

**TRIBUNALE DI LATINA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Oggetto: Fallimento n. 11/10 “**

**Giudice Delegato: DOTT. ANTONIO LOLLO**

**Curatore: DOTT. ANDREA LAURI**

**STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI**  
**ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO SITI NEL**  
**COMUNE CISTERNA DI LATINA - VIA**  
**MACCHIAVELLI N. 15**

**RELAZIONE**

---

**ARCH. FAUSTO FILIGENZI**  
**Piazza della Libertà, 38 - LT**

Nota esplicativa: la presente relazione ha ad oggetto, previa accurata descrizione, la determinazione del valore attuale commerciale dei seguenti beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento:

- 1- Quota parte pari a 36/100 indivisi dell'appartamento sito in via Macchiavelli n. 15, int. 1, di proprietà del sig. N
- 2- Quota parte pari a 36/100 indivisi dell'appartamento sito in via Macchiavelli n. 15, int. 2, di proprietà del sig. ██████████
- 3- Quota parte pari a 43/100 indivisi dell'appezzamento di terreno sito sulla strada di collegamento Quartiere San Valentino – Centro Urbano, dell'estensione di circa mq 4.383, di proprietà del sig.
- 4- Quota parte pari a 5/8 indivisi dell'appezzamento di terreno sito sulla strada di collegamento Quartiere San Valentino – Centro Urbano, dell'estensione di circa mq 3.900, di proprietà dei sigg. M

Le quote pro-indivise dei beni di cui ai punti 1 e 2 sono pervenute al sig. ██████████ in forza dell'atto di divisione a rogito del notaio Virgilio La Cava in data 21 maggio 1998, rep. N. 19.196, trascritto il 17/6/1998 al n. 7.409 part. di formalità.

Le quote pro-indivise dei beni di cui al punto 3 sono pervenute al sig. N in forza dell'atto di divisione a rogito del notaio Virgilio La Cava in data 21 maggio 1998, rep. N. 19.196, trascritto il 17/6/1998 al n. 7.409 part. di formalità, e dell'atto di compravendita



a rogito del notaio Paolo Pistilli in data 12 settembre 2002, rep. N. 4.817, trascritto il 05/10/02 al n. 16.944 part. di formalità.

Le quote pro-indivise dei beni di cui al punto 4 sono pervenute ai sigg.

in data 06 novembre 1992, rep. N. 16.082, trascritto il 20 novembre 1992 al n. part. 15.642 di formalità.

Per comodità di consultazione, la presente relazione è così articolata:

A - PREMESSA

B - DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

C - CRITERIO DI STIMA E VALORE DEGLI IMMOBILI

D - LOTTI DI VENDITA

#### **A - PREMESSA**

Il Dott. Andrea Lauri conferiva al sottoscritto, Arch. Fausto Filigenzi, l'incarico di accertare l'esatta consistenza immobiliare della società fallita e di procedere alla stima degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento.

Il sottoscritto, accertata la consistenza immobiliare della società fallita, procedeva alle operazioni di consulenza eseguendo numerosi sopralluoghi sia negli immobili da stimare che negli uffici competenti al fine di:

- assumere le necessarie misurazioni per la verifica della rispondenza tra realtà e documentazione;
- acquisire la necessaria documentazione fotografica per meglio sostanziare i beni da stimare;

-svolgere un'accurata indagine di mercato onde reperire informazioni circa i prezzi di mercato praticati nella zona dove sono ubicati i beni;

-verificare, sulla scorta delle norme urbanistiche, la rispondenza delle opere realizzate con le previsioni del P.R.G. del comune.

## **B - DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

### **1 – Appartamento in via Macchiavelli n. 15, int. 1**

E' censito nel catasto urbano al foglio 8 particella n. 86, subalterno 4, è posto al piano terra, ha ingresso indipendente dall'area cortilizia e si estende su una superficie netta interna di circa mq 62,25 così suddivisa:

-Ingresso di 3,20;

-Pranzo-soggiorno di mq 22,70

-Cucina di mq 9,45;

-Letto di mq 18,05;

-bagno di mq 6,45;

-ripostiglio di mq 2,40.

L'altezza interna, tra il pavimento ed il soffitto, risulta di mt 2,80, la porta di accesso è del tipo rinforzata, le finestre sono in profilati di alluminio anodizzato e le bussole interne del tipo tamburato. Le pareti della cucina e del bagno sono parzialmente rivestite con ceramica maiolicata, le altre pareti sono tinteggiate con tinta semilavabile, il pavimento è in ceramica smaltata. L'appartamento, oltre all'impianto igienico sanitario, è fornito dell'impianto idraulico per acqua calda e fredda, dell'impianto elettrico sottotraccia e dell'impianto di riscaldamento del tipo autonomo con

piastra radiante in ghisa in ogni ambiente. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

## **2 – Appartamento in via Macchiavelli n. 15, int. 2**

E' censito nel catasto urbano al foglio 8 particella n. 86, subalterno 5, è posto al piano terra, ha ingresso indipendente dall'area cortilizia e si estende su una superficie netta interna di circa mq 91,85 così suddivisa:

- Cucina di mq 14,95;
- Pranzo-soggiorno di mq 23,50
- Letto di mq 16,40;
- Letto di mq 15,00;
- Letto di mq 11,50;
- Disimpegno di mq 1,10;
- Disimpegno di mq 3,35;
- Bagno di mq 6,05;
- Porticato di mq 29,25.

L'altezza interna, tra il pavimento ed il soffitto, risulta di mt 2,80, la porta di accesso è del tipo blindato, le finestre sono in profilati di alluminio anodizzato e le bussole interne del tipo tamburato. Le pareti della cucina e del bagno sono parzialmente rivestite con ceramica maiolicata, le altre pareti sono tinteggiate con tinta semilavabile, il pavimento è in ceramica smaltata. L'appartamento, oltre all'impianto igienico sanitario, è fornito dell'impianto idraulico per acqua calda e fredda, dell'impianto elettrico sottotraccia e dell'impianto di riscaldamento del tipo autonomo con

piastra radiante in ghisa in ogni ambiente. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

E' importante evidenziare che la camera da letto di mq 16,40 e una parte del porticato di mq 9,20 appartenenti all'appartamento interno 2, come risulta in modo specifico negli elaborati grafici allegati ai titoli di acquisto delle proprietà, sul posto sono inserite nella consistenza dell'appartamento interno 1. Quindi, per ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alle effettive proprietà e più in particolare per ripristinare l'interno 2 nella sua intera consistenza occorre necessariamente chiudere la porta di tale camera letto comunicante con l'interni 1 ed aprirne un'altra per renderla comunicante con l'interno 2.

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari sorge ai margini della strada comunale, si eleva di due piani fuori terra, è coperto a terrazzo e vi si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un cancello in ferro apribile manualmente. E' stato edificato parte con nulla osta rilasciato dall'autorità amministrativa il 13 settembre 1962 alla sig.ra \_\_\_\_\_ e successivamente ampliato prima dell'1/9/1967.

La struttura portante in elevazione è in muratura mista su fondazioni a sacco, i solai sono in latercemento, le tramezzature sono in mattoni forati posti in foglio e le facciate esterne sono rivestite con rivestimento murale plastico.

L'area di pertinenza circostante è dell'estensione, tra coperto e scoperto, di circa mq 1.900 è interamente recintata con rete metallica sorretta da paletti in ferro posti sui muri di recinzione ed il fondo è

imbrecciato. Lungo il fronte stradale è previsto l'esproprio di una superficie di circa mq 261,00 per ampliamento della via Macchiavelli.

### **3 – Appezzamento di terreno sito sulla strada di collegamento**

#### **Quartiere San Valentino – Centro Urbano**

L'appezzamento di terreno è diviso da tale strada di collegamento "Quartiere San Valentino – Centro Urbano, è posto all'interno di una zona residenziale ed è ben collegato sia con il centro storico della città che con altri quartieri: i mezzi pubblici ci sono molto efficienti. Il fondo ha una estensione di circa mq 4.383, confina con detta via Pubblica di collegamento, fosso di scolo, soc. CO. RE., salvo altri, ed è distinto nel catasto terreni al foglio 8 particelle: n. 1371 di mq 357, n. 1375 di mq 246, n. 1372 di mq 356, 1376 di mq 247, n. 2761 di mq 320, n. 2765 di mq 200, n. 2757 di mq 55, n. 2755 di mq 9, n. 2762 di mq 320, n. 2764 di mq 265, n. 2756 di mq 82, n. 2763 di mq 10, n. 2766 di mq 45, n. 2758 di mq 20, n. 2754 di mq 338, n. 1378 di mq 250, n. 1381 di mq 88, n. 85 di mq 327, n. 371 di mq 260, n. 1368 di mq 45, n. 1370 di mq 303, n. 1367 di mq 200 e n. 1369 di mq 40. Ha una configurazione planimetrica regolare e giacitura pressoché pianeggiante con un leggero declivio verso Ovest, il sottosuolo è compatto e resistente ed il piano di posa delle fondazioni dei fabbricati può essere posto alla profondità di mt 1,50 rispetto al piano di campagna; la resistenza normale del terreno risulta di 1,5 kg/cmq. Secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore del Comune, ricade all'interno di tre distinte zone, ed in particolare:

-Per circa mq 1.211 (particelle nn. 1369, 1366, 1367, 371, 1370 e 85/parte, 1381/parte e 1378/parte) ricade all'interno della zona V1 "VERDE Pubblico -Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport-;

-Per circa mq 715,00 (particelle n. 2754, 2766, n. 2763, n. 2758, n.1381/parte e n. 1378/parte)) ricade all'interno del "verde Ripariale" ove è possibile eseguire solo piantumazioni a filare seguendo l'andamento delle aree a verde attrezzato .....

-Per circa mq 1.781 ricade all'interno della zona edificabile del piano particolareggiato Esecutivo C9 – Isolato 10 –C8/2.1- ove è possibile edificare villini Mono e Bifamiliari con i seguenti indici:

-Lotto fondiario minimo: mq 800,00;

-Indice di edificabilità fondiario: 1,20 mc/mq;

-Indice perequativo: 1,12 mc/mq;

-Rapporto di copertura massimo: 50%;

-Numero di piani sovrapposti massimo: 4 (1 interrato, 3 fuori terra);

-Altezza massima: mt 10,50;

-Distanza minima dai confini: mt 5,00;

-Distanza dalle strade: mt 5,00;

-Distanza minima dalla strada di bordo: mt 10,00.

Inoltre, per circa mq 676,00 (particelle nn. 2756, 2764, 2762 e 2755) è occupato dalla sede stradale di collegamento. Per tale superficie occupata è possibile stipulare specifica convenzione con l'amministrazione comunale per ottenere il valore del terreno o, in alternativa, ottenere la proprietà di una cubatura di pari valore da realizzare anche in altre zone della città.

La superficie del lotto perequativo derivante dalla sommatoria dell'estensione del lotto edificabile, dall'area ricadente all'interno del verde ripariale e di quanto occupato dalla sede stradale, è di circa mq 3172,00, che moltiplicato per il relativo indice perequativo di 1,12 mc/mq, si ha la possibilità di realizzabile sul fondo un volume di circa mc 3.552,00.

#### **4 – Appezzamento di terreno sito sulla strada di collegamento**

##### **Quartiere San Valentino – Centro Urbano**

L'appezzamento di terreno dista circa 400 metri dal fondo descritto al punto precedente nella direzione Quartiere San Valentino ed ha le stesse caratteristiche, che per mera completezza espositiva vengono interamente ripetute. Anch'esso è diviso da tale strada di collegamento "Quartiere San Valentino – Centro Urbano, è posto all'interno di una zona residenziale ed è ben collegato sia con il centro storico della città che con altri quartieri: i mezzi pubblici ci sono molto efficienti. Il fondo ha una estensione di circa mq 3.900,00, confina con detta via Pubblica di collegamento, fosso di scolo, salvo altri, ed è distinto nel catasto terreni al foglio 8 particelle: n. 2735 di mq 1.000, n. 2736 di mq 700, n. 2737 di mq 250, n. 2738 di mq 1.095, n. 2739 di mq 620 e n. 2740 di mq 235. Ha una configurazione planimetrica regolare rettangolare e giacitura pressoché pianeggiante con un leggero declivio verso Ovest, il sottosuolo è compatto e resistente ed il piano di posa delle fondazioni dei fabbricati può essere posto alla profondità di mt 1,50 rispetto al piano di campagna; la resistenza normale del terreno

risulta di 1,5 kg/cmq. Secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore del Comune, ricade all'interno di tre distinte zone, ed in particolare:

-Per circa mq 720,00 (particelle nn. 2736/parte e 2739/parte) ricade all'interno della zona VI "VERDE Pubblico -Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport-;

-Per circa mq 600,00 (particelle nn. 2736/parte e 2739/parte) ricade all'interno del "verde Ripariale" ove è possibile eseguire solo piantumazioni a filare seguendo l'andamento delle aree a verde attrezzato .....

-Per circa mq 2.095,00 (particelle nn. 2735 e 2738) ricade all'interno della zona edificabile del piano particolareggiato Esecutivo C9 - Isolato 10 -C8/2.1- ove è possibile edificare villini Mono e Bifamiliari con i seguenti indici:

-Lotto fondiario minimo: mq 800,00;

-Indice di edificabilità fondiario: 1,20 mc/mq;

-Indice perequativo: 1,12 mc/mq;

-Rapporto di copertura massimo: 50%;

-Numero di piani sovrapposti massimo: 4 (1 interrato, 3 fuori terra);

-Altezza massima: mt 10,50;

-Distanza minima dai confini: mt 5,00;

-Distanza dalle strade: mt 5,00; zone della città.

-Distanza minima dalla strada di bordo: mt 10,00.

Inoltre, per circa mq 485 (particelle nn. 2737 e 2740) è occupato dalla sede stradale di collegamento. Per tale superficie occupata è possibile stipulare specifica convenzione con l'amministrazione



comunale per ottenere il valore del terreno o, in alternativa, ottenere la proprietà di una cubatura di pari valore da realizzare anche in altre zone della città.

La superficie del lotto perequativo derivante dalla sommatoria dell'estensione del lotto edificabile, dall'area ricadente all'interno del verde ripariale e di quanto occupato dalla sede stradale, è di circa mq 3180,00, che moltiplicato per il relativo indice perequativo di 1,12 mc/mq, si ha la possibilità di realizzabile sul fondo un volume di circa mc 3.560,00.

### **3-CRITERIO DI STIMA E VALORE DEI BENI**

Al riguardo, preme preliminarmente sottolineare che la disciplina estimativa è assai polimorfa, si adatta ai beni da valutare e assume spigolature variabili da caso a caso. I beni immobili ovviamente sono dotati di specifica individualità: ognuno possiede caratteristiche uniche. Per poter adottare dei modi valutativi tali da non determinare una differenza notevole di valore tra perito e perito, occorre effettuare delle generalizzazioni in modo da restringere notevolmente il campo di analisi. Se ogni immobile fosse un caso di stima a sé stante e per ognuno fosse necessario un riordino della disciplina estimativa, appare chiaro che il compito del perito sarebbe oltremodo arduo. E a tal proposito, infatti, esistono specifiche scuole dell'estimo le quali forniscono strumenti semplificativi per inquadrare il bene immobiliare da valutare all'interno di una griglia metodologica per mezzo della quale pervenire ad un prezzo, che dati in uso al tecnico permettono di scegliere il procedimento per mezzo

del quale determinare il valore dell'immobile. Ne consegue che dall'aspetto economico di un bene scaturisce il relativo criterio di stima, cioè lo svolgimento da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Tutto ciò precisato, la ricerca del probabile valore di mercato viene effettuata:

-Per le unità immobiliari e per il terreno ricadente all'interno della zona urbanistica "VERDE PUBBLICO" con il procedimento sintetico del tipo comparativo;

-Per il terreno di natura edificatoria, l'area occupata dalla sede stradale e l'area destinata a verde ripariale (che danno luogo al lotto "perequativo"), attraverso l'incidenza del valore del terreno sul valore unitario delle unità immobiliari.

La metodologia del "procedimento sintetico, o diretto", per la determinazione del probabile "valore normale" di mercato è fondata sulla comparazione tra le caratteristiche dell'immobile in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatosi recentemente. Più esattamente, i prezzi di riferimento sono stati accertati presso operatori immobiliari che svolgono l'attività a Cisterna di Latina e da relazioni di accertamenti di valore effettuate dall'ufficio del Territorio (ex U.T.E.) ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio. In tale contesto un'attività di primaria importanza la svolge **l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del Territorio; infatti, ogni sei mesi rileva le quotazioni massime e minime degli immobili in base a coordinate spaziali e temporali. I valori dell'**OMI** si

riferiscono a zone omogenee e al periodo di compravendita. Da accurate indagini effettuate nella zona è emerso che il parametro più usato è il metro quadrato e il prezzo unitario medio praticato risulta essere:

-di € 20,00/mq per terreni all'interno delle zone a verde pubblico, corrispondente anche al valore di esproprio;

-di € 1.400,00/mq per gli appartamenti di nuova costruzione.

La superficie reale commerciale di ogni unità immobiliare è data dalla somma delle superfici effettive di ogni ambiente che la compongono, considerando per intero le murature interne ed esterne perimetrali e a metà i muri di divisione con altre unità o altri ambienti. Secondo le consuetudini della zona, i balconi, le cantine e le aree di pertinenza di modeste estensioni vengono considerate rispettivamente per il 25%, 40% e 8% della loro superficie.

In ordine al terreno di natura edificatoria, l'incidenza dell'area sul valore finale del fabbricato oscilla tra il 18% ed il 26% in funzione sia della sua destinazione d'uso che della sua tipologia costruttiva. A tal proposito si precisa che, a seguito di conteggi eseguiti per la zona in esame (conteggi che si omettono di riportare nella presente relazione, restando gli stessi in atti al sottoscritto), la percentuale di incidenza del terreno sul valore finale dei fabbricati è stata determinata nella misura del 20%. Tale percentuale è stata assunta prudenzialmente medio bassa, e, di fatto, corrispondente al corrispettivo (in denaro od in permuta) che normalmente viene corrisposto nella commercializzazione delle aree edificabili.

In relazione alla cubatura con indice di fabbricabilità perequato di 1,12 mc/mq di tali zone destinate a “residenza”, per ogni mq di terreno è possibile edificare una superficie di fabbricato di mq (mq  $1,00 \times 1,12/3,20$ ) 0,350, che aumentato del 25%, per tener conto delle pertinenze (balconi, terrazzi, porticati, ecc.) diventa una superficie commerciale di mq 0,44. Ne consegue che in condizioni normali un metro quadrato di terreno ha un valore di € ( $€ 1.400 \times 0,44 \times 20\%$ ) 123,00 in cifra tonda.

Ai valori così determinati, per le specifiche proprietà indivise, in aderenza alle consuetudini dell’andamento di mercato, viene operata una congrua riduzione del 25%.

Tutto ciò precisato, effettuati i dovuti raffronti ed effettuate altresì le necessarie proporzioni, i valori dei singoli beni in cifra tonda risultano essere:

A – Quota parte dell’appartamento in via Macchiavelli n. 15, int. 1:  
mq 73,00 x € 1.200,00 x 36/100 x 0,75 = **€ 23.652,00.**

**Arrotondato ad € 24.000,00.**

B – Quota parte dell’appartamento in via Macchiavelli n. 15, int. 2:  
mq 115,00 x € 1.200,00 x 36/100 x 0,75 = **€ 37.260,00.**

**Arrotondato ad € 37.000,00.**

C – Quota parte dell’appezzamento di terreno dell’estensione di circa mq 4.383:

a – Superficie lotto perequativo

-mq 3.172,00 x € 123,00 x 0,75 x 43/100 = € 125.825,31

b – Superficie verde pubblico

-mq 1.211,00 x € 20,00 x 0,75 x 43/100 = € 7.810,95

Sommano **€ 133.636,26**

**Arrotondato ad € 134.000,00.**

**D** – Quota parte dell’appezzamento di terreno dell’estensione di circa mq 3.900:

**a** – Superficie lotto perequativo

-mq 3.180,00 x € 123,00 x 0,75 x 5/8 = € 183.346,05

**b** – Superficie verde pubblico

-mq 720,00 x € 20,00 x 0,75 x 5/8 = € 6.750,00

Sommano € 190.096,05

**Arrotondato ad € 190.000,00.**

#### **4-LOTTI DI VENDITA**

Il sottoscritto, alla luce di quanto esposto, accertato e dichiarato, vista l’ubicazione degli immobili e la loro attuale destinazione d’uso, ritiene che la vendita debba avvenire secondo i sottoelencati lotti:

**-Lotto A-** Formato dalla quota parte pari a 36/100 indivisi dell’appartamento sito in Cisterna di Latina, via Macchiavelli n. 15, posto al piano terra, interno 1, confinante con interno 2, distacco su via Macciavelli ed area cortilizia, della superficie netta interna di circa mq 62,25, censito in Catasto Urbano al foglio 8 particella n. 86 sub. 4; stimato per il valore di € 24.000,00.

La camera da letto di mq 16,40 e una parte del porticato di mq 9,20, evidenziati nell’elaborato allegato con tratteggio “rosso”, appartengono all’appartamento interno 2; per ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alle effettive proprietà e più in particolare per ripristinare l’interno 2 nella sua intera consistenza, occorre

necessariamente chiudere la porta di tale camera letto comunicante con l'interno 1 ed aprirne un'altra per renderla comunicante con l'interno 2.

**Lotto B-** Formato dalla quota parte pari a 36/100 indivisi dell'appartamento sito in Cisterna di Latina, via Macchiavelli n. 15, posto al piano terra, interno 2, confinante con interno 1, distacco su via Macchiavelli ed area cortilizia, della superficie netta interna di circa mq 91,85 più porticato di circa mq 29,25,, censito in Catasto Urbano al foglio 8 particella n. 86 sub. 5; stimato per il valore di € **37.000,00.**

La camera da letto di mq 16,40 e una parte del porticato di mq 9,20, evidenziati nell'elaborato allegato con tratteggio "rosso", sul posto accorpate alla consistenza dell'appartamento interno 1, appartengono all'appartamento interno 2; per ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alle effettive proprietà occorre necessariamente chiudere la porta di tale camera letto comunicante con l'interno 1 ed aprirne un'altra per renderla comunicante con l'interno 2.

**Lotto C-** Formato dalla quota parte pari a 43/100 indivisi dell'appezzamento di terreno sito in Cisterna di Latina, strada di collegamento "Quartiere San Valentino – Centro Urbano", dell'estensione di circa mq 4.383, di cui circa mq 1.781 ricadenti in zona edificabile, circa mq 676 occupati da sede stradale, circa mq 715 ricadenti in zona "Verde Ripariale" e circa mq 1.211 ricadenti in zona destinata a verde Pubblico, distinto in catasto al foglio 8 particelle: n. 1371 di mq 357, n. 1375 di mq 246, n. 1372 di mq 356,

1376 di mq 247, n. 2761 di mq 320, n. 2765 di mq 200, n. 2757 di mq 55, n. 2755 di mq 9, n. 2762 di mq 320, n. 2764 di mq 265, n. 2756 di mq 82, n. 2763 di mq 10, n. 2766 di mq 45, n. 2758 di mq 20, n. 2754 di mq 338, n. 1378 di mq 250, n. 1381 di mq 88, n. 85 di mq 327, n. 371 di mq 260, n. 1368 di mq 45, n. 1370 di mq 303, n. 1367 di mq 200 e n. 1369 di mq 40, stimato per il valore di € **134.000,00**

**Lotto D-** Formato dalla quota parte pari a 5/8 indivisi dell'appezzamento di terreno sito in Cisterna di Latina, strada di collegamento "Quartiere San Valentino - Centro Urbano", dell'estensione di circa mq 3.900, di cui circa mq 2.095 ricadenti in zona edificabile, circa mq 485 occupati da sede stradale, circa mq 600 ricadenti in zona "Verde Ripariale" e circa mq 720 ricadenti in zona destinata a verde Pubblico, distinto in catasto al foglio 8 particelle: n. 2735 di mq 1.000, n. 2736 di mq 700, n. 2737 di mq 250, n. 2738 di mq 1.095, n. 2739 di mq 620 e n. 2740 di mq 235 , stimato per il valore di € **190.000,00**

Latina 05/6/2011

Il C.T.U.

Dott. Arch. Fausto Filigenzi



**Allegati:**

**-planimetria degli immobili**

**-rilievo fotografico**

**-visure catastali**

**-atti notarili dei beni**



SCIoglimento ANTICIPATO DI SOCIETA' IN ACCOMANDITA

SEMPLICE

I sottoscritti cittadini italiani:

- [redacted]

[redacted], codice fiscale [redacted]

- [redacted]

[redacted]

ambedue residenti a Cisterna di Latina, Via  
Macchiavelli 27;

- [redacted]

[redacted]

residente a Velletri, Contrada Colle D'Ono n°36, in

qualità di soci, il signor [redacted] socio

accomandatario e titolare della quota di f.

1.800.000; i signori [redacted]

[redacted], soci accomandanti e titolari ciascuno di

una quota di f. 1.600.000, della [redacted]

[redacted] - Società in accomandita

semplice" con sede in Cisterna di Latina, Via

Macchiavelli 15, iscritta al Registro Imprese di

Latina al n°16292, codice fiscale e partita IVA

[redacted], come risulta dall'atto costitutivo del-

la Società stessa, autenticato nelle firme dal

Notaio Raffaele Ranucci di Terracina in data 12

marzo 1990, repertorio n°30138, registrato a Latina

CODICE FISCALE: LCV VGL 30E14 H501F - PARTITA IVA 01993010583

il 27 marzo 1990 al n°1125, dichiarano:

a) di sciogliere innanzi tempo, e con effetto dal giorno di oggi, la Società medesima, riconoscendo l'opportunità di sospendere prima della durata stabilita l'attività sociale e ciò al fine di poter usufruire dei benefici previsti dalla disciplina di cui ai comma 37 e seguenti dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996 n°662;

b) di nominare liquidatore della società il signor Manabini Paolo al quale conferiscono tutti i poteri di cui all'articolo 2278 del Codice Civile;

c) di attribuire altresì al signor Manabini Paolo, in qualità di liquidatore, il potere di procedere ad assegnazione dei beni ai soci, compreso il medesimo, con la facoltà quindi di contrarre anche con se stesso.

Il presente atto resterà depositato presso il Notaio autenticante.

Le spese del presente atto, dipendenti e conseguenti, sono a carico dei soci in parti uguali.

Cori, 29 maggio 1997

fto:

"

"

REPERTORIO N° 18457

RACCOLTA N°9769

AUTENTICA DI FIRME

dal Io sottoscritto dottor Virgilio LA CAVA, Notaio in  
ndo Cori, con studio in Via Accrocca 22, iscritto nel  
cata Ruolo del Distretto Notarile di Latina, certifico  
ster che, previa rinuncia d'accordo tra loro, col mio  
a di consenso, all'assistenza di testi, è stata apposta,  
ella in mia presenza, la sottoscrizione in calce alla  
suestesa scrittura, dai signori:

gnor -

ti i

le; - Marchini Giuseppe nato a Giustino di Latina il 24

rco-

cede- di L.

l me- - Ma 15

ie con marzo a

Vell. ltà

l No- personale dei quali io Notaio sono certo.

Nel mio studio in Cori, ventinove maggio millenove-

conse- centonovantasette

fto Virgilio La Cava Notaio

UFFICIO DEL TERRITORIO DI LATINA

230 tess. A. 1000. 1554. 1000. 1000.

6. 57

Ca. nro che la...

È rinviato per...

N°9769

Virgilio de Cava Notaio



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA  
LATINA

Via Umberto 1° n. 30/84 - P. IVA 00328500590 - Cod. Fisc. 80004010593

UFFICIO RI

La Ditta Aquedotti di Modugno

50000 verserà:

(Imposte dirette)

CONCESSIONI GOVERNATIVE

RENTI POSTALI

Importo

250.000

DIRETTE

contocorrente

testato a UFFICIO DEL REGISTRO TASSE CC CC ROMA

visale

1.1.2.1.

Intime di letture

480420593

DEI VERSAMENTI

C/S	50.000
TL	50.000
TL	50.000
REST	0.000
EBB00000	10000

197

0020818399

CAUSALI  
(Elona Zingarelli)

(2), (3) vedere ANNOTAZIONI in copertina.

Copia per il presentatore

- 47)
- 48)
- 49) IVA
- 50)



\*LTRIPRA\*



\*0000118251997\*

**CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA  
LATINA**

Via Umberto 1° n. 80/84 - P. IVA 00328500590 - Cod. Fisc. 80004010593

UFFICIO RI

La Ditta

Agricoltura di Modigliani

50000 c. 9 mod

verserà:

(Imposte dirette)



UFFICIO DISTRETTUALE DELLE IMPOSTE DIRETTE

DI LATINA

2228 d'ordine

COMUNE di domicilio fiscale

Astoria

DEI VERSAMENTI

C/9 50.000  
TL 50.000  
TL 50.000  
REST 0.000  
1850A000 10:11

assegnato a questo ufficio il giorno...  
mese di 6 GIU, 1997 dell'anno 197

Scopliamento autorizzato di  
229 10/18/57

dat. da N. documenti.

(3) ADDETTO AI SERVIZI AUSILIARI

(Elena Zingarelli)

(2), (3) vedere ANNOTAZIONI in copertina.

IL CASSIERE

Copia per il presentatore

47)  
48)  
49) IVA  
50)



\*LIRIPRA\*



\*0000118251997\*

# CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA LATINA

Via Umberto 1° n. 80/84 - P. IVA 00328500590 - Cod. Fisc. 80004010593

UFFICIO RI

La Ditta

Agricoltura di Modigliani

L. 50000 C/9 Mod

verserà:


- A) DIRITTO FISSO ANNUALE - Cap. 2001
- 1)
- B) DIRITTI SU ATTI E CERTIFICATI - Cap. 2002
- 2) Registro Imprese
- 3) Commercio estero - Certificati origine-
- 4) Statistica e prezzi - industria - Panificazione
- 5) M.U.D.
- 6) REC Albi e Ruoli
- 7) UPICA
- B2/A DIRITTI SU ATTI E CERTIFICATI - Cap. 9104
- 8) Artigianato
- C) DIRITTI PER ISCRIZIONI, MODIFICHE E CESSAZ. - Cap. 2002
- 9) Registro Imprese
- 10) Ruolo periti ed esperti e Stimatori e pesatori
- 11) Ruolo mediatori
- 12) Ruolo agenti e rappresentanti di commercio
- 13) Albo Vigneti
- 14) Registro esercenti il commercio (REC)
- 15) Albo comm. ingrosso prodotti ortofrutticoli, carni e ittici
- 16) Albo commissionari, mandatari e astatori
- 17) Registro venditori, fabbricanti e importatori oggetti preziosi
- 18) Deposito margarina
- C9/A DIRITTI PER ISCRIZIONI, MODIFICHE E CESSAZ. - Cap. 9104
- 19) Artigianato
- D) OBLAZIONI - Cap. 2006
- 20) Depenalizzate (D.L. 352/78 - L. 630/81)
- 21) Depenalizzate (R.D. 2011/34 - L. 630/81)
- E) PROVENTI DA PUBBLICAZIONI - Cap. 4004
- 22)
- 23) Elenco Ufficiale Protesti Cambiari, abbon., copie, inserz.
- 24) Listino Ufficiale Prezzi Ingrosso: abbonamenti, copie
- 25)
- 26) IVA
- FITTI - PIGIONI - Cap. 4001
- 27) Fitti locali
- 28) Uso salone camerale
- 29) IVA
- 30)
- QUOTA CORSI - Cap. 5006
- 31) Quota partecipazione corsi
- 32) IVA
- PROVENTI E RECUPERI DIVERSI - Cap. 5007
- 33) Carnets ATA e TIR - Fogli aggiuntivi e supplementari
- 34)
- 35) Dichiarazioni e autorizzazioni di importazione
- 36) Certificati - Licenze (cites)
- 37) Altri recuperi
- 38) Rimborso spese postali
- 39) Arrotondamenti
- 40) IVA
- 41)
- RECUPERI QUOTE INSOLUTE - Cap. 7004
- 42) Recupero quote insolute di crediti agevolati
- ENTRATE PER SERVIZI C/TERZI (Partite di giro) - Cap. 9104
- 43) Commissioni degustazione vini
- 44)
- 45)
- 46)
- 47)
- 48)
- 49) IVA
- 50)

Latina, 6/6/97

## DISTINTA DEI VERSAMENTI

C/9	50.000
TL	50.000
TL	50.000
REST	0.000
1850A000	10:11

06/06/97

Annotazioni:

---



---



---



---



---



\*LTRIPRA\*



\*0000118251997\*

/11825/1997/CLT0116

LATINA, 06/06/1997

TA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE ALL'UFFICIO  
RO IMPRESE DI LATINA  
GUENTI ATTI E DOMANDE:

VAMENTE ALL'IMPRESA:

LA N

CCHIAVELLI 15  
CISTERNA DI LATINA LT

GIURIDICA: SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE  
FISCALE: 01480420593

TA NELLA SEZIONE ORDINARIA  
GISTRO IMPRESE AL N.RO 16292 TRIBUNALE DI LATINA  
REPERTORIO ECONOMICO AMMINISTRATIVO: 92222

DEGLI ATTI PRESENTATI:

SOCIETA' DI PERSONE: SCIoglimento CON LIQUIDAZIONE

COPIE: 1 DT.ATTO: 29/05/1997

DEI MODELLI PRESENTATI:

Q 01 SCIoglimento E LIQUIDAZIONE  
Q 03 CARICHE RELATIVE ALLA LIQUIDAZIONE

MANDA: 06/06/1997 PRESENTATA IL: 06/06/1997 DATA PROTOCOLLO: 06/06/1997

PER DIRITTI

LIRE

\*\*50.000\*\*

\*\*50.000\*\*

ELL'ADDETTO:

CONCETTA



\*LTRIPRA\*



\*0000118251997\*



REPERTORIO N° 19196

RACCOLTA N° 10189

ASSEGNAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno ventuno  
del mese di maggio (21 maggio 1998) in Cori, nel mio  
studio.

17 GIU. 1998

Avanti a me dottor Virgilio LA CAVA, Notaio in  
Cori, con studio in Via Accrocca 22, iscritto nel  
Ruolo del Distretto Notarile di Latina, senza assi-  
stenza di testi, per espressa e concorde rinuncia  
dei componenti, con il mio consenso,

REG. PARLARE 7400

REG. GEN. IV

10725

SONO COMPARI

[redacted] nato a Cisterna di Latina il 6  
dicembre 1965, codice fiscale MRC RCL 65T06 C740Q,  
residente ivi, Via Machiavelli 27, che interviene al  
presente atto in proprio e quale socio liquidatore della [redacted]

[redacted] - Società in  
accomandita semplice" in liquidazione, con sede in  
Cisterna di Latina, Via Machiavelli 15, iscritta nel  
Registro delle Imprese di Latina al n°16292, codice  
fiscale e partita IVA 01480420593, nominato tale con  
facoltà di contrarre anche con se stesso, con  
scrittura privata da me autenticata nelle firme il  
29 maggio 1997 repertorio n°18457/9769, registrato a  
Latina il 5 giugno 1997 al n°1594, mediante la quale

166

150



la detta società veniva messa in liquidazione;

MARCHESE GIUSEPPE

ta a Cisterna di Latina il

dichiarano, ciascuno per quanto lo riguarda, di essere coniugati in regime di comunione legale rispettivamente con aprile 1969 codice fiscale G

ARTICOLO 2 - I s

Ma si dichiarano di essere gli unici soci, come meglio appresso specificato, della predetta "AG - Società in accomandita semplice" in liquidazione, alla data del 31 maggio 1997 e di partecipare al capitale nelle seguenti proporzioni:



Marchini socio accomandatario

il 24 della quota di f. 1.800.000;

740A [redacted]

della quota di f. 1.600.000;

il 15 [redacted]

740R della quota di f. 1.600.000.

3. ARTICOLO 3 - Il sig [redacted]

onale qualità di liquidatore della "AGH [redacted]

ARCH [redacted]  
hini lice  
di ioni  
gale omuni

l 24 liquidazione, alla data del 20 maggio 1998, dal  
i, e quale non risulta l'esistenza di passività a carico  
raio della società.

BILANCIO FINALE DI LIQUIDAZIONE

di ATTIVO	
immobili	f. 107.500.000
ela PASSIVO	
ome capitale sociale	f. 5.000.000
tta soci c/Finanziamenti	f. 102.500.000


età Lo stesso Ercole Marchini dichiara altresì di aver  
ata predisposto il piano di riparto, dopo aver preso  
ale atto della concorde volontà dei soci di attuare una  
ripartizione in natura delle attività sociali.

I signori soci Ercole Marchini, Giuseppe Marchini ed Emanuela Marchini dichiarano:

a) di approvare in ogni sua parte il bilancio finale di liquidazione e, conseguentemente, di rinunciare alla impugnazione dello stesso;

b) di approvare il piano di riparto di cui appresso, predisposto dal liquidatore.

Con riferimento al suddetto piano di riparto e procedendo all'esecuzione di quanto ivi stabilito, i componenti confermano di accettare, nelle proporzioni appresso specificate, l'assegnazione in natura dei beni sociali costituiti dai seguenti immobili:

1) porzione di terreno in Cisterna di Latina, Via Machiavelli, della superficie di are quarantatré e centiare ottantatré (are 43.83) confinante con Via  proprietà Trani;

distinto in catasto terreni alle partite:

- 21231, foglio 8, particelle 1368, 1369, 1380, 1381;

- 19095, foglio 8, particelle 1371, 1372, 1373, 1374;

- 19228, foglio 8, particelle 85, 371, 1367, 1370, 1375

1376, 1377, 1378, redditi complessivi: dominicale f.

170.320 e agrario f. 80.338.

2) locale ad uso deposito, ove sopra, della superficie di metri quadrati quarantasette (mq. 47)

circa, confinante con proprietà Marchini Maurizio a



archimetre lati e terreno precedente;

distinto in catasto urbano alla partita 1003709,

foglio 8, particella 86 sub 3, categoria C/2, classe

3<sup>^</sup>, rendita f. 225.400;

3) porzione di fabbricato, ove sopra, posta al

piano terra, adibita ad abitazione, composta di due

camere ed accessori; confinante con distacco verso

Via Machiavelli, distacco verso proprietà Trani e

porzione di cui appresso; distinto in catasto urbano

alla partita 1003709, foglio 8, particella 86 sub 4,

categoria A/2, classe I<sup>^</sup>, rendita f. 420.000;

4) porzione di fabbricato, ove sopra, posta al

piano terra, adibita ad abitazione, composta di tre

vani ed accessori, confinante con distacco verso Via

Machiavelli, porzione di cui sopra e distacco verso

proprietà Trani; distinta in catasto urbano alla

partita 1003709, foglio 8, particella 86 sub 5,

categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 5,5, rendita f.

797.500.

Le porzioni sopra descritte sono state acquistate

dalla detta società in forza di atto di

compravendita a mio rogito in data 2 dicembre 1990

repertorio n°13903, registrato a Latina il 21

dicembre 1990 al n°6124 ed ivi trascritto il 3 di-

cembre 1990 formalità n°15039, ed erano in parte

gravate da usufrutto, ora estinto a seguito del decesso dell'usufruttuaria Finotti Matilde nata a Cisterna di Latina il giorno 1 maggio 1913, avvenuto il 27 luglio 1996, sui terreni identificati in catasto con le particelle 1368,1369,1380,1381 del foglio 8 e sulle porzioni di fabbricato sopra descritte.

Tenuto conto delle quote di partecipazione di ciascun socio, come indicato al precedente articolo 2, l'assegnazione degli immobili sopra descritti viene effettuata per quote indivise, nelle proporzioni che seguono:

I  
ART

oggetto della presente assegnazione ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cisterna di Latina in data 18 maggio 1998, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa dispensa di lettura a me data dai comparenti, e che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

I comparenti, da me ammoniti ai sensi





del dell'articolo 26 della legge 4 gennaio 1968 n°15,  
ta a sulla responsabilità penale cui vanno incontro in  
nuto caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano ed  
in attestano, ai sensi e per gli effetti dell'articolo  
del 4 della legge stessa:

opra a) che la costruzione del fabbricato compendiate  
le porzioni oggetto del presente atto è stata  
di iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967 in  
olo conformità al progetto in virtù del quale è stata  
tti rilasciata licenza di costruzione n°124 nell'anno  
le 1962 dal Comune di Cisterna di Latina e che a  
tutt'oggi non è stato emesso alcuno dei  
provvedimenti sanzionatori previsti dalla normativa  
25 richiamata dall'art. 41 della legge 28 febbraio 1985  
15 n°47;

a b) che il reddito fondiario afferente alle  
medesime porzioni è stato denunciato nell'ultima  
dichiarazione dei redditi il cui termine di  
presentazione è già scaduto alla data odierna.

ARTICOLO 5 - I componenti convengono che, qualora  
dovessero in futuro emergere sopravvenienze passive  
ed attive, relative alla società, queste saranno  
sopportate e ripartite tra loro, proporzionalmente  
alla quota di capitale da ciascuno posseduta.

ARTICOLO 6 - Le presenti assegnazioni vengono fatte

ed accettate con tutti di quanto assegnato, gli  
annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni,  
servitù attive e passive, nello stato di fatto e di  
diritto in cui si trova.

ARTICOLO 7 - Gli assegnatari riconoscono di essere  
stati completamente tacitati di ogni loro diritto di  
compartecipazione sociale e dichiarano di non aver  
più nulla a pretendere dalla società, né  
rispettivamente l'uno dall'altro, dando ampio  
discarico al liquidatore per il suo operato.

ARTICOLO 8 - Ai fini fiscali dichiarano i componenti  
che il valore complessivo di quanto loro assegnato  
ammonta a lire centosessantottomilioni (f.  
168.000.000) e che non si è tra loro proceduto ad  
alcun conguaglio, essendo il valore di quanto  
assegnato corrispondente alla quota di partecipazione  
posseduta da ciascun socio assegnatario.

ARTICOLO 9 - Gli assegnatari si prestano reciproca-  
mente ogni garanzia per i casi di evizione e  
rinunciano all'ipoteca legale.

ARTICOLO 10 - Gli effetti utili ed onerosi derivanti  
dal presente atto si dichiarano dagli assegnatari  
immediati.

ARTICOLO 11 - Il liquidatore, signor [REDACTED]  
[REDACTED] richiederà, in base a questo atto, la

cancellazione della società dal Registro delle  
Imprese di Latina. A tale scopo i componenti confer-  
mano e precisano:

- a) che il bilancio finale è stato approvato;
- b) che i debiti sociali risultano tutti pagati;
- c) che il piano di riparto è stato eseguito.

Le scritture contabili ed i documenti sociali  
saranno depositati presso il signor [REDACTED]  
affinché le conservi ai sensi dell'ultimo comma  
dell'articolo 2312 del Codice Civile.

ARTICOLO 12 - Ai sensi e per gli effetti di cui al  
D.P.R. 26 ottobre 1972 n°643, i componenti mi  
presentano la prescritta dichiarazione.

ARTICOLO 13 - Le spese del presente atto, dipendenti  
e conseguenti, sono, in proporzione delle rispettive  
attribuzioni, a carico dei soci assegnatari, i quali  
richiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali  
previste dai comma 37 e seguenti dell'articolo 3  
della legge 23 dicembre 1996 n°662, sussistendo i  
requisiti ivi stabiliti.

Del presente atto, scritto a macchina da persona  
di mia fiducia su tre fogli per pagine nove quasi  
per intero, ho dato lettura ai componenti, che lo  
approvano.

fto: [REDACTED]



r



1  
1  
r  
a  
s  
p  
p  
p  
r  
a  
a  
a  
a  
A  
11

# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile



Allegato "A" al N. 10189

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Art. 18 Legge 28 Febbraio 1985 n. 47)

### IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA E TECNICO - MANUTENTIVA

- Vista la domanda presentata in data 08.05.98, Prot. n. 15099, dalla [redacted] con sede in Cisterna di Latina in Via Machiavelli n. 27, con la quale viene richiesto il certificato urbanistico edilizio di cui all'Art. 18 Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, per il terreno sito in Cisterna di Latina in Via Machiavelli n. 27, distinto in catasto al Foglio n. 8 - Part. nn. 1368 - 1369 - 1380 - 1381 - 1371 - 1372 - 1373 - 1374 - 85 - 371 - 1367 - 1370 - 1375 - 1376 - 1377 - 1378;

- visto il versamento di £. 50.000 effettuato su c/c postale n. 13108048 - Boll. n. 54 del 06.05.98, per i diritti di Segreteria di cui alla Delibera di G.M. n. 585/92 e successive integrazioni

### C E R T I F I C A

1) che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area distinta in catasto al Foglio n. 8 - Part. nn. 1370 - 1367 - 1369, così risultanti dall'estratto di mappa rilasciato dall'U.T.E. di Latina allegato al presente certificato, sono le seguenti, oltre quelle contenute nelle Leggi statali e regionali vigenti e nel Regolamento Edilizio Comunale. Prescrizioni derivanti dall'applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato in data 9 marzo 1976 con Delibera di G.R. n. 893 e delle misure di salvaguardia di cui alla vigente Legislazione (Legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni L.R. 6 Luglio 1977 n. 24) conseguenti all'Adozione con Delibera di C.C. n. 181 del 04.03.95 della variante alla normativa per le Zone agricole, secondo le quali l'area in oggetto ricade nell'ambito della SOTTOZONA E1, AGRICOLA PRODUTTIVA con i seguenti parametri:

#### INTERVENTI RESIDENZIALI

- Lotto minimo edificabile Ha 2.00 (lotto di proprietà, continuo e compatto);
- volume massimo realizzabile per lotti pari al lotto minimo mc. 600;
- indice di edificabilità per superfici eccedenti al lotto minimo 0.025 mc/mq.;

- cubatura massima ammissibile di mc. 1.000 compresi volumi esistenti;
- area coperta max edifici mq. 150;
- distanza minima dal filo stradale ml. 25;
- distanza minima asse stradale ml. 30;
- distacchi dai confini ml. 10;
- distacchi da altri fabbricati ml. 10;
- distacchi tra fabbricati con diversa destinazione d'uso pari al doppio dell'altezza del fabbricato più alto;
- altezza massima ammissibile ml. 6.50;
- numero piani fuori terra n. 2;
- pendenza dei tetti non superiore al 35%;
- piantumazione della corte con alberi di alto fusto in ragione di un albero per ogni 50 mc;
- realizzazione di portici nella misura del 35% della superficie coperta.

Gli edifici storici delle tenute Torrecchia Vecchia, Torrecchia Nuova, Castel Ginnetti, i Poderi delle bonifiche pontine; Opera Nazionale Combattenti, Università Agraria di Sermoneta, Università Menotti Garibaldi, Tenuta Caetani, Tenuta Doganella di Ninfa (casale Armellini), Tenuta di Olmobello, Tenuta Torrecchia (Sbardella), Tenuta Fiammingo, Tenuta Piscina di Zaino (Contessa Murari), Tenuta San Biagio (Fratelli Federici), Tenuta Tivera (Marfoli).

Sono assoggettati ai soli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, con mantenimento degli originali caratteri architettonici.

#### INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

- Lotto minimo edificabile Ha 2.00 (lotto di proprietà continuo e compatto);
- indice di edificabilità 0.07 mc/mq. (con obbligo di relazionare sul rapporto fra le dimensioni dell'attrezzatura in progetto ed in processo produttivo in atto o da attuare);
- distanza minima dal filo stradale ml. 25 e comunque non inferiore alle misure previste dal vigente Codice della Strada;
- distanza minima asse strada ml. 30.00;
- distacchi da eventuali servitù di passaggio ml. 10;
- distacchi dai confini ml. 10;
- distacchi da altri fabbricati ml. 10;
- distacchi tra fabbricati con diversa destinazione d'uso pari al doppio dell'altezza del fabbricato più alto;
- altezza massima ml. 6.50, salvo specifiche documentate esigenze e salvo per i silos, la cui distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a ml. 10 e ml. 20 dal ciglio stradale;
- pendenza dei tetti non superiore al 35%;

- piantumazione della corte con alberi di alto fusto in ragione di un albero per ogni 50 mc.

Per quanto attiene le recinzioni, non possono superare l'altezza di mt. 2,00 e che la parte muraria può emergere dal terreno fino ad un massimo di 80 cm.

2) che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area distinta in catasto al Foglio n. 8 - Part. nn. 1368 - 1369 - 1371 - 1372 - 1373 - 1374 - 85 - 371 - 1375 - 1376 - 1377 - 1378, così come risultanti dall'estratto di mappa rilasciato dall'U.T.E. di Latina allegato al presente certificato, sono le seguenti, oltre quelle contenute nelle Leggi statali e regionali vigenti e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Prescrizioni derivanti da APPROVAZIONE P.R.G., secondo il quale l'area predetta ricade nella "ZONA DI INTERVENTO C8 ASSOGGETTATA A P.P.E."

U.B.: nella quantificazione dei volumi realizzabili sull'area sopradescritta, andranno detratti tutti i volumi legittimi o abusivi, relativi ad edifici già insistenti sulla stessa anche se questa dovesse essere divisa, ceduta, frazionata ecc., tra diversi proprietari o aventi titolo.

3) che la zona indicata:

- a) è stata dichiarata zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge 2 Febbraio 1974 n. 64;
- b) è soggetta al vincolo della Legge del 08.08.1985 n. 431 (art. 1/c) fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Cisterna di Latina, 18.05.98

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMM.VO  
Arch. *Piero Tomei*

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
TECNICA E TECNICO - MANUTENTIVA  
Ing. *Gianfranco Buttarelli*



TRASCRIZIONE



Studio notarile associato  
E. M. CAPECELATRO  
A. MOSCA - P. PISTILLI  
ROMA - Via E. Q. Visconti, 99  
VELLETRI - Piazza Cairoli, 44

N. 4.817 Repertorio

N. 1.488 Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il dodici settembre duemiladue in Velletri, Piazza Cairoli n.

44.

12 settembre 2002

REG. PART. AR. 16944  
GEN N 24091

Innanzi a me dr. Paolo PISTILLI, Notaio in Roma, iscritto al  
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e  
Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni per concorde  
rinuncia delle parti col mio consenso,

Si sono costituiti:

3

5 OTT. 2002

36,15

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono  
certo, col presente atto convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1°) Il signor MARCHINI Giuseppe vende la sua quota di



tre (mq. 4.383), di cui circa metri quadrati duemilatrecento-  
trentanove (mq. 2339) edificabili, confinante con detta Via,  
proprietà Marchini Maurizio, proprietà Trani, salvi altri.

Distinto nel Catasto Terreni al foglio 8, con le particelle:

- 85 di are 3.27, r.d. Euro 3,04, r.a. Euro 2,79;
- 371 di are 2.60, r.d. Euro 2,42, r.a. Euro 2,22;
- 1367 di are 2.00, r.d. Euro 1,86, r.a. Euro 1,7;
- 1368 di ca. 45, r.d. Euro 0,42, r.a. Euro 0,38;
- 1369 di ca. 40, r.d. Euro 0,37, r.a. Euro 0,34;
- 1370 di are 3.03, r.d. Euro 2,82, r.a. Euro 2,58;
- 1371 di are 3.57, r.d. Euro 8,57, r.a. Euro 3,5;
- 1372 di are 3.56, r.d. Euro 8,55, r.a. Euro 3,49;
- 1373 di are 6.50, r.d. Euro 15,61, r.a. Euro 6,38;
- 1374 di are 3.47, r.d. Euro 8,33, r.a. Euro 3,41;
- 1375 di are 2.46, r.d. Euro 5,91, r.a. Euro 2,41;
- 1376 di are 2.47, r.d. Euro 5,93, r.a. Euro 2,42;
- 1377 di are 5.10, r.d. Euro 12,25, r.a. Euro 5;
- 1378 di are 2.50, r.d. Euro 6, r.a. Euro 2,45;

- 1380 di are 1,57, r.d. Euro 3,77, r.a. Euro 1,54; e

- 1381 di ca. 88, r.d. Euro 2,11, r.a. Euro 0,86.

La destinazione urbanistica di detto terreno risulta dal Certificato Comunale del 9 luglio 2002, che qui allego sub "A", omessane la lettura per volontà dei comparenti, e previa dichiarazione del venditore che dopo il suo rilascio non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

La vendita comprende tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze.

Art. 2°) Il prezzo della vendita è convenuto, a corpo, in EURO 20.000 (ventimila), di cui EURO 19.000 (diciannovemila) per i diritti sulla parte edificabile, ed è stato già pagato dagli acquirenti al venditore, che ne rilascia quietanza e rinuncia all'ipoteca legale.

Art. 3°) Tutti gli effetti della vendita decorrono da oggi.

Art. 4°) Il venditore garantisce che quanto alienato è libero da pesi, vincoli, oneri reali, privilegi fiscali, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche, ad eccezione del pignoramento trascritto a Latina il 25 ottobre 1989 al n. 13.778 di formalità, pignoramento che gli acquirenti dichiarano di ben conoscere, e che non vi sono confinanti coltivatori diretti aventi diritto di prelazione legale nel presente acquisto.

Il venditore dichiara altresì che i diritti alienati sono a lui pervenuti con atto a rogito del Notaio Virgilio La Cava di Cori del 21 maggio 1998, rep. n. 19.196, debitamente regi-





strato e trascritto a Latina il 17 giugno 1998 al n. 7.409 di formalità.

Art. 5°) Il venditore è il fratello degli acquirenti.

Il venditore dichiara di non essere imprenditore e chiede, relativamente alla parte edificabile del terreno in oggetto, che le plusvalenze di cui all'art. 81, 1° comma, lettere "a" e "b", del T.U.I.R. vengano determinate, ai sensi dell'art. 7 della L. 28 dicembre 2001 n. 448, assumendo come valore iniziale del terreno oggi venduto il suo valore di mercato alla data del 1° gennaio 2002, quale determinato dal geom. Fabio Calvani di Lariano con la perizia di stima che egli ha asseverato con giuramento innanzi a me Notaio il 9 settembre 2002, rep. n. 4.765 e che al presente atto si allega sub "B", omissane la lettura per dispensa dei comparenti. All'uopo precisa che l'11 settembre 2002 ha versato all'Ufficio delle Entrate di Velletri l'imposta sostitutiva di cui al detto art. 7 della L. 448/2001, imposta di EURO 748,48 (settecentoquarantotto virgola quarantotto).

Di quest'atto ho dato lettura alle parti, che lo approvano e meco lo firmano a margine e lo sottoscrivono.

Consta di due fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia ed integrati di mio pugno per cinque pagine fin qui.

F.to: Marchini Giuseppe; Marchini Ercole; Marchini Emanuela;

Paolo Pistilli notaio

PAOLO

IL I  
Vist  
647  
24  
ale  
di al  
to il  
Part  
1373  
78;  
Vist  
131  
eter  
tegr  
he le  
ea d  
368  
71 -  
ultat  
o,  
eli  
Aun  
Pr  
iber  
rede  
Pa  
373/  
Pa  
881/  
LICC  
Par  
137  
[FA

P  
881,  
eriv  
app  
si  
ap  
ta

# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

MEDAGLIA D'ARGENTO AL VALOR CIVILE

Allegato u A<sup>u</sup>

al rep. N. 4814

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
(art. 18 Legge 28 Febbraio 1985 n. 47)

racc. n. 1488

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO E TECNICO - MANUTENTIVO

Vista la domanda presentata in data 04.07.2002, prot. n. 647 dal Sig. [redacted] nato a Cisterna di Latina il 24.10.68 ed ivi residente in Via Machiavelli n. 27, con la quale viene richiesto il certificato urbanistico edilizio di cui all'art. 18 Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, per il terreno sito in Cisterna di Latina, distinto in catasto al Foglio n. 8 Particelle nn. 86 - 1368 - 1369 - 1380 - 1381 - 1371 - 1372 - 1373 - 1374 - 85 - 371 - 1367 - 1370 - 1375 - 1376 - 1377 - 1378;



Visto il versamento di Euro 25,82 effettuato su c/c postale n. 13108048 - Boll. n. 99 del 03.07.2002, per i diritti di Segreteria di cui alla Delibera di G.M. n. 585/92 e successive integrazioni.

## C E R T I F I C A

che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area distinta in catasto al Foglio n. 8 - Particelle nn. 86 - 1368 - 1369 - 1380 - 1381 - 1371 - 1372 - 1373 - 1374 - 85 - 371 - 1367 - 1370 - 1375 - 1376 - 1377 - 1378, così come risultanti dalla mappa catastale allegata al presente certificato, sono le seguenti, oltre quelle contenute nelle Leggi statali e regionali vigenti e nel Regolamento Edilizio Comunale.



1) Prescrizioni derivanti da **APPROVAZIONE P.P.E. ZONA C8** (Deliberazione di C.C. n. 88 del 21.12.2001) nel quale l'area redenta è così classificata:

Particelle nn. 86/Parte - 1380/Parte - 1377/Parte - 1373/Parte = **VIABILITA'**;

Particelle nn. 85/Parte - 1374/Parte - 1378/Parte - 1381/Parte - 1373/Parte - 1377/Parte - 1380/Parte = **VERDE PUBBLICO**;

Particelle nn. 1373/Parte - 1377/Parte - 1380/Parte - 1372 - 1376 - 1371 - 1375 - 86/Parte = **AREA C8/2.1 - VILLINI MONO E FAMILIARI (isolato n. 10)**.

Particelle nn. 85/Parte - 1374/Parte - 1378/Parte - 1381/Parte - 371 - 1368 - 1370 - 1367 - 1369 = Prescrizioni derivanti da:

applicazione della L.R. 22.12.99 n. 38 (Titolo IV - Capo I) e successive modifiche ed integrazioni;

applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato in data 09.03.1976 con Delibera di G.R. n. 893; secondo la quale

- l'area in oggetto ricade nell'ambito della ZONA AGRICOLA disciplinata dai seguenti parametri:
- a) Lotto minimo edificabile Ha 2.00.00;
  - b) indice di edificabilità residenziale 0.03 mc/mq.;
  - c) area coperta max edifici mq. 150;
  - d) indice di edificabilità per attrezzature agricole 0.03 mc/mq.;
  - e) distanza minima dal filo stradale ml. 25,00 e comunque non inferiori alle misure previste dal vigente Codice della Strada. Relativamente alle strade comunali, di bonifica dell'O.N.C., tale distanza prescritta dal vigente P.R.G. n. 20.00 ml. (Deliberazione di C.C. n. 20 del 27.03.1975);
  - f) distanza minima dall'asse stradale ml. 30,00;
  - g) numero massimo dei piani: 2;
  - h) altezza massima ml. 7,00 salvo specifiche documentate esigenze e salvo i silos, la cui distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a ml. 10 e ml. 20 dal ciglio stradale;
  - i) distacchi minimi tra fabbricati aventi diversa destinazione d'uso pari al doppio dell'altezza;
  - l) distacchi minimi corpi di fabbrica pari all'altezza.

N.B.: nella quantificazione dei volumi realizzabili sull'area sopradescritta, andranno detratti, in quota proporzionale, tutti i volumi edificati dopo l'adozione del Piano sull'originaria proprietà risultante al momento dell'adozione del Piano medesimo.

- 3) che la zona indicata:
- a) è stata dichiarata zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge 2 Febbraio 1974 n. 64;
  - b) le Particelle nn. 86/Parte - 1368 - 1369 - 1380 - 1381 - 1371 - 1372 - 1373 - 1374 - 85 - 371 - 1377 - 1367 - 1370 - 1375 - 1376 - 1378 sono interessate al vincolo di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali disciplinato dal TITOLO II del Decreto Legislativo 29.10.99 n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali", ai sensi dell'art. 146 comma 1 - lett. c) del predetto decreto (già L. 431/85, art. 1/c) fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Cisterna di Latina, 09.07.2002

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMM.VO  
Geom. Giuseppe Di Benedetto



alt

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
TECNICO E TECNICO - MANUTENTIVO  
Ing. Gianfranco Buttarelli

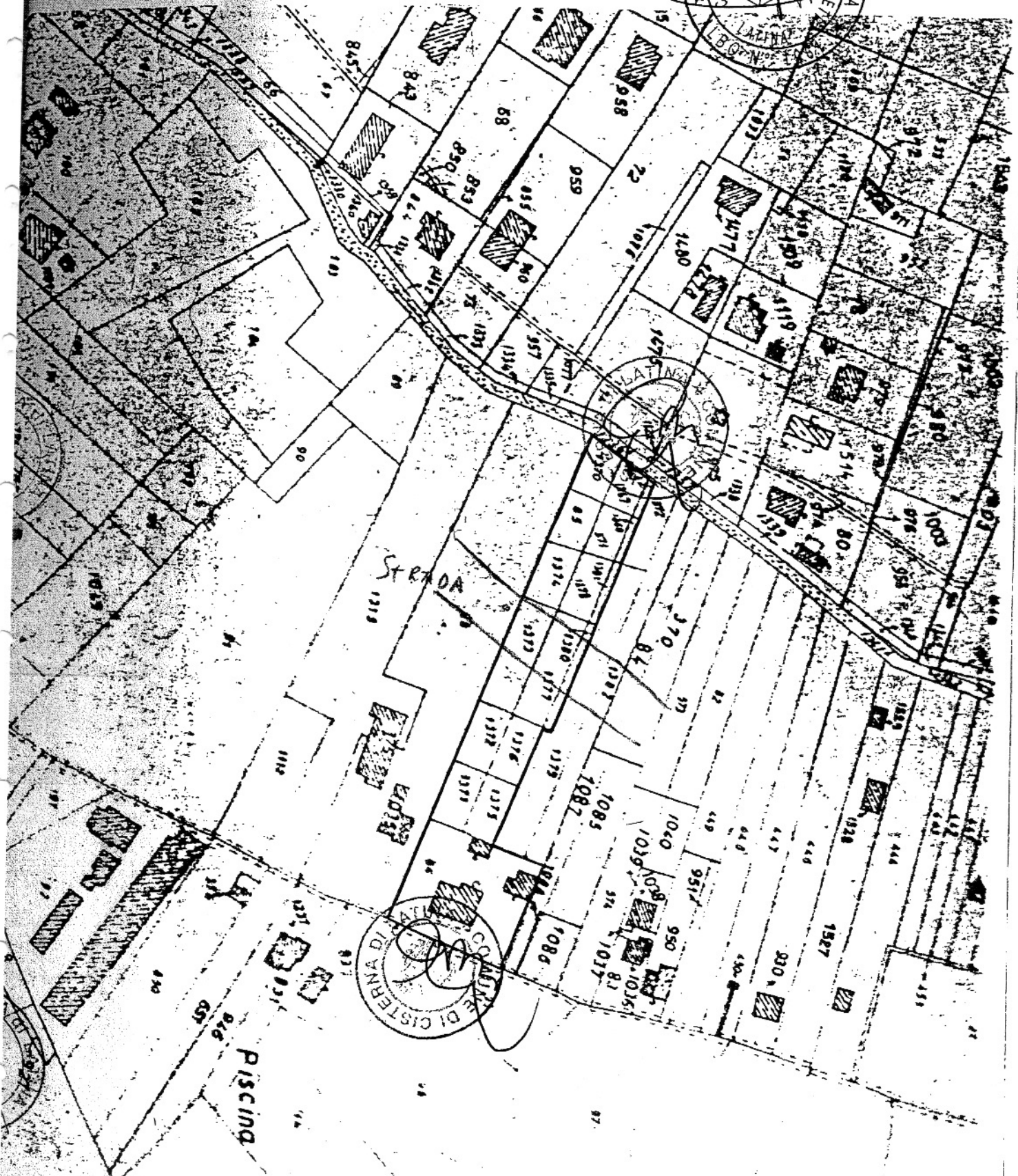


PRESENTE COPIA CATASTALE, FOGLIO N. 8

86 (SUB 3, 4, 5); 1368; 1369; 1380; 1381; 1371  
1372; 1373; 1374; 85; 371; 1377; 1367; 1370;  
1375; 1376; 1378;

LA 1:1000, E' CONFORME ALLA CARTOGRAFIA  
STALE ATTUALMENTE IN VIGORE.

03 LUG. 2002



RELAZIONE TECNICA



Il sottoscritto geom. Salvini Fabio, nato a Velletri l'8 ottobre 1959,  
iscritto all'Albo dei Geometri del Provincia di Roma al n. 5950

con studio in Velletri, Via G. Garibaldi n. 239,

Allegato 1 Bv

al rep. N. 4817

avendo ricevuto incarico dal signor XXXXXXXXXX

acc. n. 1488

certare il valore dell'immobile ubicato nel Comune di Cister-  
na di Latina, dichiara quanto segue:

- oggetto di stima è un terreno sito in via Machiavelli della  
superficie di mq. 4383, distinto nel Catasto Terreni al fo-  
glio 8, particelle 1368, 1369, 1380, 1381, 1371, 1372, 1373,  
1374, 85, 371, 1367, 1370, 1375, 1376, 1377 e 1378 e classi-  
ficato dal vigente Piano Regolatore in parte in zona "VIABI-  
LITA" per mq. 649, in parte in zona "VERDE PUBBLICO" per mq.  
772, in parte in zona "AREA C8/2.1 - VILLINI MONO E BIFAMI-  
LIARI" per mq. 1690 ed in parte in zona "AGRICOLA-A1" per mq.  
1272.

Pertanto in considerazione del fatto che non vi è la possibi-  
lità di sviluppare su detto terreno nuove cubature lo stesso  
può considerarsi di natura agricola.

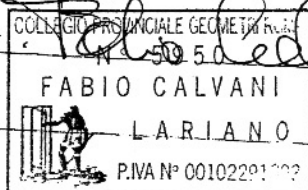
Per la determinazione del valore del terreno in oggetto si è  
tenuto conto della sua natura, della sua ubicazione ed espo-  
sizione nonché delle pendenze. Alla luce di quanto sopra e-  
sposto si adotta come criterio di valutazione il prezzo di  
mercato che è pari ad euro 25,00 per la porzione di terreno

in zona "Viabilità" ed in zona "Area C8/2-1 - Villini mono e bifamiliari" ed euro 12,00 per la porzione di terreno in zona "Agricola - A1" ed in zona "Verde Pubblico".

Il valore del terreno distinto nel P.R.G. in zona "VIABILITÀ" ed in zona "AREA C8/2-1-VILLINI MONO E BIFAMILIARI" ammonta a complessivi euro 58.475.

Velletri,

*1° Ad. Velletri; add. Lariano; 1 post. la approvata.*





# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

SETTORE GESTIONE URBANA  
SERVIZIO URBANISTICA - SPORTELLO UNICO EDILIZIA



n. 8 di registro anno 2011

data di rilascio 09 MAR 2011

## PRESA D'ATTO

ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 24 del 28.03.2006 e Deliberazione di C.C. n. 7 del 31.01.2007

**Due fabbricati denominati A (due unità abitative al piano terra ed una al piano primo con annesso accessorio al piano interrato) e B (due locali ad uso magazzino) )  
in Via Machiavelli 15**

### IL DIRIGENTE DEL SETTORE GESTIONE URBANA

VISTA la domanda presentata dalla Sig.

il  
04.04.1949 (C.F. MBO MBZ 40104 07107) in residence in Via Machiavelli n. 15, acquisita in atti al  
prot. n. 13170 del 24.03.2010, (integrazioni prot. 49159 del 14.12.2009 e prot. 1736 del 10.01.2010)  
fascicolata con n. 8 di registro p.a. anno 2010, tendente al riconoscimento della legittimità di *Due  
fabbricati denominati A (due unità abitative al piano terra ed una al piano primo con annesso  
accessorio al piano interrato) e B (due locali ad uso magazzino) in Via Machiavelli n. 15*, distinti in  
NCEU al foglio n. 8 particella n. 86, mediante rilascio di Presa d'Atto attestante la realizzazione in  
epoca antecedente al 01.09.1967 in area esterna al perimetro del Piano di Ricostruzione ;

VISTA la sottoscrizione per accettazione dell'istanza della Presa d'Atto da parte dei Comproprietari;

- 55  
- a  
- ivi

VISTA la documentazione allegata:

1. elaborato progettuale "Rilievo stato di fatto" comprensivo di : localizzazione con stralci planimetrici – piante, prospetti e sezioni – conteggi, redatti dal tecnico Arch. Tiziana SETINI, iscritto al n. 327 sez. A dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Latina con recapito in Cisterna di Latina – Via Nino Bixio n. 6 ;
2. relazione tecnica ;
3. documentazione fotografica in due tavole;
4. copia titolo di proprietà di MARCHINI Luigi e Maurizio del 30/07/1989 per Notaio Virgilio La Cava di Cori Rep. N. 12891 raccolta N. 7149
5. copia titolo di assegnazione del 21/05/1998 per Notaio Virgilio La Cava di Cori Rep. N. 19196 raccolta N. 10189;
6. certificato idoneità statica;
7. dichiarazione sostitutiva di atto notorio sull'occupazione degli immobili in epoca antecedente al 1967 e sull'epoca di realizzazione degli immobili e dei passi carrabili;
8. Certificati Anagrafici storici del domicilio dei proprietari vecchi e nuovi.

VISTA la documentazione reperita agli atti del Comune:

- a) pratica prot. 1327 n. 124 con relativo N.O. Edilizio dell'11/12/1962 sul progetto redatto dal Geom. Fulvio DI RIENZO, a nome di FINOTTI Matilde, approvato dalla C.E. con verbale n. 6 del 13/09/1962 relativo alla costruzione di Casa civile abitazione P.T. Vani 5 e P.P. vani 5 in Via Le Pastine, pertanto la presa d'atto concerne in particolare lo stato di fatto degli immobili difforni dall'elaborato progettuale suddetto che presenta una consistenza maggiore di vani.
- b) Foto aerea del 1964 e 1970 agli Atti del Comune;



LL. 62  
1:57  
409  
816

**CONSIDERATO** che la presente presa d'atto concerne in particolare lo stato di fatto dell'immobile autorizzato in data 13/09/1962 e successivamente ampliato come nello stato di fatto entro il 01.09.1967;

**VISTA** la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28.03.2006 avente per oggetto *approvazione criteri riguardanti le modalità di verifica della legittimità del patrimonio edilizio preesistente* la quale stabilisce che " *per gli edifici esistenti al 01.09.1967 e al 30.06.1947 rispettivamente fuori e dentro il perimetro del piano di ricostruzione, il fabbricato dovrà essere legittimato mediante rilascio di Presa d'Atto su richiesta dell'interessato* ;

**VISTA** la successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 31.01.2007;

**CONSIDERATO** che nel periodo antecedente alla data 01.09.1967 vigeva la disciplina di cui al primo comma dell'art. 31 del Legge Urbanistica 17.08.1942 n. 1150 che prescriveva la licenza edilizia per le costruzioni ricadenti nei centri abitati e ove esistente il piano regolatore comunale anche dentro le zone di espansione, per cui la licenza non era richiesta per le costruzioni ricadenti nel restante territorio comunale ;

**DATO ATTO** che fino al 19 dicembre 1972, data di adozione del P.R.G., il piano di ricostruzione approvato con D.M. LL.PP. in data 30 giugno 1947, è stato l'unico strumento urbanistico in vigore nel Comune di Cisterna di Latina;

**CONSIDERATO** che dallo stesso piano e dal relativo regolamento edilizio non risultano prescrizioni per le costruzioni fuori del piano stesso;

**CONSIDERATO** che la località in cui è stata realizzata la costruzione descritta nella richiesta di presa d'atto ricade all'esterno del perimetro del piano di ricostruzione;

**RILEVATO** che dalla documentazione prodotta si desume l'esistenza e la consistenza alla data del 01.09.1967 degli immobili in premessa;

**VISTI** i risultati dell'istruttoria prot. n. 24897 del 09.06.2010 ;

**VISTA** l'attestazione postale n. 188 VCY 0851 del 23.03.2010 di Euro 150,00 per diritti di istruttoria;

**VISTA** l'attestazione postale n. 0002 VCY 0030 del 18.05.2010 di Euro 15,49 per diritti di segreteria;

**FATTI SALVI** i diritti di terzi;

## DA' ATTO

che i due fabbricati denominati A (due unità abitative al piano terra ed una al piano primo con annesso accessorio al piano interrato) e B (due locali ad uso magazzino), in Via Machiavelli 15, distinti in NCEU al foglio 8 part. 86, sub 3,4,5,6,7, come risultanti dall'elaborato grafico e dalla documentazione allegata alla presa d'atto che forma parte integrante della presente, si assumono come legittimi fino a prova contraria, sulla base della documentazione prodotta e delle dichiarazioni rese.

Resta inteso che il presente atto viene rilasciato sulla base delle risultanze di atti e dichiarazioni rese. Ove in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione emergesse la falsità di quanto dichiarato e assunto, ferme restando le conseguenze penali in capo ai singoli responsabili, il presente atto sarebbe privo di effetti così come gli eventuali atti conseguenti.

### AVVERTENZE :

L'utilizzo dell'immobile è subordinato all'ottenimento del certificato di agibilità.

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO

Arch. Rita Panusa

*Rita Panusa*

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA**

facente funzioni dirigenziali per delega ex art. 17 comma 1 bis

D. Lgs. N. 165/2001, rif. Det. Dirig. N. 701/2007,

nota prot. Segr. Gen. N. 367/04 del 16.09.2009

Arch. Carlo De Dominicis

REGIONE LAZIO  
PROVINCIA DI LATINA

# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO C9

(L.R. N.36 del 2 luglio 1987)

### ELABORATI DI PROGETTO

Oggetto:  
ZONIZZAZIONE SU BASE  
CATASTALE

TAV. 12

Rapp. 1 : 4000

Data:

Aggiornamenti:

Progettisti:

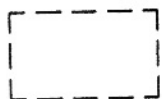
ing. Paolo BERDINI

ing. Gianfranco BUTTARELLI

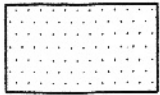
arch. Silvio RICCOBELLI

Spazio a disposizione

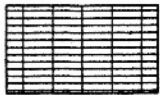
LEGENDA:



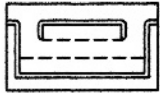
LIMITE DI P.P.E. IN OGGETTO



VERDE PUBBLICO



SERVIZI PUBBLICI SCOLASTICI

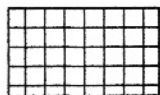


PARCHEGGI

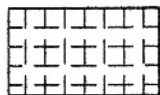


ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

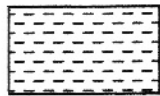
### AREE AD ATTUAZIONE PRIVATA



ZONA COMMERCIALE E DIREZIONALE



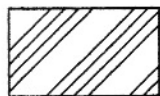
ZONA DI TRASFORMAZIONE  
COMMERCIALE E DIREZIONALE



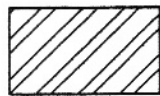
ZONA PER ATTREZZATURE TURISTICHE  
(ricreative/ricettive/sportive)

### ZONE RESIDENZIALI

C8/1 - ZONE INTERESSANTI AMBITI INEDIFICATI CON  
PREVISIONE DI NUOVO IMPIANTO URBANO  
CON ORGANIZZAZIONE DI TIPO CONTINUO



C8/1.1. - COSTRUZIONI A SCHIERA



C8/1.2. - COSTRUZIONI IN LINEA E A PIASTRA

C8/2 - ZONE INTERESSANTI AMBITI PARZIALMENTE  
EDIFICATI CON PREVISIONE DI NUOVI  
COMPLESSI INSEDIATIVI CON ORGANIZZAZIONE  
DI TIPO PUNTUALE



C8/2.1. - VILLINI MONO E BIFAMILIARI



C8/2.2. - VILLINI QUADRIFAMILIARI





20 NOV. 1992

REPERTORIO N.16.082

RACCOLTA N.6602

V E N D I T A  
REPUBLICA ITALIANA

Reg. Part. Art. 15462  
Reg. Gen. N. 21647

Il giorno sei novembre millenovecentonovantadue

- 6 novembre 1992 -

in Latina nel mio studio in Via Costa n.8

Innanzi a me Dr.Vincenzo De Carolis, Notaio in Latina, iscritto al Collegio Notarile del Distretto Notarile di Latina, non assistito dai testimoni per concorde rinuncia fatta, col mio consenso, dai componenti infrascritti della cui identità personale io Notaio sono certo

sono presenti

da un lato

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

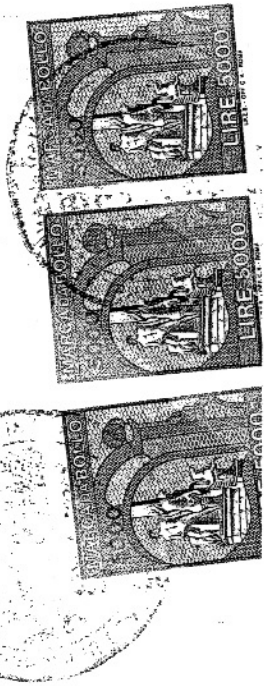
codice fiscale dichiarato: [REDACTED]

dall'altro lato

[REDACTED]

codice fiscale dichiarato: [REDACTED]

-CO [REDACTED]



residente in Cisterna di Latina (Latina), Via Giovanni da

8

0

8

6

-

(

1

F

1

t

-

-

2

Quanto sopra viene trasferito con ogni diritto e ragione, accessione, aderenze, pertinenze, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, con effetti e possesso da oggi.

3) - **GARANZIE - PROVENIENZA** -

La parte venditrice garantisce la buona proprietà e la libera disponibilità di quanto trasferito, con esenzione da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e dichiara che quanto sopra è ed essa pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al 1963, come da atto di divisione per Notaio G. Corbò, già di Latina in data 13 aprile 1954 rep.4148/816 registrato ivi il 29 detti al n.1231.

4) - **PRELAZIONE** -

La parte venditrice garantisce che per detta vendita non esistono i presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione da parte di confinanti coltivatori diretti, nè di mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti (art.7 legge 14 Agosto 1971 n.817 e art.8 legge 26 Maggio 1965 n.590).

5) - **LEGGE N.47/85** -

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

In osservanza del disposto di cui al 2° comma dell'art.18 della legge 28.2.1985 n.47 le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di Cisterna di Latina in data 10.10.1992, che al presente atto si allega sotto la lettera "A", omessane la lettura



ra per espressa volontà delle parti.

Le parti dichiarano che dalla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e che il terreno oggetto della presente vendita non è gravato da usi civici ed è totalmente ineditato.

-TRASMISSIONE DELLA COPIA DELL'ATTO AL SINDACO

Poichè la vendita ha per oggetto un appezzamento di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati, copia di questo atto verrà da me trasmessa, entro trenta giorni dalla data di registrazione, al Sindaco del Comune ove è sito l'immobile; e ciò in ottemperanza al disposto del comma sesto dell'art.18 sopracitato della cennata legge n.47/85.

6) -PREZZO -

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto nella somma di lire quindicimilioni (L.15.000.000) che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente cui rilascia quietanza liberatoria di saldo con rinuncia ad ogni ipoteca legale.

Ai fini fiscali le parti attribuiscono il valore di L.7.500.000 (lire settemilionicinquecentomila) alla porzione di terreno con destinazione agricola ed il valore di L.7.500.000 (lire settemilionicinquecentomila) alla porzione di terreno con destinazione non agricola.

7) - LEGGE N.52/85 -

Ai sensi di detta legge le parti dichiarano quanto segue:

-il venditore di essere celibe;

-gli acquirenti di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, eccetto Fenio Franco che dichiara di essere celibe.

8) - PARENTELA - SPESE -

Le parti dichiarano di non essere parenti tra di loro in linea retta.

Le spese del presente atto e dipendenti, tranne l'INVIM, sono a carico della parte acquirente.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che viene da me letto alle parti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono.

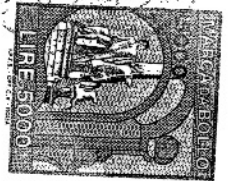
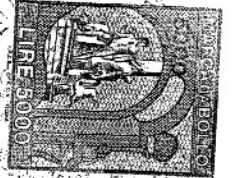
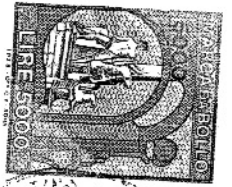
Scritto in parte di mio pugno ed in parte dattiloscritto da persona fida, sotto la mia direzione, occupa due fogli per complessive cinque facciate.

F.to da:

A

d

ta



A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

Medaglia d'Argento al Valor Civile

Allegato "A" al N. 6082 di Rep.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
(Art.18 Legge 28 Febbraio 1985 N.47)

I L S I N D A C O

- Vista la domanda presentata in data 26/09/1992 prot.n.26756 dalla Sig.ra MANCINI FAUSTINA nata a Cisterna di Latina ed ivi residente con la quale viene richiesto il certificato urbanistico edilizio di cui all'art.18 Legge 28 Febbraio 1985 n.47 per il terreno sito in Cisterna di Latina distinto al catasto al Foglio n.8 part.nn.447-448.-

C E R T I F I C A

1) che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area distinta al catasto al Foglio n.8 part.nn.447-448 sono le seguenti, oltre quelle contenute nelle leggi statali e regionali vigenti e nel regolamento edilizio comunale:

a) PRESCRIZIONI DERIVANTI DA ADOZIONE P.P.E. ZONA C8, nel quale l'area distinta in catasto al Foglio 8 part.nn.447 parte, 448 parte, è così classificata:

- part.448 parte, 447 parte: Comparto C8/1 con indice di edificabilità di 2.27 mc/mq;

- part.448 parte, 447 parte: viabilità carrabile di piano;

b) PRESCRIZIONI DERIVANTI DA applicazione norme di salvaguardia, variante normativa agricola secondo la quale l'area distinta in catasto al Foglio 8 part. nn.447 parte e 448 parte ricade nell'ambito della Zona A1, disciplinata dai seguenti parametri:

a) Lotto minimo edificabile Ha 2.00.00;

b) Indice di edificabilità residenziale 0.03 mc/mq;

c) Indice di edificabilità per attrezzature agricole 0.07 mc/mq;

N.B.: nella quantificazione dei manufatti da realizzare, vanno ovviamente detratti eventuali volumi relativi a edifici già esistenti sulla proprietà.

Ai fini della tutela della lottizzazione abusiva (così come configurato dall'art.18 della Legge n°47/85), nel caso di trasferimenti dovrà essere verificata, per ogni lotto di nuova formazione e per il complementare lotto residuo, la garanzia della proporzionalità tra i volumi esistenti e le corrispondenti aree, secondo gli indici urbanistici.

2) che la zona indicata:

a) è stata dichiarata zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge 2 Febbraio 1974 n. 64;

b) è soggetta al vincolo della Legge 08/08/1985 n°431.

Visto il versamento di f.30.000 effettuato su C/C N.13108048 con Boll.n.241 del 24/09/1992 ed il versamento integrativo di f.20.000 effettuato in data 09/10/1992 con boll. n.997 per i diritti di segreteria di cui alla Delibera di G.M. N.585/92 e successive integrazioni.-

Cisterna di Latina, li 10/10/1992

GB/cl



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Valerio Montelanico





foglio 8

paerticella n. 86

Rapp. 1:100

