
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Volpe Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 271/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Patti	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17

INCARICO

All'udienza del 26/07/2023, il sottoscritto Ing. Volpe Dario, con studio in Via Parigi, 17 - 04100 - Latina (LT), email dario_volpe@hotmail.com, PEC dario.volpe@ingpec.eu, Tel. 347 8930058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Cucchi n.21, piano S1, T, 1

DESCRIZIONE

Trattasi di proprietà superficiaria (1/1) di un villino a schiera sito nel Comune di Cisterna di Latina, più precisamente in via Cucchi n.21, ad una distanza in linea d'aria di 2,2km dal municipio di Palazzo Caetani, in una zona periferica denominata San Valentino servita dai principali servizi pubblici (rete elettrica, rete idrica, rete telefonica, rete gas metano, rete fognaria). Il quartiere, a carattere prevalentemente residenziale, sviluppatosi a nord est del centro di Cisterna di Latina in corrispondenza della via dei Monti Lepini, sulla quale sono presenti fermate dell'autobus della linea Latina-Cori, è dotato di diversi servizi (l'Istituto Comprensivo L. Caetani, la chiesa S. Valentino, un UCP della ASL, un centro sportivo, un caf, un distributore di carburante) e alcune attività commerciali tra cui un supermercato.

Detto immobile, facente parte di un fabbricato costituito da sette villette a schiera, è censito in catasto al NCEU di Cisterna di Latina al foglio 162, particella graffata 503 sub.3 e 16, ed è accessibile con ingresso pedonale e carrabile da via Cucchi n.21 e con altro ingresso pedonale da un percorso pedonale sul retro che collega via Monda a Largo Casini.

Il bene di cui trattasi è costituito da un villino a schiera che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato collegati mediante una scala interna ed è recintato su tutti i lati. Il piano rialzato è costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due balconi coperti comunicanti mediante scale con le due aree esterne esclusive pertinenziali. Il piano primo è costituito da tre camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi coperti. Sul soffitto del disimpegno del piano primo è presente una botola di accesso al sottotetto non praticabile. Il seminterrato, accessibile anche da una rampa carrabile, è costituito da un ambiente unico destinato a posto auto e cantina. L'area esterna antistante è in parte occupata da aiuole ed in parte pavimentata comprendente anche la rampa carrabile di accesso al garage, mentre quella sul retro a forma rettangolare è prevalentemente pavimentata.

Si sottolinea che sull'immobile grava una Convenzione per cessione di diritto di superficie per 99 anni stipulata tra il Comune di Cisterna di Latina e l'esecutato, che prevede anche un prezzo massimo di cessione, un canone massimo di locazione e il diritto di prelazione da parte del Comune di Cisterna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile di cui trattasi è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata senza usufruire di contributi pubblici. Come si evince dalla convenzioni originaria stipulata il 15/10/1991 relativa alla Concessione edilizia n.18/1991 e dalla modifica della convenzione stipulata il 04/10/1995 relativa all C.E. in variante n.7 /1996, le convenzioni di cessione del diritto di superficie sono state stipulate ai sensi dell'art. 35

della Legge del 22/10/1971 n.865, ed in seguito all'accoglimento, con deliberazione di Giunta Municipale, della domanda per ottenere l'assegnazione di aree nel Piano di Zona 167, onde realizzare un intervento senza usufruire di contributi pubblici. Inoltre, dall'esame ed analisi dei documenti rinvenuti non risultano finanziamenti pubblici.

Per l'espletamento dell'incarico è stato eseguito un sopralluogo tecnico in data 21/09/2023. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e rilievo dell'immobile, provvedendosi ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla presente per farne parte integrante.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Cucchi n.21, piano S1, T, 1

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 superficiaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sottoscritto ha acquisito il certificato "Estratto di riassunto dell'atto di matrimonio" redatto dall'Ufficio dello stato civile di **** Omissis **** in cui si attesta che con atto del notaio Celeste Giuseppe di Latina **** Omissis ****, che hanno contratto matrimonio in **** Omissis ****, hanno scelto il regime della separazione dei beni

CONFINI

L'immobile confina:

a nord con altro villino dello stesso fabbricato identificato con sub. 4 della stessa particella 503;

a sud con altro villino dello stesso fabbricato identificato con sub. 2 della stessa particella 503;

a ovest con strada pedonale;

a est con strada pubblica (via Cucchi)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,00 mq	149,00 mq	1	149,00 mq	2,70 m	T - 1
Loggia	16,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq		T- 1
Cantina e garage comunicanti	70,00 mq	76,00 mq	0,50	38,00 mq	2,40 m	S1
Giardino/Corte	68,00 mq	68,00 mq	0,18	12,24 mq		T
viabilità interna (rampa carrabile)	23,00 mq	23,00 mq	0,05	1,15 mq		S1 - T
Totale superficie convenzionale:				207,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				207,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1994 al 08/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 162, Part. 503 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 33 63
Dal 08/10/1994 al 16/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 162, Part. 503, Sub. 3, 16 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 1.520.000,00 Piano 1 - 1ST - 2 Graffato corte
Dal 16/07/1999 al 26/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 162, Part. 503, Sub. 3, 16 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 785,01 Piano 1 - 1ST - 2 Graffato corte

Dal 26/09/2001 al 19/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 162, Part. 503, Sub. 3, 16 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 785,01 Piano 1 - 1ST - 2 Graffato corte
Dal 19/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 162, Part. 503, Sub. 3, 16 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 785,01 Piano 1 - 1ST - 2 Graffato corte
Dal 09/11/2015 al 26/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 162, Part. 503, Sub. 3, 16 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale: 178 m ² Totale: escluse aree scoperte: 175 m mq Rendita € 785,01 Piano 1 - 1ST - 2 Graffato corte
Dal 26/07/2021 al 06/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 162, Part. 503, Sub. 3, 16 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale: 178 m ² Totale: escluse aree scoperte: 175 m mq Rendita € 785,01 Piano 1 - 1ST - 2 Graffato corte

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene trattasi (foglio 162, Part. 503 sub.3 e 16) ha origine per costituzione del 08/10/1994 in atti dal 17/11/1997 (n. 4813.1/1994). Il mappale 503 ente urbano deriva per variazione geometrica e tipo mappale del 22/07/1994 in atti dal 22/07/1994 (n.1926.1/1994) dai mappali 253 e 254 soppressi per effetto della variazione.

Si è riscontrata un incongruenza relativa all'indirizzo (Largo Casini n.21) indicato sui documenti del catasto fabbricati e l'indirizzo reale (Via Cucchi n.21)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	162	503	3, 16		A7	2	8 vani	Totale: 178 m ² Totale: escluse aree scoperte: 175 m mq	785,01 €	1 - 1ST - 2	corte	

Corrispondenza catastale

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è riscontrata sostanziale corrispondenza, ad eccezione delle seguenti difformità:

- al piano seminterrato nell'area adiacente il portone basculante, non risulta la presenza, così come indicato sulla planimetria catastale, delle due pareti perimetrali in corrispondenza dell'intercapedine, la cui superficie è stata inglobata dal locale seminterrato;
- al piano rialzato, si riscontra una puntuale difformità nella distribuzione interna dei locali, e più precisamente non è stata rilevata la presenza, così come indicato sulla planimetria catastale, del disimpegno di accesso alla cucina e al bagno, la cui superficie è invece stata inglobata dal locale della cucina, mentre il bagno risulta accessibile dal pianerottolo della scala interna di comunicazione con il piano seminterrato.

PATTI

E' stata riscontrata l'esistenza del contratto di locazione di locazione **** Omissis ****, stipulato il 21/04/2022 tra l'esecutato (locatario) e la sig.ra **** Omissis **** (conduttore, figlia dell'esecutato, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****). Lo scrivente, non avendo ricevuto la copia del contratto dall'esecutato, ha richiesto e successivamente sollecitato via pec formale ricerca del contratto all'Agenzia delle Entrate, ma non ha avuto alcuna risposta in merito. Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, sebbene non sia stato possibile ottenere la copia del contratto, è stata comunque reperita la ricevuta di registrazione del contratto, che si allega, contenente i dati qui rappresentati. Il contratto di locazione con durata dal 01/04/2022 al 31/03/2026, registrato il 26/04/2022, data anteriore al pignoramento, prevede un canone annuo pari a euro 1.560,00. Si precisa che il canone massimo, imposto dall'art. n. 6 della convenzione stipulata, ammonta ad euro 3.584,16 , pari al 3% annuo del corrispettivo dell'immobiliare pignorato (119.472,16 euro).

Si sottolinea che sull'immobile grava una Convenzione per cessione di diritto di superficie per 99 anni, stipulata il 26/07/2021 tra il Comune di Cisterna di Latina e diversi soggetti tra cui anche l'esecutato, di cui per completezza si allega il titolo e la nota di trascrizione,.

Di seguito si sintetizzano, in un elenco non esaustivo, i principali vincoli e obblighi riportati in Convenzione che rimangono a carico dell'acquirente:

- il diritto di superficie concesso è espressamente limitato ai fabbricati, alle aree pertinenziali esterne e, in genere, ai lavori già legittimamente realizzati, in forza dei titoli edilizi, alla data di sottoscrizione della convenzione e dunque si riferisce esclusivamente alle superfici, destinazioni d'uso e volumetrie di cui alle concessioni edilizie già rilasciate;
- incommerciabilità assoluta degli immobili per i quali non sia stata ottenuta l'abitabilità/agibilità.
- la durata del diritto di superficie è stata fissata in novantanove anni, decorrenti dalla data di stipula della convenzione e potrà essere rinnovata, a richiesta, da formalizzarsi sei mesi prima della scadenza, per ulteriori anni novantanove. Il corrispettivo da pagarsi per il rinnovo da parte di ogni singolo concessionario, o suo legittimo avente causa, sarà pari al corrispettivo risultante dall'articolo 5 della convenzione stessa. Al momento della sottoscrizione della convenzione il prezzo di cessione relativo al solo immobile oggetto di pignoramento, con aggiornamento Istat e attualizzato con deprezzamento di vetustità al mese di Maggio 2021, è pari a euro 119.472,16 come riportato nell'allegato "U". In caso di mancata richiesta di rinnovo nel termine sopra indicato o nel caso di mancato versamento del corrispettivo nei termini sopra indicati, così come con lo scadere del rinnovo, la concessione avrà termine ed il Comune di Cisterna di Latina ritornerà pieno proprietario degli alloggi e/o di quant'altro dovesse esistere sulle aree concesse e ne riacquisterà la disponibilità con esclusione di ogni e qualsiasi limite, vincolo ed onere pregiudizievole;
- le porzioni immobiliari oggetto della convenzione potranno essere locate dai concessionari a terzi, alle

condizioni che seguono: il canone massimo annuo di locazione non dovrà superare il 3% (tre per cento) annuo del corrispettivo di acquisto di ogni singola porzione immobiliare, e, dopo i primi cinque anni dalla stipula della convenzione, è consentito un aggiornamento del corrispettivo di acquisto in base al quale determinare il canone di locazione. L'aggiornamento sarà pari al 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi, annualmente, dopo la data di stipula. Il costo base sarà corretto altresì in relazione agli indici di vetustà, di conservazione e manutenzione. Il costo base sarà altresì integrato dalle spese per opere di manutenzione straordinaria nonché per lavori di ristrutturazione contenuti nei limiti delle norme di attuazione del p.e.e.p. per potersi applicare le maggiorazioni per tali lavori, le spese relative dovranno essere asseverate da certificazione comunale.

-il prezzo di cessione degli immobili oggetto di pignoramento, non potrà essere superiore al corrispettivo determinato, ai sensi della convenzione, per la loro odierna acquisizione, quale risultante, per ciascuna di quelle porzioni, dalla tabella allegata sotto la lettera "U", come precedentemente precisato. E' consentito un aggiornamento del corrispettivo di acquisto così come previsto per la base di calcolo del canone massimo di locazione precedentemente descritto.

-negli atti di vendita dovrà darsi atto del rispetto di quanto previsto nell'articolo 7 della convenzione (prezzo massimo di cessione). In difetto il prezzo di vendita indicato dovrà considerarsi nullo e sostituito, sia agli effetti del primo atto di cessione, sia dei successivi trasferimenti ed eventuali locazioni, con quello risultante dall'applicazione del prezzo massimo. In ogni atto di cessione, inoltre, il concessionario dovrà inserire la data di scadenza della presente convenzione e l'intero suo testo, nonché l'obbligo, per l'acquirente, di inserire il tutto negli eventuali successivi atti di trasferimento.

-sia nell'ipotesi della locazione sia nell'ipotesi della vendita, il Comune di Cisterna di Latina avrà diritto di prelazione.

-i concessionari, entro il termine di giorni 180 dalla data di comunicazione di fine lavori di cui all'articolo 3 comma 4 della convenzione, descritti nella sezione "regolarità edilizia" della presente relazione, hanno l'obbligo di predisporre, registrare e trascrivere un idoneo regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali di ripartizione delle spese, al fine di assicurare la conservazione estetica delle singole schiere di immobili e la manutenzione dei servizi comuni.

-fermo quanto già specificamente previsto dall'art. 3 ultimo comma della convenzione, il Comune di Cisterna di Latina, ai sensi dell'art. 35, lett. f) della legge 22.10.1971 n. 865, potrà dichiarare unilateralmente la decadenza dalla concessione del diritto di superficie, con conseguente estinzione ipso jure del diritto stesso e devoluzione al patrimonio comunale di tutto quanto esistente sulle pertinenti porzioni immobiliari, di quelli tra i concessionari che si siano resi inadempienti a quanto previsto dagli artt. 6, 7, 8, 9, 12 e 14 della convenzione stessa; il tutto previa diffida a sanare dette inadempienze nel termine di gg. 60 e ferme le altre conseguenze già previste dalle menzionate disposizioni.

Si precisa che, dopo la comunicazione di fine lavori (richiamati nell'art.3 della convenzione), meglio rappresentata dallo scrivente nella sezione "regolarità edilizia" della presente relazione, non risulta sia stata attivata la procedura di richiesta di agibilità/abitabilità. Inoltre non è stata rilevata la costituzione di un condominio ma non sono state rilevate neppure parti comuni che interessano l'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, rifinito con materiali ordinari, è caratterizzato da un livello normale di manutenzione generale pur necessitando di alcuni puntuali interventi manutentivi, principalmente di tipo impiantistico, in particolar modo per quanto riguarda l'impianto termo-idraulico che probabilmente dovrà essere revisionato e sottoposto a verifica ed eventuale manutenzione. Si è riscontrato inoltre un ammaloramento dell'intonaco sia di alcuni muretti esterni dell'area esclusiva antistante il fabbricato, sia del lato interno delle pareti perimetrali del seminterrato in corrispondenza delle finestre. Dei predetti aspetti caratteristici si è tenuto debitamente conto nella valutazione conclusiva del bene.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Si precisa che il terreno su cui insiste il fabbricato era gravato da diritto di uso civico di pascolo a favore della collettività residente nella frazione di Giulianello del Comune di Cori e che il Comune di Cisterna di Latina, in data 11/02/2021 con atto amministrativo repertorio n.42, trascritto a Latina il 11/03/2021 registro generale n. 5732 e registro particolare n. 4328, ha liquidato, e quindi affrancato, il diritto di uso civico gravante tra l'altro sul terreno di che trattasi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi, a destinazione residenziale, è stato ultimato nel 1996. L'esposizione è buona, in quanto esposto principalmente ad est e ad ovest. Qui di seguito si riportano le caratteristiche costruttive dell'immobile con le relative finiture prevalenti:

- struttura portante e solai: in calcestruzzo armato intelaiato. Non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione delle fondazioni, dei pilastri, delle travi e dei solai, ad eccezione di quelli visibili ad occhio nudo, che si manifestano in buone condizioni;
- Copertura con struttura in c.a. con solaio in laterocemento a doppia falda; manto di copertura con tegole tipo portoghese color cotto. Il sottotetto non praticabile, ispezionabile da una botola posta sul soffitto del disimpegno del piano primo, a cui non è stato possibile accedere per la mancanza di una idonea scala, si presenta, per quanto è stato possibile visionare, allo stato grezzo.
- Le aree esterne del villino presentano lungo i confini, sia con la strada che con le altre unità abitative, un muretto perimetrale alto circa 60 cm su cui si ancora la recinzione metallica verniciata;
- pareti esterne: presumibilmente del tipo a "cassa vuota" con superfici esterne intonacate e tinteggiate con pittura color giallo chiaro. I parapetti dei balconi e della scala esterna dell'ingresso principale sono sormontati da una copertina di travertino. Dello stesso materiale sono rivestiti i gradini esterni;
- altezza interna dei locali del piano seminterrato ca. 2,40 m; altezza interna dei locali ai piani rialzato e primo 2,70 m;
- pareti interne: in muratura intonacate e generalmente tinteggiate con pittura bianca, ad eccezione delle pareti del soggiorno e una della camera da letto matrimoniale tinteggiate con pittura colorata ad effetto spatolato, di una parete della cucina e delle pareti di una camera da letto tinteggiate con pittura colorata;
- pavimentazione: i locali del piano rialzato e primo presentano prevalentemente una pavimentazione in gress porcellanato a forma quadrata di media dimensione e in buono stato di manutenzione; i locali del piano seminterrato, così come i balconi, presentano una pavimentazione in gress a forma rettangolare di piccola dimensione (in uno stato di manutenzione normale); i gradini delle scale interne presentano una pavimentazione e zoccolatura in marmo (in un buono stato di manutenzione); la corte esterna posta sul retro presenta una pavimentazione in gress effetto cotto posata in direzione obliqua ad eccezione di una piccola zona pavimentata con altra tipologia; la corte esterna antistante presenta un'area pavimentata con piastrelle in cemento mentre la rampa carrabile di accesso al garage risulta asfaltata;
- rivestimenti: le pareti di bagni del piano rialzato e primo sono rivestiti da piastrelle in ceramica a forma quadrata fino ad un'altezza di 180 cm. Una parete del soggiorno risulta rivestita con listelli decorativi in pietra;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in alluminio con inglesine di colore bianco con vetrocamera, dotati di zanzariere a rullo e oscuranti in alluminio di colore marrone con lamelle orientabili (in alcuni casi danneggiate); Le finestre del seminterrato non presentano oscuranti ma grate metalliche verniciate; portoncino dell'ingresso principale al piano rialzato blindato a singola anta rivestito con pannello color noce; portone

basculante in lamiera zincata esternamente verniciato di marrone e dotato di movimentazione elettrica; cancello di metallo verniciato di marrone a doppia anta a battente dotato di movimentazione elettrica in corrispondenza della rampa carrabile di ingresso; cancelli pedonali a singola anta a battente di metallo verniciato di marrone;

- infissi interni: porte interne a battente in tamburato rivestite in laminato effetto legno;
- Nell'immobile sono presenti due bagni (uno al piano rialzato e uno nel piano primo) tutti dotati di water (con cassetta esterna alta), bidet e lavello. Inoltre è presente una doccia nel bagno del piano rialzato e una vasca in quello del piano primo. Nell'area del seminterrato sottostante le scale esterne di ingresso risultano presenti un lavello e un water;
- L'immobile è dotato di impianto elettrico a 220 V sottotraccia con Q.E. e salvavita, impianto citofonico, impianto tv, impianto telefonico ed impianto antifurto;
- L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario (senza autoclave) ed impianto termico, quest'ultimo costituito da caldaia murale a gas esterna collegata ai terminali di riscaldamento a radiatori in alluminio. In soggiorno e nella camera matrimoniale è presente uno split dell'impianto di condizionamento. Nel soggiorno/pranzo è presente una stufa a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (figlia dell'esecutato, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****) con il marito e la figlia, con contratto di locazione **** Omissis ****, stipulato il 21/04/2022.

Lo scrivente, non avendo ricevuto la copia del contratto dall'esecutato, ha richiesto e successivamente sollecitato via pec formale ricerca del contratto all'Agenzia delle Entrate, ma non ha avuto alcuna risposta in merito. Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, sebbene non sia stato possibile ottenere la copia del contratto, è stato comunque reperito la ricevuta di registrazione, che si allega, contenente i dati qui rappresentati. Il contratto di locazione con durata dal 01/04/2022 al 31/03/2026, registrato il 26/04/2022, data anteriore al pignoramento, prevede un canone annuo pari a euro 1.560,00. Si precisa che il canone massimo, imposto dall'art. n. 6 della convenzione stipulata, ammonta ad euro 3.584,16, pari al 3% annuo del corrispettivo dell'immobile pignorato (119.472,16 euro).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1999 al 26/09/2001	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Celeste Giuseppe	16/07/1999	42595	10258
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Latina	20/07/1999	14783	8916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2001	**** Omissis ****	compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Celeste Giuseppe	26/09/2001	50633	12809
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Latina	16/10/2001	21366	14584
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza e l'ulteriore atto di provenienza ultraventennale non sono stati già depositati e verranno inseriti come allegati

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Latina il 04/11/2014
 Reg. gen. 24086 - Reg. part. 2801
 Quota: 1/1
 Importo: € 320.400,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 178.000,00
 Rogante: Notaio Fontecchia Andrea
 Data: 28/10/2014
 N° repertorio: 20462

N° raccolta: 15995

Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 24/01/2023

Reg. gen. 2027 - Reg. part. 1265

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato, a destinazione residenziale, ricade in un area urbanisticamente inclusa, come lotto 01 parte nella zona estensiva B del P.E.E.P. "San Valentino", quale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 322 del 16/03/1973.

Si evidenzia che in base all' articolo 31, comma 45 e seguenti della legge 448/1998, che consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a nome della legge n.167/1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge n.865/1971 già concesse in diritto di superficie, con la deliberazione del Consiglio Comunale n.89 del 07/11/2022, avente per oggetto "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree ricadenti nel P.E.E.P. San Valentino - Approvazione del Regolamento", il Comune di Cisterna di Latina ha deliberato l'approvazione del nuovo Regolamento comunale, volto a disciplinare il processo di trasformazione del diritto di superficie in proprietà.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio edilizio del Comune di Cisterna, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi, dei permessi edilizi e altri documenti rilevanti associati al fabbricato residenziale ospitante il bene pignorato. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- Deliberazione del G.M. n.1114 del 26/09/1989: Assegnazione definitiva dei lotti 01 parte -P1 della zona estensiva B del P.E.E.P. San Valentino.
- Concessione Edilizia n.18 del 24/01/1991 e relativo elaborato grafico 54/90
- Comunicazione di inizio lavori del 24/01/1991
- Convenzione per cessione diritto di superficie del 15/10/1991
- Richiesta di proroga per ultimazione dei lavori del 19/01/1993 e comunicazione di diniego della richiesta
- Relazione finale (relativo alla realizzazione della struttura in calcestruzzo armato) del Direttore dei Lavori del 29/10/1993 del corpo A (lotto 01 parte)
- "Verbale di accertamento delle opere edilizie con concessione edilizia scaduta" della Polizia Municipale del 17/02/1994
- Modifica del 04/12/1995 della Convenzione del 15/10/1991
- Concessione Edilizia n.7 del 28/02/1996 e relativo elaborato grafico 54/V/94
- Comunicazione di inizio lavori del 17/07/1996
- Comunicazione del 24/08/1996 per la fine lavori datata 23/08/1996 e relative documentazione di

accertamento

- Deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 21/05/2010 – oggetto: “Lotti P1 e O1 parte P.E.E.P. San Valentino – Conclusione procedimento decadenza assegnatario. Nuova assegnazione e provvedimenti conseguenti”
- Convenzione per cessione diritto di superficie del 26/07/2021
- Comunicazione di fine lavori del 21/12/2021 con i seguenti allegati: Progetto completo con planimetrie – sezioni e prospetti; Inquadramento urbanistico; Planimetrie catastali; Relazione finale delle opere strutturali ultimate.
- Documentazione, con protocollo n. 4628 del 27/01/2022, inviata in seguito alla richiesta di integrazione della comunicazione di fine lavori, comprendente: Certificato di stato legittimo; Dichiarazione per fine lavori; Dichiarazione su Stato lavori al 12/10/1996; Tavola grafica integrativa; Convenzione del 26/07/2021.

Esaminando i documenti reperiti presso gli uffici si evince la cronistoria edilizia del complesso edificato che segue:

La costruzione del complesso di cui è parte l'unità immobiliare di cui trattasi iniziò in forza della Concessione Edilizia n.18, per la realizzazione di n.13 alloggi in P.Z. 167, rilasciata dal Comune di Cisterna di Latina in data 24/01/1991 in base al progetto di n.2 edifici a schiera (nella zona n. 167 del P.R.G., lotto O1) al **** Omissis ****, titolare dell'omonima impresa di costruzione, che il 26/11/1987 presentò al Comune di Cisterna di Latina domanda per ottenere l'assegnazione di aree di Piano di Zona 167, onde realizzare, senza usufruire di contributi pubblici, due interventi e che tale domanda venne accolta con deliberazione di Giunta Municipale n.1114 del 26 settembre 1989. Nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia si evince che il complesso edilizio è costituito da due corpi A e B a loro volta costituiti rispettivamente da n.7 e n.6 villini. Il fabbricato in cui è inserito l'immobile pignorato è identificato con l'edificio A. La data di inizio dei lavori risulta il 24/01/1991.

Il 15/10/1991 venne stipulata la Convenzione per cessione diritto di superficie (con atto n. repertorio 64690 n. raccolta 8577 del Notaio Raffaella Mandato di Latina) in cui il Comune di Cisterna di Latina, ai sensi dell'art.35 della Legge n. 865 del 22/10/1971, cedette al concessionario **** Omissis ****, titolare dell'omonima impresa di costruzione, il diritto di superficie sull'area costituita dall'appezzamento di terreno corrispondenti ai lotti O1/parte e P1 della zona estensiva B del P.E.E.P., località San Valentino. Il 19/01/1993 il concessionario presentò istanza di proroga delle concessioni edilizie ma essendo la stessa non ritualmente formulata, non ebbe seguito. Il 15/03/1994, con ordinanza n.35, il Sindaco dispose la sospensione dei lavori, ai sensi dell'art.4, 3° comma, della L. n.47 del 28/02/1985, essendo i lavori risultati difformi da quanto prescritto dalla concessione edilizia e dalla convenzione. Il 16/1/1995 il concessionario chiese di stipulare, previo pagamento di convenute sanzioni pecuniarie per i ritardi, una convenzione modificativa della precedente che consentisse la ripresa e la conclusione dei lavori e conseguentemente il rispetto delle obbligazioni assunte con i promissari degli alloggi. Il 6/3/1995, il consiglio Comunale, con deliberazione n.133, resa esecutiva il 23/05/1995 dal Co.Re.Co, aderì alla richiesta approvando altresì lo schema della convenzione modificativa ed autorizzando la sua stipula. Il Comune di Cisterna di Latina, ai sensi dell'art. 35 della legge n.865 del 22/10/1971, in forza della convenzione del 1991 come modificata dall'atto del 04/12/1995 del notaio Giuseppe Celeste di Latina (repertorio n.28727 e raccolta n.6610), cedette al concessionario il diritto di superficie, quale previsto dagli artt. 952 e seguenti del c.c. sulle aree precedentemente descritte, tra cui quella in cui insiste il fabbricato di cui trattasi. Il 28/02/1996 venne rilasciata dal Comune di Cisterna di Latina la Concessione Edilizia n.7 con oggetto “Variante in corso d'opera C.E. n.18/91 per la realizzazione di N.13 villini a schiera – P.Z. 167 Lotto O1 parte” in cui, revocando l'ordinanza di sospensione dei lavori n.35 del 15/03/1994, si concedeva al **** Omissis **** di eseguire il completamento delle opere indicate nel progetto (n.54 /V/94) entro 180 giorni. Il 17/07/1996 il concessionario e il direttore dei lavori dichiararono l'inizio dei lavori, relativi alla concessione edilizia n.7/96, il 17/07/1996. Il 24/08/1996 il titolare della concessione edilizia dichiarò che la fine dei lavori avvenne il 23/08/1996. A seguito di accertamenti da parte dell'ufficio tecnico comunale eseguiti il 12/10/1996 emerse che “i lavori, contrariamente a quanto dichiarato dal concessionario, non risultano ultimati in quanto incompleti nelle sistemazioni esterne e in alcune finiture dei due fabbricati in particolare il corpo B, salvo la verifica dello stato dei lavori all'interno degli alloggi”.

Il 26/07/2021 venne stipulata, con atto del notaio Giuseppe Celeste di Latina (repertorio n.91251, raccolta n.

38067) la Convenzione per cessione dei diritti di superficie tra il Comune di Cisterna di Latina e diversi soggetti tra cui l'esecutato della presente procedura, in seguito alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 21/05/2010 (oggetto: "Lotti P1 e O1 parte P.E.E.P. San Valentino - Conclusione procedimento decadenza assegnatario. Nuova assegnazione e provvedimenti conseguenti") con cui fu pronunciata la decadenza della concessionaria **** Omissis **** e, per essa fallita, della Curatela del relativo fallimento, dall'assegnazione in diritto di superficie delle aree precedentemente descritte e furono stati contestualmente riassegnati i fabbricati stessi, in diritto di superficie, ai soggetti che nel vigore delle due successive convenzioni di concessione, precedentemente descritte, se ne erano già resi promissari acquirenti o ne avevano acquistato la proprietà superficiaria. Per quanto riguarda l'esecutato, a favore del quale risulta già la titolarità degli immobili assegnati con la stessa convenzione, la Convenzione venne stipulata al fine di riassegnare la proprietà superficiaria dei predetti immobili ai citati rispettivi acquirenti a seguito della decadenza della concessione del diritto di superficie spettante alla **** Omissis ****, giusta la citata delibera del Consiglio comunale n.37 del 21/05/2010. Il 21/12/2021 fu comunicata la fine lavori in forma parziale per i lavori relativi alle concessione edilizia n. 178/1990 e 18/1991 (rispettivamente relativi ai lotti P1 e O1/parte) ,a cui è allegato il "certificato di conformità -collaudo finale", in cui si dichiara che "la fine dei lavori relativa alle opere sopra menzionate è avvenuta in data 12/10/1996 per quanto riguarda tutti i villini del lotto P1 particella 502, mentre per i 13 villini del lotto O1 risultano completati le unità contraddistinte con la particella 503 e il sub. 1 - 2- 3 - 4 - 5- 6 - 7 - 11.". Il 17/01/2022 fu inviata documentazione integrativa, in seguito alla richiesta di integrazione della comunicazione di fine lavori.

Non risulta prevenuta la richiesta del certificato di agibilità. Si precisa che l'art. 4 della Convenzione stipulata il 26/07/2021 prevede, entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del termine semestrale relativo al completamento dei lavori da eseguire, di "avviare i procedimenti necessari, in base alla normativa vigente, all'acquisizione del certificato di abitabilità/agibilità degli immobili oggetto della presente convenzione".

Si sottolinea che sull'immobile grava una Convenzione per cessione di diritto di superficie per 99 anni stipulata tra il Comune di Cisterna di Latina e l'esecutato, che prevede anche un prezzo massimo di cessione, un canone massimo di locazione e il diritto di prelazione da parte del Comune di Cisterna.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi con il progetto illustrato nell' elaborato grafico 54/V/94 allegato all'ultimo titolo edilizio - Concessione Edilizia n.7 del 28/02/1996 e l'elaborato grafico allegato alla comunicazione di fine lavori del 21/12/2021, comunque tra loro coerenti, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza ad eccezione dei seguenti punti:

- la superficie del piano seminterrato risulta maggiore di quella indicata negli elaborati dell'ultimo titolo abilitativo e della comunicazione di fine lavori per l'assenza di murature perimetrali permettendo di inglobare di fatto l'intercapedine dove si è rilevata la presenza di servizi igienici, e in particolare un water e un lavello.
- risulta variata la distribuzione interna del piano rialzato per l'assenza del disimpegno antistante la cucina e il bagno, inglobato nel locale cucina, e il conseguente spostamento della porta d'ingresso del bagno in corrispondenza del pianerottolo delle scale che portano al piano seminterrato.
- le tamponature esterne risultano intonacate e tinteggiate e non presentano il rivestimento in cortina a vista

come invece previsto su alcune superfici dagli elaborati grafici depositati di cui sopra.

Considerando anche l'art.1 della convenzione del 26/07/2021, in cui si precisa che il diritto di superficie concesso è espressamente limitato ai fabbricati e in genere ai lavori già legittimamente realizzati, in forza dei titoli edilizi sopra menzionati, alla data di sottoscrizione della convenzione e dunque si riferisce esclusivamente alle superfici, destinazioni d'uso e volumetrie di cui alle concessioni edilizie già rilasciate, occorrerà eseguire, per quanto riguarda il piano seminterrato, un intervento di ripristino dei luoghi così come autorizzati dall'ultimo titolo abilitativo mediante una SCIA in sanatoria che permetterebbe di regolarizzare anche la variazione della distribuzione interna al piano rialzato.

Si è rilevata la presenza, come allegato "V7" alla Convenzione stipulata il 26/07/2021, dell' APE, Attestato prestazione Energetica dell'immobile, con validità fino al 26/07/2031, avente codice identificativo 5900521000490572, in cui si assegna all'immobile la classe energetica "F".

Non sono state rinvenute le certificazioni di rito a corredo dell'impianto termico (libretto di centrale e rapporto di efficienza energetica). Dovendosi quindi prevedere una revisione generale e manutenzione degli impianti a servizio dell'immobile, con rilascio delle relative attestazioni di conformità, nel valore finale del bene si è tenuto conto di tale aspetto

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non è stata rilevata la presenza di vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via Cucchi n.21, piano S1, T, 1
Trattasi di proprietà superficaria (1/1) di un villino a schiera sito nel Comune di Cisterna di Latina, più precisamente in via Cucchi n.21, ad una distanza in linea d'aria di 2,2km dal municipio di Palazzo Caetani, in una zona periferica denominata San Valentino servita dai principali servizi pubblici (rete elettrica, rete idrica, rete telefonica, rete gas metano, rete fognaria). Il quartiere, a carattere prevalentemente residenziale, sviluppatosi a nord est del centro di Cisterna di Latina in corrispondenza della via dei Monti Lepini, sulla quale sono presenti fermate dell'autobus della linea Latina-Cori, è dotato di diversi servizi (l'Istituto Comprensivo L. Caetani, la chiesa S. Valentino, un UCP della ASL, un centro sportivo, un caf, un distributore di carburante) e alcune attività commerciali tra cui un supermercato. Detto immobile, facente parte di un fabbricato costituito da sette villette a schiera, è

censito in catasto al NCEU di Cisterna di Latina al foglio 162, particella graffata 503 sub.3 e 16, ed è accessibile con ingresso pedonale e carrabile da via Cucchi n.21 e con altro ingresso pedonale da un percorso pedonale sul retro che collega via Monda a Largo Casini. Il bene di cui trattasi è costituito da una villino a schiera che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato collegati mediante una scala interna ed è recintato su tutti i lati. Il piano rialzato è costituito da ingresso , soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due balconi coperti comunicanti mediante scale con le due aree esterne esclusive pertinenziali. Il piano primo è costituito da tre camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi coperti. Sul soffitto del disimpegno del piano primo è presente una botola di accesso al sottotetto non praticabile. Il seminterrato, accessibile anche da una rampa carrabile, è costituito da un ambiente unico destinato a posto auto e cantina. L'area esterna antistante è in parte occupata da aiuole ed in parte pavimentata comprendente anche la rampa carrabile di accesso al garage, mentre quella sul retro a forma rettangolare è prevalentemente pavimentata. Si sottolinea che sull'immobile grava una Convenzione per cessione di diritto di superficie per 99 anni stipulata tra il Comune di Cisterna di Latina e l'esecutato, che prevede anche un prezzo massimo di cessione, un canone massimo di locazione e il diritto di prelazione da parte del Comune di Cisterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 503, Sub. 3, 16, Categoria A7, Graffato corte
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare il calcolo del valore di stima considerando la possibilità, illustrata nella sezione "normativa urbanistica", da parte del futuro acquirente di poter trasformare il diritto di superficie in piena proprietà e di affrancare lo stesso immobile dai vincoli relativi all'alienabilità rispettivamente dopo cinque anni dalla prima assegnazione, indipendentemente dalla data di stipula della convenzione, e dal primo trasferimento, pagando un corrispettivo al Comune. Sulla metodologia di stima dinnanzi riportata si rimette al giudizio superiore del Giudice, atteso anche che la convenzione esplicita il prezzo massimo di cessione in euro 119.472,16. Non da ultimo si evidenzia la circostanza, riportata nell'art.n.8 della Convenzione, del Comune di Cisterna di Latina di poter esercitare diritto di prelazione.

Il valore di stima è quindi relativo alla piena proprietà del bene di cui trattasi al netto delle spese complessive stimate per la trasformazione e affrancazione e per la regolarizzazione edilizia. Conseguentemente il valore del bene, così come illustrato nella sezione della presente relazione "Regolarità Edilizia" e "Normativa Urbanistica", è stato decurtato di:

- euro 7.000, stima per le spese per il ripristino dello stato autorizzato, nei locali del piano interrato con difforme superficie utile che prevede la realizzazione della prevista muratura perimetrale di delimitazione dell'intercapedine, e per la pratica edilizia in sanatoria di regolarizzazione anche della distribuzione interna del piano rialzato, comprensive delle sanzioni e delle spese tecnica per la relativa pratica edilizia e di accatastamento.

- euro 20.000, stima per le spese a carico del futuro acquirente necessarie per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e affrancazione dai vincoli contenuti nella convenzione, e principalmente riguardanti il prezzo massimo d'acquisto e il canone massimo di locazione, comprensive dei diritti di istruttoria, costi di segreteria, catastali, di trascrizione, del tecnico e del notaio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale decurtato
Bene N° 1 - Villetta Cisterna di Latina (LT) - Via Cucchi n.21, piano S1, T, 1	207,59 mq	1.000,00 €/mq	€ 207.590,00	100,00%	€ 180.590,00
				Valore di stima:	€ 180.590,00

Valore finale di stima: € 180.590,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Avendo lo scrivente rinvenuto la sussistenza, nella "Convenzione per cessione in diritto di superficie" stipulata il 26/07/2021, del prezzo massimo di cessione e del diritto di prelazione da esercitare da parte del Comune di Cisterna di Latina, si rimette al Giudice la valutazione di notificare il Comune, in ossequio della convenzione stessa, dell'intenzione di alienare il bene.

Si segnala inoltre, come meglio rappresentato nelle sezioni "Patti" e "Stato di occupazione dell'immobile" della presente relazione, che lo scrivente ha rinvenuto l'esistenza di un contratto di locazione registrato il 26/04/2022, data anteriore al pignoramento, con canone annuo pari a euro 1.560,00 e che il canone massimo imposto dall'art. n. 6 della convenzione stipulata è pari a euro 3.584,16.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto 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 10/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Volpe Dario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All.1_Verbale di sopralluogo
- ✓ All.2_Ortofoto e Planimetrie stato di fatto
- ✓ All.3_Visure, planimetrie catastali ed estratto di mappa
- ✓ All.4_Titoli edilizi e altri documenti
- ✓ All.5_Atto di provenienza e Atto di provenienza ultraventennale
- ✓ All.6_Attestato di prestazione energetica
- ✓ All.7_Estratto per riassunto dagli atti di matrimonio
- ✓ All.8_Documentazione fotografica
- ✓ All.9_Ricevuta di registrazione contratto di locazione

Allegato 1
Verbale di sopralluogo

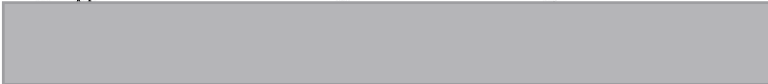
VERBALE DI SOPRALLUOGO

Tribunale di Latina

Es. immobiliare R.G.E. n. 271/2022 G.E. Lulli Alessandra



In data 21/09/2023, come da regolare avviso alle parti il sottoscritto CTU, ing. Dario Volpe, in accordo ed unitamente al custode giudiziario, avv. Marco Pomponi, alle ore 15.30, si è recato c/o i luoghi oggetto della procedura ed in particolare, presso il bene ubicato in Cisterna di Latina (LT) Via Cucchi n.21 censito al N.C.E.U. al Foglio 162 part.503 sub. 3 e 16, per effettuare l'accesso agli immobili sottoposti a pignoramento.

Alle ore 15:30 il sottoscritto CTU ha effettuato l'accesso all'immobile alla presenza 

e ha effettuato i necessari rilievi fotografici e misurazioni.

Alle ore 17:30, avendo il sottoscritto CTU completato i rilievi e le misurazioni dell'immobile, si sono concluse le operazioni peritali.

Tanto dovevasi.

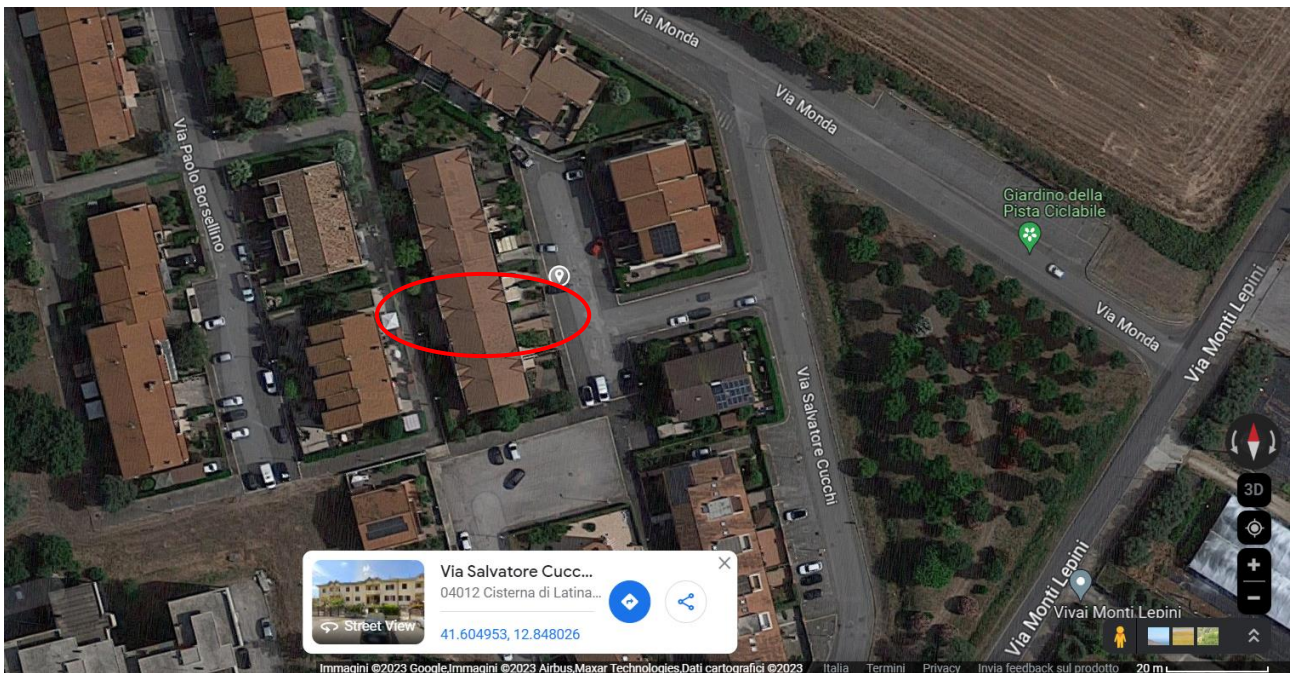
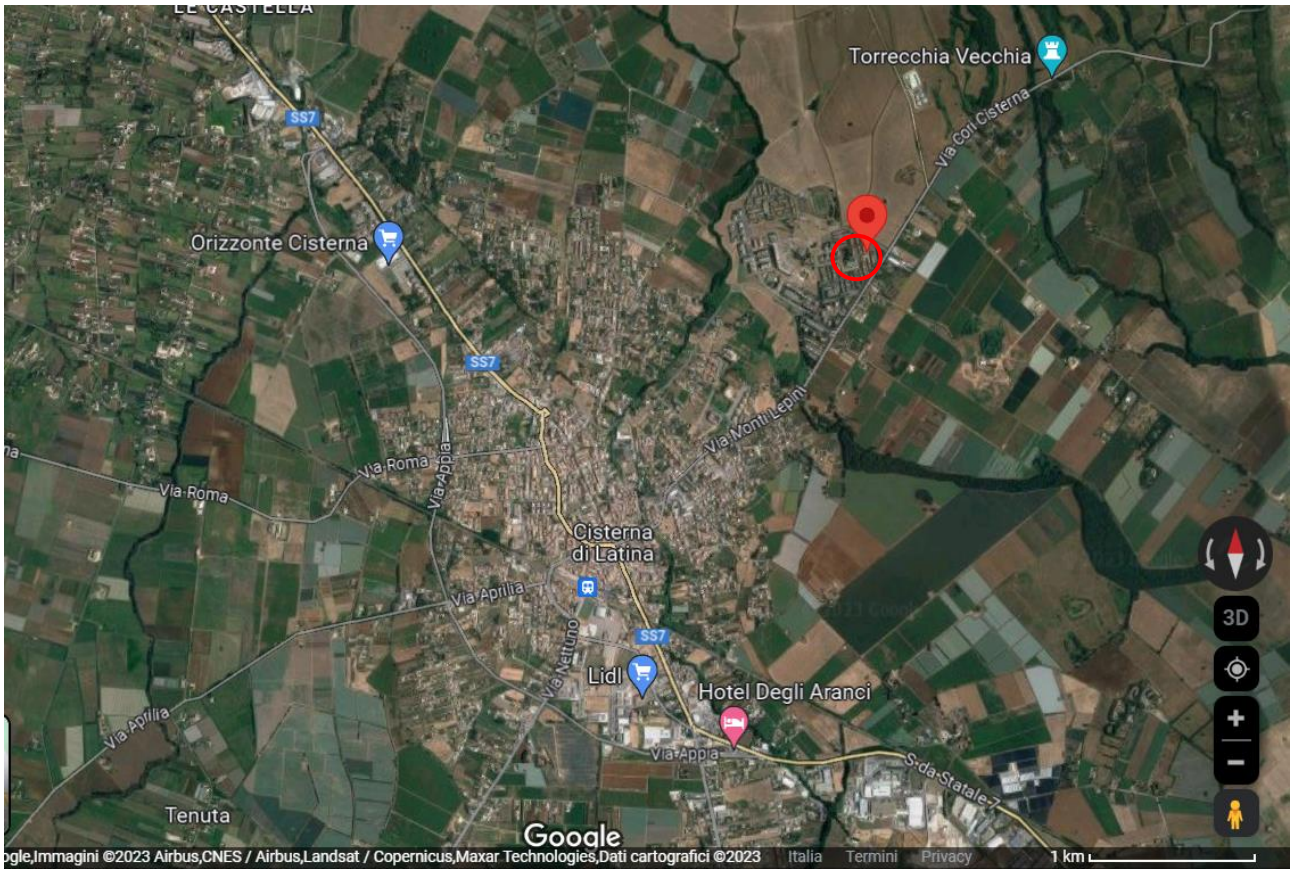
Il CTU

Ing. Dario Volpe



Allegato 2
Ortofoto e Planimetrie stato di fatto

Comune di CISTERNA DI LATINA – Via Cucchi n.21

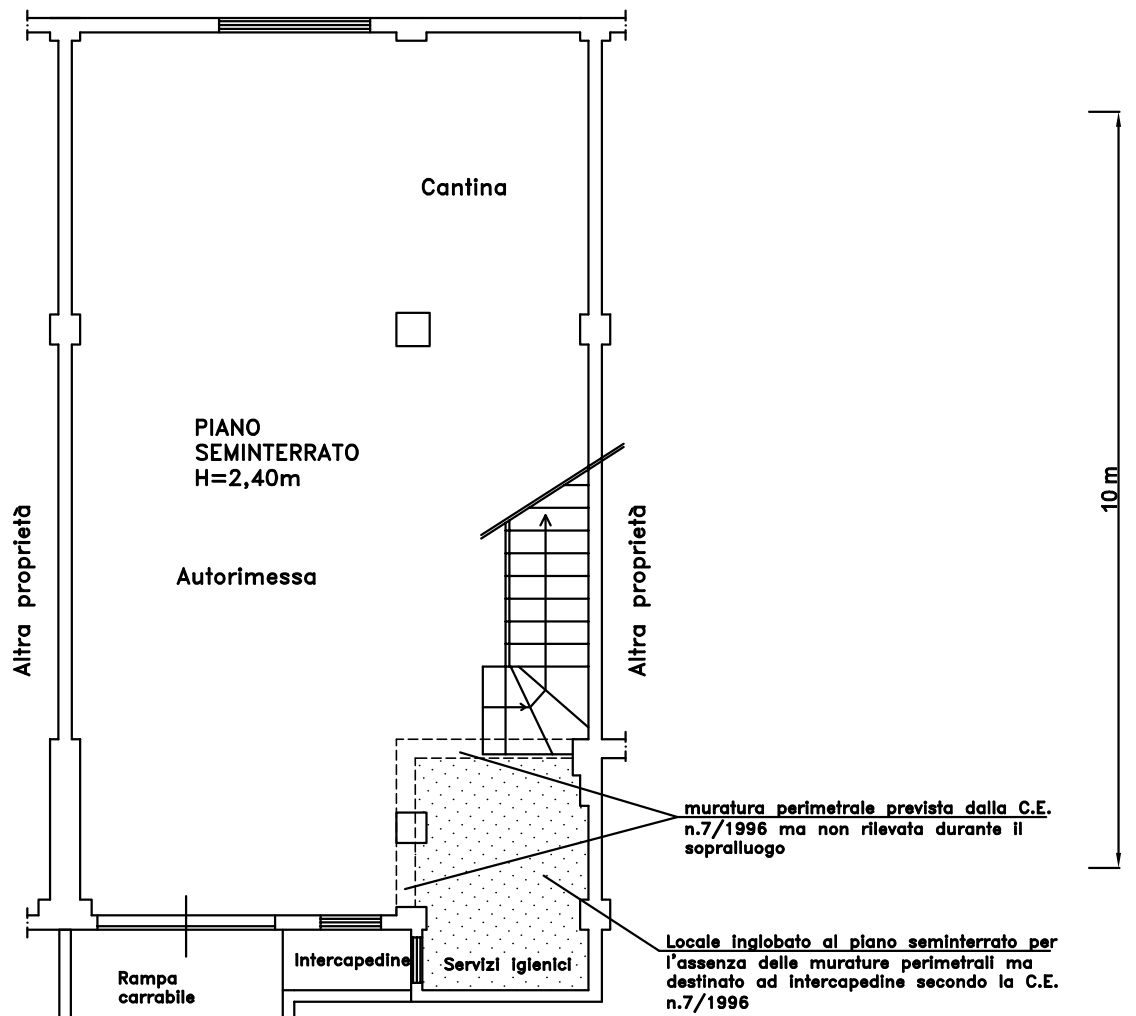


LOTTO UNICO

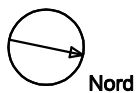
Villino - Foglio 162 particella 503 sub 3 e sub 16

RILIEVO STATO DI FATTO SCALA 1:100

- Abitazione in Villini, Via Cucchi n.21, Cisterna di Latina (LT)
Foglio 162 P.IIa 503 sub. 3 e sub. 16
Pag.1di3: Piano Seminterrato

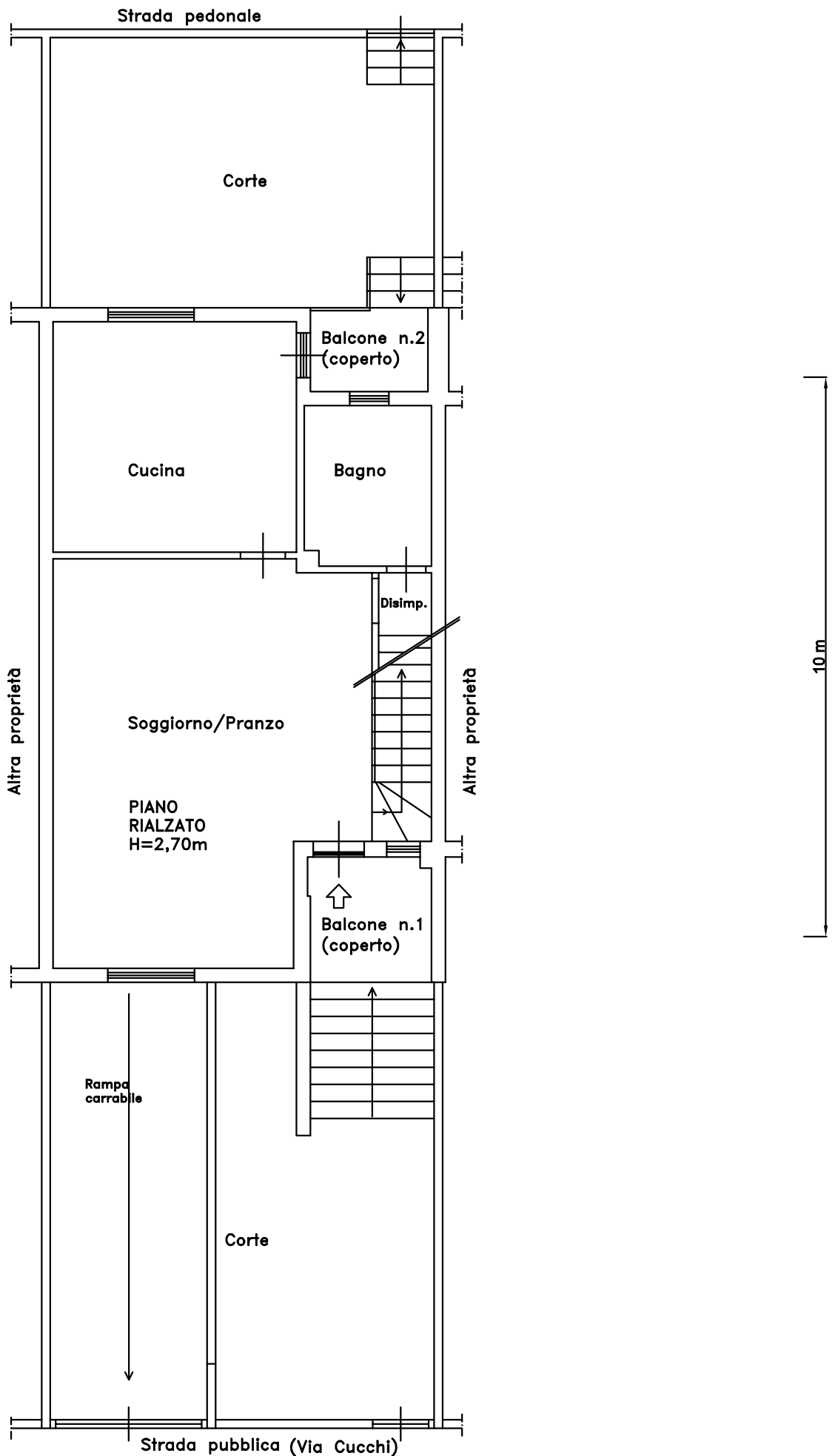


ORIENTAMENTO

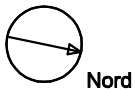


RILIEVO STATO DI FATTO SCALA 1:100

- Abitazione in Villini, Via Cucchi n.21, Cisterna di Latina (LT)
Foglio 162 P.IIa 503 sub. 3 e sub. 16
Pag.2di3: Piano Rialzato e Corte esclusiva

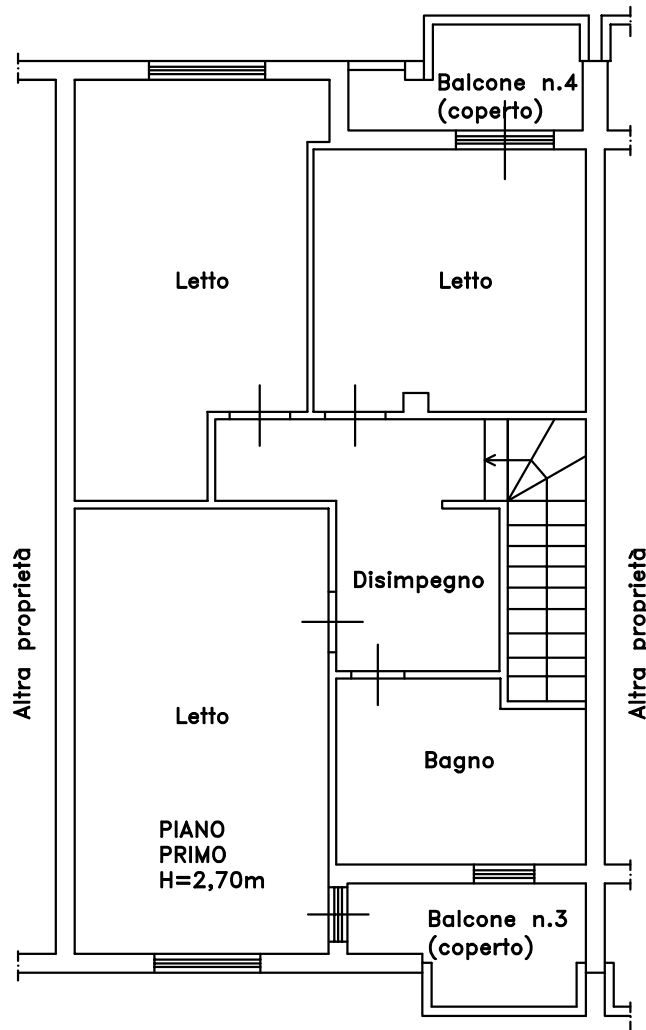


ORIENTAMENTO

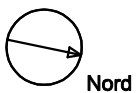


RILIEVO STATO DI FATTO SCALA 1:100

- Abitazione in Villini, Via Cucchi n.21, Cisterna di Latina (LT)
Foglio 162 P.IIa 503 sub. 3 e sub. 16
Pag.3di3: Piano Primo



ORIENTAMENTO



Allegato 3

Visure, planimetrie catastali ed estratti di mappa

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2023

Dati della richiesta	Comune di CISTERNA DI LATINA (Codice:C740)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA Foglio: 162 Particella: 503 Sub.: 3

INTESTATI

1	COMUNE DI CISTERNA DI LATINA Sede in CISTERNA DI LATINA (LT)	80003790591*	(1T) Proprieta' per l'area 1/1
2			

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		162	503	3 16			A/7	2	8 vani	Totale: 178 m² Totale: escluse aree scoperte**: 175 m²	Euro 785,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		LARGO P. CASINI n. 21 Piano 1 - 1ST - 2										
Notifica						Partita		1007109		Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: passaggi intermedi da esaminare										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C740 - Foglio 162 - Particella 503

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		162	503	3 16			A/7	2	8 vani		Euro 785,01 L. 1.520.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/1999 in atti dal 09/08/1999 COMPRAVENDITA (n. 6417.1/1999)
Indirizzo		LARGO P. CASINI n. 21 Piano 1 - 1ST - 2										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2023

Notifica		Partita	1007109	Mod.58	-
Annotazioni	di stadio: passaggi intermedi da esaminare				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C740 - Foglio 162 - Particella 503

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		162	503	3 16			A/7	2	8 vani		L. 1.520.000	COSTITUZIONE del 08/10/1994 in atti dal 17/11/1997 (n. 4813.1/1994)
Indirizzo		LARGO CASINI n. 21 Piano 1 - 1ST - 2										
Notifica				Partita	7260		Mod.58	-				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/07/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CISTERNA DI LATINA Sede in CISTERNA DI LATINA (LT)	80003790591*	(1T) Proprieta' per l'area 1/1
2			(1S) Proprieta' superficciaria 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 26/07/2021 Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 91251 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 16739.1/2021 Reparto PI di LATINA in atti dal 18/08/2021	

Situazione degli intestati dal 19/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CISTERNA DI LATINA Sede in CISTERNA DI LATINA (LT)	80003790591*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 26/07/2021
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 19/05/2010 Pubblico ufficiale COMUNE Sede CISTERNA DI LATINA (LT) Repertorio n. 1297 - RISOLUZIONE (GIUSTA VOLTURA 41128/21) Voltura n. 8990.1/2021 - Pratica n. LT0063034 in atti dal 07/07/2021	

Situazione degli intestati dal 26/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CISTERNA Sede in CISTERNA DI LATINA (LT)	80003790591*	(1T) Proprieta' per l'area fino al 19/05/2010
2			(1S) Proprieta' superficciaria 1/1 fino al 19/05/2010

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 26/09/2001 Pubblico ufficiale NOT. CELESTE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 50633 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 4835 registrato in data 15/10/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 227955.1/2001 - Pratica n. 228618 in atti dal 31/10/2001
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 16/07/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CISTERNA DI LATINA Sede in CISTERNA DI LATINA (LT)	80003790591*	(1T) Proprieta' per l'area fino al 26/09/2001
2			(1S) Proprieta' superficaria 1000/1000 fino al 26/09/2001

DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/07/1999 Pubblico ufficiale DR. CELESTE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 42595 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 3308 registrato in data 29/07/1999 - COMPRAVENDITA (RETT. REG. DITTA) Voltura n. 6417.1/1999 - Pratica n. 31294 in atti dal 14/02/2002
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 16/07/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE PARZIALE		(99) Da verificare fino al 16/07/1999
2			(99) Da verificare proprietario superficario per 1000/1000 fino al 16/07/1999

DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/07/1999 Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 42595 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6417.1/1999 in atti dal 09/08/1999
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 08/10/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CISTERNA DI LATINA	80003790591*	(99) Da verificare proprietario per l'area fino al 16/07/1999
2			(6) Superficie fino al 16/07/1999

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 08/10/1994 in atti dal 17/11/1997 (n. 4813.1/1994)
--------------------------	---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2023

Dati della richiesta	Comune di CISTERNA DI LATINA (Codice:C740)
Catasto Terreni	Provincia di LATINA
	Foglio: 162 Particella: 503

Area di enti urbani e promiscui dal 22/07/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	162	503		-	ENTE URBANO	33 63				VARIAZIONE GEOMETRICA del 22/07/1994 in atti dal 22/07/1994 (n. 1926.1/1994)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni		di stadio: TIPO MAPPALE N. 6581								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:162 Particella:502 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune C740 - Foglio 162 - Particella 503/

Area di enti urbani e promiscui dal 22/07/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	162	503		-	ENTE URBANO	33 63				TIPO MAPPALE del 22/07/1994 in atti dal 22/07/1994 (n. 1926.1/1994)
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:162 Particella:253 ; Foglio:162 Particella:254 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2023

Foglio:162 Particella:502 ;

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 162 Particella 253 ; Foglio 162 Particella 254 ;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

MODULARIO
F. rig. rend. 487



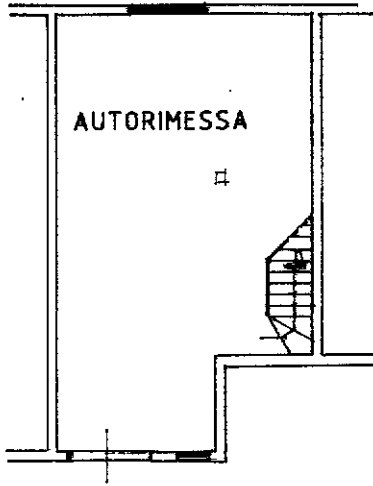
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

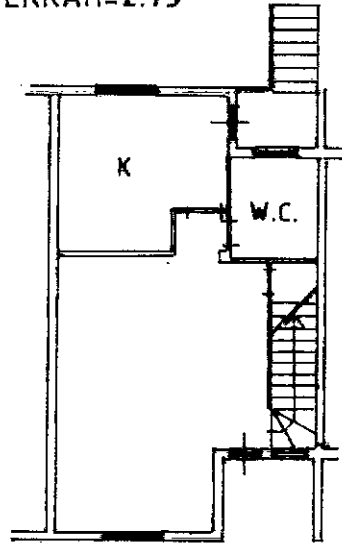
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CISTERNA DI LT. via L.GO CASINI civ. 21

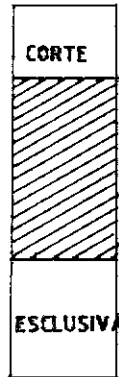
PIANO SEMINTERRATO H=2.50.



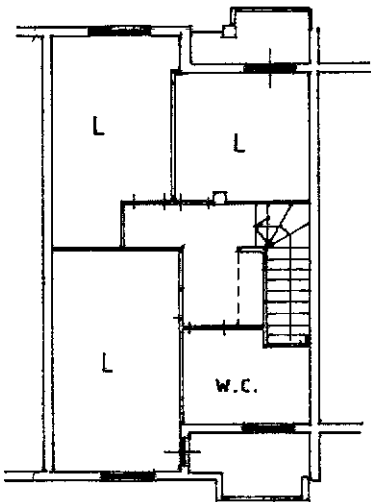
PIANO TERRAZZA H=2.75



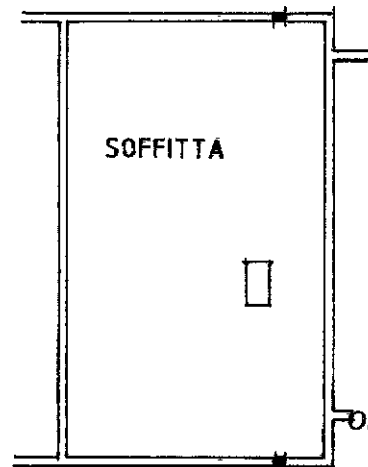
RAPP. 1:500



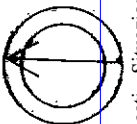
PIANO PRIMO H= 2.75



PIANO SECONDO Hm=1.45



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
identificativi catastali
Data presentazione: 08/10/1994 - Data: 02/08/2023
Totale schede: 503 - Form. di acquisizione: A4

- 8 OTT. 1994

4813

U. Marzulli

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/08/2023 - Comune di CISTERNA DI LATINA (C740) - < Foglio 162 - Particella 503 - Subalterno 16 > - Uiu graffata LARGO P. CASINI n. 21 Piano 1 - IST - 2



N=-35700

E=32500

1 Particella: 503

Comune: (LT) CISTERNA DI LATINA Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metProtocollo pratica T136318/2023
9-Feb-2023 10:35:52
Foglio: 162

Allegato 4

Titoli edilizi e altri documenti

Elenco documenti:

- Concessione Edilizia n.18 del 24/01/1991
- Convenzione del 15/10/1991 relativa alla C.E. n.18/91 e principali allegati
- Concessione Edilizia n.7 del 28/02/1996
- STRALCIO TAVOLA 54/V/94 "PROGETTO DI N.2 EDIFICI A SCHIERA" allegata alla Concessione Edilizia n.7 del 28/02/1996
- Convenzione del 04/12/1995 relativa alla C.E. n.7 del 28/02/1996
- Convenzione del 26/07/2021 e principali allegati
- Nota di trascrizione della Convenzione del 26/07/2021
- Comunicazione fine lavori
- STRALCIO TAVOLA "PLANIMETRIA GENERALE" allegata alla Comunicazione di fine lavori
- STRALCIO TAVOLA "INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIANTE E SEZIONI POST-OPERAM" allegata alla comunicazione di fine lavori

Concessione Edilizia n.18 del 24/01/1991

Prot.n° 1927

Concessione Edilizia n° 18

Cisterna li, 24/01/91

Anno 1991

CONCESSIONE EDILIZIA
- N. 13 ALLOGGI P.Z. 167 -
IL SINDACO

- Vista la domanda di concessione presentata il 25/01/90 prot. 2152

per la realizzazione di n. 13 alloggi P.Z. 167
ubicato in questo Comune Via Monti Lepini - P.Z. 167 lotto Q1;

- Dato che l'istante ha titolo ad ottenere la suddetta concessione nella qualità di assegnatario dell'area come risulta dalla documentazione esibita;

- Dato che il richiedente ha nominato quale direttore dei lavori

-Dato che l'opera di cui alla presente concessione ricade nel caso di concessione gratuita giusto

- Dato che gli oneri di urbanizzazione sono stati determinati in ottemperanza a quanto disposto con Delibera Consiliare n.57 del 26/02/1990 rispettivamente in f. 29.043.405 così rateizzate:

- 1^ rata di £. 5.594.885 entro 6 (sei) mesi dalla data del rilascio della Concessione Edilizia;
- 2^ rata di £. 5.594.885 entro 12(dodici) mesi dalla data del rilascio della Concessione Edilizia;
- 3^ rata di £. 5.594.885 entro 18 (diciotto) mesi dalla data del rilascio della Concessione Edilizia;
- 4^ rata di £. 5.594.886 entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data del rilascio della Concessione Edilizia,

e che il versamento dell'importo sopra elencato maggiorato del 30% è garantito dalla Polizza fideiussoria n. 25.442.404/9 - R.A.S. Agenzia di Cisterna del 20.11.90;

- Visto il versamento a saldo di L. 5.480.510 bollett.n. 613 del 21/11/90 - Tesoreria Comunale Banca PIO X, relativo al pagamento dell'assegnazione dell'area in diritto di superficie, come previsto nello schema di Convenzione;

- Visto che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 17 e 18 della Legge 2/2/74 n°64 e art.6 e 7 Legge Regione Lazio n°4 del 05/01/1985 l'Ufficio OO.PP. della Regione Lazio, Settore Decentrato di Latina ha inoltrato copia degli elaborati progettuali assunti con prot. 9653 del 23/11/90 scheda 15733 intendendo che tale inoltrato costituisca secondo l'art.7 della succitata legge oltre che autorizzazione ai sensi della Legge 64/74 anche deposito, ai sensi del 3° comma dell'art.7 L.R. N°4 del 10/01/1985 per quanto previsto dall'art.4 della Legge 05/11/1971 n°1086;

- Visto lo schema di convenzione previsto dalla Delibera Consiliare n°67 del 27/07/1988 che il titolare della presente concessione si impegna a sottoscrivere, nonché la delibera di G.M., di assegnazione dell'area n. 1114 del 26/09/89;

- Visto l'impegno ad assicurare le risposdenze dell'opera alle norme di cui alla Legge 30/04/1976 n°373;

- Vista l'autorizzazione ad eseguire le opere inerenti allo scarico (n. 6 del 24/01/91) ai sensi della Legge 319/76 e successive;

- Visto il parere dell'Ufficio Sanitario espresso anorma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27/07/1934, n°1265;

- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 10/09/90 verbale n° 38;

- Visti il Regolamento Edilizio Comunale vigente, gli strumenti urbanistici comunali, la Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, la Legge 28/01/1977 n°10;

- Fatti salvi i diritti di terzi;

C O N C E D E

1) a _____
di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle seguenti condizioni:

- a) inizio lavori: entro il 25/01/91;
- b) fine lavori: entro anni due dalla data di inizio dei lavori;
- c) versamento al Comune della residua quota parte del costo di costruzione (pari a complessive f. _____) come segue:
quanto a f. _____ entro _____;
quanto a f. _____ entro _____;

2) non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) ai sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 05/11/1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

- a) al costruttore di presentare denuncia al Genio Civile, prima di iniziare le opere in cemento armato;

b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) la ditta intestataria della presente concessione a picchettazione avvaenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione all'Ufficio Tecnico del Comune; Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice e del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notifica segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n°3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente alla clausola 3a della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza e controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio Tecnico Comunale competente.

7) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta la apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale. Le aree così occupate devono essere resituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti o muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno mt. 2,50, dipinti a strisce bianche o rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

9) Ai sensi dell'art.9 della Legge 30 Aprile 1976 n°373 e articoli 13-14 e 19 D.P.R. N°1052 del 1977, prima di dare inizio ai lavori di installazione dell'impianto termico, si deve presentare tutta la

documentazione tecnica all'Ufficio Tecnico Comunale, che ne rilascerà ricevuta.

10) E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo, sottosuolo, fognature ecc.) mediante apposito modello da richiedere al Comune e di fare domanda alla competente autorità per essere autorizzati agli scarichi stessi.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione delle modalità esecutive fissate dalla presente concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

L'INGEGNERE DIRIGENTE
dr. MARIO RUBBI CONTRI



[Handwritten signature]
L'INGEGNERE DIRIGENTE

PROGETTO N° 54/90

Allegati: copia del progetto munito di visto.

per il SINDACO



L'ASSESSORE all'URBANISTICA
ed EDILIZIA PRIVATA
Trasolini - Geom. Raniero

[Handwritten signature]

31 MAR. 1992
Prot. n. 200
Cl. = Pucc.

Via...
Tel. (0773) 480941 - 330377

Repertorio n. 64.690

Raccolta n. 8.572

CONVENZIONE PER CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentonovantuno, il giorno quindici, del mese

27 18 109
637 2

di ottobre, in Cisterna di Latina, presso la Casa Co-

munale in Corso della Repubblica

il di 15.10.1991

SI NOTIFICHI A
MAN
DELLA...

Innanzi a me D.ssa Raffaella Mandato, Notaio in Latina, con studio in Latina, viale dello Statuto, n. 35, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Latina, senza l'assistenza dei testi per avervi i comparenti, d'accordo tra loro e con

AL S.G. SINDAC
DEL COMUNE DI
CISTERNA DI
LATINA

il mio consenso rinunziato;

008040

sono comparsi:

- il TRASOLINI Raniero, nato a Torrice il 26 giugno 1944;

CIRCH. N. -----

COPIA
008040

il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella qualità di Assessore Delegato del Comune di Cisterna di Latina, c.f. 80003790591; giusta delega ricevuta, ai sensi della legge 8.6.90, n. 142, dal Sindaco del Comune di Cisterna di Latina ⁽¹⁾ autorizzato alla stipula giusta delibera della Giunta

S.002
9880
14.880
997
15.880

Municipale, n. 1114 del 26.9.1989, resa esecutiva dal CO.RE. CO. di Latina in data 28.12.1989, verbale n. 243 ⁽²⁾ in data 29

marzo 1991, prot. n. 935/Gab. ⁽²⁾ che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A"; e

COMUNE DI CISTERNA DI LATINA
UFFICIO REGISTRAZIONALE
PROTEZIONE LEGISLATIVA
62 APR. 1992
PROT. N. 1830

13

PREMESSO

[redacted] presentò al Comune di Cisterna di Latina domanda per ottenere l'assegnazione di aree nel Piano di Zona 167, onde realizzare un intervento, senza usufruire di contributi pubblici, e che tale domanda è stata accolta con deliberazione di Giunta Municipale n. 1114 del 26.9.89.

CONSIDERATO

- che l'area oggetto della anzidetta assegnazione è costituita dall'appezzamento di terreno sito in Comune di Cisterna di Latina, località San Valentino, lotti 01 parte e P1 della zona estensiva B del P.E.E.P, della superficie complessiva di metri quadrati quattromilaseicentotredici (mq. 4613), confinante con via Biscossi, via Dante ⁽³⁾ Merola, strada di P.E.E.P., salvi altri;

distinto in catasto di Latina al foglio 162, particelle 253 e 254, come si evince dal tipo di frazionamento n. 150/89, che, previa visura e approvazione _____ dei componenti, come presenti e rappresentati, si allega al presente atto sotto la lettera "B";

- che per la realizzazione dell'intervento sopraindicato, [redacted] d'ora in avanti nominata nel presente

parola per parola in questo atto.

Tutto ciò premesso e considerato, le parti, come sopra individuate e rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

art. 1

Concessione in diritto di superficie

Il Comune di Cisterna di Latina, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971, n. 865, ed in forza del presente atto, cede alla concessionaria il diritto di superficie, quale previsto dall'art. 952 e seguenti del C.C., sull'area in premessa indicata ed ubicata nel Piano di Zona approvata dalla Regione Lazio il 16.3.1973, con deliberazione della Giunta Regionale n. 322.

Detta area ha, nell'ambito del P.E.E.P. e del relativo programma di attuazione, destinazione residenziale (con tipologia a schiera ed indice fondiario di 2 mc/mq residenziale e 0,30 mc/mq per servizi ed accessori) come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato (ai sensi dell'art. 18, L. n. 47 del 20.2.85) dal Sindaco di Cisterna di Latina in data 22.5.91) che viene allegato al presente atto sotto la lettera "B".

Su tale area potranno essere realizzati appartamenti per una cubatura residenziale di mc. 9226 ed una cubatura per servizi ed accessori di mc. 1383,90, per una cubatura complessiva di

atto come concessionaria, intende assumere i relativi impegni con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dell'art. 35, comma 7°, della Legge 22.10.71, n. 865 e dalle norme tecniche e di attuazione del P.E.E.P.;

- che a tal fine si considera allegata alla presente convenzione la documentazione relativa ai presupposti ed agli atti della procedura fin qui svolta ed in particolare:

1) P.E.E.P. (delibera di adozione, delibera di approvazione, relazione, norme tecniche di attuazione, delibere di varianti, planimetrie, ecc.);

2) copia della deliberazione Consiliare n. 67 del 27.7.1988 di approvazione dello schema della presente convenzione;

3) copia della deliberazione n. 1114 del 26.9.1989 di assegnazione dell'area oggetto della presente convenzione;

4) copia della planimetria, in scala ⁽⁴⁾ 1/1000, tavola 4 varianti P.E.E.P., ⁽⁴⁾ indicante l'area sulla quale viene concesso il

diritto di superficie che, in stralcio, previa visura, approvazione e sottoscrizione dei componenti, come presenti e rappresentati, si allega al presente atto sotto la lettera "C";

5) frazionamento dell'area interessata, approvato dall'UTE di Latina;

- che, per patto espresso tra le parti, quanto innanzi premesso e considerato, è parte integrante e sostanziale della presente convenzione e gli atti in essa indicati, anche se qui non allegati, si intendono come integralmente trascritti

mc. 10.609,90. Alla concessionaria compete altresì il diritto di realizzare opere al di sotto del suolo nei limiti consentiti dal P.E.E.P. Il tutto conformemente alle concessioni Edilizie n. 178 del 17.12.90 e n. 18 del 24.1.91.

Art. 2

Durata del diritto di superficie

La durata del diritto di superficie di cui al precedente art. 1, viene fissata in novantanove (99) anni, decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione e potrà essere rinnovata - a richiesta di chi di diritto, da formalizzarsi sei mesi prima della scadenza - per ulteriori anni novantanove (99).

Il corrispettivo da pagarsi per il rinnovo, corrisponderà al corrispettivo definitivo risultante dal successivo art. 3, rivalutato sulla base dell'indice nazionale di incremento del costo della vita in base ai rilevamenti ISTAT.

Le modalità di pagamenti saranno:

- quanto all'importo base, unitamente alla domanda di rinnovo della concessione;
- quanto alla parte da determinarsi in base all'incremento della vita, entro tre mesi dalla richiesta del Comune e, comunque, prima della scadenza della presente concessione;
- quanto alla parte da determinarsi in base all'incremento del costo della vita, entro tre mesi dalla richiesta del Comune e, comunque, prima della scadenza della presente concessione.

sione.

In caso di mancata richiesta di rinnovo nel termine indicato nel 1° comma, o nel caso di mancato versamento del corrispettivo nei termini indicati nel 3° comma, così come con lo scadere del rinnovo, la presente concessione avrà termine ed il Comune di Cisterna diverrà proprietario degli alloggi e/o di quant'altro dovesse esistere sulle aree concesse e ne acquisterà la disponibilità con esclusione di ogni qualsiasi limite, vincolo ed onere pregiudizievole.

Eventuali terzi creditori della concessionaria potranno, se ne ricorreranno i presupposti di legge, esercitare l'azione surrogatoria per ottenere il rinnovo della concessione, purchè la stessa avvenga nei limiti di tempo e con le modalità di cui ai commi che precedono.

Art. 3

Corrispettivo della concessione del diritto di superficie

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie è convenuto in complessive lire 145.791.602 (centoquarantacinquemilioni duecentonovantunomilaseicentodue) che sono, in base a quanto stabilito dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 204 del 13.2.1990 e tenuto conto della cubatura risultante dal progetto di cui alle concessioni edilizie n. 178 del 17.12.90 e n. 18 del 24.1.91, così determinate:

a) per costo di acquisizione delle aree lire 91.983.220 (lire novantunomilioni novecentottantatremiladuecentoventi), essendo

la superficie di mq. 4613, ed essendo stato, il costo unitario di acquisizione determinato con delibera consiliare n. 48 del 25.5.91, in lire 19.940 (lire diciannovemilioninovecentoquaranta) al mq.;

b) gli oneri di cui alla legge n. 10/77 (ridotti al 60% del costo globale, come previsto dall'art. 21 della L.R. 12.9.77, n. 35, e successive modifiche ed integrazioni) lire 53.308.382 (lire cinquantatremilionitrecentottomilatrecentotantadue) così determinate, tenuto conto che tali oneri unitari sono fissati, in forza della deliberazione di Giunta Municipale n. 374 del 13.4.91, in lire 2.387 al mc. per le opere di urbanizzazione primaria ed in lire 2.968 al mc. per le opere di urbanizzazione secondaria, e che la cubatura progettuale è pari a mc. 9.954,88.

Sono a carico della concessionaria gli allacciamenti, che consistono nello stretto collegamento delle utenze portate a cura del Comune, e/o delle società erogatrici, al limite degli edifici o al ciglio della strada corrispondente.

Sono altresì a carico della concessionaria (ma gli dovranno essere rimborsati dagli acquirenti) gli oneri di urbanizzazione di cui all'ultimo comma dell'art. 17, Legge Regione Lazio n. 35/77.

Il comune si impegna a far realizzare, entro venti mesi da oggi (e possibilmente nel corso dei lavori per la parte eventualmente necessaria all'esecuzione degli stessi), le opere

di urbanizzazione di cui alla deliberazione di Giunta Municipale di assegnazione dell'area n. 1114 del 26.9.1989.

Art. 4

Modalità di pagamento del corrispettivo

Il corrispettivo di cui al 1° comma dell'art. 3 che precede, è stato e sarà versato dalla concessionaria come segue:

- quanto a L. 39.994.710 (costo dell'area) sono già state versate prima del rilascio delle concessioni edilizie, come da fatture n. 36 del 21.11.90 e n. 4 del 13.6.90;
- quanto alla rimanente somma di lire 51.988.510 (saldo costo area) sono state versate a favore del Comune di Cisterna di Latina con assegno circolare, non trasferibile n. 12 - 00.684.858.09, tratto su Banca Coop. Pio X - Sede, in data 4.10.91;
- quanto a L. 53.308.382 (oneri di urbanizzazione) in quattro rate di L. 7.973.935 cadauna con scadenze al 24.6.1991 - 24.12.1991 - 24.6.1992 - 24.12.1992 ed in tre rate di lire 7.137.548 con scadenze il 17.12.91 - 17.6.92 - 17.12.92.

In caso di mancato pagamento delle somme, come sopra dovute alle scadenze indicate, e senza bisogno di atti di costituzione in mora, sarà dovuta una penale pari ad un decimo della somma dovuta e non corrisposta, nonchè gli interessi su sorte e penale, pari al tasso ufficiale di sconto aumentato di sette punti.

Ai sensi dell'art. 47 della Legge 5.8.1978, n. 457, a garan-

zia del pagamento delle rate di cui al primo comma, nonché delle relative penali ed interessi, la concessionaria ha prestato (con validità rispettivamente sino al 23.5.1993 - 19.5.1993) le seguenti garanzie: - polizze fidejussorie della RAS Agenzia di Cisterna di Latina, n. 25.422.416-3 del 23.11.90, n. 25.422.404/9 del 19.11.90, n.25423957-5 del 3.10.91 e n. 25423956-7 del 3.10.91.

Art. 5

Possesso dell'area e tempi di esecuzione delle opere

Le parti danno atto che la concessionaria è stata immessa nel possesso dell'area sin dal 26.1.1991 e che i lavori di costruzione delle opere previste nelle Concessioni Edilizie n. 178 del 17.12.1990 e n. 18 del 24.1.91, sono iniziati il 24.1.1991 e la concessionaria si obbliga ad ultimarli entro due anni da tale data.

Per termine dei lavori si intende il completamento di tutte le opere previste dalla concessione edilizia, ivi comprese le eventuali sistemazioni esterne.

La data di ultimazione dei lavori dovrà risultare da comunicazione scritta della concessionaria indirizzata al Sindaco ed all'Ufficio Tecnico (che potrà procedere alla relativa verifica).

I lavori dovranno procedere secondo il programma quadrimestrale presentato dalla concessionaria al momento del ritiro della concessione edilizia.

Per l'ultimazione dei lavori e per comprovate necessità indipendenti dalla volontà della concessionaria ed adeguatamente documentate, il Consiglio Comunale potrà concedere proroghe per un periodo massimo complessivo di mesi sei; unitamente alla domanda di proroga, la concessionaria dovrà presentare un nuovo programma quadrimestrale.

Al fine di constatare l'andamento dei lavori, la loro corrispondenza al progetto approvato ed il rispetto dei tempi di realizzazione previsti, l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà eseguire sopralluoghi, senza necessità di preavviso durante i giorni della settimana in cui verrà in scadenza il termine quadrimestrale e con preavviso di almeno 48 ore fuori di tali periodi.

Ove i lavori si protraessero oltre il termine risultante dal 1° e 5° comma, oltre ad incorrere nelle sanzioni previste dagli articoli 23 e 24, non sarà consentita la revisione di cui all'art. 8 per lavori eseguiti successivamente al termine anzidetto.

Art. 6

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

Nella costruzione degli edifici, la parte concessionaria dovrà attenersi alle norme tecniche di attuazione del piano di zona e del Regolamento Edilizio Comunale, nonché alle disposizioni contenute nelle leggi e provvedimenti nazionali e regionali concernenti il tipo di intervento oggetto della pre-

li- sente convenzione.

ite Gli edifici corrisponderanno alle caratteristiche costruttive
ghe e tipologiche descritte nella relazione e negli allegati al
ite progetto esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella
are seduta del 26.7.1990, verbale n. 33 ed oggetto della conces-
sione edilizia n. 178 del 17.12.1990 e nella seduta del
ri- 10.9.1990, verbale n. 38 ed oggetto delle concessioni edili-
di zia n. 18 del 17.12.90 e n. 178 del 24.1.91.

e- Art. 7

si Prezzo massimo di vendita delle abitazioni

ine Il prezzo massimo di vendita della abitazioni da parte della
ali concessionaria, in applicazione della deliberazione del Con-
siglio Comunale n. 67 del 27.7.1988, è determinato come se-
lal gue:

la- - per n. 3 abitazioni di superficie massima non superiore a
cui complessivi mq. 180: al mq. L. 1.078.000;

un- - per n. 13 abitazioni di superficie massima non superiore a
complessivi mq. 220: al mq. L. 994.000;

- per n. 2 abitazioni di superficie superiore a complessivi
mq. 220: al mq. L. 908.000.

lo- A - per costo di costruzione vero e proprio e per spese gene-
di rali:

si- - per abitazioni di superficie massima non superiore a com-
e- plessivi mq. 180: al mq. L. 972.000;

te- - per abitazioni di superficie massima non superiore a com-

pllessivi mq. 220: al mq. L. 888.000;

- per abitazioni di superficie superiore a complessivi mq. 220: al mq. L. 829.000.

Tali costi sono aggiornati a mesi cinque precedenti la data di inizio dei lavori di cui al primo comma dell'articolo 5;

B - costo di concessione:

a) per contributo opere di urbanizzazione primaria e secondaria : al mq. L. 16.066;

b) per costo acquisizione area: al mq. L. 27.722;

C - per sistemazione aree esterne e recinzioni: al mq. L. 56.660.

Il costo è riferito alla superficie complessiva utile abitabile, calcolata come in appresso, aumentata del 60% (sessantapercento) delle superfici nette non residenziali per servizi ed accessori (cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche, androni di ingresso, porticati liberi e disimpegni). Per superficie utile abitabile, ai fini dell'applicazione del prezzo massimo al metro quadrato, si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di muraure, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ed al lordo di logge e balconi chiusi per almeno tre lati.

In relazione allo schema di ripartizione millesimale presentato dalla concessionaria - tenuto conto che i prezzi massimi di vendita dei singoli alloggi (fermi restando i diversi im-

porti unitari sopra fissati) possono variare, in relazione alle caratteristiche di posizionamento, di esposizione etc., tra il 10% (diecipercento) in più ed il 10% (diecipercento) in meno rispetto all'importo determinato con i criteri di cui sopra -- il prezzo massimo di vendita di ogni singolo alloggio, -- sempre riferito alla data di inizio dei lavori, risulta dalla tavola che, previa visura, approvazione e sottoscrizione dei componenti, come presenti e rappresentati, si allega alla presente Convenzione sotto la lettera "E".

A tale prezzo dovranno aggiungersi gli oneri di cui al penultimo comma del precedente art. 3.

Art. 8

Revisione dei prezzi di vendita

Il prezzo di vendita di cui all'art. 7, è soggetto ad aumentare in relazione all'eventuale incremento dei costi secondo i criteri che seguono:

- costo di costruzione (A) e sistemazioni esterne (C): potrà essere aumentato del 50% (inquantapercento) dell'incremento dei costi di costruzione verificatosi tra la data di inizio dei lavori di costruzione (anticipata di cinque mesi) e la loro ultimazione (anticipata di cinque mesi) ridotto di un'alea pari al 5% (cinquepercento). La variazione dei costi di costruzione sarà determinata prendendo a base i dati ufficiali ISTAT. Si dà atto che cinque mesi prima della data di inizio dei lavori, l'indice dei costi di costruzione determi-

nato dall'ISTAT era pari a 0,211;

- costi per contributo opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Ba):

non potranno subire alcun aumento;

- costo per l'acquisizione dell'area (Bb):

subirà l'eventuale aumento previsto dall'art. 3. Qualora prima della stipula degli atti di vendita non si conoscesse ancora il prezzo di acquisizione definitivo, la vendita potrà avvenire sulla base del costo sino a quel momento accertato mediante assunzione, da parte dell'acquirente ed in solido con la concessionaria, dell'obbligo di corrispondere al Comune l'integrazione del costo di acquisizione dell'area (da ripartirsi per ogni unità immobiliare in base ai millesimi). In caso di ritardato pagamento, sia l'acquirente che l'eventuale subentrante, saranno solidalmente tenuti al pagamento della penale e degli interessi di cui al 2° comma dell'art. 4.

Art. 9

**Accertamento del prezzo di vendita definitivo degli alloggi
e del costo d'acquisto**

Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori e prima della stipula degli atti di vendita, la concessionaria dovrà presentare al Comune delle tavole con i prezzi massimi di cessione di ogni singolo alloggio e delle rispettive quote di oneri ex penultimo comma art. 3, accompagnate da una relazione esplicativa. Il prezzo massimo di vendita, come sopra deter-

minato, resterà immutato sino a sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Decorso tale termine, per gli alloggi non ancora ceduti, potrà essere applicata una maggiorazione pari all'1% mensile (ma senza capitalizzazione). Non si terrà conto di periodi di tempo inferiori al mese.

Negli atti di vendita dovrà darsi atto del rispetto di quanto previsto nel presente articolo: in difetto il prezzo di vendita indicato dovrà considerarsi nullo o sostituito, sia agli effetti del primo atto di cessione, sia dei successivi trasferimenti ed eventuali locazioni, con quello risultante dall'applicazione del costo complessivo previsto dall'art. 7.

Gli acquirenti avranno diritto di rivalsa per quanto eventualmente versato in più rispetto a detto importo.

Art. 10

Promesse di vendita degli alloggi

La concessionaria potrà stipulare promesse di vendita dei singoli alloggi con l'osservanza delle modalità ed alle condizioni qui di seguito previste.

La concessionaria effettuerà nel Comune di Cisterna un avviso pubblico invitando gli interessati a presentare domanda di acquisto a mezzo di Raccomandata A.R. da consegnarsi alla posta entro il termine di venti giorni.

Scaduto il termine per la presentazione delle domande, la concessionaria consegnerà copia fotostatica delle stesse.

nell'ordine cronologico di ricezione, al Sindaco del Comune di Cisterna.

Ove il numero delle domande presentate sia inferiore agli alloggi disponibili, la concessionaria potrà stipulare i compromessi nell'ordine di ricezione delle domande e, successivamente, secondo l'ordine di ricezione delle richieste d'acquisto.

Ove il numero delle domande fosse superiore a quello degli alloggi disponibili, il Sindaco convocherà, entro trenta giorni dalla consegna di cui al 3° comma, una Commissione composta da tre rappresentanti del Comune (Sindaco o suo delegato con funzioni di Presidente, Assessore all'Urbanistica e Consigliere Comunale nominato tra i gruppi non rappresentati in Giunta) e da tre rappresentanti della Concessionaria.

La Commissione redigerà una graduatoria degli aventi diritto alla stipula del compromesso, previa enunciazione dei criteri di precedenza.

Ove la Commissione non venisse riunita entro i trenta giorni di cui al 5° comma, o la Commissione non formulasse la graduatoria nei successivi quaranta giorni, la concessionaria potrà stipulare i compromessi rispettando l'ordine cronologico di ricezione delle domande.

Nei compromessi, cui dovrà essere allegata copia della presente convenzione e capitolato dei lavori relativi all'esecuzione degli alloggi, dovrà essere precisato:

a) il costo base dell'alloggio così come risultante dall'articolo 7;

b) il meccanismo di revisione per il costo di costruzione e le eventuali sistemazioni esterne; al riguardo la concessionaria dovrà altresì indicare un limite massimo di revisione: ove lo stesso risulti in realtà (in base a quanto previsto all'art. 8) superiore, la concessionaria avrà la facoltà o di rispettare il limite previsto o di rimborsare al promissario tutte le somme dallo stesso a qualsiasi titolo corrispostole maggiorate, a titolo di penale, di una somma netta pari all'interesse del 20% calcolato dalla data degli esborsi da parte del promissario alla data dell'effettiva restituzione. Il promissario avrà la facoltà di conservare il compromesso versando la differenza tra quanto avrebbe diritto a ricevere e quanto dovrebbe versare ex art. 10;

c) riconosciuto ai promissari, sempreché l'atto definitivo sia concluso, la riduzione dei corrispettivi per un importo da calcolarsi, in maniera pari all'interesse del tasso ufficiale vigente al momento della stipula del compromesso ridotto di tre punti, sulle somme versate (e dal momento dei singoli versamenti ed escluse quelle per I.V.A.) sino al termine dei lavori;

d) contenuta, l'eventuale penale per la risoluzione del contratto per colpa del promissario, entro il 5% del prezzo base di cui all'art. 7;

e) garantito che, in caso di risoluzione, il costo dell'alloggio al nuovo acquirente non sia comunque superiore a quello dovuto in base alla presente convenzione e che l'alloggio sia conforme a quello previsto dal progetto di cui alla concessione edilizia.

Art. 11

Locazione degli alloggi

Gli alloggi potranno essere locati alle condizioni che seguono.

Per i primi cinque anni, decorrenti dalla ultimazione dei lavori, il canone massimo annuo di locazione non dovrà superare il 3% (treper cento) annuo del costo massimo dell'alloggio.

Detto costo massimo dell'alloggio sarà costituito:

- dal prezzo massimo di cessione dell'alloggio accertato in base agli artt. 7, 8 e 9;
 - degli oneri di cui all'ultimo comma dell'art. 3;
- e, se già intervenuto il primo atto di vendita,
- dall'I.V.A. effettivamente pagata all'acquirente;
 - dalle spese per l'atto d'acquisto.

Gli importi di cui innanzi dovranno essere precisati sull'atto stesso al fine di consentire di determinare i successivi prezzi massimi di vendita e di locazione.

Successivamente il canone non potrà superare il 4% (quattroper cento) annuo.

Dopo i primi cinque anni, decorrenti dalla data di ultimazio-

ne dei lavori, è consentito un aggiornamento del costo massimo di acquisto in base al quale determinare il canone di locazione. L'aggiornamento sarà pari al 75% (settantacinqueper cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi, annualmente, successivamente a quello di ultimazione dei lavori. Il costo base sarà corretto altresì in relazione agli indici di vetustà, di conservazione e di manutenzione, così come previsto dalle disposizioni di legge sull'equo canone in vigore alla stipula dell'atto di locazione o, in mancanza, dalla Legge 27.7.1978, n. 392 e sue eventuali successive modifiche, anche ove la stessa fosse stata nel frattempo abrogata.

Il costo base sarà altresì integrato dalle spese per opere di manutenzione straordinaria nonché per lavori di ristrutturazione contenuti nei limiti delle norme di attuazione del P.E. E.P.. Per potersi applicare la maggiorazione per tali lavori, le spese relative (fattura) dovranno essere asseverate da certificazione comunale da rilasciarsi in base a precedente concessione od autorizzazione edilizia. Gli eventuali oneri accessori saranno a carico del conduttore.

Art. 12

Atti di trasferimento successivi

Il prezzo massimo di cessione non potrà essere superiore al costo massimo dell'alloggio, come risulta dall'applicazione

dei commi 4° e seguenti dell'articolo che precede.

Art. 13

Diritto di prelazione

Sia nell'ipotesi della locazione (art. 11), sia nella ipotesi della vendita di cui all'art. 12, il Comune di Cisterna di Latina avrà diritto a prelazione. Il diritto potrà essere esercitato sia direttamente sia a favore di terzi: in questo caso però il comune resterà solidalmente obbligato nei confronti del locatore o del venditore. Al fine dell'esercizio del diritto di prelazione il proprietario dell'alloggio dovrà offrire (con Raccomandata A.R.) al Comune di locare o cedere l'alloggio. Nella comunicazione dovrà essere altresì conteggiato e quantificato il corrispettivo massimo della locazione o della vendita ai sensi degli artt. 11 e 12 nonché l'eventuale minore importo richiesto. Nel caso di offerta di vendita dovrà altresì essere indicata l'eventuale quota capitale di mutuo ancora residuo e/o l'esistenza di ulteriori oneri reali da accollarsi dall'acquirente a parziale scomputo del corrispettivo dovuto.

Il comune potrà esercitare la prelazione a suo favore o a favore del terzo, previa deliberazione, facendo pervenire comunicazione al proprietario nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della offerta. Ove il diritto di prelazione sia esercitato:

a) il rapporto di locazione, anche a favore del terzo indica-

to, si intenderà automaticamente stipulato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di effettuazione della comunicazione dell'avvenuta accettazione;

b) il versamento del prezzo anche da parte del terzo indicato, dovrà essere effettuato tra il 30° e 40° giorno successivo a quello di ricezione della comunicazione, contestualmente alla stipula del contratto di compravendita immanzi al notaio rogante indicato dal venditore (con preavviso di almeno quindici giorni) a mezzo di lettera raccomandata; decorso inutilmente il termine di 40 giorni, la data ed il luogo della stipula saranno indicate dal Comune o dal terzo con uguale termine di preavviso.

Ove il diritto di prelazione non sia esercitato nel termine indicato, il proprietario avrà a disposizione ulteriori 120 giorni per la stipula della locazione e della vendita. Decorso tale termine, prima di locare o cedere l'alloggio, dovrà effettuare una nuova comunicazione per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune.

Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'art. 732 C.C. per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi e nella ipotesi di trasferimento o locazione a favore del coniuge o dei parenti entro il 2° grado.

Art. 14

Diritto di riscatto

Qualora il proprietario non provveda alla comunicazione di

cui al 1° comma del precedente articolo, il Comune potrà entro sei mesi dalla conoscenza dell'avvenuta locazione o entro un anno dalla trascrizione del contratto di vendita, riscattare dal conduttore o dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Ove sia esercitato il riscatto di locazione, la stessa si intenderà con decorrenza iniziale dal momento della effettiva disponibilità.

Ove sia esercitato il riscatto per vendita, il versamento del corrispettivo dovrà essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorreranno, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi, prima di tale udienza, di non opporsi al riscatto.

Se per qualsiasi motivo l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio. Il corrispettivo sarà determinato con riferimento al momento in cui inizia a decorrere il termine per il versamento.

Art. 15

Rinuncia alla clausola di garanzia ed alla ipoteca legale
Il comune di Cisterna, come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare a cauzioni finanziarie ed alla iscrizione di ipo-

teca legale per garanzia dell'adempimento contrattuale sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'obbligo di provvedervi d'ufficio e da ogni responsabilità in ordine al reimpiego ed alla destinazione delle somme ricevute per effetto della concessione.

Tale rinuncia deve intendersi motivata - avuto riguardo ai compiti e finalità della concessione - dall'intendimento della Amministrazione Comunale di non appesantire i costi di realizzazione del programma costruttivo, ferma comunque restando la facoltà del Comune di procedere in danno della concessionaria e suoi aventi causa qualora risulti inadempiente alle clausole contrattuali.

Art. 16

Impianti elettrici, di acqua e di gas

La fornitura di acqua, tanto di uso potabile quanto per qualsiasi diverso altro uso, è riservata al Comune di Cistrena.

Sul terreno concesso sarà sempre consentito l'eventuale passaggio di canalizzazioni di pubblici servizi di qualsiasi specie.

Art. 17

Ritrovamenti archeologici. Soprassuolo e sottosuolo

Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, costruzioni o di altre opere che si eseguissero in qualunque tempo sul terreno concesso e che avessero valore storico, artistico o altro qualsiasi.

Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa di rinvenimento di cose di interesse artistico e storico, la concessionaria sarà tenuta, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione al Comune che disporrà per la tutela degli oggetti.

Art. 18

Dispensa di responsabilità

La concessione del terreno, così come descritto nel precedente art. 1, si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza responsabilità da parte del Comune sia per l'eventuale presenza sui lotti di manufatti abusivi, sia per la natura del sottosuolo, sia per l'eventuale presenza in esso di acqua o di altre situazioni influenti sulle opere di fondazione e costruzione.

Inoltre il Comune è esonerato dall'obbligo di consegnare alla concessionaria la documentazione relativa all'area concessa e da ogni altro obbligo di garanzia.

Art. 19

Sottosuolo e soprassuolo

Qualora nel soprassuolo e nel sottosuolo esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e di gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno a totale carico della concessionaria, restando il Comune esonerato da ogni e qualsiasi richiesta di risarcimento, totale o parziale, sia da parte della conces-

sionaria che di terzi.

Art. 20

Regolamento di condominio

La concessionaria è obbligata a predisporre, registrare e trascrivere il regolamento di condominio con annesse tabelle delle quote millesimali prima di effettuare qualsiasi atto definitivo di compravendita.

Nel regolamento dovrà essere altresì riportato lo schema di ripartizione per le singole abitazioni del costo di concessione espresso in millesimi e per le singole voci, nonché del costo di concessione, espresso in millesimi e per le singole voci, relativo alla eventuale parte non abitativa dell'edificio.

Art. 21

Elezione di domicilio

La concessionaria dichiara di eleggere ed elegge domicilio, ai sensi dell'art. 47 C.C. e per tutti i rapporti relativi e conseguenti al presente atto, in Cisterna di Latina, presso

La concessionaria potrà modificare - ma sempre nel territorio del Comune di Cisterna di Latina - il domicilio come sopra eletto dandone comunicazione al Comune di Cisterna di Latina con atto notificato da Aiutante Ufficiale Giudiziario.

In difetto, o ove il nuovo domicilio non fosse nel territorio del Comune di Cisterna, lo stesso non sarà opponibile al Co-

mune restando valido quello di cui al 1° comma.

Art. 22

Contenuto degli atti di vendita

In ogni atto di cessione degli alloggi e dei locali non adibiti ad abitazione, la concessionaria dovrà precisare, ripartita per ognuna delle voci che la costituiscono, la rispettiva quota di costo di concessione, nonché la data di scadenza della concessione. Ove la quota parte di concessione relativa al costo di acquisizione del terreno non fosse ancora definitiva, dovrà risultare l'obbligo solidale dell'acquirente e del venditore verso il Comune di Cisterna (con la penale e gli interessi di cui al 2° comma dell'art. 4) in caso di mancato pagamento di quanto dovuto entro il termine di cui al 3° comma dell'art. 3.

In ogni atto di cessione, oltre a precisarsi il costo massimo dell'alloggio stesso ai sensi del 3°, 6° e 7° comma dell'art. 11, dovranno essere riportati gli articoli (o parti) della presente convenzione che interessano l'acquirente, nonché l'obbligo di riportarli negli eventuali successivi atti di trasferimento.

Art. 23

Sanzioni a carico della concessionaria e degli acquirenti

Oltre alle sanzioni già previste a carico della concessionaria, ai sensi della lettera f) dell'art. 35, Legge 22.10.71, n. 865, le seguenti ulteriori penali:

a) un importo pari a due millesimi del corrispettivo di cui al 1° comma dell'art. 3, per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione dei lavori (oltre, se nel caso, le sanzioni di cui alla lettera b) del 1° comma, art. 24);

b) un importo pari all'eventuale maggiore somma richiesta o comunque percepita in più rispetto a quanto dovuto ai sensi degli artt. 7, 8 e 9 e sempre fatto salvo il diritto dell'acquirente di pretendere la restituzione della maggiore somma versata.

La stessa penale di cui alla lettera b) sarà dovuta anche dagli acquirenti in relazione alla eventuale violazione delle norme di cui agli artt. 11 e 12.

Nella ipotesi della locazione l'importo della penalità sarà calcolato sulla base di un periodo locatizio di quattro anni.

E' sempre fatto salvo il diritto dell'acquirente o del conduttore di esigere la restituzione della maggiore somma versata.

Art. 24

Decadenza della concessione ed eventualmente del diritto di superficie

Sempre ai sensi della lettera f) dell'art. 35 delle legge 22.10.71, n. 865, si verificherà l'automatica decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie concesso con il presente atto, quando:

a) nel corso dei lavori, gli stessi, presentino un ritardo di

oltre due quadrimestri rispetto al programma costruttivo dichiarato (comma 4° dell'art. 5);

b) gli stessi non siano comunque terminati entro quattro mesi oltre il termine previsto dall'art. 5.

Inoltre il Comune potrà dichiarare unilateralmente, con deliberazione del Consiglio Comunale, la decadenza della concessione (con i conseguenti effetti), in qualsiasi momento si verifichi un'evidente impossibilità (anche finanziaria) della concessionaria di realizzare il programma costruttivo di cui alla presente convenzione o di cedere gli alloggi al corrispettivo di cui agli artt. 7, 8 e 9.

Ove si verifichi la decadenza della concessione di cui al comma che precede, il comune, ferma restando la garanzia verso eventuali Istituti di Credito di cui all'art. 37, legge 22.10.71, n. 865, realizzerà il programma edilizio o direttamente o a mezzo di nuova concessione cedendo gli alloggi (con precedenza assoluta agli eventuali promissari della concessionaria) al costo previsto degli artt. 7, 8 e 9.

Alla concessionaria, o sui eventuali creditori, spetterà la eventuale differenza tra quanto ricavato dalla vendita e quanto speso per la eventuale ultimazione del programma edilizio e dedotte tutte le spese comunque incontrate dal Comune e le penali previste dalla presente convenzione.

Art. 25

Clausole finali

Le spese e le incombenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico della concessionaria, che richiede i benefici fiscali di cui alla legge 28.10.71, n. 865, nonché dell'art. 32 del D.P.R. 29.9.73, n. 601, assumendone i relativi oneri.

La validità della presente convenzione è subordinata al conseguimento dell'esecutività.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese della concessionaria.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto che ^(S)viene da me letto ai comparenti che, a mia domanda, lo approvano.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio su otto fogli, per pagine intere ventotto e sin qui della ventinovesima. 1) in data 29/3/91, int.

te dalla Prefettura di Latina e 8/4/91, prot. 935/Gals., che trovano allegato sub "B" all'atto a mio rogito in data odierna, rep. 64689, vol. 8576;

2) delle nove parole da "in" a "Gals."; 3) varie "terole" in "Monde"; 4) varie nove parole, numeri e lettere da "1" a "P." in "1/500"; 5) "unamente" agli allegati "A" e "D".

Postille e infine da me lette ai comparenti e dai medesimi approvate.



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

Ael. Dalu. 857



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

I L S I N D A C O

riceolto

- Vista la domanda presentata in data 13/06/1991 prot.n.13394 dal Sig. [redacted] e il certificato urbanistico edilizio di cui all'art.18 Legge 28 Febbraio 1985 n.47, per il terreno sito in Cisterna di Latina "Zona 167", distinto al catasto al Foglio 162 part.253-254.-

C E R T I F I C A

1) che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area distinta al catasto al Foglio 162 part.nn.253-254, sono le seguenti, oltre quelle contenute nelle leggi statali e regionali vigenti e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Prescrizioni derivanti da:

APPROVAZIONE P.E.E.P. SAN VALENTINO, NEL QUALE L'AREA PREDETTA E' CLASSIFICATA FRA LE ZONE DESTINATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE ESTENSIVA B.

2) che la zona indicata è stata dichiarata zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge 2 Febbraio 1974 n.64.-

Cisterna di Latina, 22/05/1991

GB/cl



PER IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
ED EDILIZIA
Cinelli Dott. 29 anni

PROGETTO 32/90

ALLOGGIO	A/1	MQ	204,93	x	881.608	=	180.676.940
"	A/5	"	204,93	x	881.608	=	180.676.940
"	B/2	"	166,10	x	965.167	=	160.314.238
"	B/3	"	166,10	x	965.167	=	160.314.238
"	B/4	"	166,10	x	965.167	=	<u>160.314.238</u>

TOTALE 842.296.594

C.C. C.S.E. AREA URBAN.

C.I. = 842.296.594 + 52.222.220 + 40.358.770 = 934.877.584

ALLOGGIO	MILL.	PREZZO MASSIMO
A/1	237	221.569.870
A/5	235	219.696.232
B/2	176	164.538.454
B/3	176	164.538.454
B/4	176	164.538.454

PREZZO MASSIMO AL MQ:

A/1	881.608	+	57.741	+	48.191	=	987.540
A/5	881.608	+	57.741	+	48.191	=	987.540
B/2	965.167	+	57.741	+	48.191	=	1.071.099
B/3	965.167	+	57.741	+	48.191	=	1.071.099
B/4	965.167	+	57.741	+	48.191	=	1.071.099

DETERMINAZIONE INDICE ISTAT

AGOSTO 1990

$$\frac{263,80 - 217,80}{217,80} = 0,211$$

COSTO AL MQ PER ABITAZIONI INFFRIORI A MQ 180

$$797.000 \times 0,211 = 168.167$$

$$\text{VALORE AGGIORNATO} = 797.000 + 168.167 = 965.167$$

PREZZO MASSIMO ALLOGGIO

$$\text{COSTO I x MILLESIMI} = \text{PREZZO MASSIMO}$$

PREZZO MASSIMO AL MQ

VALORE AGGIORNATO + COSTO AL MQ (DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE)+
+ COSTO AL MQ (AREA + OPERE DI URBANIZZAZIONE)

VERIFICA COSTO MASSIMO DI VENDITA

COSTO AL MQ x MQ SINGOLO ALLOGGIO x 10%

COSTO AL MQ	987.540	x	204,93	=	202.376.572	x	10%	=	222.614.229		
"	"	"	1.071.099	x	166,10	=	177.909.543	x	10%	=	160.118.589
"	"	"	902.215	x	282,44	=	254.821.604	x	10%	=	280.303.764
"	"	"	960.344	x	213,48	=	205.014.273	-	10%	=	184.512.814
"	"	"	967.729	x	212,60	=	214.446.752	+ o -	10%	=	



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

Prot.n. 1943

del 28 FEB. 1996

CONCESSIONE EDILIZIA N. 17 DEL 28 FEB. 1996

Variante in corso d'opera C.E. n.18/91 per la realizzazione di N.13 villini a schiera - P.Z. 167 Lotto 01 parte

I L S I N D A C O

- Vista la domanda di concessione di variante presentata il 30/12/1994 prot.n.44011 dal

[redacted]

per la realizzazione di n.13 villini a schiera ubicate in questo Comune nel P.Z. 167 Lotto 01 parte - Via Monti Lepini Foglio 162, mappale 254;

- Dato che l'istante ha titolo ad ottenere la suddetta Concessione nella qualità di assegnatario dell'area, come risulta dalla documentazione depositata in atti;
- Dato che il richiedente ha nominato quale direttore dei lavori : [redacted] il quale ha sottoscritto la nomina per accettazione;
- Vista la C.E. n.18 del 24/01/1991 rilasciata per la realizzazione di n.13 villini a schiera nel P.Z. 167 - Lotto 01 parte;
- Vista la comunicazione di inizio lavori del 24/01/1991;
- Vista la Convenzione Atto notaio Mandato Rep. 64690 del 15/10/1991, debitamente trascritta, relativa alla realizzazione del presente intervento dell'intervento di cui alla Concessione Edilizia n.178 del 17/12/1990;
- Vista la richiesta di proroga per l'ultimazione dei lavori : [redacted] ta perchè non ritualmente formulata;
- Vista l'Ordinanza n.35 del 15/03/1994, con la quale il Sindaco dispose la sospensione di lavori essendo risultato che gli stessi, difformemente da quanto prescritto dalla C.E. n.18/91 e dalla Convenzione Rep.64690, erano ancora in corso;
- Vista l'istanza con cui [redacted], in data 16/01/1995, prot.n.1844, ha chiesto di stipulare, previo pagamento di determinate sanzioni pecuniarie per i ritardi,

una convenzione modificativa della precedente che consentisse la ripresa e la conclusione dei lavori e conseguentemente il rispetto delle obbligazioni da lui assunte con i promissari degli alloggi realizzati con conseguente revoca dell'ordinanza di sospensione n.35/94;

- Vista la sottoscrizione per accettazione e consenso dell'istanza di cui al punto che precede da parte dei promissari degli alloggi;
- Vista la deliberazione di C.C. n.133 del 06/03/1995, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il nuovo schema di convenzione, autorizzando la sua stipula previo pagamento delle sanzioni pecuniarie previste;
- Visto il versamento di £.55.609.777 a titolo di penale per n.234 giorni di applicato ritardo nell'ultimazione di lavori e concorso spese generali e legali sopportate dal Comune, effettuato in data 20/07/1995 con reversali n.1139-1140;
- Visto il versamento di £.30.000 per i diritti di segreteria di cui alla delibera di G.M. n.585 del 04/06/1992 e successive integrazioni;
- Visto che, ai sensi del combinato disposto degli artt.17 e 18 della Legge 02/02/1974 n.64 ed artt.6 e 7 L.R. n.4 del 05/01/1985 l'Ufficio OO.PP. della Regione Lazio, Settore Decentrato di Latina, ha inoltrato copia degli elaborati progettuali assunti con prot.9653 del 23/11/1990 scheda 15733 intendendo che tale inoltro costituisca secondo l'art.7 della succitata legge oltre che autorizzazione ai sensi della Legge 64/74 anche deposito, ai sensi del 3° comma dell'art.7 L.R. n.4 del 10/01/1985 per quanto previsto dall'art.4 della Legge 05/11/1971 n.1086;
- Visto il parere dell'Ufficio Sanitario espresso a norma dell'art.220 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27/07/1934, n.1265;
- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 23/02/1995 verbale n.06/06, con la condizione che prima del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria il Consiglio Comunale provveda all'approvazione della modifica della convenzione di assegnazione dell'area;
- Vista la nuova Convenzione Rep.n.28727 Racc.6610 del 04/12/1995 registrata a Latina il 15/12/1995 - Atti pubblici n.3680, relativa all'intervento di cui al presente progetto e all'intervento di cui al progetto n.32/V2/94;
- Visto il Regolamento Edilizio Comunale vigente, gli strumenti urbanistici comunali, la Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, la Legge 28/01/1977 n.10;



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

- Considerato che le variazioni apportate al progetto concesso risultano non essenziali ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n.36/87;
- Fatti salvi i diritti di terzi;

R E V O C A

l'Ordinanza di sospensione lavori N.35 del 15/03/1994.

A P P R O V A

ai sensi dell'art.15 della Legge 47/85 le varianti di cui all'art.8 della Legge Regionale n.36/87 apportate alle opere di cui alla C.E. n.18 del 24/01/1991 rilasciata al [] così come risulta dal progetto allegato alla richiesta.

C O N C E D E

al [] di eseguire il completamento delle opere indicate nel progetto di cui in premessa alle seguenti condizioni

- 1) **FINE LAVORI:** entro -180- giorni dalla revoca dell'Ordinanza Sindacale N.35/94 e quindi dal rilascio della presente concessione.
- 2) In corso d'opera non potranno apportarsi variazioni essenziali di cui all'art.8 della L.R. 36/87 senza la relativa concessione del Comune.
- 3) Ai sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 05/11/1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo al concessionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile onde ottenere l'abitabilità.
- 4) E' fatto obbligo al D.L., completata la struttura con la copertura, darne comunicazione al Comune ed al collaudatore ai sensi dell'art.2 comma 2 D.P.R. n.425 del 22/04/1994.
- 5) Il direttore dei lavori in conformità alle prescrizioni di cui all'art.3 del D.P.R. 22 Aprile 1994 N.425 ha l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto degli immobili immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque entro trenta giorni dalla installazione degli infissi.
- 6) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del



direttore e dell'assistente dei lavori, e , ad ogni richiesta del personale di vigilanza e controllo, deve essere esibita la concessione.

- 7) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio Tecnico Comunale competente.
- 8) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
- 9) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti o muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno mt.2.50, dipinti a strisce bianche o rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
- 10) La domanda di abitabilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori;
- 11) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione, delle modalità esecutive fissate dalla presente concessione. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

IL CAPO AREA TECNICA
Ing. Gianfranco Buttarelli

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Arch. Francesco Tinto



cl

Allegati: copia del progetto munito di visto n.54/V/94.

54
V/94

STRALCIO TAVOLA 54/V/94 "PROGETTO DI N.2 EDIFICI A SCHIERA"
allegata alla Concessione Edilizia n.7 del 28/02/1996

ORIGINALE

COMUNE DI CISTERNA
DI LATINA
ZONA 167 DI P.R.G.-LOTTO 01

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
DI LATINA

TRANZICO
MARCELLO 295

Progetto di n°2 edifici a schiera

VARIANTE A CONCESSIONE N° 18 del 24/01/91
PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE

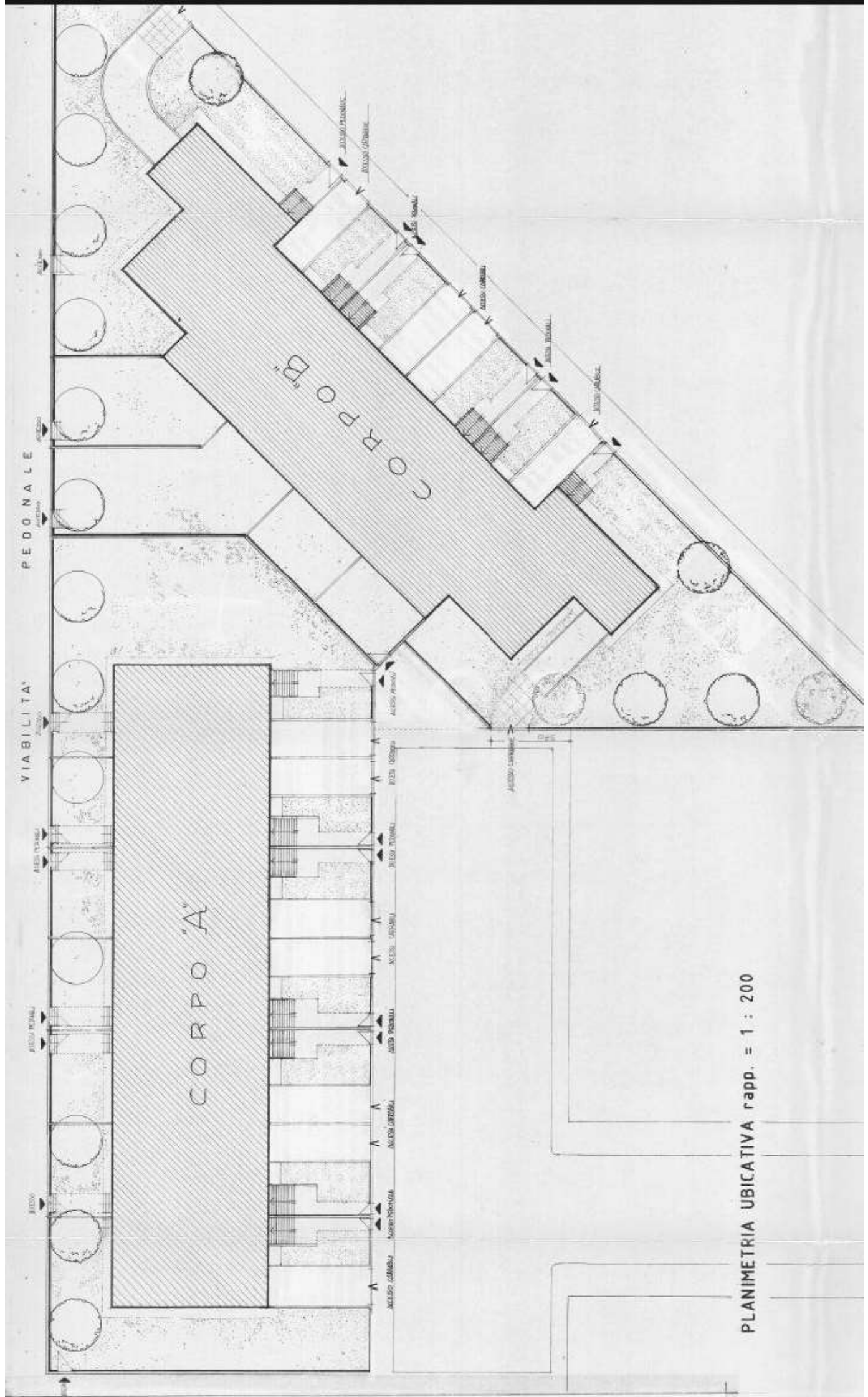
Proprietà':

DISEGNO :
PLANIMETRIE - PIANTE - PROSPETTI - SEZIONI -
- CALCOLO CURATURA - RELAZIONE

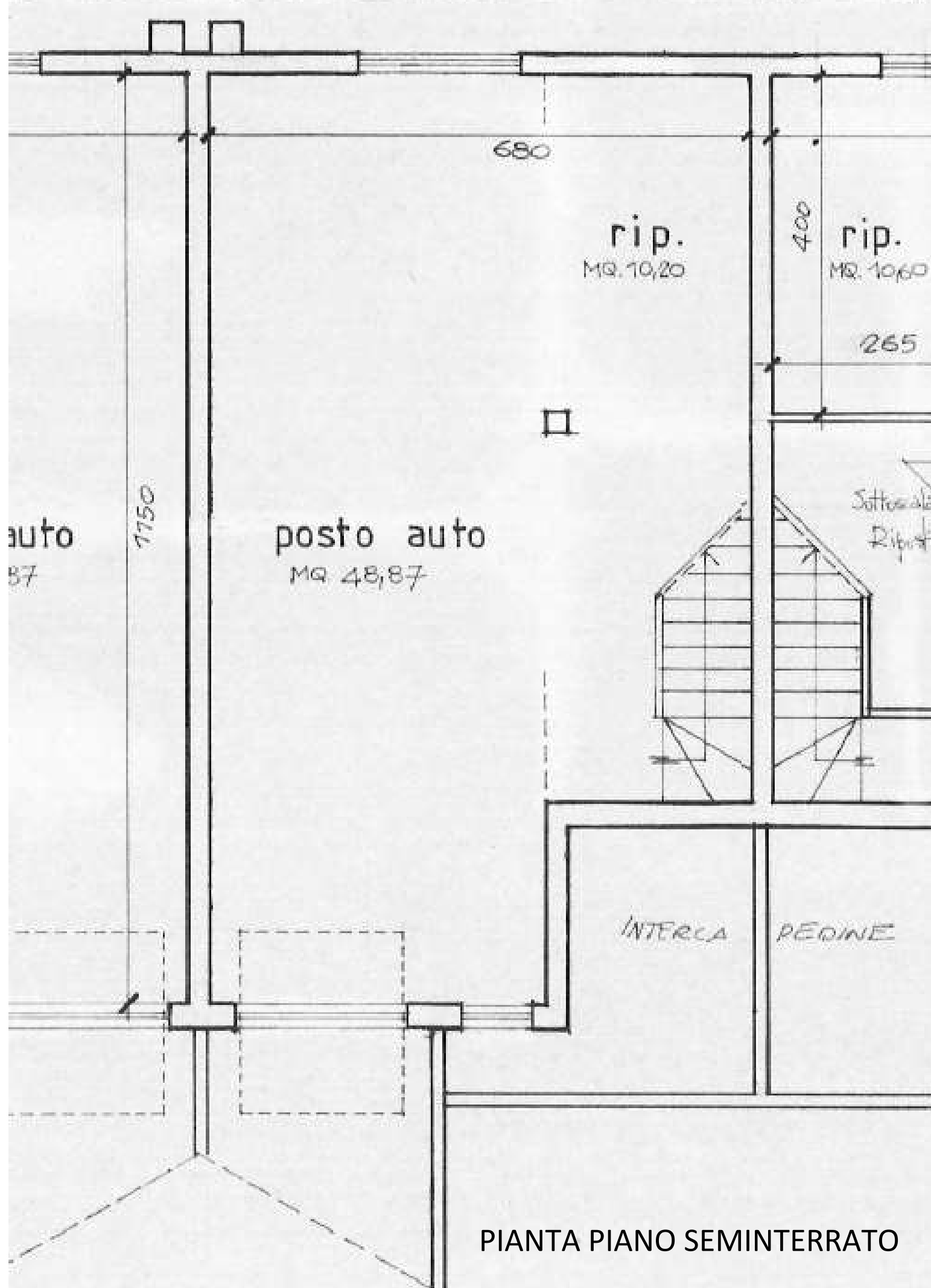
TAVOLA UNICA
DATA: 21.01.93

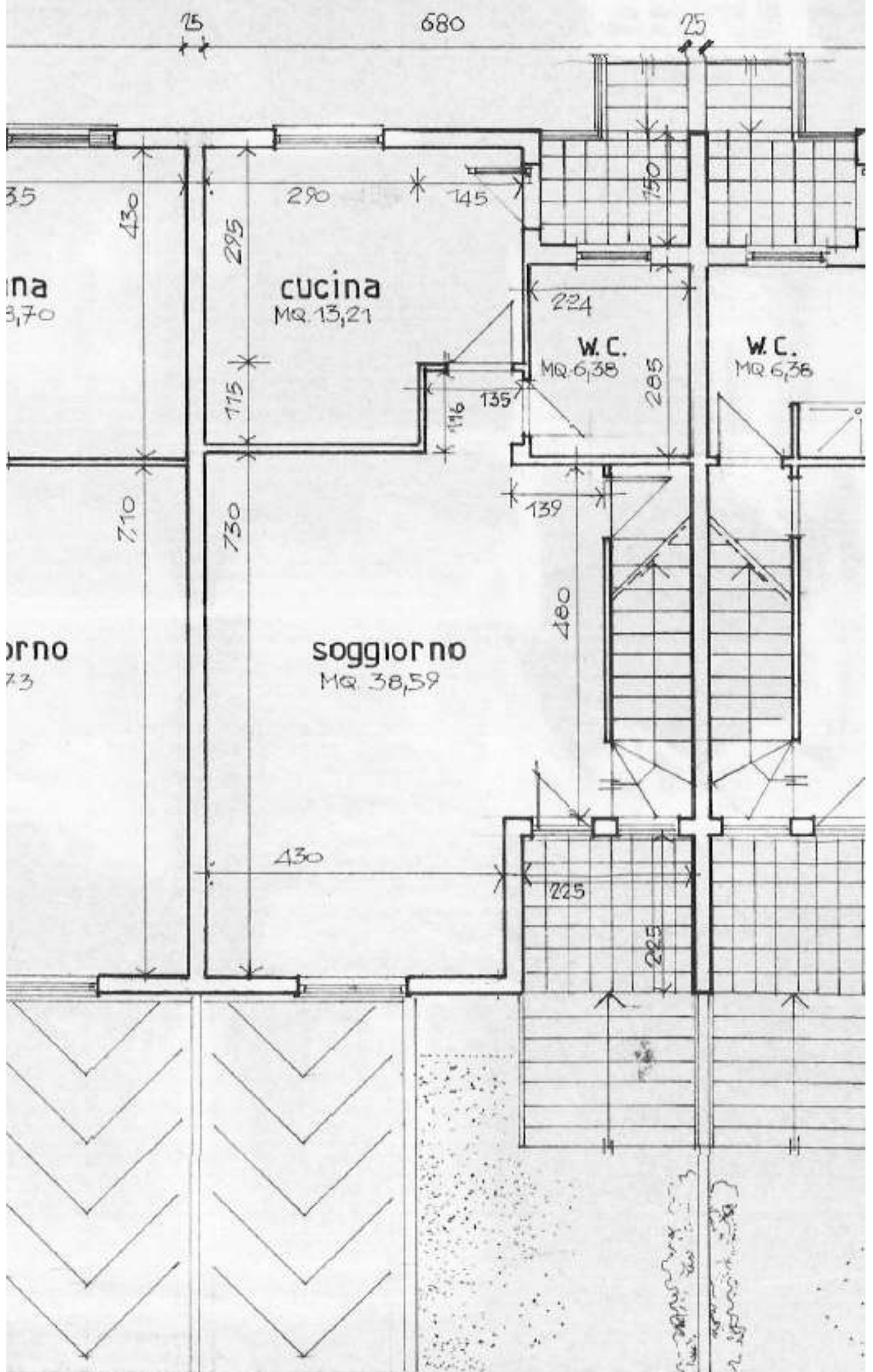
RAPP. 1: 25000
1: 2000
1: 500
1: 100
1: 20

il progettista:

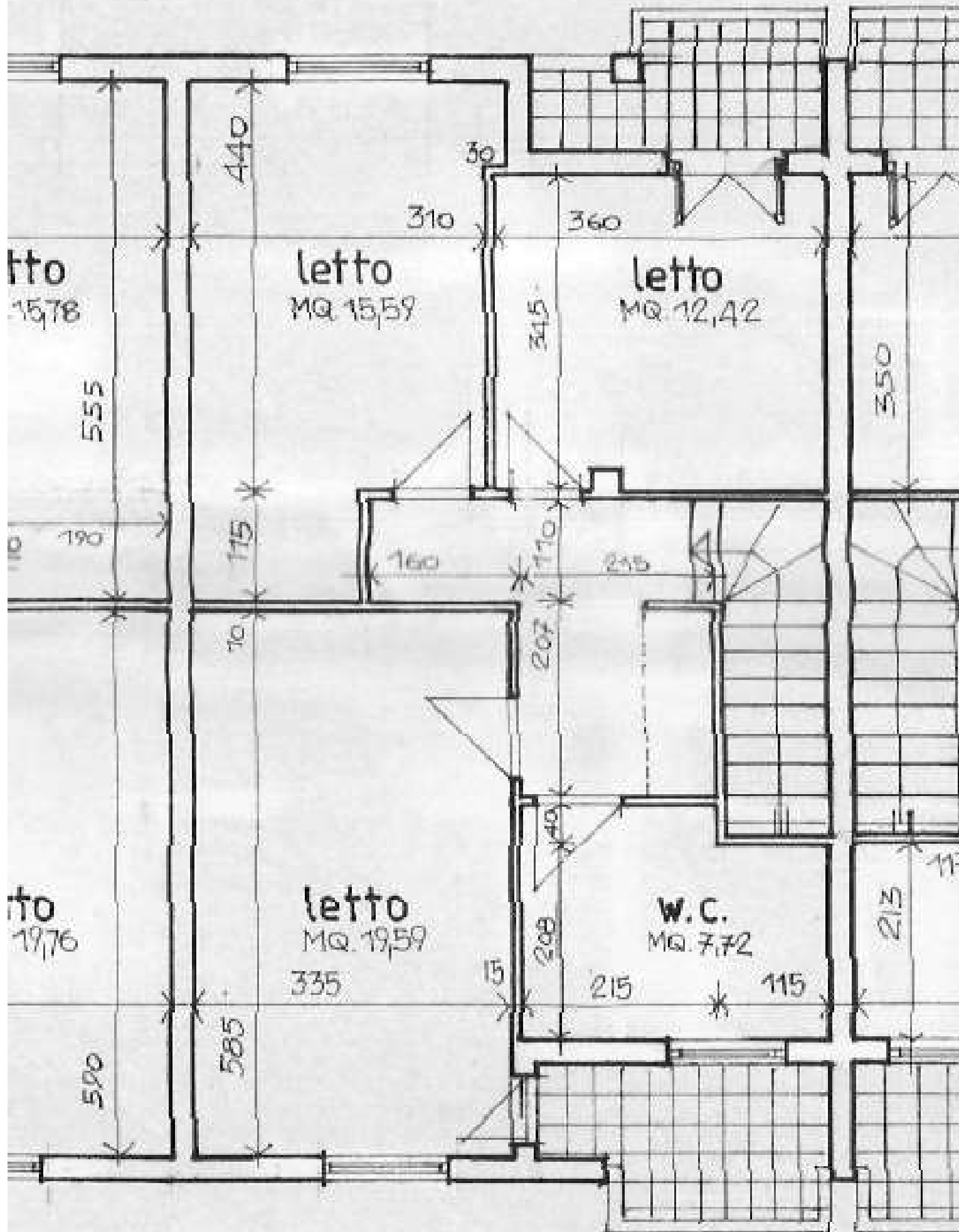


PLANIMETRIA UBICATIVA rapp. = 1 : 200





PIANTA PIANO TERRA - RIALZATO



PIANTA PIANO PRIMO

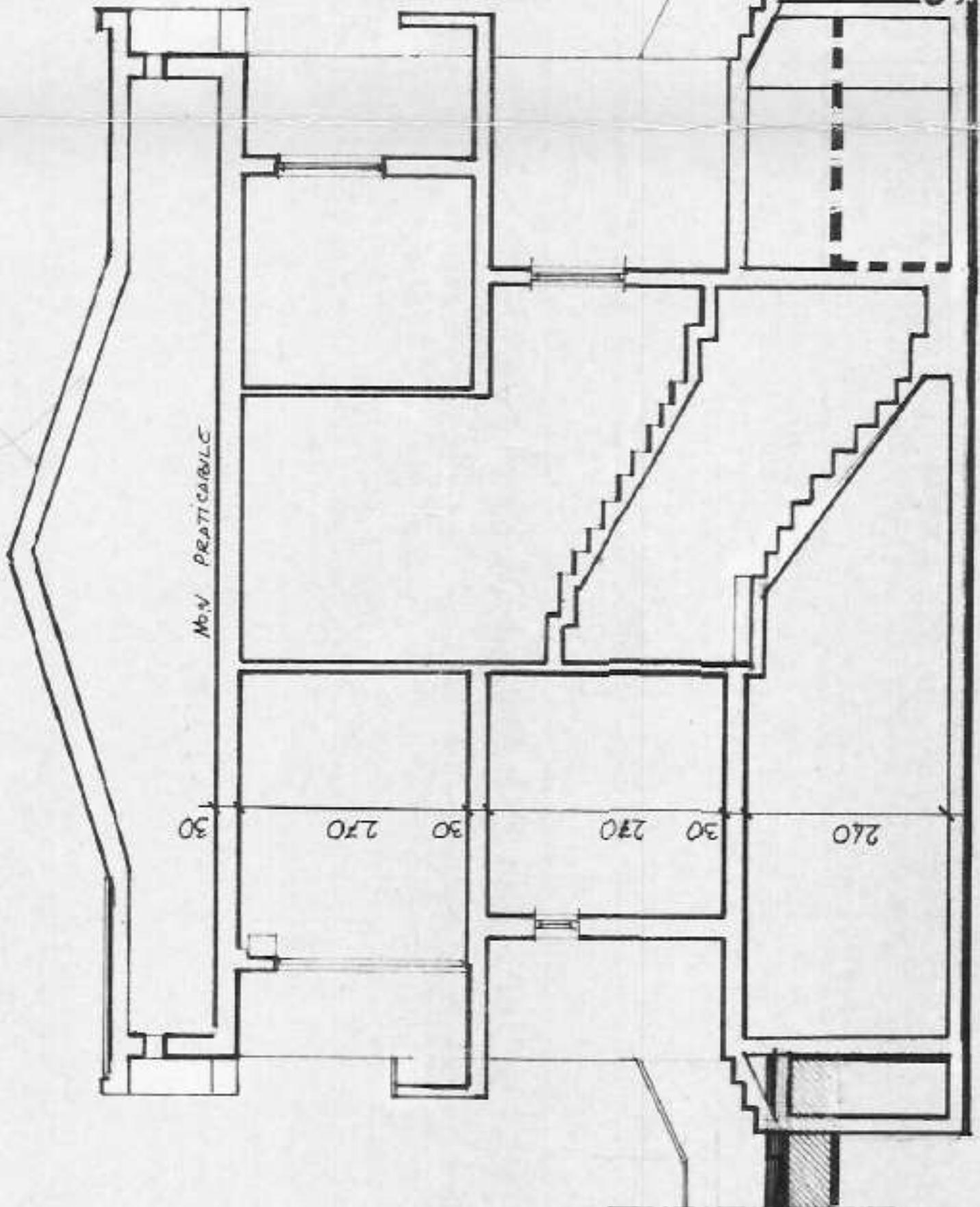


PROSPETTO FRONTALE



RETROSPETTO

SEZIONE B-B



M. V. PRATICABILE

260 30 240 30 270 30



PARTICOLARE PROSPETTO rapp. 1:20

① MATTONI DI LACINA

② MANTO DI TEGOLE

③ FINISMA' COLLORE CEMENTO

④ MATERIALI DI VERDEGGIAMENTO

⑤ ORALI PER INCAZZIONE SCOPPIO

PARTICOLARE FINITURE

Repertorio n. 28727

Raccolta n. 6610

**CONVENZIONE PER CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno quattro del mese di dicembre dell'anno millenovecentonovantacinque

4 dicembre 1995

In Latina, nel mio studio al Corso della Repubblica n. 297. Innanzi a me Dott. GIUSEPPE CELESTE, Notaio in Latina, con studio in Latina, al Corso della Repubblica n. 297, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Latina

SONO COMPARSI:

- Dott.ssa ENRICA SILVESTRI, Segretario generale, nata a Benevento il giorno 9 ottobre 1946, Rappresentante del Comune di Cisterna di Latina, con domicilio presso la Casa Comunale, codice fiscale 80003790591, in esecuzione della deliberazione di C.C. n. 133 del 6 marzo 1995, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

prosieguo denominato "concessionario".

I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo rinunciano con il mio consenso concordemente all'assistenza dei testi.

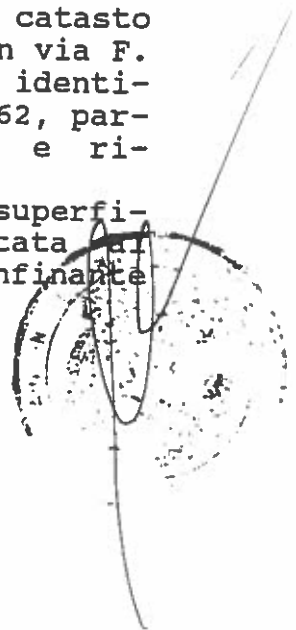
PREMESSO

a) che in data 26 novembre 1987 (prot. 28651) il concessionario presentò al Comune di Cisterna di Latina domanda per ottenere l'assegnazione di aree nel Piano di Zona 167, onde realizzare, senza usufruire di contributi pubblici, due interventi e che tale domanda venne accolta con deliberazione di Giunta Municipale n. 1114 del 26 settembre 1989;

b) che l'area oggetto della anzidetta assegnazione era costituita dall'appezzamento di terreno sito in Comune di Cisterna di Latina, località San Valentino, lotti P1 e 01 parte della zona estensiva B del P.E.E.P., della superficie complessiva di metri quadrati quattromilaseicentotredici (mq. 4.613), così costituito:

- Lotto P1 (concessione edilizia 178/90) della superficie di mq. 1.250 (milleduecentocinquanta), riportata al catasto terreni al Foglio 162, particella 253, confinante con via F. Biscossi, strada pedonale, via di piano, attualmente identificata al catasto urbano alla partita 7260, foglio 162, particella 502, subalterno 1, 2, 3, 4 e 5 con relative e rispettive aree di pertinenza;

- Lotto 01 parte (concessione edilizia 18/91) della superficie di mq. 3.363 (tremilatrecentosessantatré), riportata al catasto terreni al Foglio 162, particella 254, confinante

A handwritten signature in dark ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature appears to be a stylized name, possibly 'A. Celeste'.

con via Dante Monda, strada pedonale, Largo Casini salvo altri, attualmente identificata al catasto urbano alla partita 7260, foglio 162, particella 503, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 con relative e rispettive aree di pertinenza;

il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico che si allega sotto la lettera "B";

c) che rilasciate le relative concessioni edilizie (178/90 e 18/91) ed iniziati i relativi lavori in data 24 gennaio 1991, il 15 ottobre 1991 venne stipulata la prevista convenzione con atto notaio Mandato n. rep. 64.690, debitamente trascritto: in prosieguo detto atto sarà richiamato con l'espressione "conv. 64.690";

d) che in data 19 gennaio 1993, il concessionario presentò istanza di proroga (ai sensi dell'art. 5 della conv. 64.690) delle concessioni edilizie ma essendo la stessa non ritualmente formulata, non ebbe seguito;

e) che in data 15 marzo 1994, con ordinanza n. 35, il Sindaco dispose

- essendo risultato che i lavori, difformemente da quanto prescritto dalla concessione edilizia n. 18/91 e dalla "conv. 64.690", erano ancora in corso - la sospensione degli stessi ai sensi dell'art. 4, 3° comma, della L. 28 febbraio 1985 n. 47;

f) che in data 16 gennaio 1995, con istanza prot. al n. 1.844, il concessionario ha chiesto di stipulare, previo pagamento di convenute sanzioni pecuniarie per i ritardi, una convenzione modificativa della precedente che consentisse la ripresa e la conclusione dei lavori e conseguentemente il rispetto delle obbligazioni assunte con i promissari degli alloggi realizzati;

g) che anche i promissari della concessionaria hanno sottoscritto, per accettazione e consenso, l'istanza di cui al punto che precede;

h) che in data 6 marzo 1995, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 133, resa esecutiva dal Co.Re.Co. in data 23 maggio 1995, verbale n. 65 Dec. 17 ha aderito alla richiesta approvando altresì lo schema del presente atto (che tiene conto dei dati definitivi nel frattempo acquisiti rispetto a quelli solo ipotizzati nella "conv. 64.690") ed autorizzando la sua stipula;

i) che quanto premesso, per patto espresso tra le parti, è parte integrante e sostanziale della presente convenzione e gli atti richiamati, anche se non allegati, si intendono come integralmente riportati nel presente atto.

Tutto ciò premesso, le parti, come sopra individuate e rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

ARTICOLO 1 - CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Il Comune di Cisterna di Latina, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 ed in forza della "conv. 64.690", come modificata con il presente atto, cede al concessionario il diritto di superficie, quale previsto dagli artt. 952 e seguenti del C.C., sulle aree di cui alla lett. b) della premessa ed ubicate nel piano di zona approvato dalla Regione Lazio il 16 marzo 1973 con deliberazione della Giunta Regionale n. 322.

2. Dette aree (perfettamente corrispondenti a quelle già oggetto della "conv. 64.690") hanno, nell'ambito del P.E.E.P. e del relativo programma di attuazione, destinazione residenziale (con tipologia a schiera ed indice fondiario di 2 mc./mq.) come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato (ai sensi dell'art. 18 L. 20 febbraio 1985 n. 47) dal Sindaco di Cisterna di Latina in data 22 maggio 1991 già allegato con la lettera "D" alla "conv. 64.690".

3. Su tali aree sono state realizzate (conc. edil. 178/90 e progetto di variante 32/V2790) o sono in avanzata fase di realizzazione (conc. edil. 18/91 e progetto di variante 54V/94), n. 18 abitazioni a schiera per una cubatura residenziale complessiva di mc. 8.724,14 ed una cubatura per servizi accessori di mc. 1.191,85, per una cubatura complessiva di mc. 9.915,99. Al concessionario compete altresì il diritto di realizzare opere al di sotto del suolo nei limiti consentiti dal P.E.E.P. Il tutto conformemente:

- alla Concessione edilizia n. 178/90 come modificato dalla variante in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 (progetto 32V/94), presentata il 7 dicembre 1994, prot. 41347, esaminata favorevolmente dalla Commissione edilizia in data 23 febbraio 1995, verb. n. 6, (e che sarà concessionata entro dieci giorni da oggi);

- alla Concessione n. 18/91 come modificata dalla variante (progetto 54V/94) presentata in data 30 dicembre 1994, prot. 44011, esaminata favorevolmente dalla Commissione edilizia in data 23 febbraio 1995, verb. n. 6, (e che sarà concessionata entro dieci giorni da oggi).

ARTICOLO 2 - DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. La durata del diritto di superficie di cui al precedente art. 1 è fissata in 99 anni decorrenti dal 15 ottobre 1991 e potrà essere rinnovata - a richiesta di chi di diritto, da presentarsi almeno sei mesi prima della scadenza del 14 ottobre 2090 - per ulteriori 99 anni.

2. Il corrispettivo da pagarsi per il rinnovo da ogni singolo proprietario di alloggio, corrisponderà al corrispettivo risultante dal successivo art. 3 e come ripartito nella colonna "A" della Tabella che si allega al presente atto sotto la lettera "C", rivalutato sulla base dell'indice nazionale di incremento del costo della vita intervenuto, in base ai rilevamenti ISTAT, tra il mese di ottobre del 1991 ed il mese di ottobre del 2089.

3. Le modalità di pagamento saranno:

- quanto all'importo base (risultante come detto dalla colonna "A" della Tabella allegato "C"), unitamente alla domanda di rinnovo della concessione;
- quanto alla parte da determinarsi in base all'incremento del costo della vita entro tre mesi dalla richiesta del Comune e comunque prima della scadenza della presente concessione.

4. In caso di mancata richiesta di rinnovo nel termine indicato nel 1° comma o nel caso di mancato versamento del corrispettivo nei termini indicati nel 3° comma, così come con lo scadere del rinnovo, la presente concessione avrà termine ed il Comune di Cisterna diverrà proprietario degli alloggi e/o di quant'altro dovesse insistere sulle aree concesse e ne acquisterà la disponibilità con esclusione di ogni qualsiasi limite, vincolo ed onere pregiudizievole.

5. Eventuali terzi creditori del concessionario potranno, ove ne ricorreranno i presupposti di legge, esercitare l'azione surrogatoria per ottenere il rinnovo della concessione, purché la stessa avvenga nei limiti di tempo e con le modalità di cui ai commi che precedono.

ARTICOLO 3 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie è convenuto in complessive Lire 145.083.345 (centoquarantacinquemilioniottantatremilatrecentoquarantacinque) che sono, in base a quanto stabilito dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 204 del 13 febbraio 1990 e tenuto conto delle cubature risultanti dai rispettivi progetti, così determinate:

Lotto P1. - Concessione Edilizia n. 178 del 17 dicembre 1990 e relativa variante (progetto 32V /94):

a) Lire 24.925.000 per costo definitivo di acquisizione delle aree (pari a mq. 1.250 per Lire 19.940 che rappresentano il costo unitario di acquisizione come fissato con delibera consiliare n. 48 del 25 maggio 1991);

b) Lire 14.015.480 per oneri di urbanizzazione così determinate in applicazione della deliberazione di Giunta Municipale n. 374 del 13 aprile 1991 (Lire 2.387 al mc. per le opere di urbanizzazione primaria e Lire 2.968 al mc. per le opere di urbanizzazione secondaria) tenuto conto che la cubatura progettuale è pari a complessivi mc. 2.617,27 (2.407,97 + 209,30 di accessori).

Lotto 01 parte - Concessione Edilizia n. 18 del 24 gennaio 1991 e relativa variante (progetto 54V/94):

a) Lire 67.058.220 per costo definitivo di acquisizione delle aree (pari a mq. 3.363 per Lire 19.940);

b) Lire 29.084.645 per oneri di urbanizzazione così determinate tenuto conto che la cubatura progettuale è pari a complessivi mc 7.298,72 (6.316,17 + 209,30 di accessori).

Lotto 01 parte - Concessione Edilizia n. 18 del 24 gennaio 1991 e relativa variante (progetto 54V/94):

a) Lire 67.058.220 per costo definitivo di acquisizione delle aree (pari a mq. 3.363 per Lire 19.940).

b) Lire 39.084.645 per oneri di urbanizzazione così determinate tenuto conto che la cubatura progettuale è pari a complessivi mc. 7.298, 72 (6.316,17 + 982,55 di accessori).

2. Sono a carico del concessionario gli allacciamenti che consistono nello stretto collegamento delle utenze portate, a cura del Comune e/o delle società erogatrici, al limite degli edifici o al ciglio della strada corrispondente.

3. Sono altresì a carico degli acquirenti o del concessionario, ma dovranno essergli rimborsati da quelli, gli oneri di urbanizzazione di cui all'ultimo comma dell'art. 17 L.R. Lazio n. 35/77: detti oneri - verificati in spese di allaccio alla rete elettrica (Lire 487.775) del gas (Lire 1.379.068) e dell'acqua (Lire 60.000) per ogni singolo alloggio - sono complessivamente fissati nella colonna "D" della Tabella Allegato "C" al presente atto.

ARTICOLO 4 - VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DELLE PENALI APPLICATE

1. Il corrispettivo di cui al 1° comma dell'articolo che precede è stato versato dal concessionario al Comune come segue:

a) quanto a Lire 39.994.710 (acconto costo dell'area) sono state versate, a mezzo assegni circolari, prima del rilascio delle Concessioni edilizie, con reversali nn. 291 del 17 maggio 1990 (Lire 5.479.710) e 849 del 22 novembre 1990 (Lire 34.515.000);

b) quanto a Lire 51.988.510 (saldo costo dell'area) sono state versate, con assegno circolare, con reversale n. 824 del 4 aprile 1991;

c) quanto a Lire 53.100.125 (oneri di urbanizzazione) - maggiorati di Lire 5.330.838 per penali e Lire 19.055.370 per interessi calcolati (sull'importo di 53.308.382 previsto come dovuto dalla "conv. 64.690") sino al 15 marzo 1994 (sospensione dei lavori come da lettera e) della premessa ai sensi dell'art. 4 della "conv. 64.690") nonché di Lire 1.000.000 a titolo di sanzione per la concessione edilizia in sanatoria n. 32V /94 e quindi, complessivamente, Lire 78.486.333 (settantottomilioni quattrocentottantaseimilatrecentotrentatrè) - sono state versate in data 20 luglio 1995 con reversale n. 1139 congiuntamente all'importo di cui al punto seguente.

2. Infine, con reversale n. 1139 del 20 luglio 1995, congiuntamente al versamento di cui sopra, e con reversale n. 1140 del 20 luglio 1995 per

il concessionario ha versato la somma di Lire 55.609.777 a titolo di penale (ai sensi della lettera a) dell'art. 23 della "conv. 64.690") per n. 234 giorni di applicato ritardo

nella ultimazione dei lavori relativi alla concessione edilizia 18/91 e concorso spese generali e legali sopportate dal Comune.

ARTICOLO 5 - POSSESSO DELL'AREA E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le parti danno atto che il concessionario è stato immesso nel possesso delle aree sin dal 26 gennaio 1991 e che i lavori di costruzione delle opere previste da ambedue le concessioni edilizie sono iniziati il 24 gennaio 1991.

2. Posto che i lavori relativi alla Concessione edilizia n. 178/90 e sua variante sono terminati il 24 gennaio 1993, quelli relativi alla Concessione Edilizia n. 18/91 e sua variante dovranno terminare entro 180 giorni dalla revoca della ordinanza Sindacale n. 35 del 15 marzo 1994 di cui alla lettera e) della premessa.

3. Per termine dei lavori si intende il completamento di tutte le opere previste dalla concessione edilizia ivi comprese le sistemazioni esterne.

4. La ultimazione dei lavori risulterà dalla data di ricezione (protocollo) della comunicazione scritta del concessionario al Sindaco ed alla Sezione Urbanistica (che potrà procedere alla relativa verifica).

5. Fermo restando l'obbligo del concessionario di fornire tutta la necessaria documentazione tecnica riguardante l'intervento nel suo complesso, le autorizzazioni di abitabilità di tutti gli alloggi potranno essere richieste o dal concessionario stesso o rispettivamente da ogni promissario od acquirente.

ARTICOLO 6 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

1. Nella costruzione degli edifici il concessionario dovrà attenersi alle norme tecniche di attuazione del Piano di Zona e del Regolamento Edilizio Comunale nonché alle disposizioni contenute nelle leggi e provvedimenti nazionali e regionali concernenti il tipo di intervento oggetto della presente convenzione.

2. Gli edifici dovranno corrispondere alle caratteristiche costruttive e tipologiche descritte nelle relazioni e negli allegati alle Concessioni edilizie di cui al terzo comma dell'art. 1.

ARTICOLO 7 - PREZZO MASSIMO DI VENDITA DELLE ABITAZIONI DA PARTE DEL CONCESSIONARIO

1. Tenuto conto che per effetto dell'ultimo comma dell'art. 5 della "conv. 64.690" la revisione del prezzo di vendita non avrebbe potuto essere consentita per lavori eseguiti successivamente al 24 luglio 1993, il corrispettivo massimo e definitivo di vendita dei singoli alloggi da parte del Concessionario, risulta dalla colonna "C" della Tavola allegata al presente atto sotto la lettera "C".

2. I corrispettivi di cui alla colonna "B", sono stati de-

terminati aumentando quelli di cui alle Tavole allegate alla "conv. 64.690", del 2,4% ottenuto dividendo per due e riducendo per 5% (alea) il tasso di incremento (14,8) verificatosi, secondo i dati ISTAT, nei costi di costruzione tra il mese di Agosto 1990 ed il mese di Febbraio 1993.

3. Oltre a tale corrispettivo (nonché dell'iva dovuta), il concessionario avrà diritto, ove da lui anticipati, al rimborso degli oneri di cui all'ultimo comma del precedente articolo 3 (colonna "D" della tavola Allegato "C").

4. Il corrispettivo massimo di vendita come sopra determinato resterà immutato sino al 31 dicembre 1996.

5. Decorso tale termine, per gli alloggi non ancora ceduti, potrà essere applicata una maggiorazione pari all'1% mensile (ma senza capitalizzazione). Non si terrà conto di periodi di tempo inferiori al mese.

6. Gli acquirenti avranno diritto di rivalsa per quanto eventualmente versato in più rispetto a quanto dovuto ai sensi dei commi che precedono.

ARTICOLO 8 - PROMESSE DI VENDITA DEGLI ALLOGGI

1. Per le promesse di vendita degli alloggi stipulati dal concessionario nel vigore della "conv. 64.690", rimangono efficaci le disposizioni di cui all'art. 10 di quella fermo restando che comunque il corrispettivo non dovrà superare quello di cui al precedente articolo 7.

2. Per quelle stipulate successivamente al presente atto, il corrispettivo convenuto non dovrà superare quello di cui al precedente articolo 7.

ARTICOLO 9 - LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Gli alloggi potranno essere locati alle condizioni che seguono.

2. Sino al 31 dicembre 1999, il canone massimo annuo di locazione non dovrà superare il 2% (due per cento) annuo dell'onere complessivo di acquisto dell'alloggio così costituito:

- dall'onere convenzionale di acquisto risultante dalla colonna "E" della tavola Allegata "C";
- dall'iva effettivamente corrisposta;
- dalle spese per l'atto di compravendita.

3. L'onere complessivo di acquisto di cui al comma precedente dovrà essere precisato sull'atto stesso onde consentire di determinare i successivi prezzi massimi di vendita o di locazione; in difetto, a tal fine, si terrà conto solo di quanto risultante dalla colonna "E" della tavola Allegato "C".

4. Successivamente il canone non potrà superare il 4% (quattro per cento) annuo.

5. A decorrere dal giorno 1° gennaio 2000, è consentito un aggiornamento dell'onere complessivo di acquisto in base al quale determinare il canone di locazione. L'aggiornamento sarà pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione

accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi, annualmente, successivamente al 31 dicembre 1995. L'onere complessivo di acquisto sarà peraltro corretto in relazione agli indici di vetustà, di conservazione e manutenzione, così come previsto dalle disposizioni di legge sull'equo canone in vigore alla stipula dell'atto di locazione o, in mancanza, dalla Legge 27 luglio 1978 n. 392 e sue eventuali successive modifiche, anche ove la stessa fosse stata nel frattempo abrogata.

6. L'onere complessivo di acquisto sarà altresì integrato dalle spese per opere di manutenzione straordinaria nonché per lavori di ristrutturazione contenuti nei limiti delle norme di attuazione del P.E.E.P. Per potersi applicare le maggiorazioni per tali lavori, le spese relative (fatture) dovranno essere asseverate di certificazione comunale da rilasciarsi in base a precedente concessione od autorizzazione edilizia. Gli eventuali oneri accessori saranno a carico del conduttore.

7. Dopo il giorno 1° gennaio 2020, e poi successivamente dopo ogni trent'anni, il Comune di Cisterna di Latina potrà integrare o sostituire, con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, i criteri di aggiornamento ed integrazione innanzi indicati ove ne risulti, in eccesso o in difetto, la loro non corrispondenza a criteri logici o di equità.

ARTICOLO 10 - ATTI DI TRASFERIMENTO SUCCESSIVI

Il prezzo di cessione non potrà essere superiore all'onere complessivo di acquisto dell'alloggio come risulta dall'applicazione dei commi 2, 3, 5, 6 e 7 dell'articolo che precede.

ARTICOLO 11 - DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Sia nella ipotesi della locazione (art. 9), sia nella ipotesi della vendita di cui all'art. 10, il Comune di Cisterna di Latina avrà diritto di prelazione. Il diritto potrà essere esercitato sia direttamente sia a favore di terzi: in questo caso però il Comune resterà solidalmente obbligato nei confronti del locatore o del venditore. Al fine dell'esercizio del diritto di prelazione il proprietario dell'alloggio dovrà offrire (con R.R.R.) al Comune di locare o cedere l'alloggio. Nella comunicazione dovrà essere altresì conteggiato e quantificato il corrispettivo massimo della locazione o della vendita ai sensi degli artt. 9 e 10 nonché l'eventuale minore importo richiesto. Nel caso di offerta di vendita dovrà altresì essere indicata l'eventuale quota capitale di mutuo ancora residua e/o l'esistenza di ulteriori oneri reali da accollarsi dall'acquirente a totale o parziale scomputo del corrispettivo dovuto.

2. Il Comune potrà esercitare la prelazione a suo favore od a favore del terzo, previa deliberazione, facendo pervenire comunicazione al proprietario nel termine di sessanta giorni

dalla ricezione della offerta. Ove il diritto di prelazione sia esercitato:

a) il rapporto di locazione, anche a favore del terzo indicato, si intenderà automaticamente stipulato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di effettuazione della comunicazione dell'avvenuta accettazione.

b) il versamento del prezzo, anche da parte del terzo indicato, dovrà essere effettuato tra il 30° e 40° giorno successivo a quello di ricezione della comunicazione, contestualmente alla stipula del contratto di compravendita innanzi al notaio rogante indicato dal venditore (con un preavviso di almeno quindici giorni) a mezzo di lettera raccomandata; decorso inutilmente il termine di 40 giorni, la data ed il luogo della stipula saranno indicate dal Comune o dal terzo con un uguale termine di preavviso.

3. Ove il diritto di prelazione non sia esercitato nel termine indicato, il proprietario avrà a disposizione ulteriori 120 giorni per la stipula della locazione e della vendita; decorso tale termine, prima di locare o cedere l'alloggio dovrà effettuare una nuova comunicazione per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune.

4. Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'art. 732 C.C. per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi e nella ipotesi di trasferimento o locazione a favore del coniuge o dei parenti entro il 2° grado.

ARTICOLO 12 - DIRITTO DI RISCATTO

1. Qualora il proprietario non provveda alla comunicazione di cui al 1° comma del precedente articolo, il Comune potrà entro sei mesi dalla conoscenza dell'avvenuta locazione od entro un anno dalla trascrizione del contratto di vendita, riscattare l'immobile dal conduttore o dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

2. Ove sia esercitato il riscatto per locazione, la stessa si intenderà con decorrenza iniziale dal momento della effettiva disponibilità dell'immobile.

3. Ove sia esercitato il riscatto per vendita, il versamento del corrispettivo dovrà essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorreranno, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi, prima di tale udienza, di non opporsi al riscatto. Se per qualsiasi motivo l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio. Il corrispettivo sarà determinato con riferimento al momento in cui inizia a decorrere il termine per il versamento.

ARTICOLO 13 - RINUNCIA ALLA CLAUSOLA DI GARANZIA ED ALLA IPOTECA LEGALE

1. Il Comune di Cisterna, come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare a cauzioni finanziarie ed alla iscrizione di ipoteca legale a garanzia dell'adempimento contrattuale sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari e dall'obbligo di provvedervi d'Ufficio e da ogni responsabilità in ordine al reimpiego ed alla destinazione delle somme ricevute per effetto della concessione.

2. Tale rinuncia deve intendersi motivata - avuto riguardo ai compiti e finalità della concessione - dall'intendimento della Amministrazione Comunale di non appesantire i costi di realizzazione del programma costruttivo, ferma comunque restando la facoltà del Comune di procedere in danno del concessionario e suoi aventi causa qualora risulti inadempiente alle clausole contrattuali.

ARTICOLO 14 - IMPIANTI ELETTRICI, DI ACQUA E DI GAS

1. La fornitura di acqua, tanto per uso potabile quanto per qualsiasi diverso altro uso, è riservata al Comune di Cisterna di Latina.

2. Sul terreno concesso sarà sempre consentito l'eventuale passaggio di canalizzazione di pubblici servizi di qualsiasi specie.

ARTICOLO 15 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, SOPRASUOLO E SOTTOSUOLO

1. Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, costruzioni o di altre opere che si eseguissero in qualunque tempo sul terreno concesso e che avessero valore storico, artistico od altro qualsiasi.

2. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di rinvenimento di cose di interesse artistico e storico, il concessionario sarà tenuta, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione al Comune che disporrà per la tutela degli oggetti.

ARTICOLO 16 - DISPENSA DI RESPONSABILITA'

3. La concessione del terreno, così come descritto nel precedente articolo 1, si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza responsabilità da parte del Comune sia per la eventuale presenza sui lotti di manufatti abusivi, sia per la natura del sottosuolo, sia per l'eventuale presenza in esso di acqua o di altre situazioni influenti sulle opere di fondazione e costruzione.

4. Inoltre il Comune è esonerato dall'obbligo di consegnare al concessionario la documentazione relativa all'area concessa e da ogni altro obbligo di garanzia.

ARTICOLO 17 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il concessionario è obbligato a predisporre, registrare e trascrivere, un idoneo regolamento di condominio al fine di assicurare la conservazione estetica delle singole schiere e la manutenzione dei servizi comuni con annesse tabelle delle quote millesimali prima di effettuare qualsiasi atto

definitivo di compravendita.

ARTICOLO 18 - ELEZIONE DI DOMICILIO

1. Il concessionario dichiara di eleggere ed elegge domicilio, ai sensi dell'art. 47 C.C. e per tutti i rapporti relativi e conseguenti al presente atto, in Cisterna di Latina, via Roma n. 30.

2. Il concessionario potrà modificare - ma sempre nel territorio del Comune di Cisterna di Latina - il domicilio come sopra eletto dandone comunicazione al Comune di Cisterna con atto notificato da Aiutante Giudiziario.

3. In difetto, od ove il nuovo domicilio non sia nel territorio del Comune di Cisterna, lo stesso non sarà opponibile al Comune restando valido quello di cui al 1° comma.

ARTICOLO 19 - CONTENUTO DEGLI ATTI DI VENDITA

1. In ogni atto di vendita degli alloggi dovrà essere precisato:

- il corrispettivo di vendita;
- la rispettiva quota di costo concessione in diritto di superficie (compresa nel corrispettivo di vendita e risultante dalla tavola allegato "C") nonché la data (14/10/2090) di scadenza della stessa;
- l'onere complessivo di acquisto ai sensi dell'art. 10 e quindi ai sensi del 2, 3, 5, 6 e 7 comma dell'art. 9.

2. Inoltre dovranno essere riportati gli articoli (o loro parti) della presente convenzione che interessano l'acquirente, nonché l'obbligo di riportarli negli eventuali successivi atti di trasferimento.

3. In difetto il venditore sarà responsabile nei confronti dell'acquirente e solidalmente con questi nei confronti del Comune.

ARTICOLO 20 - SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO E DEGLI ACQUIRENTI

1. Ai sensi della lettera f) dell'art. 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865 si applicheranno:

- a) a carico del concessionario una penale di Lire 213.000 per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione dei lavori;
- b) a carico del concessionario o dei suoi successivi aventi causa, una penale di importo pari all'eventuale maggiore somma richiesta o comunque percepita in più rispetto a quanto di diritto ai sensi degli artt. 9 e 10 e sempre fatto salvo il diritto dell'acquirente o del conduttore di esigere la restituzione della maggiore somma versata.

2. Nella ipotesi della locazione l'importo della penalità sarà calcolato sulla base di un periodo locatizio di 4 anni.

ARTICOLO 21 - CLAUSOLE FINALI

1. Le spese e le incombenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico del concessionario, che chiede i benefici fiscali di cui alla Legge 28 ottobre 1971 n. 865, assumendone i relativi oneri.

2. La presente convenzione, che dovrà essere registrata e

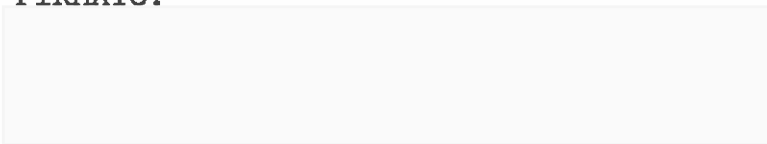
trascritta a cura e spese del concessionario, sostituisce integralmente, per quanto da questa non espressamente conservato, quella di cui alla lettera "c" della premessa, fatti salvi ovviamente i rapporti sorti tra concessionario e terzi sulla base di quella e non incompatibili con la presente.

3. Ai sensi del 2° comma dell'articolo 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 si allega al presente atto sotto la lettera "D" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di Cisterna di Latina in data 4 dicembre 1995, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

4. Le parti mi dispensano concordemente dalla lettura degli allegati espressamente.

Del presente atto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte integrato a mano da me Notaio su sei fogli per ventitre facciate, ho dato lettura, alle parti che l'approvano.

FIRMATO:



0
1995
MARE
sacco al
18596
OCAZIO
11 C
21 A
31 C
41 C
51 C
61 C
71 C
81 C
91 C
101 B
111 C
121 M
131 C
141 C
151 M

Convenzione del 26/07/2021 e principali allegati

NOTAIO GIUSEPPE CELESTE

NOTAIO GIUSEPPE CELESTE
CANTIERE S. MARCO S.p.A. - VIA S. MARCO 100 - 50139 FIRENZE (FI)
CANTIERE S. MARCO S.p.A. - VIA S. MARCO 100 - 50139 FIRENZE (FI)
CANTIERE S. MARCO S.p.A. - VIA S. MARCO 100 - 50139 FIRENZE (FI)



GIUSEPPE CELESTE

Repertorio n.91251

Raccolta n. 38067

**CONVENZIONE PER CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno ventisei del mese di luglio dell'anno duemilaventuno

26 luglio 2021

In Cisterna di Latina, presso gli uffici municipali siti in Via Zanella n. 2.

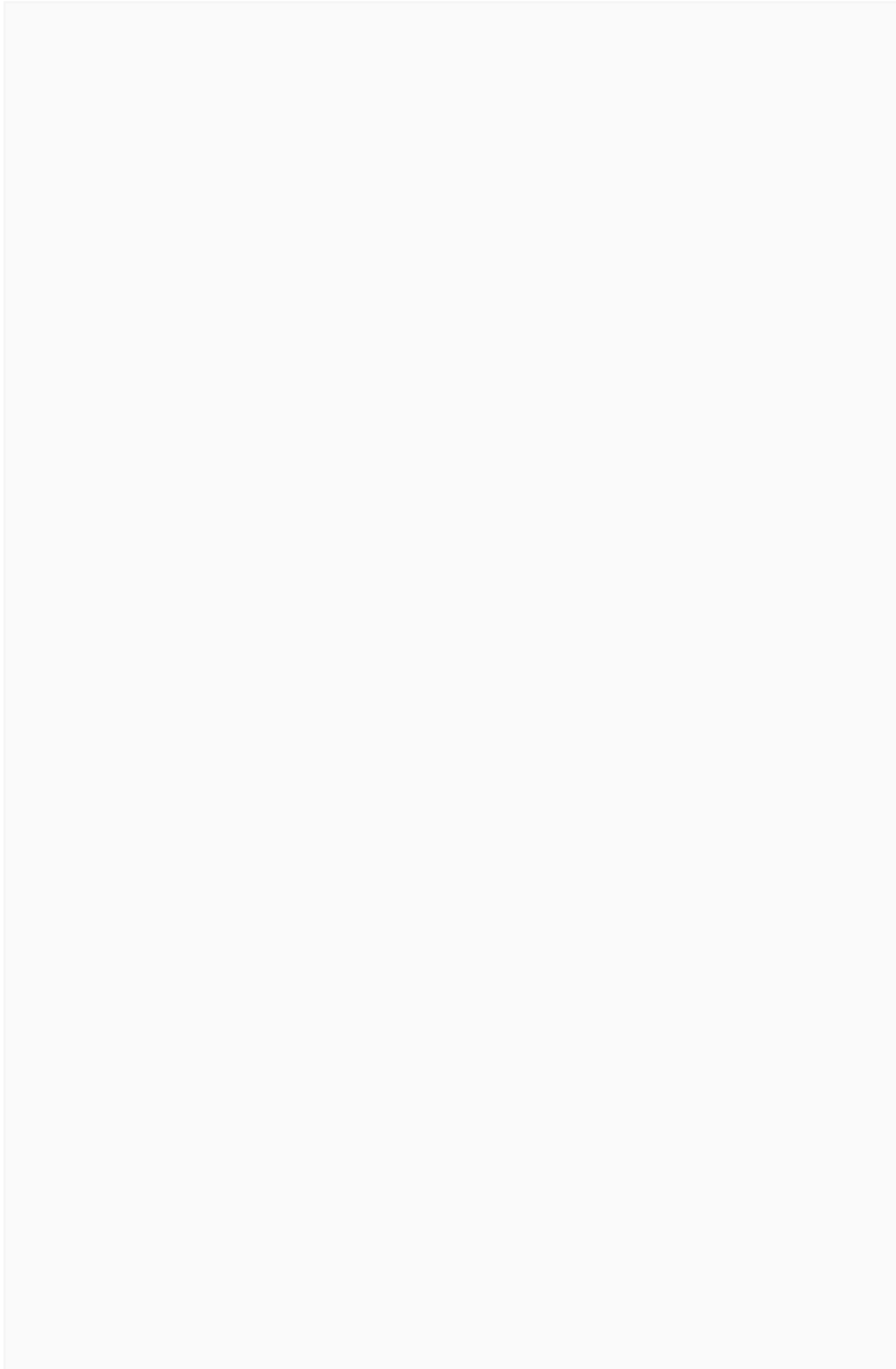
Innanzi a me Dottor **GIUSEPPE CELESTE** Notaio in Latina, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Latina

SONO PRESENTI

DE VINCENTI Luca, nato a Roma il 3 aprile 1967, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualità di Dirigente del Settore 3 del "COMUNE DI CISTERNA DI LATINA" con sede in Cisterna di Latina alla via Zanella n. 2, dove domicilia per la carica, codice fiscale 80003790591, giusta delega ricevuta, ai sensi di legge, dal Sindaco del Comune di Cisterna di Latina, autorizzato alla stipula giusta delibera del Consiglio comunale n. 74 del 14 agosto 2019 che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A";



COD. FISC. CISE GIUSEPPE SIREN I ANSCHIA - DATA DI NASCITA 03/04/1967 - FIRMATEGGIO CELESTE GIUSEPPE NOTAIATO



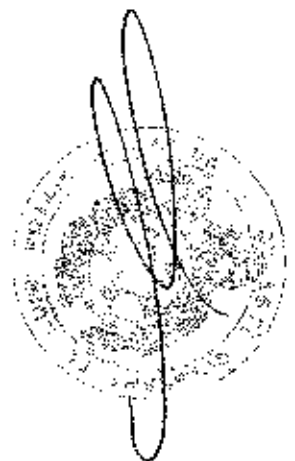
Detti componenti, delle cui identità personali io notaio sono certo, nel seguito anche indicati, collettivamente, come "le Parti" o "i Concessionari" o "gli Assegnatari",

PREMESSO

che con delibera del Consiglio comunale di Cisterna di Latina n. 37 del 21 maggio 2010, annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 30 marzo 2021 ai nn. 7503/877 e ai nn. 7504/878, in esecuzione della quale la presente Convenzione viene stipulata, che le Parti dichiarano di ben conoscere ed accettare:

A1. è stata pronunciata la decadenza della concessionaria]

, dall'assegnazione in diritto di superficie delle aree di proprietà del Comune di Cisterna di Latina, attualmente distinte in Catasto Urbano dello stesso Comune al foglio 162, mappali 502 (già 253) e 503 (già 254), urbanisticamente incluse come lotti O1 (parte) e P1 nella zona estensiva B del P.E.L.P. "San Valentino", quale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 322 del 16.03.1973 con conseguente estinzione del diritto di superficie stesso e devoluzione al patrimonio indisponibile del Comune di Cisterna di Latina dei



fabbricati che vi erano stati, frattanto, realizzati dalla [redacted] Detti fabbricati attualmente risultano riportati nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 162, particella 502 sub da 1 a 10 e particella 503 sub da 2 a 13, da 15 a 27 e sub 28 (già sub 1 e 14 graffiati);

A2. sono stati contestualmente riassegnati i fabbricati stessi, in diritto di superficie, ai soggetti che, nel vigore delle due successive convenzioni di concessione stipulate tra il Comune di Cisterna di Latina e la [redacted]

(atto a rogito del notaio Raffaella Mandato di Latina in data 15 ottobre 1991, rep. 64690 racc. 8577, registrato a Latina il 18 ottobre 1991 al n. 2637 ed ivi trascritto il 22 ottobre 1991 ai nn. 19746/14212 e atto a mio rogito in data 4 dicembre 1995, rep. 28727 racc. 6610, registrato a Latina il 15 dicembre 1995 al n. 3680 ed ivi trascritto il 3 gennaio 1996 ai nn. 124/111), se ne erano già resi promissari acquirenti dalla stessa [redacted] o sempre

da quella Ditta ne avevano acquistato la proprietà superficaria con titolo, pe-

r
c
[redacted]

il seguente schema:



A3. si è conseguentemente proceduto ad individuare puntualmente i nuovi assegnatari del diritto di superficie, quali meglio generalizzati nell'epigrafe del presente atto, nonché, per ciascuno di essi, la porzione immobiliare oggetto di assegnazione;

A4. sono stati espressamente vincolati i nuovi assegnatari all'esecuzione, a loro cura e spese e sulla base dei titoli edilizi abilitativi di cui alla normativa vigente, di tutti i lavori di completamento dei fabbricati *solo* delle aree ester-

A5. sono stati espressamente vincolati i nuovi assegnatari alla trascrizione nei Registri Immobiliari, a loro cura e spese, della stessa delibera del Consiglio comunale di Cisterna di Latina n. 37 del 21 maggio 2010, annotamento avvenuto in data 30 marzo 2021 ai nn. 7503/877 e ai nn. 7504/878, come sopra specificato;

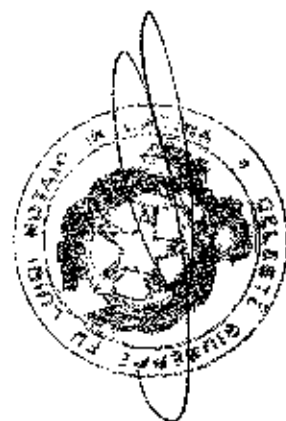
A6. si è altresì proceduto a fissare i criteri di determinazione del corrispettivo delle suddette nuove assegnazioni del diritto di superficie, demandandosi il calcolo ai competenti Uffici comunali e prevedendosi lo scomputo a titolo di compensazione, dal corrispettivo globale così calcolato, della somma di Euro 2.134.712,10 (duemilionicentotrentaquattromilasettecentododici virgola dieci) vantata in controcredito, per le ragioni diffusamente illustrate in Delibera, dagli stessi nuovi assegnatari *pro indiviso* ("oltre interessi legali dal 21.05.2010 alla data del 07.07.2021, per un totale di Euro 215.101,78 (duecentoquindicimilacentouno virgola settantotto) e quindi per un controcredito globale di Euro 2.349.813,88 (duemilioneitrecentoquarantanove milaottocentotredici virgola ottantotto)).

A bis. che la citata Delibera consiliare n. 37/2010, a suo tempo impugnata dinanzi al TAR Lazio - Latina, è divenuta incontestabile in data 7 settembre 2018, per effetto del Decreto del Consiglio di Stato, (giudizio rg 145/2013), oggetto di rinuncia, con conseguente emanazione, in data 7 settembre 2018, di decreto presidenziale n. 992/2018, con il quale è stato dichiarato perento l'appello proposto dalla stessa Curatela avverso la sentenza del TAR Latina n.433/2012 che, in primo grado, aveva respinto il suo ricorso;

B. che con Delibera n. 74 del 14.08.2019 il Consiglio comunale ha approvato lo schema della presente Convenzione;

C. che a parziale modifica dello schema sopra riportato al punto A2, si precisa quanto segue:

- con riferimento agli immobili individuati in catasto al foglio 162, particella 502 sub 3 e 8:



successione registrata a Latina il 14 luglio 2009 al n. 77/653/9 ed ivi trascritta il 2 novembre 2009 ai nn. 28096/17495.

D. che nel rispetto dell'art. 177, c.c., in caso di assegnazione a soggetto in regime di comunione legale dei beni, interviene al presente atto anche il rispettivo coniuge al fine di una corretta trascrizione e voltura nei confronti di entrambi i coniugi acquirenti in regime legale di comunione;

E. che quanto premesso è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione e tutti gli atti che sono stati e che saranno richiamati, anche se non materialmente allegati, si intendono come integralmente riportati nel presente atto ed accettati.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti, come sopra individuate e rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

Art. 1 - Oggetto e limiti della concessione del diritto di superficie.

Il Comune di Cisterna di Latina, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 e degli artt. 952 e seguenti del codice civile, con il presente atto cede ai soggetti in seguito menzionati, che accettano, nelle distinte porzioni di seguito specificate, il diritto di superficie sulle aree e sui fabbricati ivi insistenti di cui al punto A1. delle Premesse, il tutto sito in Comune di Cisterna di Latina, località San Valentino, Lotti O1 (parte) e P1 della zona estensiva B del P.E.E.P., della superficie complessiva di mq. 4.613 (quattromilaseicentotredici), come da copia della planimetria, in scala 1/1000, tavola di zonizzazione variante P.E.E.P., indicante l'area sulla quale viene concesso il diritto di superficie che, in stralcio, previa misura, approvazione e sottoscrizione dei comparanti, si allega al presente atto sotto la lettera "T".

L'oggetto della concessione viene così più specificamente individuato:

Lotto P1 della superficie di mq. 1.250 (milleduecentocinquanta), distinto in catasto terreni al foglio 162 particella n. 253, confinante con Via F. Biscossi, strada pedonale e strada di piano, con i cinque (5) villini a schiera ivi insistenti, edificati, come il Comune di Cisterna di Latina dichiara, con Concessione Edilizia n. 178/1990 e progetto di variante 32/V/1994 - C.E. n. 5 del 29.01.1996, identificati in catasto urbano al foglio 162 particella n. 502 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 con relative e rispettive aree di pertinenza;

Lotto O1 parte della superficie di mq. 3.363 (tremilatrecentosessantatre), distinto in catasto terreni al foglio 162 particella n. 254, confinante con Via Dante Monda, strada pedonale e Largo Casini salvo altri, con i tredici (13) villini a schiera ivi insistenti, edificati, come il Comune di Cisterna di Latina dichiara, con Concessione Edilizia n. 18/1991 e progetto di variante 54/V/1994 - C.E. n. 7 del 28.02.1996, identificati in catasto urbano al foglio 162 particella n. 503 sub 1 (ora sub 28) - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 con relative e rispettive aree di pertinenza;

il tutto per una volumetria residenziale di mc 8.724,14, una volumetria per servizi accessori di mc 1.191,85 e così per una volumetria complessiva di mc 9.915,99.

Il diritto di superficie concesso con il presente atto è espressamente limitato ai fabbricati, alle aree pertinenziali esterne e, in genere, ai lavori già legitti-



mamente realizzati, in forza dei titoli edilizi sopra menzionati, alla data di sottoscrizione della presente Convenzione; e dunque si riferisce esclusivamente alle superfici, destinazioni d'uso e volumetriche di cui alle Concessioni Edilizie già rilasciate ovvero secondo i relativi progetti approvati (C.F. 178/1990 e variante 32/V/1994; C.E. 18/1991 e variante 54/V/1994).

Salvo quanto previsto al successivo art. 3, la presente Convenzione non consente, quindi, ad alcun titolo, la realizzazione di alcuna ulteriore volumetria sulle aree concesse, indipendentemente dalle eventuali ulteriori potenzialità edificatorie delle aree stesse ai sensi dei titoli edilizi già rilasciati o della normativa urbanistica statale, regionale e comunale *pro tempore* vigente.

Fermo quanto previsto al comma precedente, nelle eventuali modifiche agli edifici i Concessionari dovranno attenersi alle norme tecniche di attuazione del Piano di Zona e del Regolamento Edilizio Comunale nonché alle disposizioni contenute nelle leggi e provvedimenti nazionali e regionali concernenti il tipo di intervento oggetto della presente Convenzione.

La Concessione si intende assentita nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, senza responsabilità del Comune né per l'eventuale presenza sui lotti di manufatti o lavori abusivi, né per la natura del sottosuolo, né per l'eventuale presenza in esso di acqua o di altre situazioni influenti sulle opere di fondazione e costruzione.

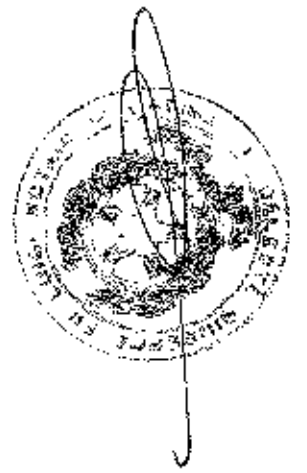
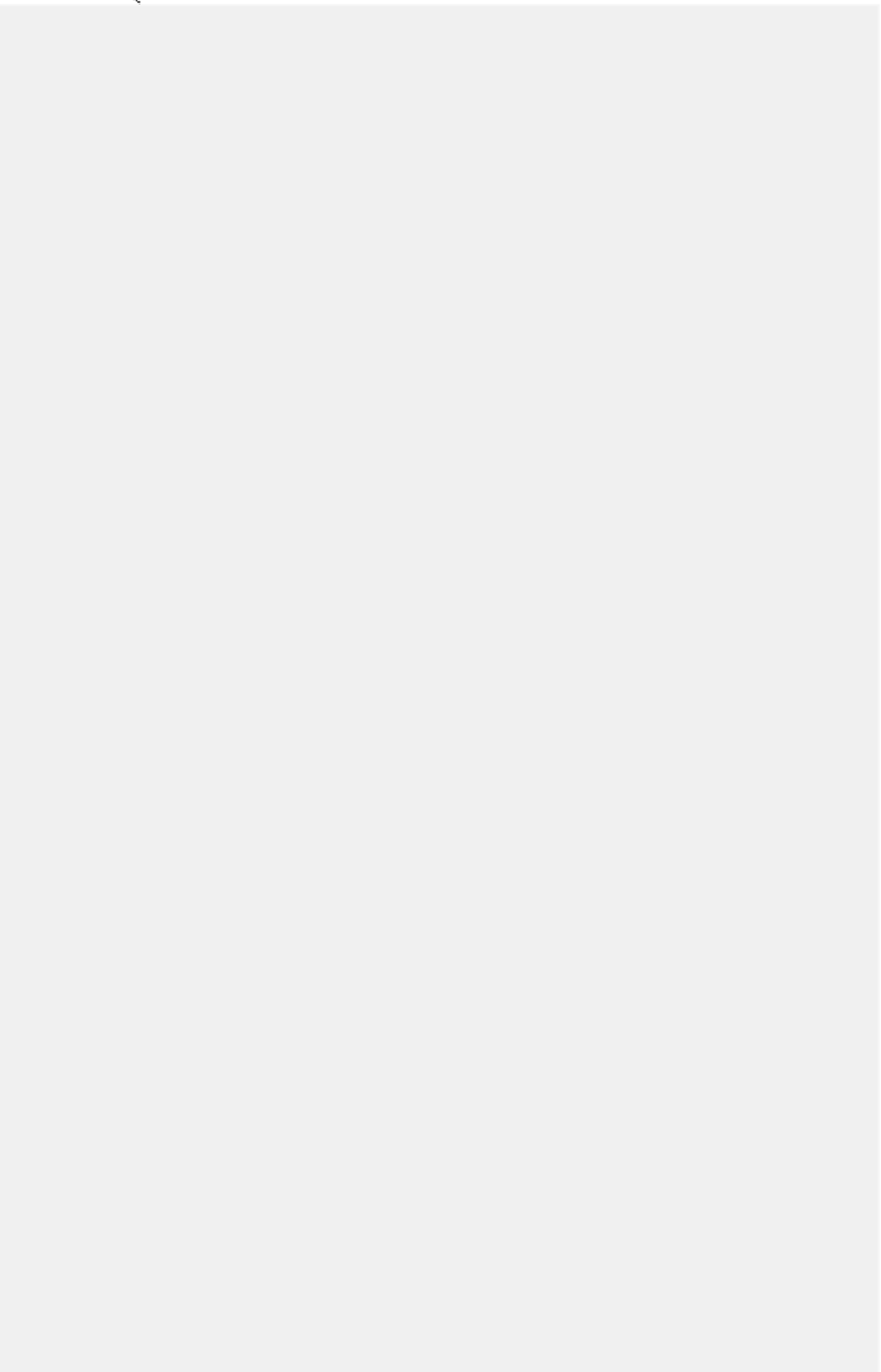
Il Comune è esonerato dall'obbligo di consegnare ai concessionari la documentazione relativa all'area concessa e da ogni altro obbligo di garanzia.

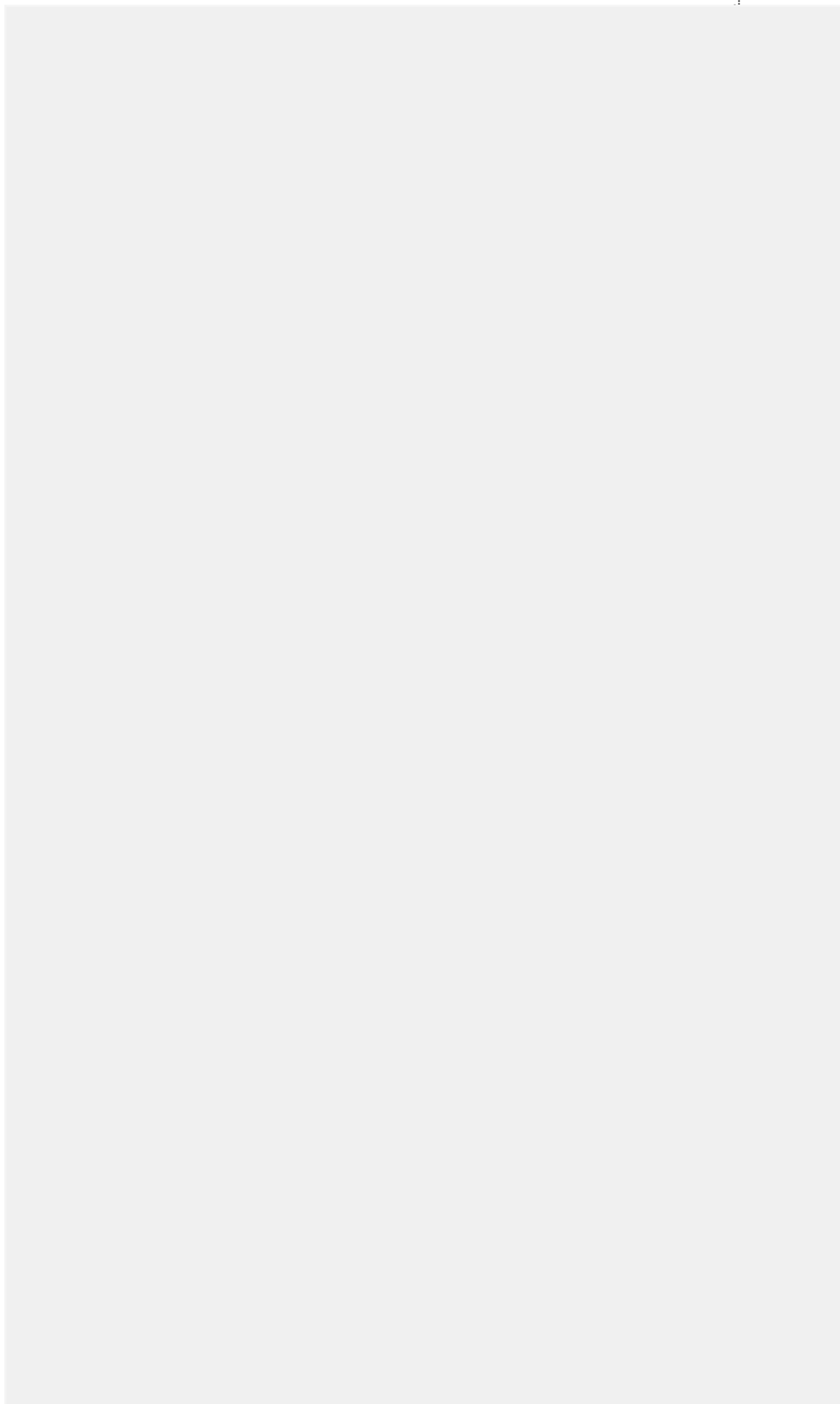
Gli assegnatari provvederanno, ove necessario, a loro cura e spese, a redigere il regolamento di condominio nel rispetto delle attuali disposizioni del c.c., di condominio, con annesso tabella millesimale, a costituire il condominio e a nominare il primo amministratore.

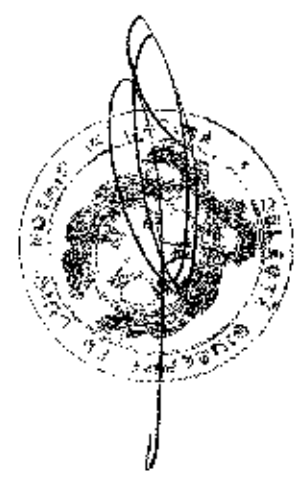
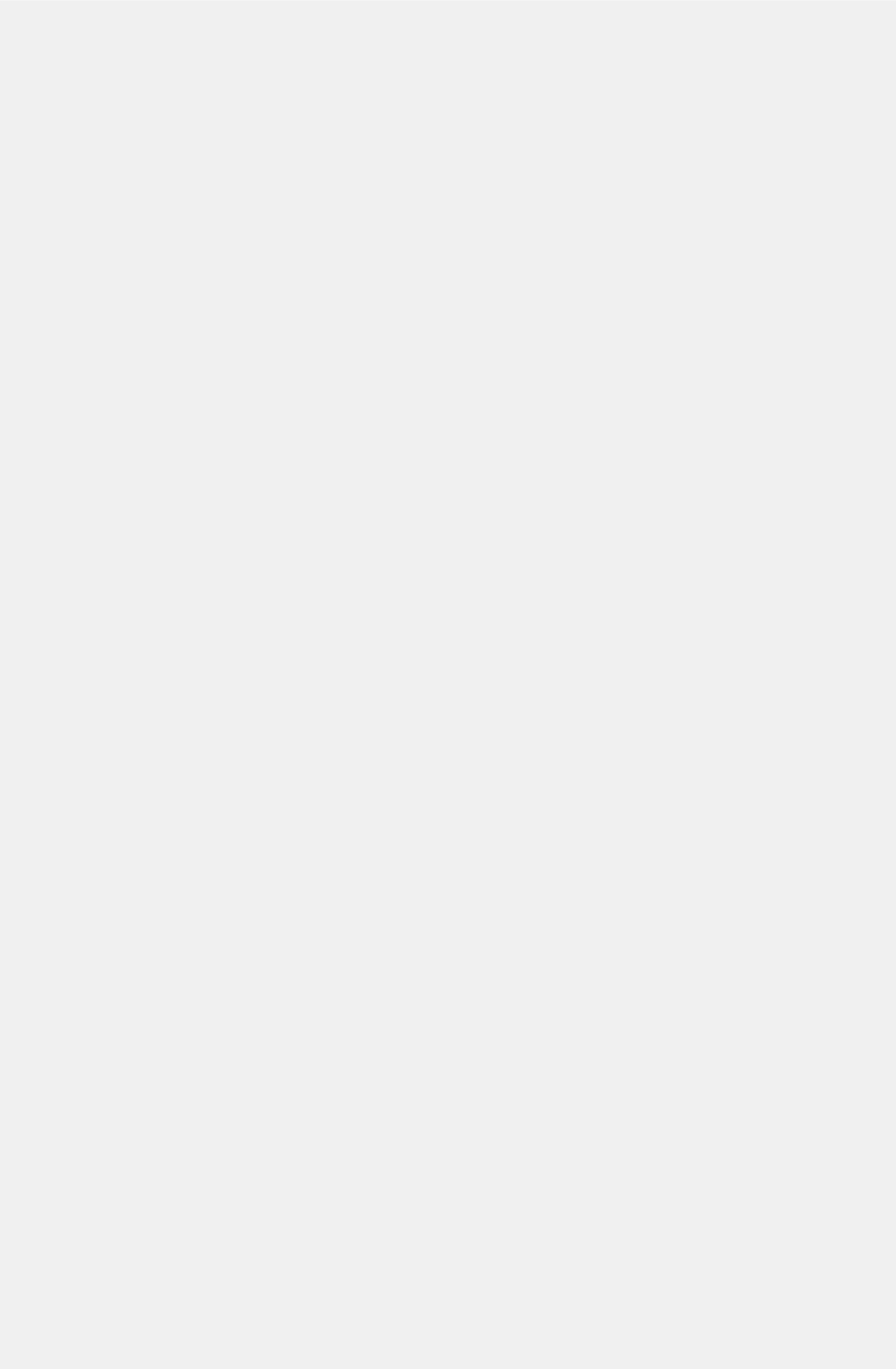
In detto regolamento saranno identificate in conformità alle attuali risultanze dei registri catastali, le aree comuni, ai sensi dell'art. 1117, c.c.

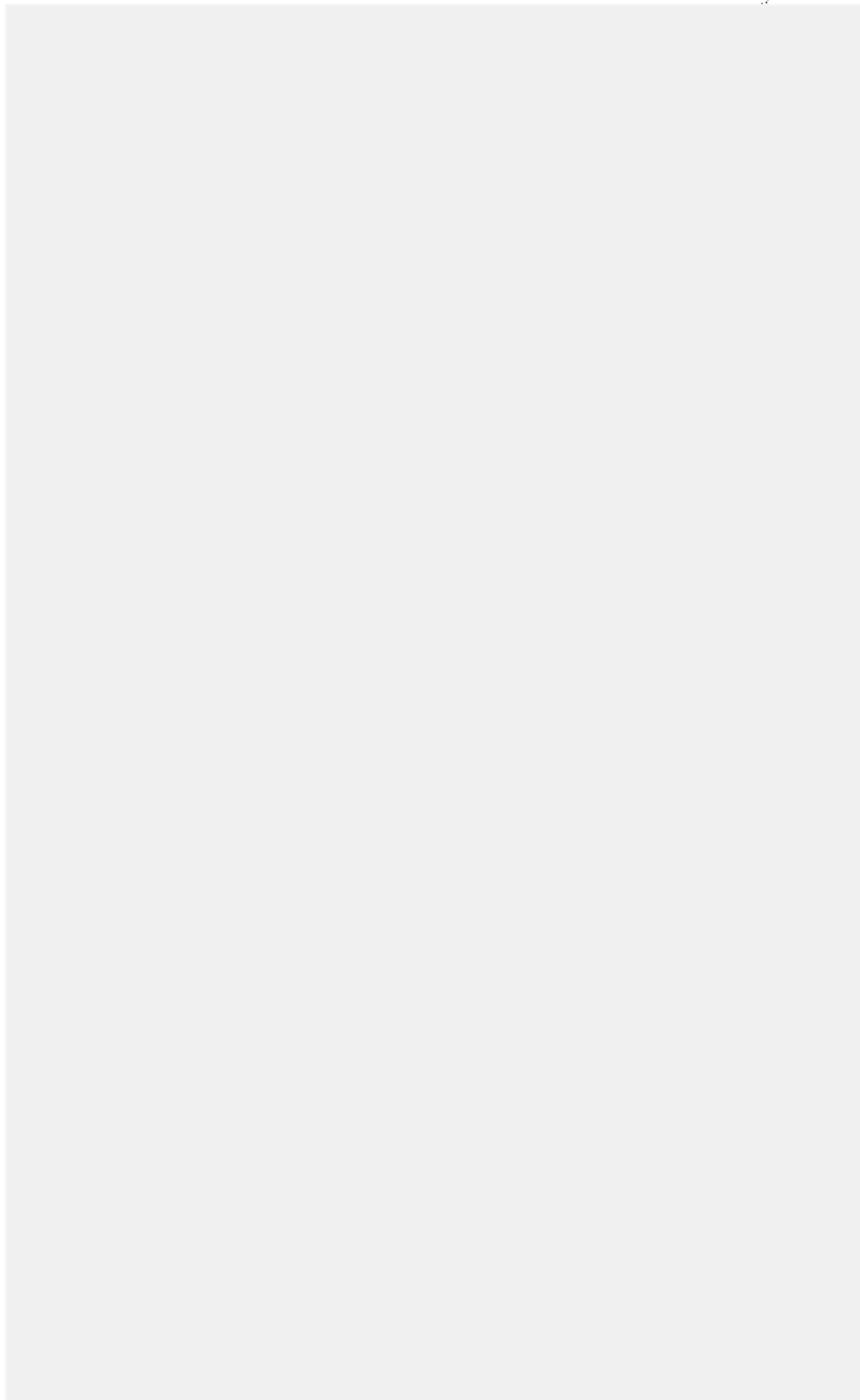
Art. 2 - Destinatari della concessione del diritto di superficie.

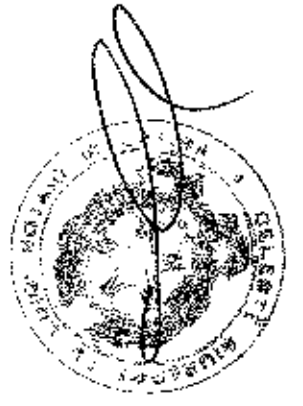
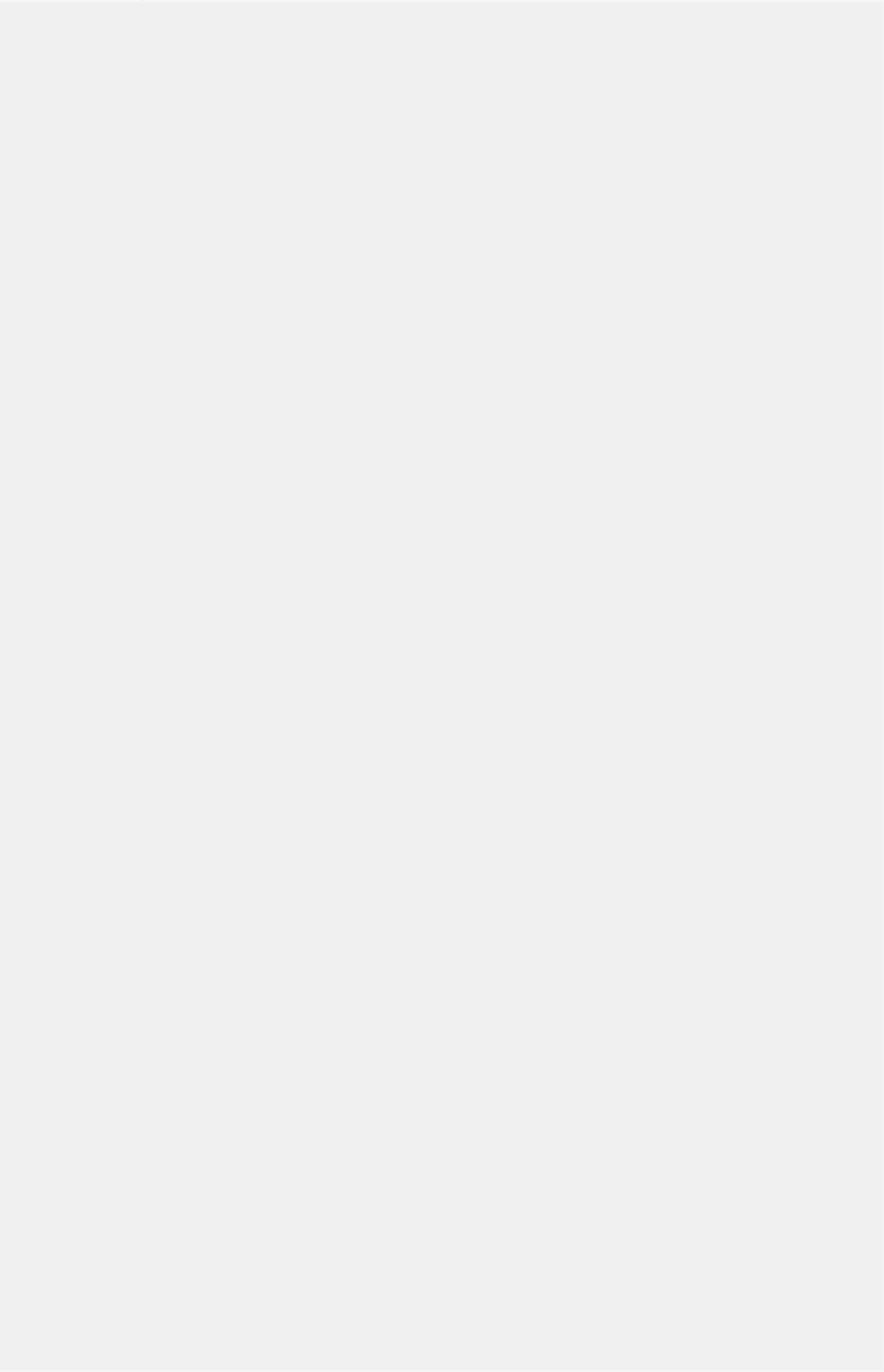
La concessione delle aree e dei fabbricati di cui sopra tutti siti nel Comune di Cisterna di Latina, in proprietà superficiaria, ha luogo, a beneficio dei soggetti in epigrafe indicati come "i Concessionari", che accettano, non già *pro indiviso*, ma per ciascuno di essi in relazione esclusiva alla porzione immobiliare da ciascuno già posseduta in forza dei titoli menzionati al punto A2. delle Premesse, e così secondo il seguente schema:











La parte alienante, come in epigrafe costituita e rappresentata, ed i Concessionari tutti, ciascuno per quanto di propria spettanza, dichiarano:

1) che lo stato di fatto delle unità di fabbricato in oggetto è conforme, in base alle disposizioni vigenti in materia catastale, ai dati catastali di cui sopra ed alle planimetrie di seguito specificate, alle quali si fa pieno riferimento anche ai fini della rappresentazione grafica dei beni in oggetto, e precisamente:

- planimetrie depositate in catasto con denuncia registrata all'UTE di Latina prot. n. 4813 dell'8 ottobre 1994 (relative a tutti gli immobili oggetto del presente atto ad eccezione dell'immobile individuato dal sub 28 della particella 503);

- planimetria depositata in catasto con denuncia registrata all'UTE di Latina prot. n. LT0183679 del 20 ottobre 2005 (relativa all'immobile individuato dal sub 28 della particella 503);

2) che la costruzione dei fabbricati in oggetto è avvenuta in forza dei titoli abilitativi edilizi meglio descritti al precedente Art. 2.

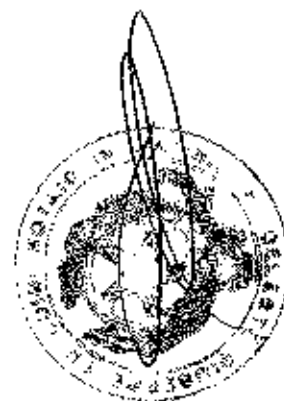
La parte concedente dichiara e se ne dà atto anche ai fini di cui all'art. 19, comma 14, decreto legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010 n. 122, che quanto in oggetto le è pervenuto con la delibera del Consiglio comunale di Cisterna di Latina n. 37 del 21 maggio 2010, meglio descritta in premessa del presente atto con la quale è stata pronunciata la decadenza della concessionaria

dal'assegnazione in diritto di superficie delle aree di proprietà del Comune di Cisterna di Latina, attualmente distinte in Catasto Urbano dello stesso Comune al foglio 162,

mappali 502 (già 253) e 503 (già 254), urbanisticamente incluse come lotti OI (parte) e PI nella zona estensiva B del P.E.E.P. "San Valentino", con conseguente estinzione del diritto di superficie stesso con cesso alla predetta [redacted] con le convenzioni rispettivamente a rogito del notaio Raffaella Mandato e a mio rogito, anch'esse meglio descritte in premessa, e devoluzione al patrimonio indisponibile del Comune di Cisterna di Latina dei fabbricati che vi erano stati, frattanto, realizzati dalla [redacted]

L'instestazione catastale risulta pertanto conforme ai registri immobiliari.
Le parti si danno atto delle seguenti formalità:

[redacted]



Le parti interessate si danno atto che tali formalità non sono pregiudizievoli all'odierno atto di assegnazione in considerazione degli effetti della dichiarazione di decadenza compiuta dal Comune in data 21 maggio 2010 ed annotata a Latina il 30 marzo 2021 ai nn. 7503/877 e ai nn. 7504/878, e della comune e concorde volontà di addivenire alla presente nuova assegnazione, anche a superamento e definizione di tutte le vicende inerenti

Art. 3 - Possesso degli immobili oggetto della Concessione, completamento dei lavori e abitabilità/agibilità.

Le Parti si danno, tutte, reciprocamente atto che ciascuno dei Concessionari è già stato immesso nel possesso pieno ed esclusivo della porzione immobiliare che gli viene concessa in base a quanto previsto al precedente art. 2, in forza dei contratti preliminari di compravendita e/o dei rogiti definitivi di acquisto di cui al punto A2. delle Premesse.

E' fatto obbligo ai Concessionari, collettivamente o, a loro scelta, ciascuno per la parte di propria competenza in base a quanto previsto nel precedente art. 2, di eseguire entro il termine di mesi 6 (sei) dalla sottoscrizione del pre-

sente atto, a loro cura e spese e previo ottenimento dei nuovi permessi e/o delle autorizzazioni necessarie ai sensi della normativa vigente, tutti i lavori di completamento dei fabbricati e/o delle aree esterne, oggetto della presente Convenzione, che non risultino già eseguiti poi, dalla

Al fine di individuare i lavori residualmente di competenza dei nuovi Concessionari, si farà riferimento ai lavori previsti dalla precedente Convenzione tra il Comune di Cisterna di Latina e l di cui all'atto a mio rogito in data 4 dicembre 1995, rep. 28/27 racc.6610, mediante richiamo alla Concessione Edilizia 18/1991 e progetto di variante 54/V/1994; ed allo stato dei lavori effettivamente eseguiti da di cui al verbale dal Comando della Polizia Municipale di Cisterna di Latina prot. n. 2005 del 17.02.1994.

Entro 30 (trenta) gg. dalla scadenza del termine semestrale di cui al precedente comma 1, i Concessionari, collettivamente o, a loro scelta, ciascuno per la parte di propria competenza in base a quanto previsto nel precedente art. 2, dovranno dare ai competenti Uffici del Comune di Cisterna di Latina comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori, corredata dalla necessaria documentazione tecnica ed amministrativa; nonché avviare i procedimenti necessari, in base alla normativa vigente, all'acquisizione del certificato di abitabilità/agibilità degli immobili oggetto della presente Convenzione.

Ogni e qualsiasi inottemperanza agli obblighi previsti dal presente articolo sarà sanzionata, ex art. 35 lett. f) legge n. 865 del 22.10.1971 e s.m.i., con l'immediata pronuncia, da parte del Comune di Cisterna di Latina, della decadenza di quelli tra i Concessionari che, in relazione alla porzione immobiliare ad essi singolarmente assegnata in base a quanto previsto dal precedente art. 2, si siano resi inadempienti, con conseguente estinzione del diritto di superficie ed ogni altra conseguenza di legge; ferma l'incommerciabilità assoluta degli immobili per i quali non sia stata ottenuta l'abitabilità/agibilità.

Art. 4 - Durata e rinnovo del diritto di superficie

La durata del diritto di superficie di cui al precedente art. 1, viene fissata in novantanove (99) anni, decorrenti dalla data di stipula della presente Convenzione e potrà essere rinnovata - a richiesta di chi di diritto, da formalizzarsi sei mesi prima della scadenza - per ulteriori anni novantanove (99).

Il corrispettivo da pagarsi per il rinnovo da parte di ogni singolo Concessionario, o suo legittimo avente causa, sarà pari al corrispettivo, risultante dal successivo art. 5 e come ripartito nella tabella che si allega al presente atto sotto la lettera "U", rivalutata sulla base dell'indice nazionale di incremento del costo della vita intervenuto, in base ai rilevamenti ISTAT tra il mese di gennaio del 1997 ed il mese di Maggio 2021.

Le modalità di pagamento saranno:

- quanto all'importo base (risultante come detto dalla tabella allegata sotto la lettera "U") unitamente alla domanda di rinnovo della concessione;
- quanto alla parte da determinarsi in base all'incremento del costo della vita, entro tre mesi dalla richiesta del Comune e comunque prima della scadenza della presente concessione.

In caso di mancata richiesta di rinnovo nel termine indicato nel comma 1, o nel caso di mancato versamento del corrispettivo nei termini indicati nel comma 3, così come con lo scadere del rinnovo, la presente Concessione avrà termine ed il Comune di Cisterna di Latina ritornerà pieno proprietario degli alloggi e/o di quant'altro dovesse esistere sulle aree concesse e ne riac-



quisterà la disponibilità con esclusione di ogni e qualsiasi limite, vincolo ed onere pregiudizievole.

Eventuali terzi creditori dei Concessionari potranno, se ne ricorreranno i presupposti di legge, esercitare l'azione surrogatoria per ottenere il rinnovo, per la parte di loro competenza, della Concessione, purché il tutto avvenga nei limiti di tempo e con le modalità di cui ai commi che precedono.

Art. 5 - Determinazione del corrispettivo della concessione del diritto di superficie e delle somme dovute dai Concessionari a saldo del corrispettivo stesso.

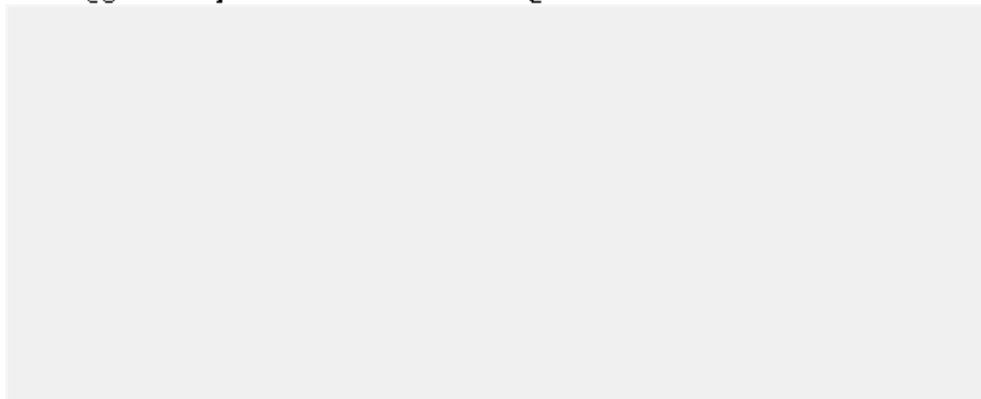
Il corrispettivo globale della concessione del diritto di superficie, oggetto della presente Convenzione, è stato determinato dal competente Ufficio comunale, in applicazione della normativa vigente e sulla base dei più recenti indici ISTAT disponibili alla data di stipula del presente atto, in Euro 2.193.752,66 (duemilioniconovantatremilasettocentocinquantadue virgola sessantasei) e poi ripartito tra i Concessionari di cui al precedente art. 2 nella misura appresso specificata, come risulta dalla colonna "C" della tabella allegata sotto la lettera "U".

Da tale corrispettivo globale, in esecuzione di quanto disposto dal Consiglio comunale di Cisterna di Latina con Delibera n. 37 del 21 maggio 2010, come menzionato al punto A6. delle Premesse, debbono essere scomputati a titolo di compensazione, e quindi sottratti, euro 2.134.712,10 (duemilioniconotrentaquattromilasettecentododici virgola dieci) oltre interessi legali maturati alla data del 07.07.2021, euro 215.101,78 (duecentoquindicimilacentouno virgola settantotto), e così per un totale complessivo di controcredito di euro 2.349.813,88 (duemilionitrecentoquarantanovemilaottocentotredici virgola ottantotto) pervenendosi così ad un differenziale globale in favore dei concessionari attualmente dovuto di euro 156.061,22 (centocinquantaseimilazerosessantuno virgola ventidue).

Il differenziale tra tali due somme, pari ad euro 156.061,22 (centocinquantaseimilazerosessantuno virgola ventidue) costituisce un residuo credito dei Concessionari che i medesimi, con la sottoscrizione del presente atto e ad ogni effetto di legge, ciascuno per la sua parte e così per l'intero dichiarano di voler rinunciare, come in effetti rinunciano con la sottoscrizione del presente atto, al credito stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1236 cod. civ.

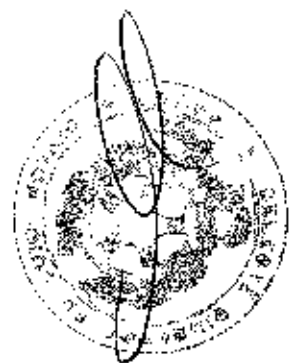
Sono a carico dei Concessionari, ove non ancora eseguiti, gli allacciamenti che consistono nello stretto collegamento delle utenze portate, a cura del Comune e/o delle società erogatrici, al limite degli edifici o al ciglio della strada corrispondente.

Il corrispettivo globale di cui sopra è stato ripartito tra tutte le unità immobiliari oggetto del presente atto nel modo seguente:



La parte concedente e tutti i concessionari dichiarano, previa ammonizione fatta da me Notaio sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione falsa o mendace in dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che:

- il corrispettivo di cui sopra è stato regolato senza esecuzione di pagamenti, con le modalità sopra specificate;
- per la definizione del presente atto non si sono avvalse di alcuna mediazione immobiliare.



Art. 6 - Locazione degli alloggi e relativo canone massimo.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente Convenzione potranno essere locate dai Concessionari a terzi, alle condizioni che seguono.

Per i primi cinque anni, decorrenti dalla data di stipula della originaria Convenzione e precisamente in data 15 ottobre 1991, il canone massimo annuo di locazione non dovrà superare il 3% (tre per cento) annuo del corrispettivo di acquisto di ogni singola porzione immobiliare, quale previsto dalla tabella allegata sotto la lettera "U".

Dopo i primi cinque anni, decorrenti dalla data della stipula della presente Convenzione, è consentito un aggiornamento del corrispettivo di acquisto in base al quale determinare il canone di locazione. L'aggiornamento sarà pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificate, annualmente, dopo la data di stipula del presente atto. Il costo base sarà corretto altresì in relazione agli indici di vetustà, di conservazione e manutenzione, così come previsto dalle disposizioni di legge sull'equo canone in vigore alla stipula dell'atto di locazione o, in mancanza, dalla Legge 27/07/1978 n° 392 e s.m.i., anche ove la stessa fosse stata nel frattempo abrogata.

Il costo base sarà altresì integrato dalle spese per opere di manutenzione straordinaria nonché per lavori di ristrutturazione contenuti nei limiti delle norme di attuazione del P.E.E.P.

Per potersi applicare le maggiorazioni per tali lavori, le spese relative (fatture) dovranno essere asseverate da certificazione comunale da rilasciarsi in base a precedente concessione od autorizzazione edilizia. Gli eventuali oneri accessori saranno a carico del conduttore.

Art. 7 - Atti di trasferimento successivi e relativo prezzo massimo di vendita.

E' vietata la compravendita delle porzioni immobiliari oggetto di Concessione per il termine di anni cinque decorrenti dalla data di stipula della originaria Convenzione e precisamente dal 15 ottobre 1991.

Decorso tale termine, il prezzo di cessione delle singole porzioni immobiliari di cui al precedente art. 2 non potrà essere superiore al corrispettivo determinato, ai sensi della presente Convenzione, per la loro odierna acquisizione, quale risultante, per ciascuna di quelle porzioni, dalla tabella allegata sotto la lettera "U".

E' consentito un aggiornamento del corrispettivo di acquisto così come previsto nel precedente art. 6.

Negli atti di vendita dovrà darsi atto del rispetto di quanto previsto nel presente articolo: in difetto il prezzo di vendita indicato dovrà considerarsi nullo e sostituito, sia agli effetti del primo atto di cessione, sia dei successivi trasferimenti ed eventuali locazioni, con quello risultante dall'applicazione del prezzo massimo di cui al presente articolo.

Gli acquirenti avranno diritto di rivalsa per quanto eventualmente versato in più rispetto a detto importo.

In ogni atto di cessione, inoltre, il Concessionario dovrà inserire la data di scadenza della presente Convenzione e l'intero suo testo, nonché l'obbligo, per l'acquirente, di inserire il tutto negli eventuali successivi atti di trasferimento.

Art. 8 - Diritto di prelazione.

Sia nell'ipotesi della locazione di cui all'art. 6, sia nell'ipotesi della vendita

di cui all'art. 7, il Comune di Cisterna di Latina avrà diritto di prelazione. Il diritto potrà essere esercitato sia direttamente sia a favore di terzi: in questo caso però il Comune resterà solidamente obbligato nei confronti del locatore o del venditore.

Al fine dell'esercizio del diritto di prelazione il proprietario dell'alloggio, mediante lettera raccomandata AR, dovrà offrire al Comune di prendere in locazione o di riacquistare in proprietà l'alloggio. Nella comunicazione dovrà essere altresì conteggiato e quantificato il corrispettivo massimo della locazione o della vendita ai sensi degli artt. 6 e 7, nonché l'eventuale minore importo richiesto. Nel caso di offerta di vendita dovrà altresì essere indicata l'eventuale quota capitale di mutuo ancora residua e/o l'esistenza di ulteriori oneri reali da accollarsi dall'acquirente a parziale scomputo del corrispettivo dovuto.

Il Comune potrà esercitare la prelazione a suo favore od al favore del terzo, previa deliberazione, facendo pervenire comunicazione al proprietario nel termine di sessanta giorni dalla ricezione dell'offerta.

Ove il diritto di prelazione sia esercitato:

a) il rapporto di locazione anche a favore del terzo indicato, si intenderà automaticamente stipulato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di effettuazione della comunicazione dell'avvenuta accettazione;

b) il versamento del prezzo, anche da parte del terzo indicato, dovrà essere effettuato tra il 30° ed il 40° giorno successivo a quello di ricezione della comunicazione, contestualmente alla stipula del contratto di compravendita innanzi al notaio rogante indicato dal venditore (con preavviso di almeno 15 giorni) a mezzo di lettera raccomandata AR; decorso inutilmente il termine di 40 giorni, la data ed il luogo della stipula saranno indicate dal Comune o dal terzo con uguale termine di preavviso.

Ove il diritto di prelazione non sia esercitato nel termine indicato, il proprietario avrà a disposizione ulteriori 120 giorni per la stipula della locazione o della vendita. Decorso tale termine, prima di locare o cedere l'alloggio, dovrà effettuare una nuova comunicazione per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune.

Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'art. 732, c.c. per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi e nelle ipotesi di trasferimento o locazione a favore del coniuge o dei parenti entro il 2° grado.

Art. 9 - Diritto di riscatto degli alloggi

Qualora il proprietario non provveda alla comunicazione di cui al comma 2 del precedente articolo, il Comune potrà, entro sei mesi dalla conoscenza dell'avvenuta locazione o entro un anno dalla trascrizione del contratto di vendita, riscattare l'immobile dal conduttore o dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Ove sia esercitato il riscatto per locazione, la stessa si intenderà con decorrenza iniziale dal momento della effettiva disponibilità dell'immobile.

Ove sia esercitato il riscatto per vendita il versamento del corrispettivo dovrà essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorreranno, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunicò, prima di tale udienza, di non opporsi al riscatto. Se per qualsiasi motivo l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudica-



to della sentenza che delinisce il giudizio. Il corrispettivo sarà determinato con riferimento al momento in cui inizia a decorrere il termine per il versamento.

Art. 10 - Rinuncia alla clausola di garanzia ed alla ipoteca legale

Il Comune di Cisterna di Latina, come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare a cauzioni finanziarie ed alla iscrizione di ipoteca legale a garanzia degli adempimenti contrattuali dei Concessionari, sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'obbligo di provvedervi d'Ufficio e da ogni responsabilità in ordine al reimpiego ed alla destinazione delle somme ricevute per effetto della Concessione.

Tale rinuncia deve intendersi motivata -- avuto riguardo ai compiti e alle finalità della Concessione -- dall'intendimento della Amministrazione Comunale di non appesantire i costi di acquisizione delle unità immobiliari concesse, ferma comunque restando la facoltà del Comune di procedere in danno dei Concessionari e dei loro aventi causa qualora risultino inadempienti alle clausole contrattuali.

Art. 11 - Impianti elettrici, di acqua e di gas

Sull'area concessa sarà sempre consentito l'eventuale passaggio di canalizzazione di pubblici servizi di qualsiasi specie.

Art. 12 - Ritrovamenti archeologici, soprassuolo e sottosuolo

Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, costruzioni e di altre opere che si eseguissero in qualunque tempo sull'area concessa e che avessero valore storico, artistico od altro qualsiasi.

Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di rinvenimento di cose di interesse artistico e storico, i Concessionari saranno tenuti, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione al Comune che disporrà per la tutela degli oggetti.

Art. 13 - Sottosuolo e soprassuolo

Qualora nel sottosuolo e nel soprassuolo esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e di gas, nonché fogne, etc., gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno a totale carico dei Concessionari, restando il Comune esonerato da ogni e qualsiasi richiesta di risarcimento, totale o parziale, sia da parte dei Concessionari che di terzi.

Art. 14 - Regolamento di condominio

I Concessionari, entro il termine di giorni 180 dalla data di comunicazione di fine lavori di cui al precedente art. 3 comma 4, hanno l'obbligo di predisporre, registrare e trascrivere un idoneo regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali di ripartizione delle spese, al fine di assicurare la conservazione estetica delle singole schiere di immobili e la manutenzione dei servizi comuni.

Art. 15 - Elezione di domicilio

I Concessionari tutti dichiarano di eleggere, come in effetti eleggono domicilio, ai sensi dell'art. 47 cod. civ., per tutti i rapporti relativi e conseguenti al presente atto, in Cisterna di Latina nella propria residenza, come indicata in epigrafe del presente atto.

I Concessionari potranno modificare -- ma sempre solo collettivamente e nel territorio del Comune di Cisterna di Latina -- il domicilio come sopra eletto, dandone comunicazione al Comune di Cisterna di Latina con atto notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario.

Ove la nuova elezione di domicilio non rispetti i requisiti di cui al comma precedente, essa non sarà opponibile al Comune, restando valida l'elezione

di domici
**Art. 16 -
cie**

Fermo qu
te Conve
della leg
dalla Co
jure del
esistente
che si sir
della Co
nel termi
nate disp

Art. 17 -
Con rife
impianti
L'adegue
dei Conc
Si allega
stazione

Art. 18 -
Le spese
co dei C
Con rife
sente att
(per un
un valor
ed alle i

tualo a f
impresa,
o classif
se dalle
do i crite
zetta Ufi

Ciascun
a) di av
mobile i
b) di no
di propr
nel territ

- dei sig
rano di
tra casa:
ta con a
torio n.
impegna
data del
impegne
zione di

stabilità
- dei sig

di domicilio di cui al comma 1.

Art. 16 - Decadenza dalla concessione ed estinzione del diritto di superficie

Fermo quanto già specificamente previsto dall'art. 3 ult. comma della presente Convenzione, il Comune di Cisterna di Latina, ai sensi dell'art. 35, lett. f) della legge 22.10.1971 n. 865, potrà dichiarare unilateralmente la decadenza dalla Concessione del diritto di superficie, con conseguente estinzione *ipso jure* del diritto stesso e devoluzione al patrimonio comunale di tutto quanto esistente sulle pertinenti porzioni immobiliari, di quelli tra i Concessionari che si siano resi inadempienti a quanto previsto dagli artt. 6, 7, 8, 9, 12 e 14 della Convenzione stessa; il tutto previa diffida a sanare dette inadempienze nel termine di gg. 60 e ferme le altre conseguenze già previste dalle menzionate disposizioni.

Art. 17 - Conformità Impianti - APE

Con riferimento a tutti i fabbricati le parti dichiarano e si danno atto che gli impianti non sono corredati da attestazioni di conformità.

L'adeguamento alle vigenti norme, ove necessario, avrà luogo a cura e spese dei Concessionari.

Si allegano al presente atto sotto le lettere da "V" a "V17" gli attestati di prestazione energetica degli edifici.

Art. 18 - Clausole finali

Le spese e le incombenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico dei Concessionari che richiedono i benefici fiscali.

un valore di euro 52.547,04), sono soggette all'Imposta di Registro ridotta ed alle imposte ipotecarie e catastali fisse, trattandosi di trasferimento effettuato a favore di persona fisica, da soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, di fabbricato destinato ad abitazione classificato o classificabile nella categoria catastale riferita a destinazioni abitative diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9 e non avente caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

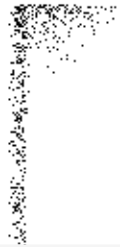
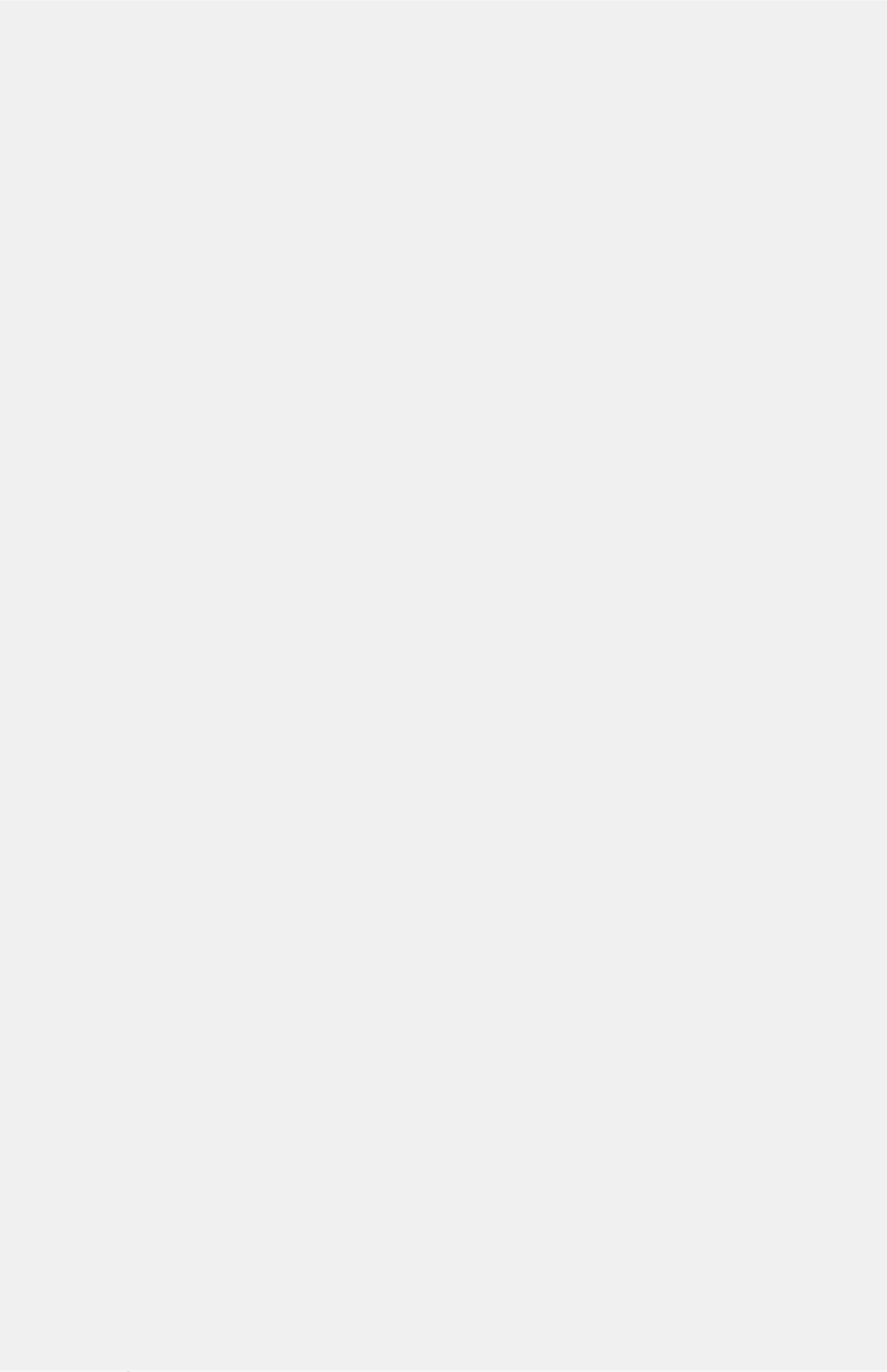
Ciascun assegnatario dichiara, inoltre, a pena di decadenza:

- a) di avere la propria residenza nel territorio del Comune ove è situato l'immobile in oggetto;
- b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione ubicata nel territorio del Comune ove è situato l'immobile in oggetto, ad eccezione:



c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte dichiarante o dal coniuge con le agevolazioni di cui alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al T.U. approvato con d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 ovvero con le agevolazioni di cui alle disposizioni legislative citate alla lettera c) della predetta nota II-bis).

Trattandosi di trasferimento a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, avente ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, la parte acquirente, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, mi richiede che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute a seguito del presente atto, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, recante il testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, indipendentemente dal corrispettivo sopra pattuito. A tal fine, il valore di quanto in oggetto è determinato come segue:



delle agevolazioni richieste.

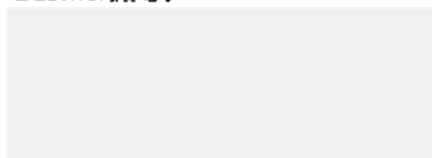
La validità della presente convenzione è subordinata al conseguimento dell'esecutività.

La presente Convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura dei Concessionari, e per essi dal notaio rogante e a spese degli stessi Concessionari, intendendosi con ciò assolto anche l'obbligo di trascrizione di cui al punto A5. delle Premesse.

Non ho dato lettura degli allegati in quanto espressamente dispensato.

Del presente atto, scritto in parte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia ed in parte integrato a mano da me Notaio su diciassette fogli per sessantasei facciate, ho dato lettura, ai comparenti che l'approvano e lo sottoscrivono alle ore tredici.

FIRMATO:



**Allegato "R" al numero 91251
del Repertorio e al numero 38067
della Raccolta**

Repertorio n. 91234

**PROCURA SPECIALE
REPUBBLICA ITALIANA**

il giorno ventuno del mese di luglio dell'anno duemilaventuno

21 luglio 2021

In Latina, nel mio studio al Corso della Repubblica, 197.

Innanzi a me Dottor Giuseppe Celeste, Notaio in Latina, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Latina

E' PRESENTE

Io Notaio sono certo dell'identità personale della costituita la quale con il presente atto nomina e costituisce suo procuratore speciale e per quanto in-

suo nome, vece e conto, intervenga all'atto di "CONVENZIONE PER CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE" da stipularsi con il Comune di Cisterna di Latina, con il quale verrà assegnata ad essa parte mandante, per il corrispettivo di euro 119.472,16 (centodiciannovemilaquattrocentosettantadue virgola sedici), la proprietà superficaria del seguente bene immobile sito in Comune di Cisterna di Latina, e precisamente:

villino a schiera con ingresso da via S. Cucchi, 21, composto da piano seminterrato, terra, primo e secondo, di complessivi otto vani catastali, con annesso due distinte aree scoperte di pertinenza di estensione complessiva inferiore a mq. 5.000, confinante con:

villino sub 2 della particella 503;

villino sub 4 della particella 503;

strada pubblica;

stradello pedonale;

salvo altri.

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cisterna di Latina in ditta: COMUNE DI CISTERNA DI LATINA con sede in Cisterna di Latina, codice fiscale 80003790591, proprietà per 1/1, foglio 162, particella 503 sub 3 e 16 (graffati), Cat. A/7, cl. 2, cons. 8 vani, superficie catastale totale: 178 mq., totale escluse aree scoperte: 175 mq., Rendita Euro 785,01, Largo P. Casini n. 21, piano: 1ST-1-2.

L'assegnazione avverrà secondo le modalità e condizioni specificate nella delibera del Consiglio comunale di Cisterna di Latina n. 37 del 21 maggio 2010, annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 30 marzo 2021 ai nn. 7503/877 e ai nn. 7504/878, salvo eventuali modifiche concordate tra il mandataro e il Comune di Cisterna di Latina.

La nominata parte procuratrice viene autorizzata a costituirsi nell'atto pubblico di cui sopra avente ad oggetto l'assegnazione dell'immobile sopra descritto.

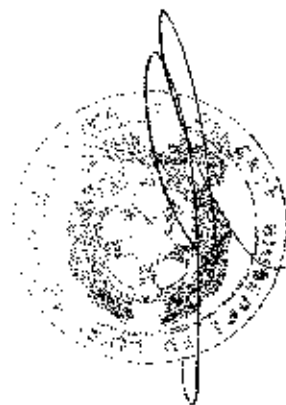
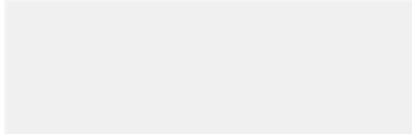
to, a meglio identificare l'immobile con gli esatti confini e dati catastali, a costituire diritti speciali di garanzia o di godimento, comprese le servitù attive e passive, a sottoscrivere qualunque patto di natura sia reale che obbligatoria e a convenire tutte le pattuizioni del caso, a determinare il corrispettivo o prezzo, a versarlo e a riceverne quietanza o a convenire, eventualmente, le modalità ed il tempo del pagamento, a rendere dichiarazioni ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151, a ricevere la consegna dell'immobile, a rendere ogni dichiarazione che sarà necessaria ai fini fiscali ed a versare l'importo di tutte le imposte e tasse dovute, a versare gli onorari, i diritti e le spese dovuti per il rogito notarile ed a fare in genere tutto quanto si renderà utile ed opportuno per l'espletamento del presente incarico.

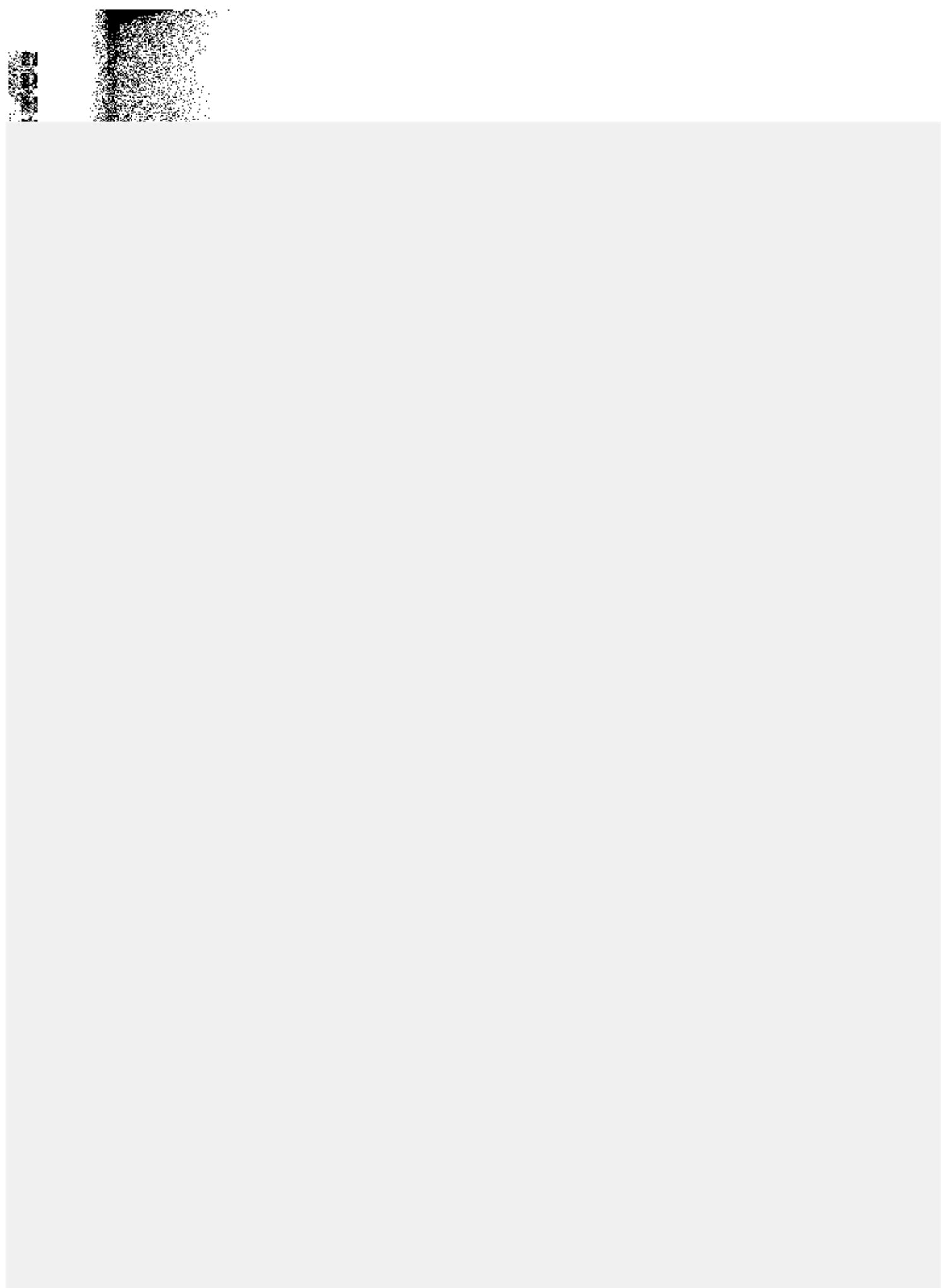
Il procuratore ha, altresì, la facoltà di conferire espresso incarico a tecnico per la sottoscrizione digitale e la presentazione telematica, in nome e per conto della parte mandante, allo sportello SUAP (art. 19 Legge 241/1990 e art. 3, comma 1, punto "C" DPR 160/2010) di tutti gli atti necessari per tutte le opere di completamento del complesso di cui è parte l'immobile da ricevere in assegnazione, come da schema di convenzione approvato con la citata delibera, e con facoltà di convenire con il Comune eventuali modifiche di tale schema.

Il nominato procuratore ha, infine, la facoltà di richiedere, in nome e per conto della parte mandante, le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa di abitazione e di rendere tutte le dichiarazioni necessarie a tal fine.

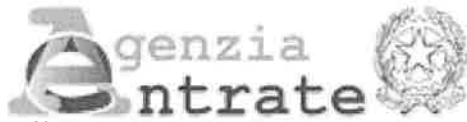
Il presente incarico viene conferito a titolo gratuito ma con obbligo di rendiconto e da esaurirsi in un unico contesto.

Del presente atto scritto in parte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia ed in parte integrato a mano da me Notaio su un foglio per quattro facciate ho dato lettura alla comparente che l'approva.





Nota di trascrizione della Convenzione del 26/07/2021



Ufficio Provinciale di LATINA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 06/07/2023 Ora 19:10:49

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 383798 del 06/07/2023

Inizio ispezione 06/07/2023 19:07:03

Richiedente CRCMRZ

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 22086

Registro particolare n. 16739

Presentazione n. 8 del 18/08/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 26/07/2021

Notaio CELESTE GIUSEPPE

Sede LATINA (LT)

Numero di repertorio 91251/38067

Codice fiscale CLS GPP 59R14 F839 K

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C740 - CISTERNA DI LATINA (LT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 162 Particella 503 Subalterno 3

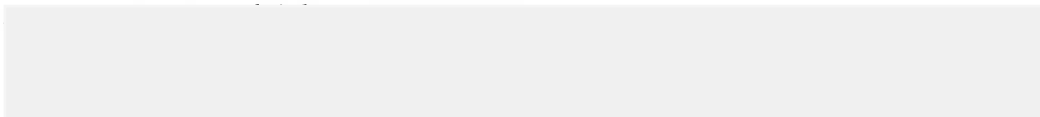
Sezione urbana - Foglio 162 Particella 503 Subalterno 16

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 8,0 vani

Indirizzo LARGO P. CASINI N. civico 21

Sezione C - Soggetti

A favore



Ispezione telematica

n. T1 383798 del 06/07/2023
Inizio ispezione 06/07/2023 19:07:03
Richiedente CRCMRZ
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 22086
Registro particolare n. 16739
Presentazione n. 8 del 18/08/2021

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CEDENTE
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI CISTERNA DI LATINA
Sede CISTERNA DI LATINA (LT)
Codice fiscale 80003790591
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

n. T1 383798 del 06/07/2023

Inizio ispezione 06/07/2023 19:07:03

Richiedente CRCMRZ

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 22086

Registro particolare n. 16739

Presentazione n. 8 del 18/08/2021



Ispezione telematica

n. T1 383798 del 06/07/2023

Inizio ispezione 06/07/2023 19:07:03

Richiedente CRCMRZ

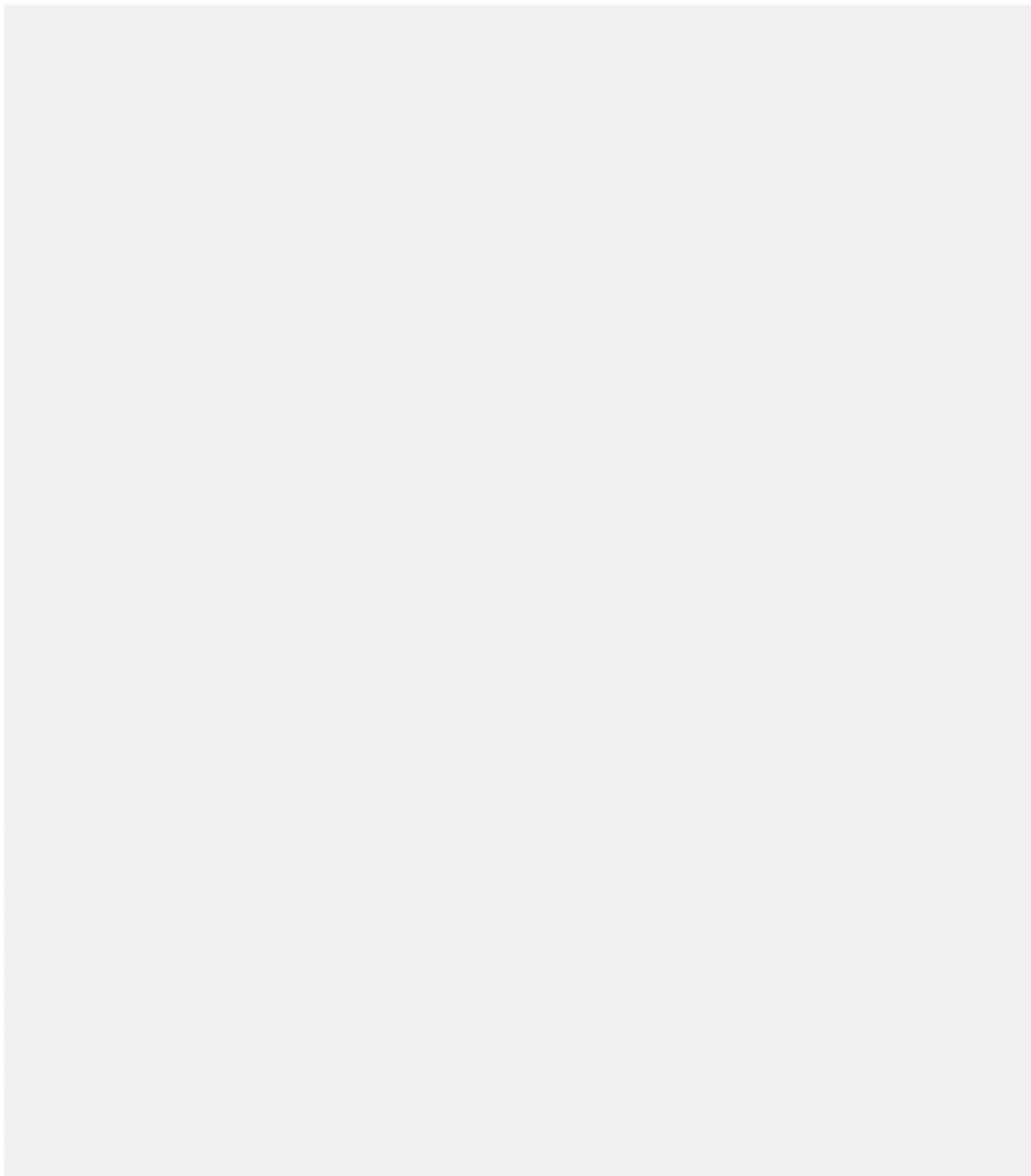
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 22086

Registro particolare n. 16739

Presentazione n. 8 del 18/08/2021



Ispezione telematica

n. T1 383798 del 06/07/2023

Inizio ispezione 06/07/2023 19:07:03

Richiedente CRCMRZ

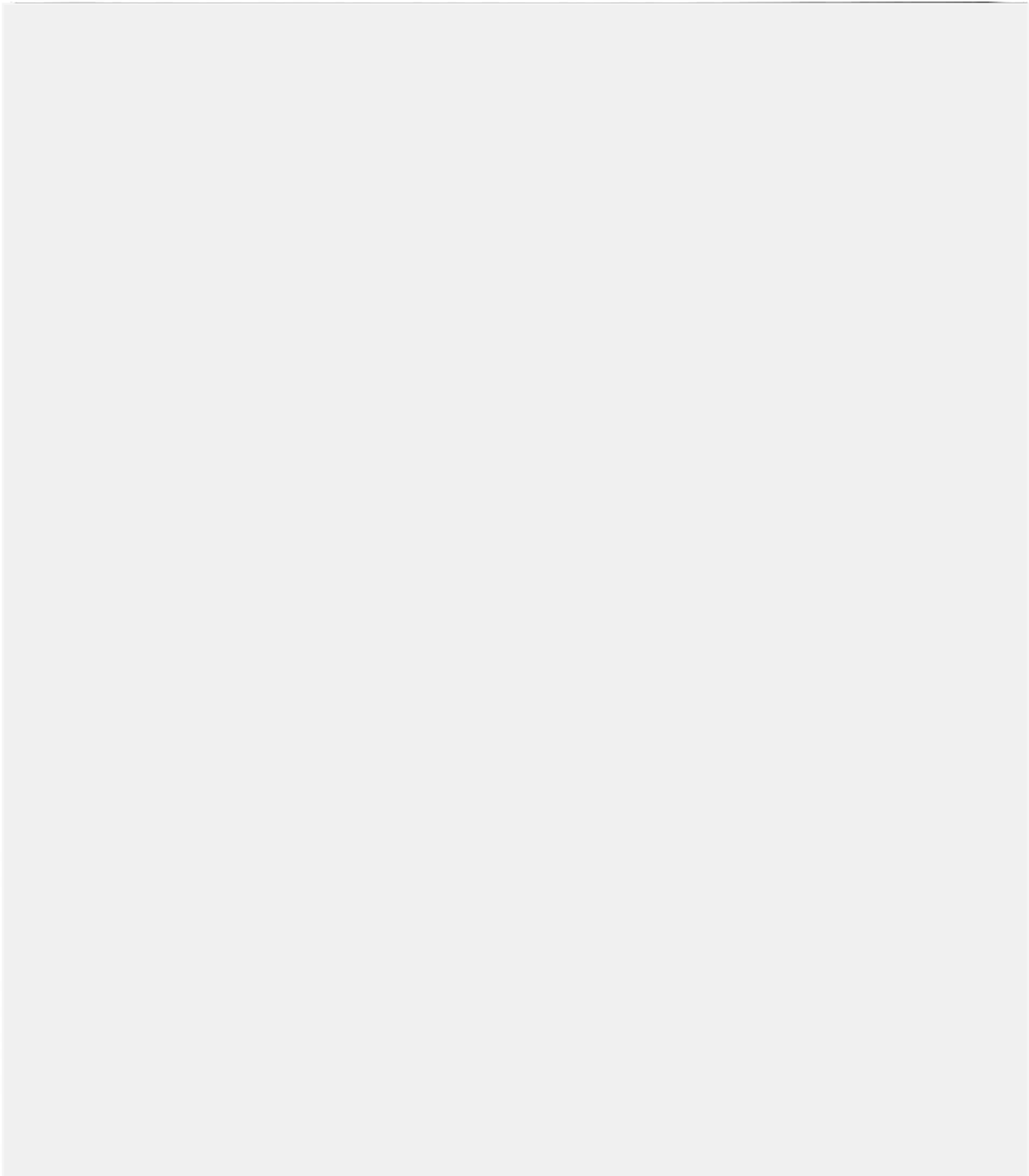
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 22086

Registro particolare n. 16739

Presentazione n. 8 del 18/08/2021



Ispezione telematica

n. T1 383798 del 06/07/2023

Inizio ispezione 06/07/2023 19:07:03

Richiedente CRCMRZ

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 22086

Registro particolare n. 16739

Presentazione n. 8 del 18/08/2021

Ispezione telematica

n. T1 383798 del 06/07/2023

Inizio ispezione 06/07/2023 19:07:03

Richiedente CRCMRZ

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 22086

Registro particolare n. 16739

Presentazione n. 8 del 18/08/2021

Ispezione telematica

n. T1 383798 del 06/07/2023

Inizio ispezione 06/07/2023 19:07:03

Richiedente CRCMRZ

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 22086

Registro particolare n. 16739

Presentazione n. 8 del 18/08/2021

PREVISTO DAGLI ARTT. 6, 7, 8, 9, 12 E 14 DELLA CONVENZIONE STESSA; IL TUTTO PREVIA DIFFIDA A SANARE DETTE INADEMPIENZE NEL TERMINE DI GG. 60 E FERME LE ALTRE CONSEGUENZE GIA' PREVISTE DALLE MENZIONATE DISPOSIZIONI.

Comunicazione fine lavori

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"><div>COMUNE DI CISTERNA DI LATINA <small>Medaglia d'Argento al valor civile</small></div></div> <p><input type="checkbox"/> SUAP <input type="checkbox"/> SUE</p> <p>PEC : sueap@postacert.comune.cisterna.latina.it</p>	<p>Pratica edilizia _____</p> <p>Del _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ </p> <p>Protocollo _____</p> <p><input type="checkbox"/> COMUNICAZIONE FINE LAVORI</p> <p style="text-align: right;"><i>da compilare a cura del SUEAP</i></p>
---	---

COMUNICAZIONE FINE LAVORI

DATI DEL TITOLARE

(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI")

Cognome e Nome	
codice fiscale	
nato a	
nato il	
residente in	
indirizzo	
PEC / posta elettronica	
Telefono fisso / cellulare	

DATI DELLA DITTA O SOCIETA'

(eventuale)

in qualità di	_____		
della ditta / società	_____		
codice fiscale / p. IVA	_ _		
Iscritta alla C.C.I.A.A. di	_____	prov. _ _	n. _ _ _ _ _ _ _ _ _ _
con sede in	_____	prov. _ _	indirizzo _____
PEC / posta elettronica	_____	C.A.P.	_ _ _ _ _ _ _
Telefono fisso / cellulare	_____		

DATI DEL PROCURATORE/DELEGATO
(compilare in caso di conferimento di procura)

--	--

Il/la sottoscritto/a, consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge per le false dichiarazioni e attestazioni (art. 76 del d.P.R. n. 445/2000 e Codice Penale), sotto la propria responsabilità

CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE:			
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	COMUNE DI CISTERNA DI LATINA	C.A.P. 0 4 0 1 2	
	INDIRIZZO VIA MONDA		N.°
	SCALA	PIANO	INTERNO

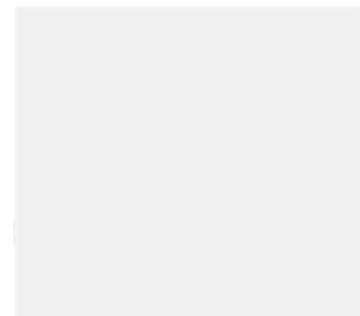
COMUNICA

<p>che in data <u>12/10/1996</u> lavori sono stati ultimati</p> <p><input type="checkbox"/> completamente</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> in forma parziale come da planimetria allegata</p> <p>che il titolo e/o comunicazione che ha legittimato l'intervento è il seguente (*): <u>Concessione edilizia prot./n. 178/1990</u> del ___/___/___i <u>Concessione edilizia n. 18/1991</u></p>
--

Attenzione: qualora dai controlli successivi il contenuto delle dichiarazioni risulti non corrispondente al vero, oltre alle sanzioni penali, è prevista la decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse (art. 75 del d.P.R. n. 445/2000).

Data e luogo

CISTERNA DI LATINA
20.12.2021



SOGGETTI COINVOLTI

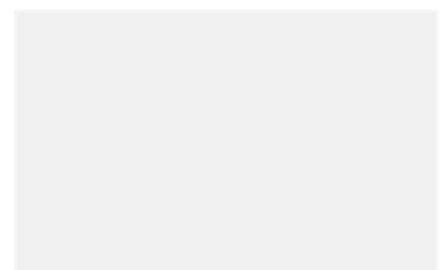
1. TITOLARI (compilare solo in caso di più di un titolare)

Cognome Nome	
codice fiscale	
<i>(I seguenti campi legittimato l'int)</i>	
nato a	
nato il	
residente in	
Indirizzo	
posta elettronica	

Cognome e Nome	_____
codice fiscale	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _
<i>(I seguenti campi sono da compilare solo qualora i dati siano diversi da quelli indicati nei titoli/comunicazioni che hanno legittimato l'intervento)</i>	
nato a	_____ prov. _ _ stato _____
nato il	_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _
residente in	_____ prov. _ _ Stato _____
Indirizzo	_____ n. _____ C.A.P. _ _ _ _ _ _
posta elettronica	_____

*(I seguenti campi sono da compilare solo qualora i dati siano diversi da quelli indicati nei titoli/comunicazioni che hanno
legittimato l'intervento)*

Data e luogo
CISTERNA DI LATINA
20.12.2021



Quadro Riepilogativo della documentazione¹

Atti allegati	Denominazione allegato	Quadro informativo di riferimento	Casi in cui è previsto l'allegato
<input checked="" type="checkbox"/>	Procura/delega	-	Nel caso di procura/delega a presentare la comunicazione
<input type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria(*)	-	Se previsto
<input checked="" type="checkbox"/>	Copia del documento di identità del/i titolare/i	-	Solo se i soggetti coinvolti non hanno sottoscritto digitalmente e/o in assenza di procura/delega
<input checked="" type="checkbox"/>	Copia di elaborato planimetrico del progetto con eventuali varianti depositato in Comune con individuazione delle opere parzialmente concluse	-	Sempre obbligatorio in caso di lavori ultimati

¹ Il presente quadro riepilogativo può essere predisposto in "automatico" dal sistema informativo.



COMUNE DI CISTERNA

UFFICIO SUEAP - SPORTELLO UNICO EDILIZIA E ATTIV. PRODUTTIVE



FINE LAVORI PARZIALE CONCESSIONE EDILIZIA 178-1990 E VARIANTE 32-V-1994/5 (C.E. N.5 DEL 29.01.1996) VILLINI A SCHIERA LOTTO P1
CONCESSIONE EDILIZIA 18-1991 E VARIANTE 54-V-1994 (C.E. N.7 DEL 28.02.1996) 13 VILLINI A SCHIERA LOTTO 01

PLANIMETRIA GENERALE Immobili completati - da completare

COMMITTENTE
PROCURATORI

PROGETTAZIONE

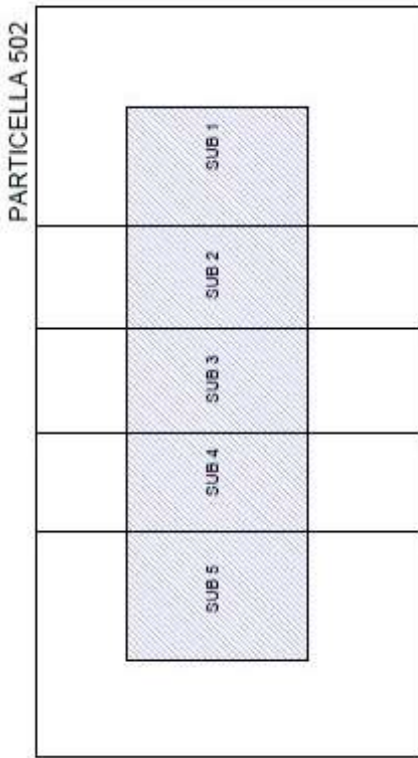
TAVOLA

UNICA

INTEGRAZIONI COME DA RICHIESTA N.0000690 DEL 05.01.2022

GENNAIO 2022

PLANIMETRIA GENERALE



IMMOBILI OGGETTO DI CHIUSURA TOTALE DEI LAVORI

IMMOBILE INSERITO ERRONEAMENTE ALL'INTERNO DEL FINE LAVORI. (FINE LAVORI INVIATO CON CONCESSIONE IN SANATORIA (EX ART.13 L.47-85)in. 5-1996

IMMOBILI OGGETTO DI CHIUSURA PARZIALE DEI LAVORI



LAVORAZIONI NON COMPLETE AL 12.10.1998

- Posa di pavimenti su piano seminterrato, piano terra e piano primo
- Posa di sanitari e bagni per bagni posti al piano terra e primo
- Posa di infissi interni
- Completamento impianti - elettrico - idrico sanitario termico
- Posa infissi esterni
- Posa recinzione in ferro e cancello carrabile e pedonale



COMUNE DI CISTERNA

UFFICIO SUEAP - SPORTELLO UNICO EDILIZIA E ATTIV. PRODUTTIVE



FINE LAVORI PARZIALE CONCESSIONE EDILIZIA 178-1990 E VARIANTE 32-V-1994 5 (C.E. N.5 DEL 29.01.1996) VILLINI A SCHIERA LOTTO P1
CONCESSIONE EDILIZIA 18-1991 E VARIANTE 54-V-1994 (C.E. N.7 DEL 28.02.1996) 13 VILLINI A SCHIERA LOTTO O1

INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIANTE e SEZIONI POST-OPERAM

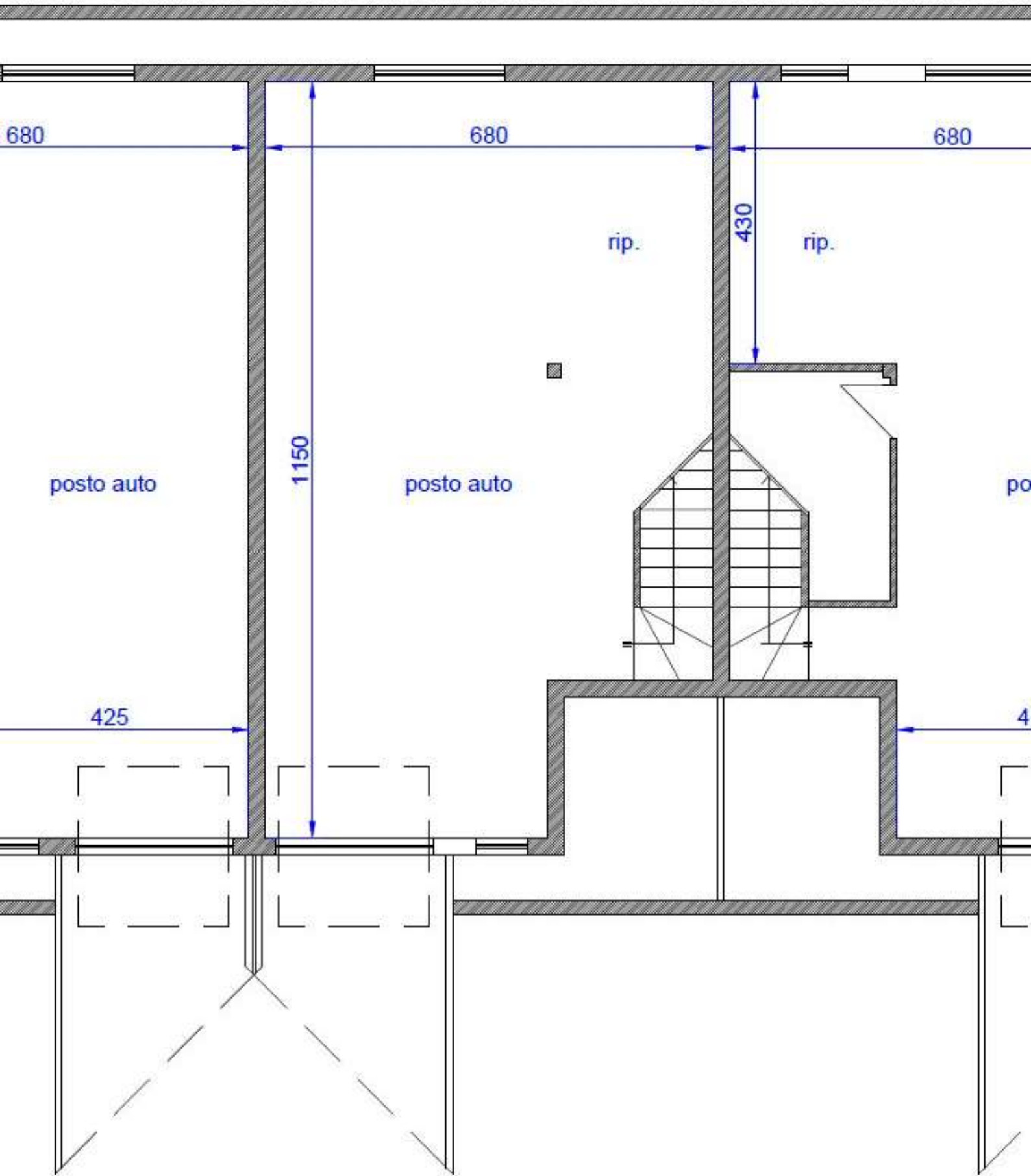
COMMITTENTE
PROCURATORI

PROGETTAZIONE

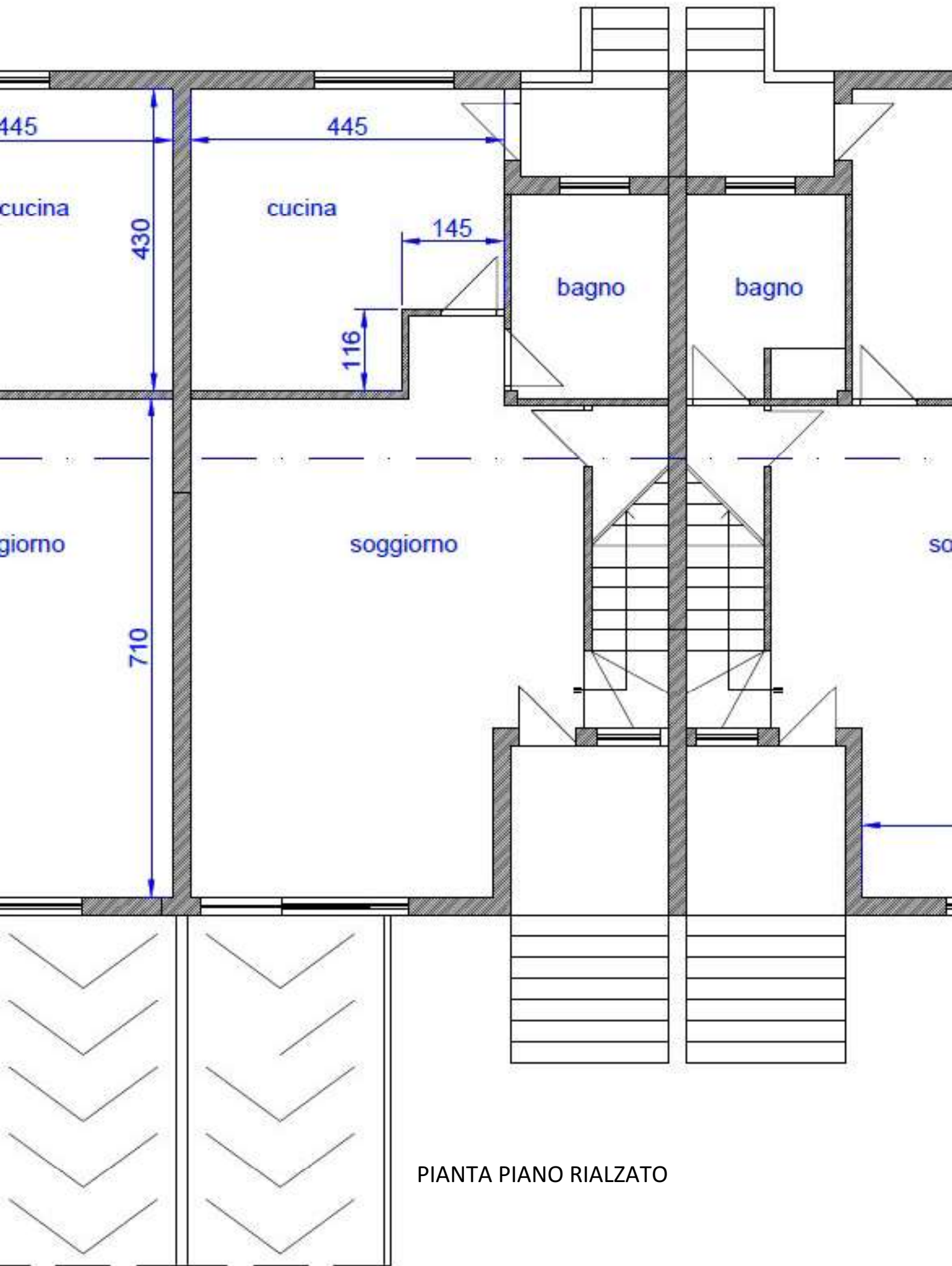
TAVOLA

UNICA

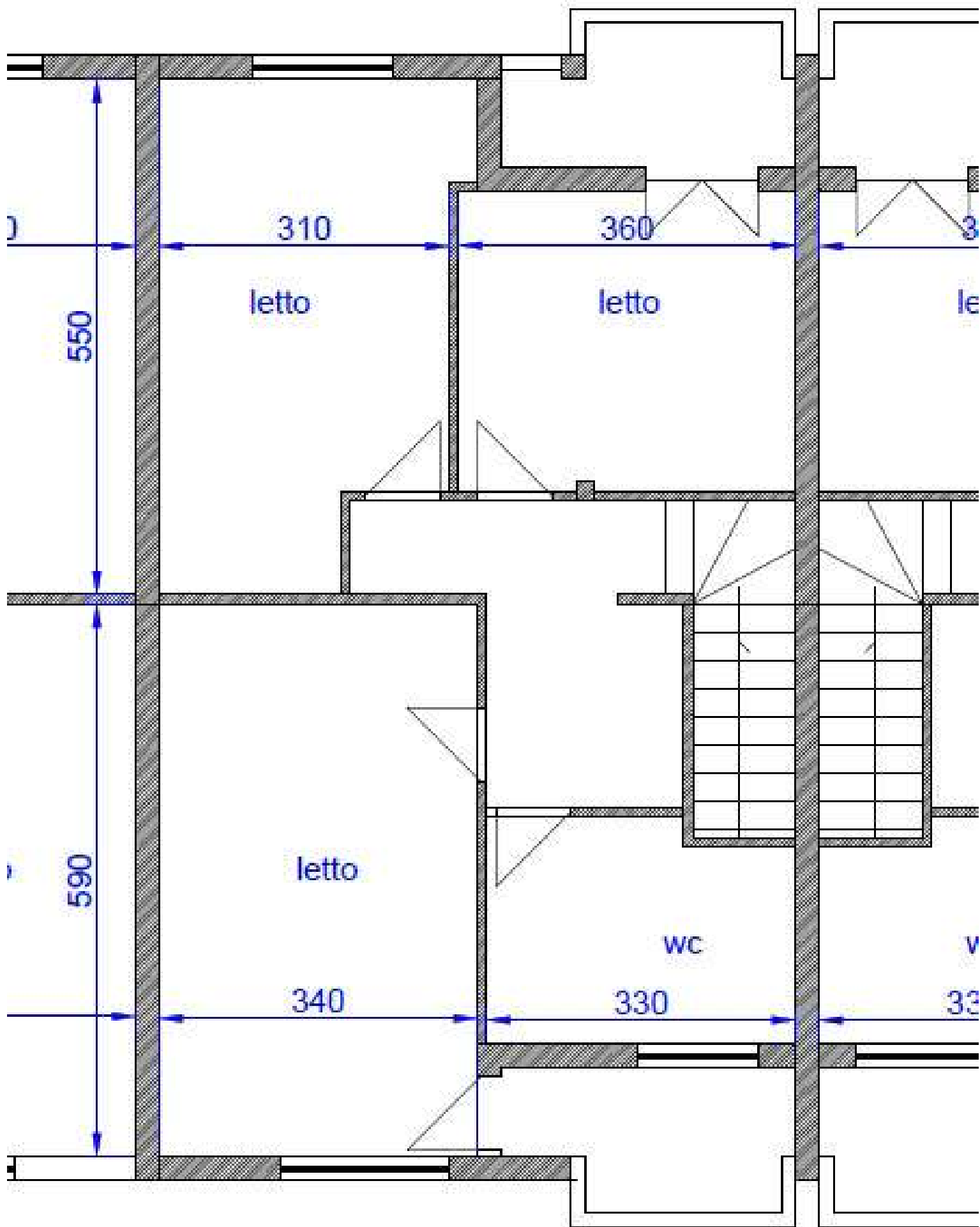
DICEMBRE 2021



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO RIALZATO



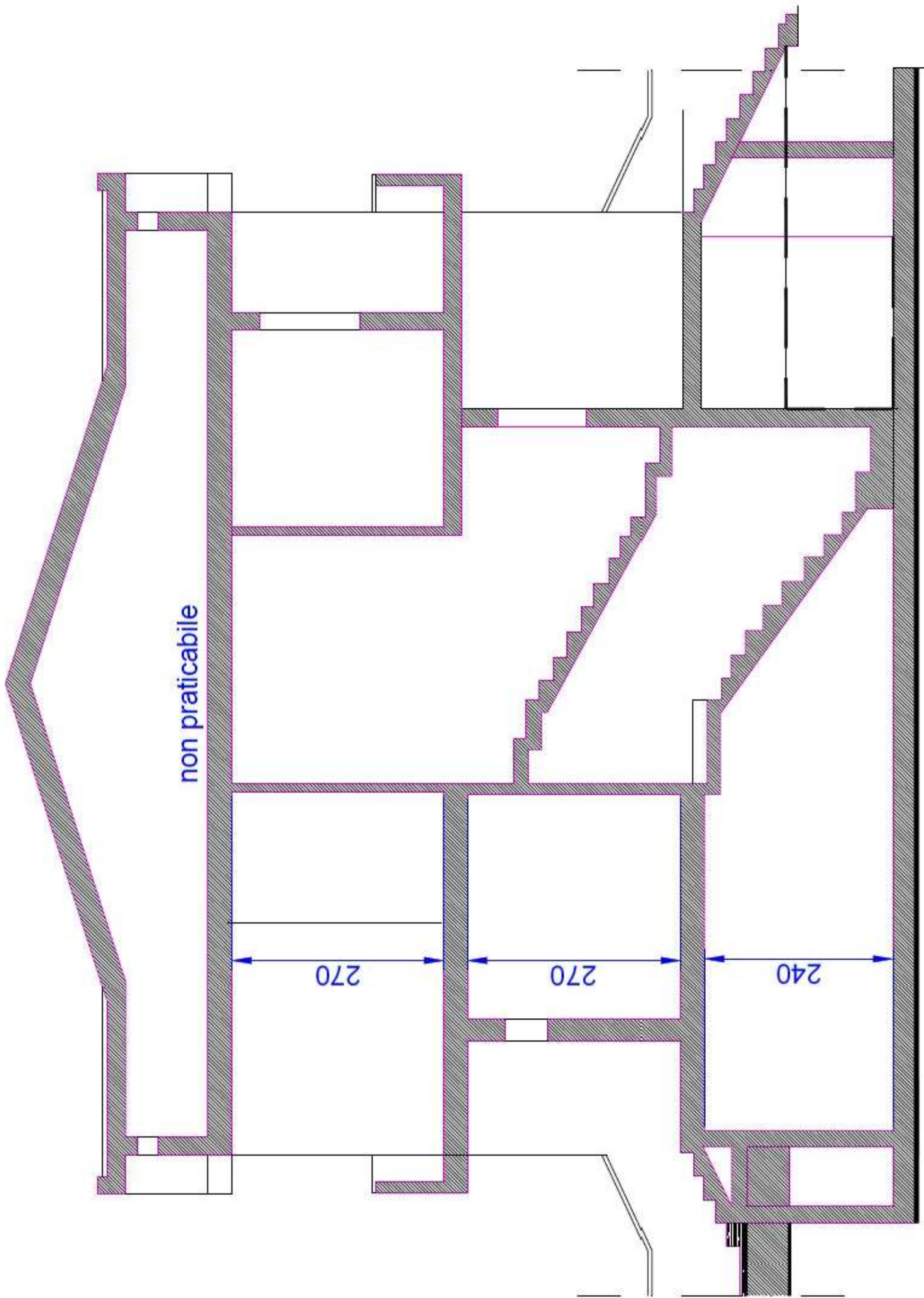
PIANTA PIANO PRIMO



PORSPETTO ANTERIORE



RETRO PROSPETTO



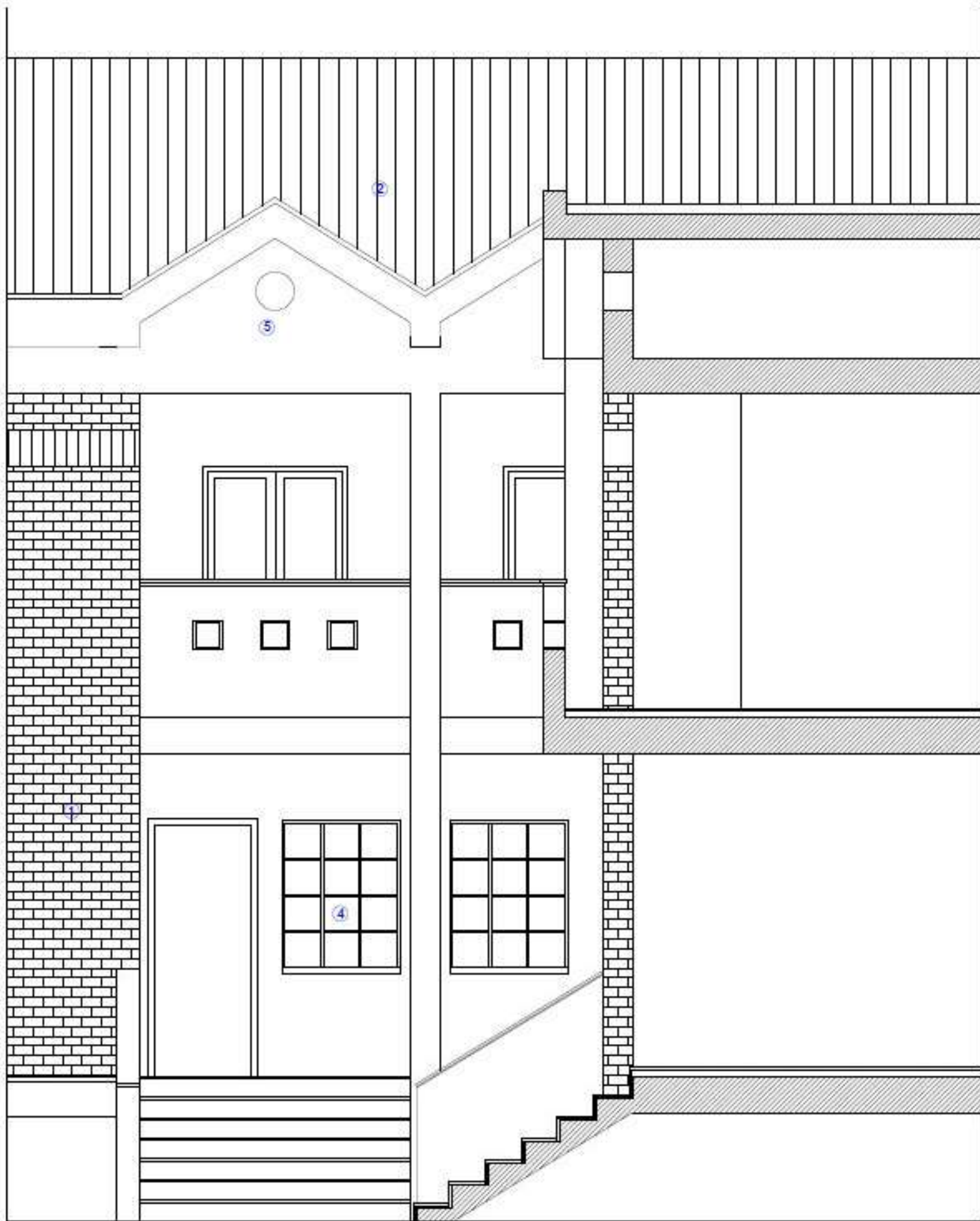
non praticabile

270

270

240

CORPO "A" SEZIONE B-B1



- ① mattoni di cortina ② manto di tegole ③ intonaco color cemento ④ mattoni in vetrocemento ⑤ oblio areazione sottotetto

PARTICOLARE 1:20

PARTICOLARE FINITURE

Allegato 5

Atto di provenienza e
atto di provenienza ultraventennale
(titoli e note di trascrizione)

Titolo atto di provenienza

Repertorio n. 50633

Raccolta n. 12809

COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventisei del mese di settembre dell'anno duemilauno

26 settembre 2001

In Latina, nel mio studio al Corso della Repubblica n. 297.

Innanzi a me dottor **GIUSEPPE CELESTE**, Notaio in Latina, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Latina

SONO PRESENTI

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti, i quali, d'accordo tra loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO

- che il Comune di Cisterna di Latina con deliberazione della Giunta Municipale del 26 settembre 1989, n.1114, ha assegnato il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) rinnovabili sull'area sita in Cisterna di Latina, località San Valentino, lotto P1 e O1 parte della zona estensiva B del P.E.E.P., della superficie complessiva di metri 4.613 (quattromilaseicentotredici), distinta nell'N.C.E.U. del Comune di Latina al foglio 162, particella 5602, sub 1,2,3,4,5 con relative e rispettive aree di pertinenza, e 503 sub da 1 a 13 con relative e rispettive aree di pertinenza; - che con atto per Notaio Raffaella Mandato rep. 64690 è stata stipulata la convenzione attuativa della suddetta delibera e successivamente per atto da me Notaio in data 4 dicembre 1995 rep 28727, registrato a Latina il 15 dicembre 1995, al n. 3680 e trascritta a Latina il 3 gennaio 1996 al n. 101 di formalità è stata stipulata una convenzione modificativa della precedente in modo tale da consentire la ripresa dei lavori e la conclusione degli stessi e conseguentemente il rispetto delle obbligazioni assunte con i promissari degli alloggi realizzati.

TANTO PREMESSO

ARTICOLO 1 = RICHIAMO

La premessa che precede è patto e forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 = CONSENSO ED IMMOBILE

la proprietà superficiaria del seguente bene immobile sito in Cisterna di Latina località San Valentino, via Cucchi n.21, facente parte del lotto 01 e precisamente:

villino a schiera composto di tre livelli con annessa arca scoperta di pertinenza dell'estensione inferiore di mq.5.000 (cinquemila), il tutto confinante con:

sub 2;

sub 4;

strada;

salvo altri.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina al foglio 162, particella 503, sub 3 e 16 (graffati), cat. A/7, cl 2, vani 8, R.C.L. 1.520.000.

ARTICOLO 3 = LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47

La parte alienante, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, dichiara che quanto forma oggetto del presente atto è stato costruito in conformità alla concessione edilizia n.18 rilasciata in data 24 gennaio 1991 dal Comune di Cisterna di Latina e successiva concessione di variante n.7 del 28 febbraio 1996, rilasciata anch'essa dal Comune di Cisterna di Latina e che fino alla data odierna non ha subito modifiche planivolumetriche o di destinazione d'uso, o comunque tali da comportare il rilascio di autorizzazione, licenza o concessione, né è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'articolo 41 della legge n. 47/1985.

ARTICOLO 4 = LEGGE 26 GIUGNO 1990 N. 165 - ART. 3

Con riferimento al disposto dell'articolo 3 della Legge 26 giugno 1990 n. 165, la parte alienante, ammonita da me Notaio sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione falsa o mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 dichiara che il reddito di quanto trasferito con il presente atto è stato denunciato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione.

ARTICOLO 5 = PRECISAZIONI

Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova.

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza e dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c..

La parte acquirente dichiara quindi di essere a conoscenza e di accettare per se successori ed aventi causa a qualsiasi titolo la predetta convenzione a rogito del notaio Raffaella Mandato, rep. 64690, nonché la convenzione modificativa a mio rogito ed in particolare quanto regolato dagli art. 9,10,11 e 12, che dovranno essere riportati negli atti successivi di trasferimento, il tutto come da fotocopia che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

ARTICOLO 6 = PROVENIENZA

La parte alienante dichiara che quanto venduto le è pervenuto con atto a mio rogito in data 16 luglio 1999, rep. n.42595, registrato a Latina il 29 luglio 1999 al n.3308 ed ivi trascritto il 20 luglio 1999 ai nn.14783/8916.

ARTICOLO 7 = PREZZO

Il prezzo della vendita è stato convenuto tra le parti in Lire [redacted]) ed è stato già interamente versato dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, in conformità alla citata convenzione.

ARTICOLO 8 = POSSESSO

Il possesso viene trasferito dalla data odierna.

La consegna è avvenuta.

ARTICOLO 9 = GARANZIE

La parte venditrice presta tutte le garanzie di legge e dichiara che non gravano garanzie reali, pignoramenti, sequestri, privilegi anche fiscali, oneri reali, diritti che ne diminuiscano il libero godimento o la piena disponibilità e che non vi sono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Le parti d' accordo tra loro mi hanno dato espressamente istruzione di non eseguire accertamenti ipotecari sui beni oggetto del presente atto per motivi

dipendenti dai loro rapporti personali.

ARTICOLO 10 = IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca ad essa spettante ai sensi dell'art. 2817 c.c.

ARTICOLO 11 = DICHIARAZIONE DI PARENTELA

Le parti dichiarano che tra di loro non intercorre alcuno dei rapporti di parentela di cui all'art. 26 del D.P.R. 131/1986.

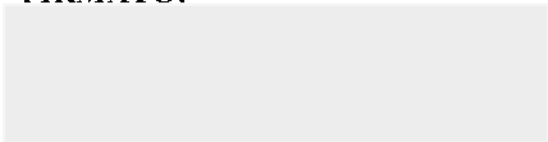
ARTICOLO 12 = SPESE

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della parte acquirente.

Non ho dato lettura dell'allegato in quanto espressamente dispensato.

Del presente atto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte integrato a mano da me Notaio su due fogli per sei facciate, ho dato lettura, alle parti che l'approvano.

FIRMATO:



Allegato "A" al numero 50633
del Repertorio e al numero 12809
della Raccolta.



"Articolo 9 - Locazione degli alloggi.

1. Gli alloggi potranno essere locati alle condizioni che seguono.
2. Sino al 31 dicembre 1999 il canone massimo annuo di locazione non dovrà superare il 2% (due per cento) annuo dell'onere complessivo di acquisto dell'alloggio così costituito:
 - dall'onere convenzionale di acquisto risultante dalla colonna "E" della tavola Allegata "C";
 - dall'iva effettivamente corrisposta;
 - dalle spese per l'atto di compravendita.
3. L'onere complessivo di acquisto di cui al comma precedente dovrà essere precisato sull'atto stesso onde consentire di determinare i successivi prezzi massimi di vendita o di locazione; in difetto, a tal fine, si terrà conto solo di quanto risultante dalla colonna "E" della tavola Allegato "C".
4. Successivamente il canone non potrà superare il 4% (quattro per cento) annuo.
5. A decorrere dal giorno 1° gennaio 2000, è consentito un aggiornamento dell'onere complessivo di acquisto in base al quale determinare il canone di locazione. L'aggiornamento sarà pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata all'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi, annualmente, successivamente al 31 dicembre 1995. L'onere complessivo di acquisto sarà peraltro corretto in relazione agli indici di vetustà, di conservazione e manutenzione, così come previsto dalle disposizioni di legge sull'equo canone in vigore alla stipula dell'atto di locazione o, in mancanza, dalla Legge 27 luglio 1978 n.392 e sue eventuali successive modifiche,

anche ove la stessa fosse stata nel frattempo abrogata.

6. L'onere complessivo di acquisto sarà altresì integrato dalle spese per opere di manutenzione straordinaria nonché per lavori di ristrutturazione contenuti nei limiti della norme di attuazione del P.E.E.P. Per potersi applicare le maggiorazioni per tali lavori, le spese relative (fatture) dovranno essere asseverate di certificazione comunale da rilasciarsi in base a precedente concessione od autorizzazione edilizia. Gli eventuali oneri accessori saranno a carico del conduttore.

7. Dopo il giorno 1° gennaio 2020, e poi successivamente dopo ogni trent'anni, il Comune di Cisterna di Latina potrà integrare o sostituire, con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, i criteri di aggiornamento ed integrazione innanzi indicati ove ne risulti, in eccesso o in difetto, la loro non corrispondenza a criteri logici o di equità.

Articolo 10 - Atti di trasferimento successivi

Il prezzo di cessione non potrà essere superiore all'onere complessivo di acquisto dell'alloggio così come risulta dall'applicazione dei commi 2,3,5,6 e 7 dell'articolo che precede.

Articolo 11 - Diritto di prelazione

1. Sia nella ipotesi della locazione (art. 9), sia nella ipotesi della vendita di cui all'art. 10, il Comune di Cisterna di Latina avrà diritto di prelazione. Il diritto potrà essere esercitato sia direttamente sia a favore di terzi: in questo caso però il Comune resterà solidalmente obbligato nei confronti del locatore o del venditore. Al fine dell'esercizio del diritto di prelazione il proprietario dell'alloggio dovrà offrire (con R.R.R.) al Comune di locare o cedere l'alloggio. Nella comunicazione dovrà essere altresì conteggiato e quantificato il corrispettivo massimo della locazione o della vendita ai sensi degli artt. 9 e 10 nonché l'eventuale minore importo richiesto. Nel caso di offerta di vendita dovrà altresì essere indicata l'eventuale quota capitale di mutuo ancora residua e/o l'esistenza di ulteriori oneri reali da accollarsi dall'acquirente a totale o parziale scomputo del corrispettivo dovuto.

2. Il Comune potrà esercitare la prelazione a suo favore od a favore del terzo, previa deliberazione, facendo pervenire comunicazione al proprietario nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della offerta. Ove il diritto di prelazione sia esercitato:

a) il rapporto di locazione, anche a favore del terzo indicato, si intenderà automaticamente stipulato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di effettuazione della comunicazione dell'avvenuta accettazione;

b) il versamento del prezzo, anche da parte del terzo indicato, dovrà essere effettuato tra il 30° e 40° giorno successivo a quello di ricezione della comunicazione, conte-

stualmente alla stipula del contratto di compravendita innanzi al notaio rogante indicato dal venditore (con un preavviso di almeno quindici giorni) a mezzo di lettera raccomandata; decorso inutilmente il termine di 40 giorni, la data ed il luogo della stipula saranno indicate dal Comune o dal terzo con un uguale termine di preavviso.

3. Ove il diritto di prelazione non sia esercitato nel termine indicato, il proprietario avrà a disposizione ulteriori 120 giorni per la stipula della locazione e della vendita; decorso tale termine, prima di locare o cedere l'alloggio dovrà effettuare una nuova comunicazione per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune.

4. Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'art. 732 C.C. per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi e nella ipotesi di trasferimento o locazione a favore del coniuge o dei parenti entro il 2° grado

Articolo 12 - Diritto di riscatto

1. Qualora il proprietario non provveda alla comunicazione di cui al 1° comma del precedente articolo, il Comune potrà entro sei mesi dalla conoscenza dell'avvenuta locazione od entro un anno dalla trascrizione del contratto di vendita, riscattare l'immobile dal conduttore o dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

2. Ove sia esercitato il riscatto per locazione, la stessa si intenderà con decorrenza iniziale dal momento della effettiva disponibilità dell'immobile.

3. Ove sia esercitato il riscatto per vendita, il versamento del corrispettivo dovrà essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorreranno, quanto non via sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi, prima di tale udienza, di non opporsi al riscatto. Se per qualsiasi motivo l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio. Il corrispettivo sarà determinato con riferimento al momento in cui inizia a decorrere il termine per il versamento."

Nota di trascrizione dell' atto di provenienza



Ufficio Provinciale di LATINA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 06/07/2023 Ora 19:09:46

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 383798 del 06/07/2023

Inizio ispezione 06/07/2023 19:07:03

Richiedente CRCMRZ

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21366

Registro particolare n. 14584

Presentazione n. 90 del 16/10/2001

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 26/09/2001

Notaio CELESTE GIUSEPPE

Sede LATINA (LT)

Numero di repertorio 50633

Codice fiscale CLS GPP 59R14 F839 K

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C740 - CISTERNA DI LATINA (LT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 162 Particella 503

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 8 vani

Indirizzo LOC. SAN VALENTINO - VIA CUCCHI

Gruppo graffiati 1

Subalterno 3

N. civico 21

Immobile n. 2

Comune C740 - CISTERNA DI LATINA (LT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 162 Particella 503

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza -

Indirizzo LOC. SAN VALENTINO - VIA CUCCHI

Gruppo graffiati 1

Subalterno 16

N. civico 21

Ispezione telematica

n. T1 383798 del 06/07/2023

Inizio ispezione 06/07/2023 19:07:03

Richiedente CRCMRZ

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21366

Registro particolare n. 14584

Presentazione n. 90 del 16/10/2001

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]

(LT)

Nome [REDACTED]

il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA
regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]

(LT)

Nome [REDACTED]

il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

QUANTO IN OGGETTO VIENE TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA LA VENDITA E COMPRESIVA DI OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA E PERTINENZA E DEI PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA SULLLE PARTI COMUNI AI SENSI DELL'ART.1117 C.C.LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO QUINDI DI ESSERE A CONOSCENZA E DI ACCETTARE PER SE SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO LA PREDETTA CONVENZIONE A ROGITO DEL NOTAIO RAFFAELLA MANDATO, REP. 64690, NONCHE LA CONVENZIONE MODIFICATIVA A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE CELESTE ED IN PARTICOLARE QUANTO REGOLATO DAGLI ART. 9,10,11 E 12, CHE DOVRANNO ESSERE RIPORTATI NEGLI ATTI SUCCESSIVI DI TRASFERIMENTO, IL TUTTO COME DA FOTOCOPIA CHE SI TROVA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A".

Titolo atto di provenienza ultraventennale

Repertorio n. 42595

Raccolta n. 10258

COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno sedici, del mese di luglio dell'anno millenovecentonovantanove

16 luglio 1999

In Latina, nel mio studio al Corso della Repubblica n. 297.

Innanzi a me dottor **GIUSEPPE CELESTE**, Notaio in Latina, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Latina

SONO PRESENTI

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti, i quali, d'accordo tra loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO

- che il Comune di Cisterna di Latina con deliberazione della Giunta Municipale del 26 settembre 1989, n. 1114, ha assegnato [redacted] titolare dell'omonima impresa di costruzione, il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) rinnovabili sull'area sita in Cisterna di Latina, località San Valentino, lotti P1 e O1 parte della zona estensiva B del P.E.E.P., della superficie complessiva di mq. 4613 (quattromilaseicentotredici), distinta nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 162, particelle 502 sub 1, 2, 3, 4, e 5 con relative e rispettive aree di pertinenza, e 503 sub da 1 a 13 con relative e rispettive aree di pertinenza;

- che con atto per notaio Raffaella Mandato repertorio n. 64690 è stata stipulata la convenzione attuativa della suddetta delibera e successivamente con atto per me notaio in data 4 dicembre 1995 repertorio n. 28727, registrato a Latina il 15 dicembre 1995 al n. 3680 e trascritto a Latina il 3 gennaio 1996 al n. 111 di formalità, è stata stipulata una convenzione modificativa della precedente in modo tale da consentire la ripresa dei lavori e la conclusione degli stessi e conseguentemente il rispetto delle obbligazioni assunte con i promissari degli alloggi realizzati.

TANTO PREMESSO

ARTICOLO 1 = RICHIAMO

La premessa che precede è patto e forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 = CONSENSO ED IMMOBILE

[redacted]
superficiaria del seguente bene immobile sito in Comune di Cisterna di Latina, località San Valentino, Via Cucchi, 21, facente parte del lotto O1 e precisamente:

- villino a schiera composto di 3 (tre) livelli, con annessa area scoperta di pertinenza dell'estensione inferiore mq. 5.000 (cinquemila), il tutto confinante con:

sub 2;

sub 4;

strada;

salvo altri.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina al foglio 162, particella 503:

sub 3, cat. A/7, cl. 2, vani 8,0, R.C.L. 1.520.000;

sub 16 (la corte).

ARTICOLO 3 = LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47

La parte alienante, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, dichiara che quanto forma oggetto del presente atto è stato costruito in virtù di concessione edilizia n. 18 del 24 gennaio 1991 e successiva concessione di variante n. 7 del 28 febbraio 1996, entrambe rilasciate dal Comune di Cisterna di Latina e che fino alla data odierna non ha subito modifiche planivolumetriche o di destinazione d'uso, o comunque tali da comportare il rilascio di autorizzazione, licenza o concessione, né è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'articolo 41 della legge n. 47/1985.

ARTICOLO 4 = LEGGE 26 GIUGNO 1990 N. 165 - ART. 3

Con riferimento al disposto dell'articolo 3 della Legge 26 giugno 1990 n. 165, la parte alienante dichiara che il presente atto non è soggetto alle prescrizioni di cui al citato articolo poiché quanto in oggetto è bene alla cui produzione e/o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

ARTICOLO 5 = PRECISAZIONI

Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova.

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza e dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c.

ARTICOLO 6 = RICHIAMO DELLA CONVENZIONE

Ai sensi delle citate convenzioni le parti si danno atto che:

- la quota di costo di concessione riferita a quanto venduto con il presente atto ammonta a Lire

- il diritto di superficie concesso dal Comune di Cisterna di Latina sull'area sulla quale è stato edificato il villino compravenduto, scade dopo 99 (novantanove) anni a far data dal 15 ottobre 1991 (14 dicembre 2090). Detto diritto è rinnovabile alle condizioni indicate nell'articolo 2 della citata convenzione per me notaio;

- il costo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 10 e quindi ai sensi del 2°, 3°, 5°, 6° e 7° comma dell'art. 9 della citata convenzione per me notaio, ammonta a Lire

- la locazione, gli atti di trasferimento successivi, il diritto di prelazione ed il diritto di riscatto di quanto venduto sono regolati dagli articoli 9, 10, 11, e 12 della citata convenzione per me notaio che si allegano al presente atto sotto la lettera "A";

- detti articoli dovranno essere riportati nei successivi atti di trasferimento.

ARTICOLO 7 = PREZZO

Il prezzo della vendita è stato convenuto tra le parti in (centoottantamiloni) ed è stato già interamente versato dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia ampia e liberatoria quietanza.

ARTICOLO 8 = POSSESSO

Il possesso viene trasferito dalla data odierna.

La consegna è avvenuta.

ARTICOLO 9 = GARANZIE

La parte venditrice presta tutte le garanzie di legge e dichiara che non gravano garanzie reali, pignoramenti, sequestri, privilegi anche fiscali, oneri reali, diritti che ne diminuiscano il libero godimento o la piena disponibilità e che non vi sono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

La parte venditrice si obbliga a liberare l'immobile da eventuali formalità pregiudizievoli.

ARTICOLO 10 = IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca ad essa spettante ai sensi dell'art. 2817 c.c.

ARTICOLO 11 = DICHIARAZIONE DI PARENTELA

Le parti dichiarano che tra di loro non intercorre alcuno dei rapporti di parentela di cui all'art. 26 del D.P.R. 131/1986.

ARTICOLO 12 = SPESE

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della parte acquirente.

ARTICOLO 13 = INVIM

L'INVIM è a carico della parte venditrice, che ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643 mi consegna la prescritta dichiarazione.

ARTICOLO 14 = AGEVOLAZIONI FISCALI

La presente vendita è soggetta a IVA in misura ridotta ed alle Imposte di Registro, ipotecarie e catastali fisse, trattandosi di trasferimento effettuato a favore di persona fisica di fabbricato destinato ad abitazione e non avente caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

La parte acquirente dichiara, inoltre, a pena di decadenza:

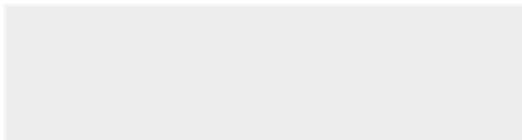
- a) di avere la propria residenza nel territorio del Comune ove è situato l'immobile acquistato;
- b) di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione ubicata nel territorio del Comune ove è situato l'immobile acquistato;
- c) di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte dichiarante con le agevolazioni di cui alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al T.U. approvato con d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 ovvero con le agevolazioni di cui alle disposizioni legislative citate alla lettera c) della predetta nota II-bis).

L'imposta di cui all'art. 2 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643 e successive modificazioni (INVIM), pertanto, è ridotta al 50% (cinquanta per cento).

Non ho dato lettura dell'allegato in quanto espressamente dispensato.

Del presente atto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte integrato a mano da me Notaio su due fogli per otto facciate, ho dato lettura, alle parti che l'approvano.

FIRMATO:



Allegato "A" al numero 42595
del Repertorio e al numero 10258
della Raccolta.



"Articolo 9 - Locazione degli alloggi.

1. Gli alloggi potranno essere locati alle condizioni seguenti.
2. Sino al 31 dicembre 1999 il canone massimo annuo di locazione non dovrà superare il 2% (due per cento) annuo dell'onere complessivo di acquisto dell'alloggio così costituito:
 - dall'onere convenzionale di acquisto risultante dalla colonna "E" della tavola Allegata "C";
 - dall'iva effettivamente corrisposta;
 - dalle spese per l'atto di compravendita.
3. L'onere complessivo di acquisto di cui al comma precedente dovrà essere precisato sull'atto stesso onde consentire di determinare i successivi prezzi massimi di vendita o di locazione; in difetto, a tal fine, si terrà conto solo di quanto risultante dalla colonna "E" della tavola Allegata "C".
4. Successivamente il canone non potrà superare il 4% (quattro per cento) annuo.
5. A decorrere dal giorno 1° gennaio 2000, è consentito un aggiornamento dell'onere complessivo di acquisto in base al quale determinare il canone di locazione. L'aggiornamento sarà pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata all'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi, annualmente, successivamente al 31 dicembre 1995. L'onere complessivo di acquisto sarà peraltro corretto in relazione agli indici di vetustà, di conservazione e manutenzione, così come previsto dalle disposizioni di legge sull'equo canone in vigore alla stipula dell'atto di locazione o, in mancanza, dalla Legge 27 luglio 1978 n.392 e sue eventuali successive modifiche,

anche ove la stessa fosse stata nel frattempo abrogata.

6. L'onere complessivo di acquisto sarà altresì integrato dalle spese per opere di manutenzione straordinaria nonché per lavori di ristrutturazione contenuti nei limiti della norme di attuazione del P.E.E.P. Per potersi applicare le maggiorazioni per tali lavori, le spese relative (fatture) dovranno essere asseverate di certificazione comunale da rilasciarsi in base a precedente concessione od autorizzazione edilizia. Gli eventuali oneri accessori saranno a carico del conduttore.

7. Dopo il giorno 1° gennaio 2020, e poi successivamente dopo ogni trent'anni, il Comune di Cisterna di Latina potrà integrare o sostituire, con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, i criteri di aggiornamento ed integrazione innanzi indicati ove ne risulti, in eccesso o in difetto, la loro non corrispondenza a criteri logici o di equità.

Articolo 10 - Atti di trasferimento successivi

Il prezzo di cessione non potrà essere superiore all'onere complessivo di acquisto dell'alloggio così come risulta dall'applicazione dei commi 2,3,5,6 e 7 dell'articolo che precede.

Articolo 11 - Diritto di prelazione

1. Sia nella ipotesi della locazione (art. 9), sia nella ipotesi della vendita di cui all'art. 10, il Comune di Cisterna di Latina avrà diritto di prelazione. Il diritto potrà essere esercitato sia direttamente sia a favore di terzi: in questo caso però il Comune resterà solidalmente obbligato nei confronti del locatore o del venditore. Al fine dell'esercizio del diritto di prelazione il proprietario dell'alloggio dovrà offrire (con R.R.R.) al Comune di locare o cedere l'alloggio. Nella comunicazione dovrà essere altresì conteggiato e quantificato il corrispettivo massimo della locazione o della vendita ai sensi degli artt. 9 e 10 nonché l'eventuale minore importo richiesto. Nel caso di offerta di vendita dovrà altresì essere indicata l'eventuale quota capitale di mutuo ancora residua e/o l'esistenza di ulteriori oneri reali da accollarsi dall'acquirente a totale o parziale scomputo del corrispettivo dovuto.

2. Il Comune potrà esercitare la prelazione a suo favore od a favore del terzo, previa deliberazione, facendo pervenire comunicazione al proprietario nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della offerta. Ove il diritto di prelazione sia esercitato:

a) il rapporto di locazione, anche a favore del terzo indicato, si intenderà automaticamente stipulato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di effettuazione della comunicazione dell'avvenuta accettazione;

b) il versamento del prezzo, anche da parte del terzo indicato, dovrà essere effettuato tra il 30° e 40° giorno successivo a quello di ricezione della comunicazione, conte-

stualmente alla stipula del contratto di compravendita innanzi al notaio rogante indicato dal venditore (con un preavviso di almeno quindici giorni) a mezzo di lettera raccomandata; decorso inutilmente il termine di 40 giorni, la data ed il luogo della stipula saranno indicate dal Comune o dal terzo con un uguale termine di preavviso.

3. Ove il diritto di prelazione non sia esercitato nel termine indicato, il proprietario avrà a disposizione ulteriori 120 giorni per la stipula della locazione e della vendita; decorso tale termine, prima di locare o cedere l'alloggio dovrà effettuare una nuova comunicazione per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune.

4. Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'art. 732 C.C. per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi e nella ipotesi di trasferimento o locazione a favore del coniuge o dei parenti entro il 2° grado

Articolo 12 - Diritto di riscatto

1. Qualora il proprietario non provveda alla comunicazione di cui al 1° comma del precedente articolo, il Comune potrà entro sei mesi dalla conoscenza dell'avvenuta locazione o entro un anno dalla trascrizione del contratto di vendita riscattare l'immobile dal conduttore o dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

2. Ove sia esercitato il riscatto per locazione, la stessa si intenderà con decorrenza iniziale dal momento della effettiva disponibilità dell'immobile.

3. Ove sia esercitato il riscatto per vendita, il versamento del corrispettivo dovrà essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorreranno, quanto non via sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi, prima di tale udienza, di non opporsi al riscatto. Se per qualsiasi motivo l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio. Il corrispettivo sarà determinato con riferimento al momento in cui inizia a decorrere il termine per il versamento."

Ispezione telematica
 Motivazione Svolgimento funzioni di Esperto
 Stimatore R.G.E. 271/2022 Tribunale di Latina

n. T1 284116 del 29/08/2023

Inizio ispezione 29/08/2023 19:53:30

 Richiedente VLPDRA per conto di
 VLPDRA79M21E472C

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14783

Registro particolare n. 8916

Presentazione n. 86 del 20/07/1999

Sezione A - Generalità*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 16/07/1999

Notaio CELESTE GIUSEPPE

Sede LATINA (LT)

Numero di repertorio 42595

Codice fiscale CLS GPP 59R14 F839 K

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C740 - CISTERNA DI LATINA (LT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 162 Particella 503 Subalterno 3

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 8 vani

Indirizzo VIA CUCCHI N. civico 21

Immobile n. 2

Comune C740 - CISTERNA DI LATINA (LT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 162 Particella 503 Subalterno 16

Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza -

Indirizzo VIA CUCCHI N. civico 21

Ispezione telematicaMotivazione Svolgimento funzioni di Esperto
Stimatore R.G.E. 271/2022 Tribunale di Latina

n. T1 284116 del 29/08/2023

Inizio ispezione 29/08/2023 19:53:30

Richiedente VLPDRA per conto di
VLPDRA79M21E472C

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14783

Registro particolare n. 8916

Presentazione n. 86 del 20/07/1999

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Nome

(LT)

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Per la quota di 1/1**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Nome

(CZ)

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

AI SENSI DELLE CONVENZIONI CITATE NEL TRASCRIVENDO ATTO LE PARTI SI DANNO ATTO CHE: - LA QUOTA DI COSTO DI CONCESSIONE RIFERITA A QUANTO VENDUTO CON IL PRESENTE ATTO AMMONTA A LIRE 6.853.524 (SEIMILIONIoTTOCENTOCINQUANTATREMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO); - IL DIRITTO DI SUPERFICIE CONCESSO DAL COMUNE DI CISTERNA DI LATINA SULL'AREA SULLA QUALE E STATO EDIFICATO IL VILLINO COMPRAVENDUTO,SCADE DOPO 99 (NOVANTANOVE) ANNI A FAR DATA DAL 15 OTTOBRE 1991 (14 DICEMBRE 2090). DETTO DIRITTO E RINNOVABILE ALLE CONDIZIONI INDICATE NELL'ARTICOLO 2 DELLA CITATA CONVENZIONE PER ME NOTAIO; - IL COSTO MASSIMO DI CESSIONE, AI SENSI DELL'ART. 10 E QUINDI AI SENSI DEL 2?, 3?, 5?, 6? E 7? COMMA DELL'ART. 9 DELLA CITATA CONVENZIONE PER ME NOTAIO, AMMONTA A LIRE 210.000.000 (DUECENTODIECIMILIONI);- LA LOCAZIONE, GLI ATTI DI TRASFERIMENTO SUCCESSIVI, IL DIRITTO DI PRELAZIONE ED IL DIRITTO DI RISCATTO DI QUANTO VENDUTO SONO REGOLATI DAGLI ARTICOLI 9, 10, 11, E 12 DELLA CITATA CONVENZIONE PER ME NOTAIO CHE SI ALLEGANO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A"; - DETTI ARTICOLI DOVRANNO ESSERE RIPORTATI NEI SUCCESSIVI ATTI DI TRASFERIMENTO.

Allegato 6

Attestato di prestazione energetica

REGIONE
LAZIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 5900521000490572 VALIDO FINO AL: 26/07/2031



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari
di cui e' composto l'edificio : 7

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprieta'
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro :



Dati identificativi

Allegato "V.9" al numero 91251
del repertorio e al numero 38067

Regione : Lazio
Comune : Cisterna di Latina (LT)
Cod. Istat : 59005
Indirizzo : Via Salvatore Cucchi, 21
CAP 04012
Piano : T-1 - Interno
Coord. GIS : Lat : 41.605265 ; Long : 12.84858

Zona climatica : C
Anno di costruzione : 1991
Superficie utile riscaldata (m²) : 139.32
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 481.95
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	Cisterna di Latina - C740			Sezione	Foglio	162	Particella	503
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a
Altri subalterni								

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

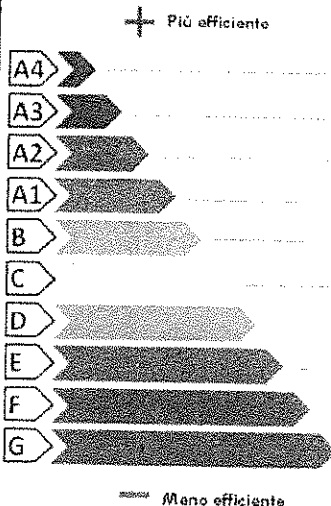
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSE
ENERGETICA

F

EP gl,nren

165.22

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (48.00)

Se esistenti:

F (165.22)





REGIONE
LAZIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO 5900521000490572 VALIDO FINO AL 26/07/2031

APU

REGIONE
LAZIO

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	198.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 165.22 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2281.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.67 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			Emissioni di CO ₂ 33.14 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Olivo combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	Sostituzione infissi (U _w : 2,200) e applicazione di schermature (Tipo: Tende bianche - INTERNA)	NO	26.0	F (160.59)	F 137.17 (kWh/m ² anno)
REN3	Rimozione dell'impianto/i Caldaia Standard e installazione dei seguenti nuovi impianti: Caldaia a condensazione	NO	5.0	F (141.57)	

REGIONE
LAZIO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 5900521000490572 VALIDO FINO AL 26/07/2012



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia a
-------------------	---------------	--------------------	-----------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	481.95
S - Superficie disperdente	324.52
Rapporto S/V	
EPH _{nd}	94.0000
Asol _{est/A} sup utile	0.0470
YIE	0.8197

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1997	Non presente	gas naturale	26.70	0.68 η_H
Climatizzazione estiva						η_C
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	1997	Non presente	gas naturale	26.70	0.59 η_W
Impianti combinati						
Produzione da fonte rinnovabile						
Ventilazione meccanica						
Illuminazione						
Trasporto persone o cose						

asse
getica
di tutti
terventi
F
17.17
m³/anno

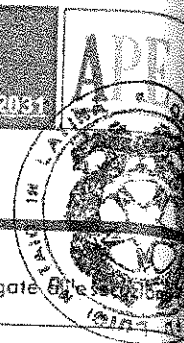


REGIONE
LAZIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 5900521000480572

VALIDO FINO AL 26/07/2031



REGIONE
LAZIO

LEGENDA

Il presente documento è necessario ad individuare le prestazioni energetiche di realizzazione di

PRIMA PAGINA
Informazioni generali
periodo di validità
Prestazione energetica dai sistemi tecnici efficienti a G (ed Prestazione energetica interna, indipendente d'estate e d'inverno) si osserva il seguente



QU

valori di soglia di prestazione energetica edificio a energia regolativo 19 ago 192/2005. Il fabbricato all'interno di appartenenza de riferimenti: raffronto edifici nuovi, nonché di uso, tipologia costruita.
SECONDA PAGINA
Prestazioni energetiche rinnovabile dell'immobile rispetto secondo un uso standard raccomandazioni energetiche e la ristrutturazione

RIQUALIFICAZIONE

Cod

REN 1

REN 2

REN 3

REN 4

REN 5

REN 6

TERZA PAGINA
La terza pagina riporta infine, suddetti calcoli.

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate alle diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione			
Indirizzo			
E-mail			
Telefono			
Titolo	Architetto		
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Latina al n.77		
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>		
Informazioni aggiuntive	Si precisa che la validità indicata è legata alle regolari operazioni di manutenzione e di controllo dei fumi previsti per legge		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 05/07/2021
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 26/07/2021

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione e la classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni d'uso reali. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportato la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio si comporta d'estate e d'inverno, isolando termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza il seguente criterio:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del decreto legislativo 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, calcolata all'interno del confine del sistema (in situ). Uno spunto sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi previsti per gli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

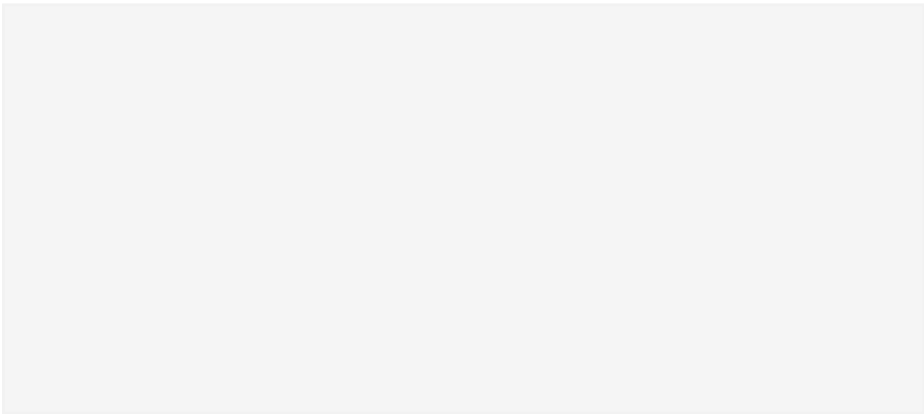


TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. La sezione riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio del calcolo.

Allegato 7

Estratto pre riassunto dagli atti di matrimonio



UFFICIO DELLO STATO CIVILE

Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio

di _____

e di _____

l'anno _____ il giorno _____

del mese di _____ in _____

alle ore _____ hanno contratto matrimonio:

il Signor _____

nato in _____ il _____

e la Signora _____

nata in _____ il _____

A margine dell'atto risulta:

UN ATTO IN DATA _____

ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE

GIUSEPPE DEL DISTRETTO

NOTARILE DI LATINA

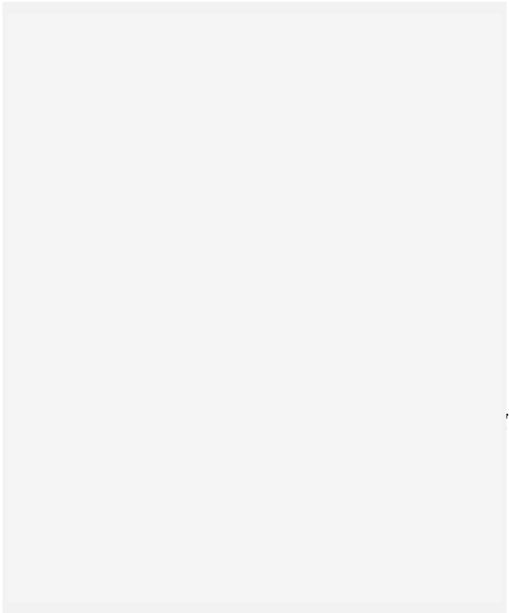
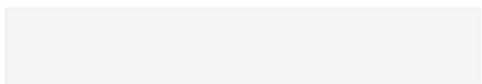
GLI SPOSI:

_____ E

HANNO SCELTO IL REGIME DELLA
SEPARAZIONE DEI BENI.

UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

LUIGI BIANCHI



Allegato 8
Documentazione fotografica

LOTTO UNICO



Foto1_Esterno_vista esterna lato strada pubblica



Foto2_Esterno_vista esterna lato strada pubblica_2



Foto3_Esterno_vista esterna lato strada pubblica_3



Foto4_Esterno_vista esterna lato strada pubblica_4



Foto5_Esterno_vista esterna lato strada pedonale



Foto6_Esterno_vista esterna lato strada pedonale_2

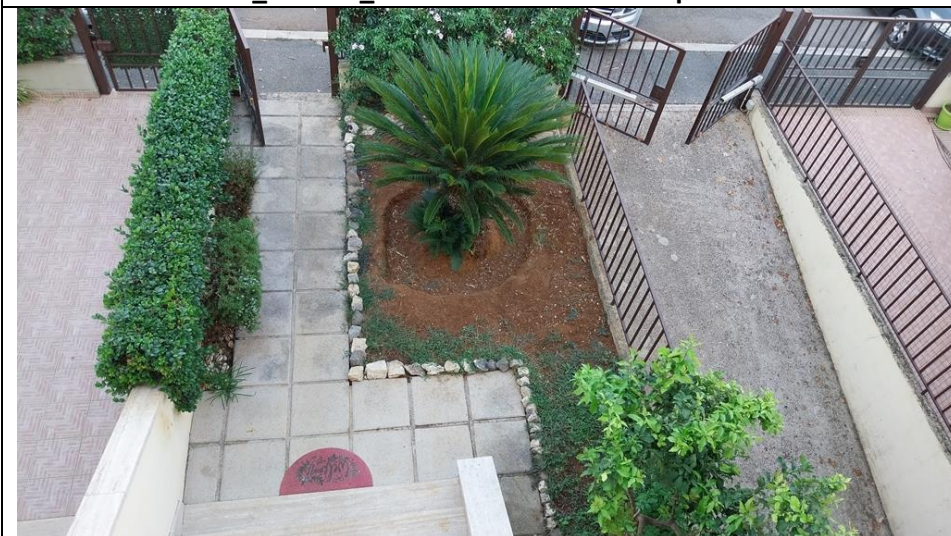


Foto7_Corte_vista corte lato strada pubblica



Foto8_Corte_vista corte lato strada pedonale



Foto9_Corte_vista corte lato strada pedonale_2



Foto10_Seminterrato_vista da ingresso



Foto11_Seminterrato_vista posto auto



Foto12_Seminterrato_scale



Foto13_Piano Rialzato_ingresso



Foto14_Piano Rialzato_soggiorno-pranzo



Foto15_Piano Rialzato_soggiorno-pranzo_2



Foto16_Piano Rialzato_soggiorno-pranzo_3



Foto17_Piano Rialzato_cucina



Foto18_Piano Rialzato_bagno



Foto19_Piano Rialzato_bagno_2

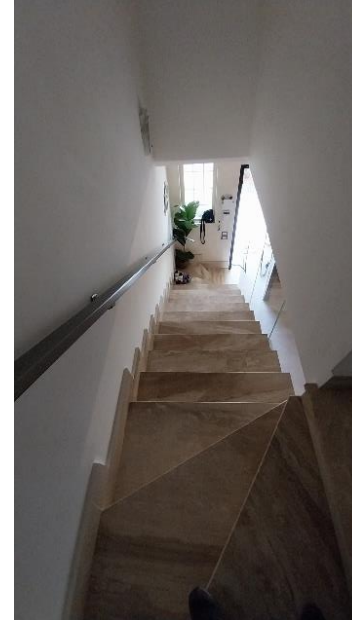


Foto20_Piano Primo_scala



Foto21_Piano Primo_disimpegno



Foto22_Piano Primo_disimpegno_2



Foto23_Piano Primo_bagno



Foto24_Piano Primo_camera letto n.1



Foto25_Piano Primo_camera letto n.1_2



Foto26_Piano Primo_balcone n.3



Foto27_Piano Primo_camera n.2



Foto28_Piano Primo_balcone n.4



Foto29_Piano Primo_camera letto n.3



Foto30_Piano Primo_camera letto n.3_2

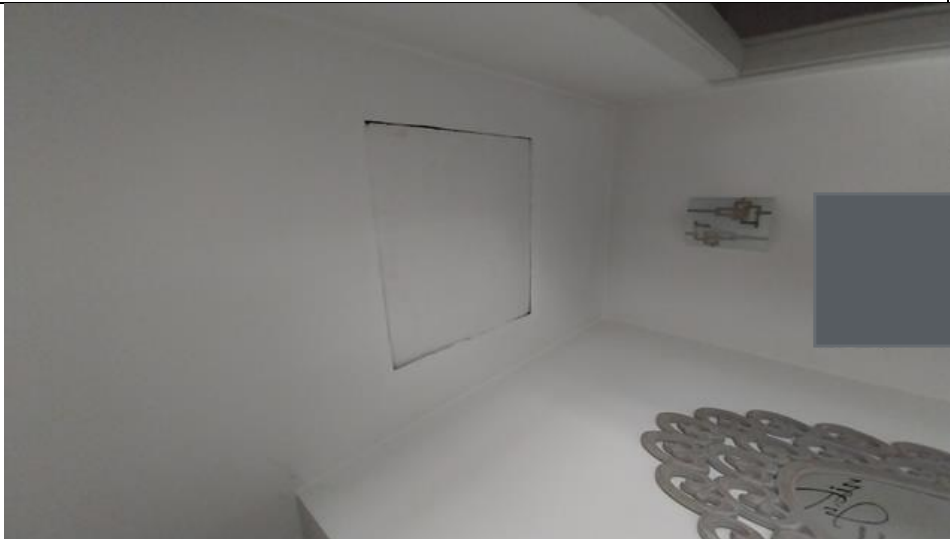


Foto31_Sottotetto_vista botola accesso



Foto32_Sottotetto_scorcio intradesso struttura falda tetto

Allegato 9

Ricevuta di registrazione del contratto di locazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPLT UT LATINA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3653 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJK22T003653000FF
STIPULATO IL 21/04/2022 E REGISTRATO IL 26/04/2022
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/04/2022 AL 31/03/2026

CORRISPETTIVO ANNUO

(N.PAG. 3 N.COPIE 2)
EURO 1.560

SCADENZE

01/04/2023	1.560,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	26/04/2022
01/04/2024	1.560,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	26/04/2022
01/04/2025	1.560,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	26/04/2022

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001		A
002		B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: C740 SEZ.URB: FOGLIO: 162 PARTIC: 503 SUB: 16
T/U: U I/P: I
DAL 01/04/2022: SOGG.001 100,00% CED.S



Baliootto Cade

- SEGUE -

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPLT UT LATINA

DATI DEL PAGAMENTO:

PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO
RISULTA: NON PRESENTE