TRIBUNALE DI LATINA

Sezione EE.II.

Perizia integrativa 2 dell'Esperto Arch. Bruno Falsaci, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2016 del R.G.E., a seguito di richiesta, da parte del Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Giuliano Agozzino del 15.07.2021, di esame delle ulteriori osservazioni del Comune di Latina e della eventuale fattibilità della soluzione di vendita in lotti da parte della società debitrice.

promossa da

MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.
Codice Fiscale: 00816350482
50100 Firenze (FI)

contro

Società per la Logistica Merci S.p.A. in Liquidazione
Codice Fiscale: 01888310594
Via delle Industrie 54/56/58
04100 Latina

Firmato Da: FALSACI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f203dd27eb808aef8c1dd79f97afd32

5)! Nella sottozona F1 ÒÉ • consentita la costruzione di stabilimenti ed impianti industriali in genere. Sulle aree predette sono vietate le case di abitazione, eccetto per il personale dirigente e di custodiaÓ

6)! "*Nella sottozona F/1, con particolare riferimento a quella compresa tra la Stazione FF.S. e l'Aeroporto, è consentita ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. di P.R.G. la costruzione degli Uffici della Dogana e dell'U.T.I.F., secondo le esigenze del Ministero delle Finanze*".

7)! Si precisa che i fabbricati in oggetto e la relativa area di pertinenza rientrano nella Delibera di Consiglio Comunale n. 124/2003 del 18.07.2003 "Variante al P.R.G. per la tutela degli edifici storici ed ambiti di fondazione della Città di Latina – Presa d'atto del voto del C.T.C.R. n. 443/5 dell'11.01.2001".

8)! Tale Variante al P.R.G. tutela gli edifici storici in base alla loro data di edificazione, comprensiva di aree ed ambiti, quindi anche gli edifici in oggetto e le loro aree di pertinenza ricadono completamente in questa normativa.

Qualsiasi eventuale ulteriore edificazione dovrebbe andare in Variante di P.R.G. con il dovuto parere della Regione Lazio, anche se con la Deliberazione n. 32/2020 del 09.07.2020 della Seduta del Consiglio Comunale di Latina, avente per oggetto: "*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*", a pag. 4, il penultimo comma così recita: "***Dato atto che gli interventi non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR ed, in ogni caso, sugli edifici di Fondazione della Città di Latina, individuati nella delibera del C.C. n° 124 del 18/07/2003 di presa atto del voto del C.T.C.R. n° 443/5 dell'11 gennaio 2001…***" esplicitamente dichiara che **non si applicano** le norme di rigenerazione e recupero edilizio, Legge Regione Lazio n. 7/2017.

9)! Il calcolo delle superfici ancora ed eventualmente da realizzare devono rispettare la normativa prevista dalle N.T.A. per le zone F, ovvero la possibilità di edificare fino ad un massimo di 1/3 dell'area di proprietà, al netto di quanto già realizzato, mantenendo comunque salve tutte le prescrizioni su indicate.

10)! La Particella 41 del Foglio 63 del Comune di Latina risulta, al Catasto Terreni, quindi comprensiva delle aree (costruzioni) già edificate, della superficie di mq. 95.615 (visura catastale allegata) indicata come Ente Urbano, in quanto area già edificata in cui la porzione rimasta a terreno viene indicata al Catasto Urbano come Foglio 63 Particella 41 sub. 14 (Bene Comune Non Censibile – B.C.N.C. a tutti i fabbricati, ovvero corte comune).

Firmato Da: FALSACI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f203dd27eb808aef8c1dd79f97afd32

Data: 14/04/2021 - Ora: 12.45.52 Segue

Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Visura n.: T203647 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/04/2021

Dati della richiesta	**Comune di LATINA (Codice: E472A)**
	Sezione di LATINA (Provincia di LATINA)
Catasto Terreni	**Foglio: 63 Particella: 41**

Area di enti urbani e promiscui dal 23/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**63**	**41**		**-**	**ENTE URBANO**	**9 56 15**				**Tipo mappale del 23/11/2005 protocollo n. LT0208599 in atti dal 23/11/2005 (n. 208599.1/2005)**
Notifica						**Partita**	1			
Riserve	1 Atti passaggi intermedi non esistenti									

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune E472 - Sezione - SezUrb - Foglio 63 - Particella 41

Area di enti urbani e promiscui dal 23/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**63**	**41**		**-**	**ENTE URBANO**	**9 56 15**				**FRAZIONAMENTO del 23/11/2005 protocollo n. LT0208611 in atti dal 23/11/2005 (n. 208611.1/2005)**
Notifica						**Partita**	1			
Riserve	1 Atti passaggi intermedi non esistenti									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 63 particella 204
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 63 particella 1003 - foglio 63 particella 1004 - foglio 63 particella 1005 - foglio 63 particella 1006 - foglio 63 particella 1007

11)! Calcolando la superficie catastale della Particella 41 del Foglio 63, e detraendo la sommatoria catastale delle superfici coperte di tutti i fabbricati esistenti al suo interno, si avrà la superficie netta (virtuale) dell'area eventualmente edificabile, in termini di superficie coperta.

12)! Mq. 95.615,00 (Superficie Particella 41) x 1/3 edificabile = Mq. 31.871,00 – Mq. 9.695,00 (sommatoria superfici catastali coperte di tutti i fabbricati esistenti) = mq. 22.176,00 (superficie edificabile).

13)! Calcolo terreno edificabile:

VL = (IF x SL x VE mq x La)/SL

VL = Valore edificabile

SL = Superficie del lotto

VE = Valore Edifici /mq.

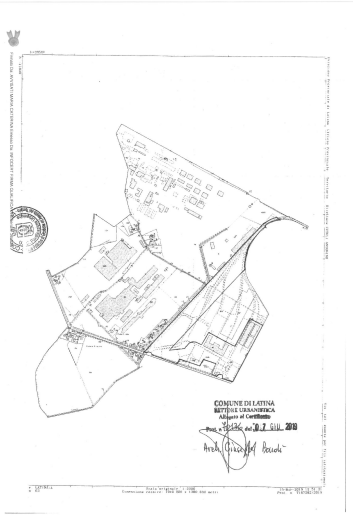
La = incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato.

VL = (0,33 x 22.176,00 x 400,00 x 0,12)/22.176,00 = 15,84 €/mq.

Valore superfici realizzabili: mq. 22.176,00 x 15,84 = € 351.267,84

Firmato Da: FALSACI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f203dd27eb808aef8c1dd79f97afd32

14)! Si precisa che tale superficie coperta da realizzare con ulteriori fabbricati industriali potrà eventualmente essere edificata solamente sulla lunga area ad ovest dei fabbricati esistenti, dove vi erano i tracciati dello scalo merci dei treni, ad oggi parzialmente smantellati, in quanto il resto delle superfici scoperte sono adibite a spazi di manovra, parcheggi, aree a verde previste dal piano, aree "condominiali" ai vari manufatti esistenti, ma soprattutto ricadenti nella Delibera di Consiglio Comunale n. 124/2003 del 18.07.2003 (su indicata) "Variante al P.R.G. per la tutela degli edifici storici ed ambiti di fondazione della Città di Latina – Presa d'atto del voto del C.T.C.R. n. 443/5 dell'11.01.2001".



3.! La richiesta di verifica circa la possibilità di procedere alla vendita dell'immobile pignorato mediante suddivisione in più lotti, con una proposta di progetto di frazionamento catastale a ciò funzionale si esplicita come segue:

a)! Gli immobili rientranti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare de l 15.12.2015 Rep. 6304/2015 sono i seguenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino sub. 9	2348,00 mq	2873,00 mq	1,00	2873,00 mq	16,00 m	T
Capannone F/3 sub. 6	800,00 mq	900,00 mq	1,00	900,00 mq	15,00 m	T
Magazzino sub. 10	2340,00 mq	2541,00 mq	1,00	2541,00 mq	6,86 m	T
Magazzino sub. 11	1130,00 mq	1225,00 mq	1,00	1225,00 mq	6,86 m	T
Magazzino sub. 12	1130,00 mq	1229,00 mq	1,00	1229,00 mq	6,86 m	T
Ufficio sub. 7	830,00 mq	978,00 mq	1,00	445,00 mq	2,79 m	T/1/2
Ufficio sub. 8	835,00 mq	982,00 mq	1,00	982,00 mq	3,30 m	T/1/2/3
Opifici sub. 13	60,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,93 m	T
Corte comune sub. 14	0,00 mq	0,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T

Firmato Da: FALSACI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f203dd27eb808aef8c1dd79f97afd32

b)! Tranne che per quanto riguarda la corte comune che dovrà essere trattata separatamente (sub. 14), tutti gli altri immobili possono essere venduti singolarmente, in base alla loro specifica valutazione inserita nella precedente perizia, chiarendo che, viste le Norme Tecniche previste dal P.R.G. e dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 124/2003 del 18.07.2003 (su indicata) "Variante al P.R.G. per la tutela degli edifici storici ed ambiti di fondazione della Città di Latina – Presa d'atto del voto del C.T.C.R. n. 443/5 dell'11.01.2001", non si possono effettuare frazionamenti per corti esclusive, senza incorrere negli ostacoli presenti nella normativa vigente.

c)! Si possono creare singoli lotti per ogni immobile, lasciando il sub. 14 come "Corte Comune" e quindi come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) a tutti gli immobili, come potrebbe essere un androne, una scala o un ascensore condominiale.

d)! Per quanto riguarda il Foglio 63 Particella 41 sub. 14 (Corte Comune), la si potrebbe frazionare, previo deposito con motivazione al Comune di Latina, prima dell'invio della pratica al Catasto, solamente in due parti, come da planimetria esplicativa allegata, al fine di lasciare una parte a servizio dei fabbricati esistenti ed una seconda parte come area di probabile sviluppo edilizio (area ex scalo merci su ferrovia).

Via Carducci n. 7 - 04100 Latina - P. I.V.A. 00337170591 - C.F.: FLS BRN 53B21 F839U
Cell. 337/924511 – pec: bruno.falsaci@archiworldpec.it

Firmato Da: FALSACI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f203dd27eb808aef8c1dd79f97afd32

CONCLUSIONI

I beni immobili ricadenti nell'Esecuzione Immobiliare 28/2019 sono i seguenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino sub. 9	2348,00 mq	2873,00 mq	1,00	2873,00 mq	16,00 m	T
Capannone F/3 sub. 6	800,00 mq	900,00 mq	1,00	900,00 mq	15,00 m	T
Magazzino sub. 10	2340,00 mq	2541,00 mq	1,00	2541,00 mq	6,86 m	T
Magazzino sub. 11	1130,00 mq	1225,00 mq	1,00	1225,00 mq	6,86 m	T
Magazzino sub. 12	1130,00 mq	1229,00 mq	1,00	1229,00 mq	6,86 m	T
Ufficio sub. 7	830,00 mq	978,00 mq	1,00	445,00 mq	2,79 m	T/1/2
Ufficio sub. 8	835,00 mq	982,00 mq	1,00	982,00 mq	3,30 m	T/1/2/3
Opifici sub. 13	60,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,93 m	T
Corte comune sub. 14	0,00 mq	0,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T

1.! Tutti gli immobili e la Corte Comune (sub. 14), Atto di Pignor amento Immobiliare del 15.12.2015 Rep. 6304/2015, ricadono all Õinterno del la zona ÒF Ð Industria Ó di P.R.G. del

Firmato Da: FALSACI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f203dd27eb808aef8c1dd79f97afd32

Comune di Latina, sottozona "F/1" compresa tra la Stazione FF.S. e l'Aeroporto, come indicato nelle "Norme Tecniche di Attuazione/Testo Unico Co ordinato".

2. Si conferma la valutazione degli immobili di cui sopra, vendibili anche in lotti separati per ciascun immobile, naturalmente mantenendo il sub. 14 come Corte Comune (Bene Comune Non Censibile, B.C.N.C. al Catasto), dovendo rispettare sia le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., sia la Delibera di Consiglio Comunale n. 124/2003 del 18.07.2003 (su indicata) "Variante al P.R.G. per la tutela degli edifici storici ed ambiti di fondazione della Città di Latina – Presa d'atto del voto del C.T.C.R. n. 443/5 dell'11.01.2001".
3. Per un eventuale frazionamento della corte (sub. 14), in 14 (a) e 14 (b), per creare un'area dove inserire una eventuale nuova edificazione, sempre a seguito di Variante del P.R.G. da presentare alla Regione Lazio, si è fatta la proposta di staccare dalla corte comune l'area (lato Roma) denominata in planimetria 14 (b).

Valore delle superfici realizzabili: mq. 22.176,00 x 15,84 = € 351.267,84.

Valutazione dei singoli immobili in lotti distinti:

- Lotto 1 = Magazzino sub. 9 mq. 2.873,00 x € Lotto 4400,00 = € 1.149.200,00
- Lotto 2 = Capannone F/3 sub. 6 mq. 900,00 x € 400,00 = € 360.000,00
- Lotto 3 = Magazzino sub. 10 mq. 2.541,00 x € 400,00 = € 1.016.400,00
- Lotto 4 = Magazzino sub. 11 mq. 1.225,00 x € 400,00 = € 490.000,00
- Lotto 5 = Magazzino sub. 12 mq. 1.229,00 x € 400,00 = € 491.600,00
- Lotto 6 = Ufficio sub. 7 mq. 978,00 x € 1.200,00 = € 1.173.600,00
- Lotto 7 = Ufficio sub. 8 mq. 982,00 x € 1.200,00 = € 1.178.400,00
- Lotto 8 = Opifici sub13 mq. 67,00 x 200,00 = € 13.400,00

Firmato Da: FALSACI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f203dd27eb808aef8c1dd79f97afd32

SEDUTA DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n° 32/2020 del 09/07/2020

OGGETTO : LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 7 AVENTE PER OGGETTO "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" - INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELL'ART. 5. ADOZIONE DELIBERAZIONE

L'anno duemilaventi il giorno nove del mese di Luglio, in modalità audio-video, alle ore 15,41

IL CONSIGLIO

1	COLETTA DAMIANO	A	18	MONTEFORTE GABRIELLA	P
2	COLAZINGARI MASSIMILIANO	P	19	TASSI OLIVIER	P
3	LEOTTA ANTONINO	P	20	ANTOCI SALVATORE	P
4	MATTEI CELESTINA	P	21	DI TRENTO MASSIMO	A
5	ISOTTON LORETTA ANGELINA	P	22	FORTE ENRICO MARIA	A
6	CIOLFI MARIA	P	23	ZULIANI NICOLETTA	P
7	D'ACHILLE FABIO	P	24	COLUZZI MATTEO	A
8	ARAMINI MARINA	P	25	CALVI ALESSANDRO	P
9	PERAZZOTTI LAURA	P	26	IALONGO GIORGIO	A
10	MOBILI LUISA	P	27	MIELE GIOVANNA	P
11	COLETTA ERNESTO	P	28	CELENTANO MATILDE ELEONORA	A
12	GIRI FRANCESCO	A	29	CALANDRINI NICOLA	A
13	CAMPAGNA VALERIA	P	30	TIERO RAIMONDO	A
14	DI RUSSO EMANUELE	P	31	MARCHIELLA ANDREA	A
15	GRENGA CHIARA	P	32	CARNEVALE MASSIMILIANO	A
16	CAPUCCIO MARCO	P	33	VALLETTA VINCENZO	A
17	RINALDI GIANNI	P			

PRESIEDE COLAZINGARI MASSIMILIANO
ASSISTE IOVINELLA AVV. ROSA

Via Carducci n. 7 - 04100 Latina - P. I.V.A. 00337170591 - C.F.: FLS BRN 53B21 F839U
Cell. 337/924511 – pec: bruno.falsaci@archiworldpec.it

Firmato Da: FALSACI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f203dd27eb808aef8c1dd79f97afd32

Firmato Da: FALSACI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f203dd27eb808aef8c1dd79f97afd32

Firmato Da: FALSACI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f203dd27eb808aef8c1dd79f97afd32

Latina, 29.11.2021 Arch. Bruno Falsaci

Via Carducci n. 7 - 04100 Latina - P. I.V.A. 00337170591 - C.F.: FLS BRN 53B21 F839U
Cell. 337/924511 – pec: bruno.falsaci@archiworldpec.it

Firmato Da: FALSACI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f203dd27eb808aef8c1dd79f97afd32