lavori la cubatura realizzata è di MC 15.125 e quindi esiste un aumento di volume pari a circa 2350 mc rispetto a quello precedentemente concessionato oltre all'aumento delle superfici utili, del numero delle unità immobiliari, ecc. Il Direttore Lavori nella relazione tecnica illustrativa allegata alla richiesta del nuovo permesso di costruire in variante essenziale al precedente (allegato G2.d), fa rilevare:



- che esistono discordanze tra le volumetrie di proprietà facenti parte del comparto edificatorio “B” di PPE sul quale ricade il costruendo fabbricato;
- la mancata cessione di un’area (di mq 418) destinata a verde pubblico da trasferire a titolo gratuito al Comune di Latina;
- il mancato rispetto dell’edificio degli assi delineati nella planimetria della lottizzazione del PPE “R7” vigente;
- l’edificio da abbattere poteva essere definito “storico” essendo stato realizzato circa 50 anni fa.

Nella relazione si specifica infatti che la volumetria complessiva realizzabile - 1° stralcio + 2° stralcio - a completamento del Comparto “B” del PPE “R7” è di Mc 17.360,57 di cui:

1° STRALCIO: realizzazione della volumetria di proprietà della Soc. ****Omissis**** Mc 15.188,57;

2° STRALCIO: diritto di edificabilità per la realizzazione della volumetria di proprietà della Soc. ****Omissis****, qualora si potesse abbattere il fabbricato rimasto in proprietà e ricadente nel Comparto “B” del PPE R7 e ricostruire la volumetria di diritto spettante di Mc 2172.

In relazione a ciò viene presentato in data 01.10.2001 un elaborato dove viene rappresentata la volumetria del secondo stralcio lavori – concordato con la Soc ****Omissis**** – per il futuro collocamento, in caso di abbattimento del fabbricato di proprietà ricadente nel comparto “B” di PPE.

Si fa rilevare che per ottenere il rilascio della concessione:

- è stato stipulato un Atto di Rettifica e integrazione di vendita di area urbana di cui si dirà al successivo punto 8 tra la Società ****Omissis**** e la Società ****Omissis**** che deve essere ceduta al Comune di Latina necessaria a compensare la maggior volumetria realizzata;
- è stata stipulata una convenzione integrativa di quella indicata al precedente punto 3 di cui si dirà al successivo punto 9;
- è stato stipulato un atto d’obbligo integrativo di quello indicato al precedente punto 4 di cui si dirà al successivo punto 10.

Si fa rilevare inoltre che:

.....”sono escluse dalla presente Concessione le opere indicate nell’elaborato grafico come “Secondo Stralcio”, che potranno essere oggetto di eventuale ulteriore concessione edilizia”

Tra gli obblighi previsti dalla concessione viene stabilito che :

- Sia presentata prima della dichiarazione di fine lavori e comunque entro il termine di validità della presente, un elaborato grafico per le opere interne relativamente al locale commerciale posto al piano terra, ancora non ultimato, e ai locali deposito oggetto di prescrizioni dei VV.FF. (allegato G2.g).

Si allegano infine gli ulteriori documenti visionati nel fascicolo consultato presso l’archivio del Settore Edilizia Privata del Comune di Latina ritenuti rilevanti ai fini della stesura della presente relazione (allegati G2.b/G2.i).

8. Il 30.04.2002 Notaio Claudio Maciariello Rep. 29.266 Racc. 9.717 registrato a Latina il 17.05.2002 al n. 2705 (allegato E5.a), e trascritto a Latina il 22.05.2002 al N. 9501 di R.P. e al N. 13171 di R.G. (allegato E5.b), viene stipulato un Atto di Rettifica e integrazione di vendita di area urbana tra la Società ****Omissis**** e la ****Omissis****. Nell’atto si specifica che al fine di ottenere la concessione edilizia di cui al precedente punto 7, deve essere ceduta una ulteriore area al Comune di Latina necessaria a compensare la maggior volumetria realizzata rispetto a quella precedentemente assentita con Concessione Edilizia n. 23/2001. Quest’area identificata con la part.lla 949 del fg. 137 di superficie pari a mq 421 solo per un “mero errore materiale” non risulta compresa tra le aree vendute dalla ****Omissis**** alla ****Omissis**** (vedi allegato – Frazionamento del 1996) e pertanto questo atto costituisce una integrazione e rettifica di quello individuato al precedente punto
9. Il 04.06.2002 Notaio Claudio Maciariello Rep. 29.510 Racc. 9.833 (allegato E6.a), e trascritto a Latina il 07.06.2002 al n 95 RG 14683 RP 10542 (allegato E6.b), viene stipulata la “Convenzione integrativa per la cessione gratuita di area nell’ambito del piano particolareggiato esecutivo del quartiere R7 del Comune di Latina con diritto di realizzare parcheggi nel sottosuolo”. La convenzione che integra quella precedentemente stipulata di cui al punto 3, ribadisce tutti gli obblighi e le prescrizioni in essa



contenute, permette alla ****Omissis**** a fronte di una ulteriore area ceduta al Comune di Latina di mq 422 di cui alla part.lla 949 del fg 137 come illustrato al punto precedente, di acquisire il diritto di superficie anche sul sottosuolo della part.lla 2026 sub 2 (ex part.lla 959) del fg 137 di circa mq 81 come risulta dalla variazione per divisione approvata dall'U.T.E. di Latina in data 30.05.2002 prot. N. 106.649 sulla base del tipo mappale n. 99.796/2002.

Si fa rilevare:

- l'obbligo della società concessionaria ****Omissis**** a completare le sistemazioni esterne di quanto previsto nel P.P.E. R7 "entro la data di fine lavori".

Ed inoltre:

- Il Concessionario cedente, sempre a norma dell'art. 5 della delibera consiliare n. 69/91, diviene proprietario del sottosuolo distinto con la particella n. 2026 sub 2 del foglio 137, sopra meglio individuata, con l'espresso diritto di costruire parcheggi interrati in sua piena proprietà; tali parcheggi devono essere di esclusiva pertinenza delle unità immobiliari oggetto di concessione edilizia ai sensi della deliberazione consiliare n. 69/91 come da atto d'obbligo che sarà parte integrante del titolo concessorio.

- Il Concessionario, dichiara, di essere a perfetta conoscenza che nel detto sottosuolo è assolutamente vietato realizzarvi cantine, depositi e magazzini, di qualsiasi sorta.

10. Il 12.06.2002 viene stipulato notaio Claudio Maciariello Rep. 29.566 Racc. n. 9.860 Atto d'Obbligo integrativo tra la Società ****Omissis****, la ****Omissis**** e il Comune di Latina (allegato E7.a) in relazione alla richiesta di concessione edilizia presentata dalla ****Omissis**** del 09.05.2002 prot. N. 45.546 del 10.05.2002 al fine di ottenere la concessione edilizia a sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 per aver realizzato opere in difformità essenziale della concessione edilizia n. 23 del 21.02.2001. Il Comune di Latina subordina il rilascio della concessione edilizia all'asservimento all'erigendo fabbricato dell'area su cui esso dovrà sorgere. Nell'atto d'obbligo registrato a Latina il 17.06.2002 al n. 3474 e trascritto a Latina il 13.06.2002 al n. 32 RG 15181 RP 10891 (allegato E7.b) si specifica inoltre quale siano i termini relativi alla costruzione di quello che viene individuato come "2° Stralcio" subordinato: alla demolizione del fabbricato fg 137 part.lla 60 sub 1 - 2 - 3; alla cessione gratuita al Comune di Latina dell'area su cui esso insiste; al trasferimento della cubatura che esso esprime nell'erigendo fabbricato nell'area individuata al piano terra come risulta negli elaborati della C.E. N. 142/02.

Si fa rilevare che all'art. 2 per ciò che è di competenza della ****Omissis****:

- La medesima società, come sopra rappresentata, si impegna e si obbliga inoltre a destinare ad uso esclusivamente dei condomini le parti condominiali, come individuate nel progetto esaminato dalla Commissione Edilizia, con espresso divieto di modificare la destinazione d'uso ed inoltre a destinare ad uso esclusivamente condominiale il terreno libero di proprietà ricadente nel lotto di P.P.E.

- La società ****Omissis****, come rappresentata, si impegna e si obbliga altresì a destinare i locali autorimessa e gli spazi destinati a parcheggio ad uso esclusivo e con vincolo di pertinenza agli alloggi ricompresi nell'erigendo fabbricato, così come da elaborato tecnico inserito nel progetto innanzi allegato.

Si fa rilevare che all'art. 3 per ciò che è di competenza della ****Omissis****:

- Conferma di avere piena ed esatta conoscenza del progetto allegato al presente atto e della relazione tecnica annessa e presta il proprio consenso a tutte le previsioni in esso contenute, con riferimento sia al calcolo della cubatura sviluppata dalle suddette particelle n. 60 sub 1, n. 60 sub 2 e n. 60 sub 3 del foglio 137 sia alla ubicazione ed alla destinazione delle unità immobiliari urbane che sarà possibile realizzare sfruttando tale cubatura, individuate nel progetto allegato con la denominazione "unità immobiliare 2° stralcio".

- Le società ****Omissis**** e ****Omissis****, come rappresentate, si riservano di definire in separata sede i reciproci diritti ed i relativi rapporti economici connessi alla titolarità ed all'utilizzazione della suddetta cubatura, nonché all'utilizzo degli spazi e dei beni condominiali realizzati dalla ****Omissis****, con espresso esonero del Comune di Latina da qualunque ingerenza e responsabilità.



- Entrambe le società costituite, come rappresentate, riconoscono, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, che le opere relative ai lavori di cui al 2° stralcio non potranno essere autorizzate dal Comune di Latina senza che si sia prima provveduto alla demolizione dell'attuale fabbricato censito con le particelle n. 60 sub 1, n. 60 sub 2 e n. 60 sub 3 del foglio 137 del C.E.U. di Latina nonché alla cessione gratuita in favore del Comune di Latina della relativa area, mediante stipula di apposita Convenzione.

- La società ****Omissis****, come rappresentata, si obbliga a non destinare ad uso condominiale gli spazi al piano pilotis destinati ai lavori di cui al 2° stralcio, così come individuati nel progetto allegato al presente atto.

11. Il 17.06.2002 il Notaio Claudio Maciariello produce una attestazione su quali siano le proprietà rispettivamente della società ****Omissis**** e della società ****Omissis**** a seguito degli atti che precedono (allegato E9).

12. A rogito Notaio Claudio Maciariello Rep. 29720 Racc. 9958 del 10.07.2002 registrato a Latina il 18.07.2002 al n. 4069 ed ivi trascritto il 22.07.2002 al n. 13472 di formalità, viene redatto il "Regolamento di Condominio" che regola la gestione delle parti comuni del fabbricato sito in Latina, Corso G. Matteotti Fg 137 Part.lla 947 - 960 - 2026 (allegato E8).

Si fa rilevare che:

- Già nella Relazione Tecnica del Direttore dei Lavori Arch. ****Omissis**** del 08.05.2002 antecedente quindi al rogito del suddetto regolamento che come stabilito all'art 35 del medesimo si deve considerare esecutivo dal giorno 10 luglio 2002, il complesso edilizio risulta costituito da componenti diverse da quelle dichiarate e quindi sono erroneamente individuate le unità che lo compongono sia in riferimento alla tipologia che al numero di ciascuna di esse. La medesima osservazione riguarda l'elenco dei subalterni individuati per le particelle 947 - 960 - 2026 del foglio 137 e il quadro d'insieme che graficizza quella che "dovrebbe" essere la composizione del fabbricato ai vari piani.

13. Il 06.08.2002 la ****Omissis**** presenta una D.I.A. Denuncia di Inizio Attività in variante alla C.E. N. 142EP/2002 del 09.07.2002 relativa ai lavori interni riferiti al locale commerciale del piano terra non completato; ai lavori di adeguamento alle prescrizioni dei VV.F.F. per il piano interrato e alla delimitazione delle aree al piano terra che saranno interessate dal 2° stralcio dei lavori individuati nella suddetta concessione N. 142/2002 (allegato G3.a). A dimostrazione di quali siano i lavori da eseguirsi ai sensi dell'art.4, comma 11, del D.L. n. 398/93, convertito dalla legge n. 493/93, così come modificato dall'art. 2, comma 60, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, dal D.L. n. 67/97 così come convertito dalla legge n. 135/97, si allega la relazione tecnica del 05.08.2002 a firma del Progettista e Direttore Lavori Arch. ****Omissis**** (allegato G3.b) che illustra le opere interne che debbono ancora essere eseguite all'interno del fabbricato:

- Completamento di lavori interni relativamente al locale commerciale non completato;
- Adeguamento dei locali deposito posti al piano interrato come da prescrizione dei VV.F.F. e cioè l'apertura del muro divisorio tra i due depositi per motivi di sicurezza perché il punto 3 della circ. N° 75/67 - Criteri di prevenzione incendi per magazzini, empori, ecc - relativamente ai depositi al piano interrato per la scorta delle merci necessarie al normale fabbisogno dei reparti di vendita dei locali commerciali posti al piano terra realizzati e da realizzare con il secondo stralcio dei lavori, devono essere dotati dei seguenti requisiti:
 - accesso diretto dall'esterno;
 - separazione dal piano soprastante, con strutture aventi una resistenza al fuoco non inferiore a REI 180;
 - compartimentazione con muratura resistente al fuoco REI 180 con i locali adiacenti adibiti ad autorimessa tramite aereazione naturale realizzata su intercapedine attraverso grigliati con superficie > 1/40 di quella interna;
- La delimitazione "fisica" mediante dei muri con altezza di ml 1,00 dell'area posta al piano terra e riservata al 2° stralcio dei lavori.



In riferimento alla relazione tecnica del 05.08.2002 sopra citata nella parte dedicata alla “Descrizione dei lavori interni” che debbono essere eseguiti si evidenzia che il Direttore dei Lavori ****Omissis**** specifica:

- Delimitazione aree al piano terra per il 2° stralcio lavori:
 1. Formazione di muri perimetrali con mattoni forati s= cm 25 aventi altezza di ml 1.00 con sovrastante copertina in marmo coreno.
 2. Cancelli in ferro scatolare di chiusura delle aree riservate ai lavori per il secondo stralcio.
 3. Predisposizione impianti di alimentazione e scarico dei servizi igienici da realizzare.
 4. Predisposizione allaccio impianto Enel.

14. Il 13.05.2003 viene rilasciata alla ****Omissis**** Concessione in Variante N. 60/EP (allegato G4.a) per opere che possono riassumersi nel modo seguente:

- Modifiche interne alle singole unità immobiliari senza aumentare né i volumi né le superfici residenziali e commerciali, e neanche il numero delle unità immobiliari;
- Il completamento dei lavori interni relativamente all'unico locale commerciale oggetto del 1° stralcio;
- L'adeguamento di due locali deposito posti al piano interrato con l'apertura di una comunicazione richiesta dai VV.FF.
- Modifiche di alcune cantine al piano interrato con le modifiche richieste dai VV.FF. visti gli artt. 1 e 21 della Legge n. 10 del 28.01.77

Si allegano alcuni degli elaborati grafici e delle relazioni relativi alla concessione edilizia (allegati G4b – G4.c – G4.d).

In data 12.12.2002 (allegato G4.e) viene dichiarato che:

-in data 11 dicembre 2002 sono stati ultimati i lavori relativi al fabbricato in oggetto.
- che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto di cui alla Concessione Edilizia rilasciata N. 142/EP del 09.07.2002 ed alla variante finale in C.O. non essenziale art. 15 L. 47/5 depositata in data 06.12.2002.

15. Il 12.12.2002 la ****Omissis**** richiede ai sensi del D.P.R. N. 425/94 il rilascio del certificato di abitabilità – agibilità (allegato G5.a) per l'immobile con destinazione residenziale – commerciale sito in Latina, Corso Matteotti, identificato al N.C.E.U. al fg 137 part.lla 947 – 960 – 2026 producendo la documentazione che in parte si allega alla presente relazione (allegati G5.b/G5.q).

Si fa rilevare che il Direttore dei Lavori dichiara di aver accertato:

- 2 – la conformità del presente immobile, rispetto al progetto concessionato e alle prescrizioni previste dalla Legge 122/89 e alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89.

e attesta che l'immobile per il quale si chiede il certificato di abitabilità/agibilità è in possesso delle seguenti autorizzazioni e certificazioni prescritte dalla su citata concessione edilizia:

- 5 – Collaudo statico dell'immobile redatto dall'ing. ****Omissis**** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al N. 619 ai sensi della Legge 1086/71 ed abilitato secondo le indicazioni dell'art. 2 del D.M. 15 Maggio 1985.
- 6 – certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (obbligatorio, ai fini della certificazione di abitabilità, per gli edifici residenziali e per gli edifici civili con altezza in gronda superiore a ml 24, per gli immobili in cui sono esercitate le attività ricomprese nell'elenco di cui all'All. 6 del D.M. 04/05/98.

Si fa rilevare inoltre che:

- Nell'accatastamento della Particella 947 del Foglio 137 redatta dal Geom. ****Omissis**** il 14.06.2002 (allegato G5.l) l'elaborato planimetrico del piano terra del fabbricato riporta che il sub individuato al numero 14 (ovvero i tre Locali Commerciali facenti parte del 2° Stralcio segnalato nell'elaborato della C.E. n. 60/EP del 2003 – allegato G4.b) è in corso di costruzione. Ciò contraddice il fatto che all'atto della fine dei lavori e della successiva richiesta del certificato di abitabilità/agibilità la



situazione dell'intero piano terra doveva corrispondere a quanto riportato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo autorizzato e cioè della C.E. in Variante N. 60 EP/2003.

Stessa cosa si può affermare per il sub 13 corrispondente al locale commerciale che viene sempre indicato come unità in corso di costruzione ma che anche nel successivo accatastamento del 08.08.2002 (allegato G5.m) riporta una distribuzione degli spazi interni diversa da quella autorizzata non solo per quel che riguarda i locali del piano terra ma anche per ciò che riguarda il piano seminterrato.

Ed infine che:

Allo stato attuale non è stato rilasciato per l'immobile il certificato di abitabilità/agibilità ai sensi del D.P.R. N. 425/94. Sebbene quindi la Società ****Omissis**** ne abbia fatto richiesta l'iter amministrativo non può dirsi concluso proprio per la mancanza di una parte della documentazione che la Società avrebbe dovuto produrre a proprie spese.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti "allo stato attuale" vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Si rimanda inoltre a quanto già relazionato nel precedente Capitolo "Parti Comuni".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Latina (LT) - Via Custoza n. 3 - 11.

Il fabbricato al cui interno è collocato l'immobile oggetto di pignoramento si trova a Latina in via Custoza Nn. 3/11 (allegato H1 - Foto n. H1.1 - H1.2). A questa strada si accede da Corso Matteotti da cui si raggiunge da un lato il centro della città di Latina e dall'altro lato attraverso via Epitaffio l'incrocio con la SS7 Appia e più avanti la frazione di Latina Scalo e i paesi della fascia collinare dei Monti Lepini (allegato B1 - allegato H1 - Foto n. H1.3 - H1.4). L'area su cui è stato costruito il fabbricato al cui interno si trova l'immobile pignorato originariamente di proprietà della ****Omissis****, è individuabile urbanisticamente all'interno del P.P.E. R7 nel "Comparto B" al quale viene attribuito un i.f. 0.95 mc/mq con destinazione Edilizia "Alta Concentrazione con portico, verde pubblico, viabilità e conservazione del volume" (allegato F1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 947, Sub. 14, Categoria F3



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 170.000,00

Nel presente capitolo si farà riferimento alla documentazione fotografica indicata come "Allegato H2 - Documentazione fotografica Piano pilotis".

La cubatura complessiva realizzabile sul Comparto "B" del PPE "R7" come relazionato dall'Arch. ****Omissis**** Direttore dei Lavori della Società ****Omissis**** in riferimento al fabbricato oggetto di contenzioso (allegato G2.d), è pari a Mc 17.360,57. Tale cubatura espressa originariamente dai terreni di proprietà della Società ****Omissis**** viene in parte ad interessare l'intervento edilizio che in un primo tempo era costituito da quanto esplicitato nella Concessione Edilizia N. 23/2001 (allegato G1) e successivamente da quanto autorizzato con la Concessione Edilizia N. 142/2002 EP in variante essenziale al precedente titolo abilitativo (allegato G2.a). Nella concessione suddetta si specifica chiaramente che tutta la volumetria realizzabile sul comparto è composta da due diversi stralci di cui il primo è costituito dall'attuale fabbricato denominato Condominio ****Omissis**** e un secondo stralcio che sarà oggetto di una nuova concessione edilizia a patto che si verifichino le condizioni di cui si dirà di seguito. La potenzialità edificatoria infatti si esplicita in ulteriori 2172 Mc che vanno ad aggiungersi a quelli già realizzati sul lotto con la costruzione del suddetto fabbricato. Tale cubatura di fatto, posseduta dalla Società ****Omissis**** corrispondeva a quella costituita dal fabbricato e dall'area catastalmente individuati al Foglio 137 Particella 60 sub 1 - 2 - 3. La demolizione di questo fabbricato e la cessione gratuita dell'area su cui esso insiste al Comune di Latina secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica del PPE R7, garantirebbe la possibilità di utilizzazione di tale cubatura sul Comparto.

Come si legge chiaramente dalla documentazione esaminata dalla scrivente, all'atto della progettazione del fabbricato o meglio ancora, successivamente al momento della richiesta di autorizzazione del progetto in variante essenziale (C.E. N. 142EP/2002), si decide per questioni legate alla coerenza del progetto architettonico di individuare nel piano terra a pilotis dell'erigendo fabbricato, un'area distinta in diverse porzioni come luogo oggetto dell'esecuzione del 2° Stralcio rendendo possibile così completare la volumetria realizzabile sul Comparto "B" individuato dal PPE R7.

Da quanto si evince dall'Atto d'Obbligo Integrativo del 12.06.2002 (allegato E7.a), all'art. 3 le Società ****Omissis**** e ****Omissis**** : "....dovranno definire in separata sede i reciproci diritti ed i relativi rapporti economici connessi alla titolarità ed all'utilizzazione della suddetta cubatura, nonché all'utilizzo degli spazi e dei beni condominiali realizzati dalla ****Omissis**** ..." e ancora: ".....la Società ****Omissis**** si obbliga a non destinare ad uso condominiale gli spazi al piano pilotis destinati ai lavori di cui al 2° stralcio, così come individuati nel progetto allegato al presente atto".

Si fa rilevare che:

- nel Regolamento di Condominio redatto dal Notaio Maciariello nel 2002 l'area del piano "Pilotis" non è menzionata tra le "proprietà di uso comune ed indivisibile di tutti i condomini" (allegato E8);
- l'unità immobiliare distinta in Catasto al foglio 137 particella 947 sub 14, relativa al pilotis suddetto è intestata alla ****Omissis**** (allegato C5);
- l'ultimo elaborato planimetrico del piano terra depositato in data 04.07.2002 rappresenta sia il sub 14 (unità in corso di costruzione) di cui sopra sia tutti gli altri sub censiti come "bene comune non censibile" che ovviamente sono da attribuire al "Condominio" (tale grafico rappresenta in modo inequivocabile che i condomini possono attraversare il pilotis solo percorrendo l'area distinta con il sub 1 per giungere al lato opposto del fabbricato. Tale percorso è comunque delimitato da due cancelli pedonali (allegati C4.b - C4.c);
- nel fascicolo visionato presso l'Archivio del Settore Edilizia Privata del Comune di Latina è presente il riferimento al Contenzioso RG N. 5026/2005 Giudice Relatore Dott.ssa Cosentino Francesca che vede opposta la Società ****Omissis**** alla Società ****Omissis**** con oggetto "Vendita di cose immobili" (allegato E11) che la scrivente ha accertato essere stato definite con Sentenza della Corte di Appello di



Roma N. 3063/2022 (allegato E15).

Ciò che comunque è rilevante e incontestabile allo stato attuale è che lo stato dei luoghi non è assolutamente conforme a quanto rappresentato nella suddetta C.E. N. 60EP/2003 che rappresenta l'ultimo titolo abilitativo autorizzato.

L'area del piano pilotis più precisamente l'unità immobiliare contraddistinta dal sub 14 infatti è tutta recintata (allegato H2) e se pur non si volesse far rilevare che lo stato dei luoghi attuale è contrario a quanto le regole del vivere civile impongono in termini di sicurezza dei luoghi, di igiene, di decoro e di garanzia per la corretta manutenzione nel tempo del manufatto edilizio resa impossibile dall'attuale situazione, si ritiene che la Società ****Omissis**** non abbia ottemperato agli obblighi previsti dal titolo abilitativo. Il piano pilotis infatti si doveva trovare al momento in cui è stata dichiarata la fine dei lavori (allegato G4.e) nello stato che viene illustrato in dettaglio dal Direttore dei Lavori nella sua relazione del 05.08.2002 (allegato G3.b) e che ancora per un'immediata leggibilità si riporta perché sia confrontata con la documentazione fotografica rilevata dalla scrivente nel corso del sopralluogo effettuato (confronta allegato G4.d con le foto dell'allegato H2).

Nella suddetta relazione si specificca che:

“.....3. Delimitazione aree al piano terra per il 2° stralcio lavori:

1. Formazione di muri perimetrali con mattoni forati s= cm 25 aventi altezza di ml 1.00 con sovrastante copertina in marmo coreno.
2. Cancelli in ferro scatolare di chiusura delle aree riservate ai lavori per il secondo stralcio.
3. Predisposizione impianti di alimentazione e scarico dei servizi igienici da realizzare.
4. Predisposizione allaccio impianto Enel”.

IN CONCLUSIONE a parere della scrivente in attesa che si agisca in modo da rendere conforme lo stato attuale rispetto a quanto stabilito nell'ultimo titolo abilitativo autorizzato per poi procedere a seguito di un nuovo rilievo dello stato dei luoghi ad un nuovo e corretto accatastamento delle unità presenti al piano pilotis in cui siano chiaramente individuabili sia le aree destinate ad attività commerciali come da C.E. N. 60/EP/2003 relative al 2° Stralcio dei lavori da realizzare, sia le aree rimanenti la cui destinazione d'uso non è possibile determinare in questa sede, si procederà nell'ambito del presente procedimento ad effettuare la “Stima” dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento nel suo attuale stato di fatto.

Facendo quindi riferimento a quanto relazionato nel Capitolo dedicato alle Caratteristiche Costruttive Prevalenti ed alle immagini dell'allegato H2 il criterio di stima applicato si basa essenzialmente su quale ad oggi è riconosciuto essere il valore a Mq necessario alla realizzazione di opere in cemento armato. Da quanto desumibile dai “Prezzi informativi Opere Edili” nell'anno corrente o in quello immediatamente antecedente facendo inoltre riferimento all'anno di costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento (anno 2002) ed all'aspettativa di vita prevista per questa tipologia di manufatti si decide di individuare in 400,00/Mq il costo della struttura in cemento armato attualmente oggetto di valutazione.

La superficie da individuare come base del calcolo da effettuare è quella graficizzata nell'allegato G3.c che per una migliore visualizzazione si è scelto di rappresentare in un allegato separato nel quale sia immediatamente evidente la “perimetrazione” del Sub 14 e la valutazione di quanto debba essere oggetto di stima ovvero i tre locali commerciali oggetto del 2° Stralcio di cui si è detto in precedenza. Le restanti aree denominate “Pilotis” dovranno essere cedute al “****Omissis****” ed annesse ad esso come B.C.N.C. - Bene Comune Non Censibile che nell'ambito della presente relazione rappresenta una entità priva di valore economico. Nell'**allegato L - Rappresentazione grafica aree oggetto di stima** sono state calcolate le Superfici Lorde dei tre Locali Commerciali individuate che in totale forniscono la “Superficie Convenzionale” che va presa come base per il calcolo del valore dell'immobile pignorato.



Per cui avremo che:

$MQ\ 500\ X\ €\ 400,00/MQ = €\ 200.000,00$

Come detto in precedenza a questa cifra andrà applicato un "coefficiente di deprezzamento" che nel caso in esame valuta sia il periodo di "vita" indicativo stimato per le strutture in c.a. (circa 80 anni) sia lo stato attuale di manutenzione dell'immobile pignorato. Tale coefficiente si può ragionevolmente individuare in circa il 15%.

Per cui avremo che:

$€\ 200.000,00 - 15\% = €\ 170.000,00$ che rappresenta il valore dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione Latina (LT) - Via Custoza n. 3 - 11	500,00 mq	400,00 €/mq	€ 170.000,00	100,00%	€ 170.000,00
				Valore di stima:	€ 170.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 15/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Culmone Laura



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A - LOCALIZZAZIONE IMMOBILE
- ✓ N° 2 Altri allegati - B - SOPRALLUOGO
- ✓ N° 3 Altri allegati - C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - D - RICHIESTE COMUNE - AMM.CE CONDOMINIO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E - ATTI - FORMALITA' - SENTENZE
- ✓ N° 6 Altri allegati - F - NORMATIVA URBANISTICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - G - TITOLI ABILITATIVI
- ✓ N° 8 Altri allegati - H - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE
- ✓ N° 9 Altri allegati - I - CORRISPONDENZA
- ✓ N° 10 Altri allegati - L - STIMA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Latina (LT) - Via Custoza n. 3 - 11.

Il fabbricato al cui interno è collocato l'immobile oggetto di pignoramento si trova a Latina in via Custoza Nn. 3/11 (allegato H1 - Foto n. H1.1 - H1.2). A questa strada si accede da Corso Matteotti da cui si raggiunge da un lato il centro della città di Latina e dall'altro lato attraverso via Epitaffio l'incrocio con la SS7 Appia e più avanti la frazione di Latina Scalo e i paesi della fascia collinare dei Monti Lepini (allegato B1 - allegato H1 - Foto n. H1.3 - H1.4). L'area su cui è stato costruito il fabbricato al cui interno si trova l'immobile pignorato originariamente di proprietà della ****Omissis****, è individuabile urbanisticamente all'interno del P.P.E. R7 nel "Comparto B" al quale viene attribuito un i.f. 0.95 mc/mq con destinazione Edilizia "Alta Concentrazione con portico, verde pubblico, viabilità e conservazione del volume" (allegato F1).

Ripercorrendo brevemente la storia urbanistica dell'area si rileva che:

- Con Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici n. 6476/1972 viene approvato il P.R.G. del Comune di Latina;
- Con Deliberazione Consiliare n. 561 del 01/12/1989 è stata approvata la variante al P.P.E. del quartiere R7;
- Ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. R7 (allegato F2) in tutti i comparti le superfici di proprietà non ricadenti nei lotti edificabili e nell'ambito cortilizio dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione con apposita convenzione prima del rilascio della Concessione edificatoria ed inoltre l'area/e cedute al comune dovranno essere sistemate a cura e spese del concessionario secondo quelle che sono le previsioni del P.P.E. R7;
- L'art. 5 della Delibera Consiliare n. 69/91 stabilisce che si possono realizzare parcheggi interrati sotto le aree da cedere al Comune purché sia rispettato lo standard previsto dalla L. 122/89 di 1 mq/10 mc.

Si allegano gli stralci relativi alla zona oggetto di interesse relativamente alla Tav. 3 del PPE R7 "Zonizzazione" (allegato F3) e alle Tav. 4 - 5 "Lottizzazione e Comparti" (allegato F4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 947, Sub. 14, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

STRUMENTI URBANISTICI PRG - PPE R7

- Con Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici n. 6476/1972 viene approvato il P.R.G. del Comune di Latina;
- Con Deliberazione Consiliare n. 561 del 01/12/1989 è stata approvata la variante al P.P.E. del quartiere R7;



- Ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. R7 (allegato F2) in tutti i comparti le superfici di proprietà non ricadenti nei lotti edificabili e nell'ambito cortilizio dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione con apposita convenzione prima del rilascio della Concessione edificatoria ed inoltre l'area/e cedute al comune dovranno essere sistemate a cura e spese del concessionario secondo quelle che sono le previsioni del P.P.E. R7;
- L'art. 5 della Delibera Consiliare n. 69/91 stabilisce che si possono realizzare parcheggi interrati sotto le aree da cedere al Comune purché sia rispettato lo standard previsto dalla L. 122/89 di 1 mq/10 mc.

Si allegano gli stralci relativi alla zona oggetto di interesse relativamente alla Tav. 3 del PPE R7 "Zonizzazione" (allegato F3) e alle Tav. 4 - 5 "Lottizzazione e Comparti" (allegato F4).

VINCOLI (allegato F5)

L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, è quindi individuata come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Custoza n. 3 - 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 947, Sub. 14, Categoria F3	Superficie	500,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo rispetto alla destinazione prevista secondo gli elaborati presentati agli uffici preposti del Comune di Latina. Per ciò che riguarda lo stato attuale si rimanda alle immagini dell'allegato H2. Per ciò che concerne la destinazione urbanistica e le vicende urbanistico ed edilizie dell'unità immobiliare si rimanda al capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato al cui interno è collocato l'immobile oggetto di pignoramento si trova a Latina in via Custoza Nn. 3/11 (allegato H1 - Foto n. H1.1 - H1.2). A questa strada si accede da Corso Matteotti da cui si raggiunge da un lato il centro della città di Latina e dall'altro lato attraverso via Epitaffio l'incrocio con la SS7 Appia e più avanti la frazione di Latina Scalo e i paesi della fascia collinare dei Monti Lepini (allegato B1 - allegato H1 - Foto n. H1.3 - H1.4). L'area su cui è stato costruito il fabbricato al cui interno si trova l'immobile pignorato originariamente di proprietà della ****Omissis****, è individuabile urbanisticamente all'interno del P.P.E. R7 nel "Comparto B" al quale viene attribuito un i.f. 0.95 mc/mq con destinazione Edilizia "Alta Concentrazione con portico, verde pubblico, viabilità e conservazione del volume" (allegato F1). Ripercorrendo brevemente la storia urbanistica dell'area si rileva che: • Con Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici n. 6476/1972 viene approvato il P.R.G. del Comune di Latina; • Con Deliberazione Consiliare n. 561 del 01/12/1989 è stata approvata la variante al P.P.E. del quartiere R7; • Ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. R7 (allegato F2) in tutti i comparti le superfici di proprietà non ricadenti nei lotti edificabili e nell'ambito cortilizio dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione con apposita convenzione prima del rilascio della Concessione edificatoria ed inoltre l'area/e cedute al comune dovranno essere sistemate a cura e spese del concessionario secondo quelle che sono le previsioni del P.P.E. R7; • L'art. 5 della Delibera Consiliare n. 69/91 stabilisce che si possono realizzare parcheggi interrati sotto le aree da cedere al Comune purché sia rispettato lo standard previsto dalla L. 122/89 di 1 mq/10 mc. Si allegano gli stralci relativi alla zona oggetto di interesse relativamente alla Tav. 3 del PPE R7 "Zonizzazione" (allegato F3) e alle Tav. 4 - 5 "Lottizzazione e Comparti" (allegato F4).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 16/06/2022

Reg. gen. 16699 - Reg. part. 12330

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

