

TRIBUNALE DI LATINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N.84/2011
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. DOTT.SSA ROSARIA GIORDANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. ARCH. ALESSANDRA CESARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LATINA

PROCEDURA ESECUTIVA N.84/2011

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. C/

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Giudice, dott.ssa Giordano,

del 14.12.2011 le veniva conferito incarico con elenco dettagliato dei quesiti, risultanti dal verbale di giuramento.

oooooooo

PREMESSA	pag. 2
ATTI DI PROVENIENZA	pag. 3
1) ANALISI DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	pag. 4
2) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 6
3) ATTO DI PIGNORAMENTO – OSSERVAZIONI DEL CTU	pag. 6
4) RETTIFICHE CATASTALI	pag. 9
5) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	pag. 9
6) UTILIZZAZIONE PREVISTA (PRG)	pag. 17
7) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	pag. 18
8) VARIAZIONI CATASTALI	pag. 24
9) STATO DEGLI IMMOBILI	pag. 24
10) VINCOLI E DIRITTI	pag. 25
11) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	pag. 25
12) DATI CATASTALI NEL VENTENNIO	pag. 30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Si premette che lo svolgimento della presente CTU è risultato particolarmente laborioso a fronte di varie incongruenze emerse dall'esame della documentazione notarile e ipocatastale, nonché dalla constatazione di difformità urbanistiche e catastali risultanti dai sopralluoghi effettuati. Tale situazione, di cui sono state informate le parti interessate, ha indotto il CTU a richiedere proroga di giorni 60, vista anche la necessità di procedere alle dovute denunce di variazione presso l'Agenzia del Territorio.

oooooooo

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva (**FOTO ALL. 1**) sono così descritti nell'atto di pignoramento immobiliare ad istanza della XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.:

“immobile sito in Pontinia (Lt), via del Murillo snc, e precisamente:

a) fabbricato per civile abitazione, costituito da tre appartamenti ai piani terra e primo, per complessivi vani 19 (diciannove) catastali.

Confini: strada; restante proprietà; distacchi; salvo altri.

Nel catasto dei Fabbricati al Foglio 90, mappali:

- 266 sub 1, cat. A/3, cl.1, vani 9, RCE 339,31;
- 266 sub 2, cat. A/3, cl.1, vani 5, RCE 188,51;
- 266 sub 3, cat. A/3, cl.1, vani 5, RCE 188,51;

b) fabbricato ad uso commerciale al piano terra.

Confini: strada; restante proprietà; distacchi; salvo altri.

Nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 90, mappale:

- 267, cat. D/8, RCE 2.766,00;

c) fabbricato a destinazione rurale.

Confini: strada; restante proprietà; distacchi; salvo altri.

Nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 90, mappale:

- 270, cat. D/10, RCE 2.270,00.”

ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono così pervenuti ai soggetti pignorati:

1. _____

con

atto di compravendita a rogito notaio Antonio **Fuccillo** di Sezze (rep. **3147** del **02.06.2000** – reg.to a Latina il 16.06.2000 al n.2727 e ivi trascritto il 24.06.2000 al n.12643-8229) (**ALL. 2**) porzione di fabbricato rurale e cioè tre vani a piano terra e tre vani al primo piano e circostante terreno di pertinenza della complessiva superficie a corpo di circa are 15.47, il tutto confinante con proprietà

, strada XXXXXX, e precisamente come meglio

individua il colore giallo nella planimetria che al presente atto si allega sotto la lettera “A”, con annessa e sovrastante fatiscente vecchia stalla. Riportato al N.C.T. del Comune di Pontinia al foglio 90, parte della p.lla 44, are 1,60, fabbricato rurale, e particella 238 (derivante dalla fusione delle particelle 34, 124, 32), di are 15,47. Nell’atto si dichiara pure che la porzione di fabbricato e la vecchia stalla sono stati costruiti *ante* 1967.

2. acquisto (come bene personale) da

con **atto di compravendita** a rogito notaio Antonio

Fuccillo di Sezze (rep. **15621** del **08.11.2006** – reg.to a Latina il 10.11.2006 al n.9485 e ivi trascritto il 10.11.2006 al n.36679-21541) (**ALL.3**) appezzamento di terreno con sovrastanti porzioni di fabbricato rurale della complessiva superficie di circa ettari 2.16.18, confinante con

altra proprietà della parte venditrice, altra proprietà della parte acquirente per più lati, salvo altri e/o diversi confini. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pontinia al foglio 90, particelle:

- **35** are 18,40, semin. irriguo, cl.1, RD 36,78, RA 14,25;
- **262** (già 235) are 11,84, FU DA ACCERTARE;
- **265** (già 55-138-228) Ha 1.67.82, sem.irriguo, cl.1, RD 355,42, RA 130,01;
- **233** are 00,72, FU DA ACCERTARE;
- **234** are 13,78, FU DA ACCERTARE;
- **237** are 2,52, FU DA ACCERTARE;
- **236** are 1,10, FU DA ACCERTARE.

Nell'atto si dichiara che i fabbricati rurali sono stati costruiti *ante* 1967.

1) ANALISI DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, prodotta dall'avv. Gianluca Carfagna, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

07.09.2005 – Reg.Part.14463 – Reg.Gen.28323

Atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. 13432 del 09.08.2005 notaio Fuccillo di Sezze, con cui i signorii impegnano a favore della Regione Lazio e del Comune di Pontinia a mantenere la destinazione delle opere strutturali eseguite per almeno 10 anni.

a favore: Comune Pontinia - Regione Lazio (Dip. Economico e Occupazionale)
contro:
immobili: Comune di Pontinia C.T. Fg.90 n.44 e n.238

06.05.2011 – Reg.Part.7426 – Reg.Gen.10991

~~**Verbale di pignoramento immobiliare**~~ rep. 208 del 11.02.2011 Tribunale di Latina,

a favore: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA (c.f. 00390840239) 1/1
contro:
immobili: NCEU Pontinia Fg.90 n.266 sub1, sub2, sub3; n.267, n.270.

Nota del CTU: sono errate le quote di proprietà riferite alla p.lla 270, in quanto essa deriva dalla fusione di p.lle relative ad immobili acquistati dalla sig.r
Le p.lla 266 sub2 e sub3 non risultano di proprietà dei debitori.

ISCRIZIONI

28.12.2007 – Reg.Part.13149 – Reg.Gen.43524

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma totale di € 1.200.000 – atto notaio Labate Roberto di Sora (rep. 315587 del 17.12.2007)

a favore: BANCA DI ROMA (c.f. 06978161005) quota 1/1

contro:

immobili: NCEU Pontinia Fg.90 n.**266 sub1**, sub2, sub3; n.**267**, n.**270**.

Nota del CTU: sono errate le quote di proprietà riferite alla p.lla 270, in quanto essa deriva dalla fusione di p.lle relative ad immobili acquistati dalla sig.ra bene personale.

Le p.lla 266 sub2 e sub3 non risultano di proprietà dei debitori.

08.02.2011 – Reg.Part.464 – Reg.Gen.3064

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – atto giudiziario Tribunale di Latina (rep. 4031 del 29.04.2010)

a favore:

06.05.2011 – Reg.Part.1889 – Reg.Gen.10990

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – atto giudiziario Tribunale di Latina (rep. 1516 del 12.04.2011)

a favore: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA (c.f. 00390840239) 1/1

contro:

immobili: NCEU Pontinia Fg.90 n.**266 sub1**, sub2, sub3; n.**267**, n.**270**.

Nota del CTU: sono errate le quote di proprietà riferite alla p.lla 270, in quanto essa deriva dalla fusione di p.lle relative ad immobili acquistati dalla sig.ra bene personale.

Le p.lla 266 sub2 e sub3 non risultano di proprietà dei debitori.

Per completezza d'indagine la sottoscritta ha provveduto a richiedere ispezione

presso l'Agencia del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) su tutti i

nominativi dei proprietari dei beni pignorati nel ventennio precedente (a partire

dal 01.01.91); è stata infine effettuata una visura sui nominativi dei debitori

aggiornata al 04.07.2012. Dalle suddette verifiche non risultano altre formalità

pregiudizievoli oltre a quelle precedentemente elencate.

2) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalle **visure** effettuate (ALL. 4→12) presso l'Agenzia del Territorio di Latina i beni pignorati risultano così individuati:

N.C.E.U. del Comune di Pontinia – Foglio 90 – via del Murillo

Intestato: (propr. 1/1)

mappale 266 sub 1

cat. A/3 cl.1 consistenza 9 vani R.C. €339,31

mappale 266 sub 2

cat. A/3 cl.1 consistenza 5 vani R.C. €188,51

mappale 266 sub 3

cat. A/3 cl.1 consistenza 5 vani R.C. €188,51

mappale 267

Intestato: (propr. 1/1)

cat. D/8 R.C. €2.766,00

mappale 270

Intestato: (propr. 1/1)

cat. D/10 R.C. €2.270,00

oooooooo

3) ATTO DI PIGNORAMENTO – OSSERVAZIONI DEL CTU

Dalle visure storiche catastali risulta quanto segue:

- i mappali **266 sub1 - sub2 - sub3** derivano dal frazionamento del mappale 44 (variazione n.1098 del 16.05.2007);
- il mappale **270** (mq 4.516) deriva dal frazionamento n.140568 del 22.05.2007 per fusione dei mappali 233 (mq 72), 234 (mq 1.378), 236 (mq

110), 237 (mq 252), 262 (mq 1.184) e 268 (mq 1.520 - derivante dal frazionamento prot.173210 approvato il 23.10.2006 del mappale 265);

- il mappale **267** (mq 1.547) deriva dal tipo mappale n.308830 del 27.11.2007 per variazione dei mappali 238 e 44.

Dall'analisi degli atti di provenienza e della situazione catastale si evince

quanto segue:

1. con atto XXXXX - rep.3147/2000 il debitore ha acquistato parte della p.lla 44, successivamente identificata come p.lla 266 sub1; con atto Fuccillo - rep.15621/2006 la debitrice acquistata vari beni tra i quali non risulta compresa altra porzione della p.lla 44; pertanto si evince che i mappali 266 sub 2 e 266 sub 3 (oggetto del pignoramento e derivanti dal mappale 44) non risultano di proprietà dei debitori.
2. il mappale 270 (oggetto del pignoramento) come identificato in mappa catastale include il mappale 261 (mq 425) di proprietà
3. I beni individuati dalle p.lle 267 e 266 sub1 sono stati acquistati da in comunione legale dei beni con la coniuge pertanto devono essere intestati ad entrambi, ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$.
4. nella costituzione del mappale 267 per variazione della p.lla 238 (Tipo Agg. 173210/2006) è stata omessa una piccola porzione di terreno che successivamente è stata fusa con la p.lla 285 di proprietà (Tipo Agg. 388845/2009).

oooooooo

- In relazione al **punto 1)** si osserva che:
 - il mappale 266 sub 3 è di proprietà aliena e da altri occupato;
 - il mappale 266 sub 2 è di proprietà aliena, ma in possesso dei debitori, che lo hanno ristrutturato come unità residenziali dell'agriturismo. Per quanto risulta relativamente ai diritti di proprietà dei debitori la sottoscritta CTU non considererà detti immobili (p.lle 266 sub 2 e sub 3) nella stima del compendio immobiliare oggetto della presente procedura.
- In relazione al **punto 2)** la sottoscritta ha provveduto a richiedere all'Agazia del Territorio di Latina rettifica della mappa catastale della p.lla 270 con l'inserimento della p.lla 261.
- In relazione al **punto 3)** l'ufficio dell'Agazia del Territorio di Latina ha provveduto, su richiesta di rettifica del CTU, ad inserire nell'intestazione catastale delle p.lle 267 e 266 sub 1 la dicitura "*proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni*".
- In relazione al **punto 4)** la sottoscritta ha provveduto a richiedere all'Agazia del Territorio di Latina rettifica catastale della p.lla 267. L'Agazia del Territorio ha comunicato alla sottoscritta (ALL. 13) di non aver potuto dar corso a detta richiesta in quanto la porzione di terreno in questione è parte del mappale 285 e pertanto è necessario eseguire un atto di aggiornamento a rettifica del T.Agg. n.388845/2009. Il CTU fa osservare di non aver potuto effettuare tale variazione in quanto relativa al mappale 285 intestato a non oggetto della procedura esecutiva.

4) RETTIFICHE CATASTALI

A seguito delle rettifiche e delle variazioni catastali effettuate dalla sottoscritta CTU, appresso dettagliatamente descritte, gli immobili risultano così individuati (ALL. 14→19) al N.C.E.U. del Comune di Pontinia – Foglio 90:

mappale 266 sub 1

cat. A/3 cl.1 consistenza 9 vani R.C. €339,31
via del Murillo snc - piano T

Intestato:

(proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni)

mappale 267

cat. D/8 R.C. €2.768,00

strada provinciale XXXX – tratto strada degli XXXXX n.14 - piano T

Intestato:

(proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni)

mappale 270 sub 1

cat. D/10 R.C. €2.534,00

strada provinciale Murillo – tratto strada degli Scapizzi n.14 - piano T-1

Intestato:

(proprietà 1/1)

5) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Al fine di espletare l'incarico affidatole, la sottoscritta ha dato avviso con lettera raccomandata A/R del 30.12.2011 inviata alle parti interessate del sopralluogo (ALL. 20) per il giorno 05.01.2012. Successivi sopralluoghi sono stati effettuati in data 18 aprile, 3 maggio, 24 maggio e 30 maggio 2012.

oooooooo

I beni pignorati sono porzioni di un compendio immobiliare, comprendente terreno e fabbricati, ubicato nel Comune di Pontinia, in Strada degli Scapizzi n.14, tratto della strada provinciale di via del Murillo.

Si tratta di un ex nucleo rurale, porzione di una preesistente unità poderale di bonifica (Podere n.2333 - ONC), poi trasformato a seguito di interventi di manutenzione straordinaria, negli anni 2003-2008, in una azienda agrituristica.

Il complesso comprende un appezzamento di terreno pianeggiante con fronte su strada degli Scapizzi (superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di circa 6.063,00 mq) oltre alla porzione di un edificio residenziale (ex casa poderale). Sul terreno insistono vari fabbricati rurali, di cui alcuni sono stati ristrutturati per l'uso di azienda agrituristica, come pure la porzione del fabbricato abitativo.

Immobile ad uso ospitalità di pubblico (p.lla 266 sub 1) (ALL. 9, 15)

Consiste nella porzione (di proprietà dei debitori) dell'edificio ad uso abitativo dell'ex Podere n.2333 - ONC. Il fabbricato, di due piani fuori terra (altezza utile circa 3,00 m), è in muratura portante con tetto piano delimitato da un cornicione a falde inclinate rivestito con tegole in laterizio. La porzione interessata ha una superficie coperta di circa 70,80 mq e comprende al p. terra:

- un piccolo *office* con wc (superficie utile circa 10,50 mq);
- n.2 *camere da letto* con rispettivi bagni (superficie utile complessiva di 18,00 e 18,90 mq);
- un piccolo *portico* della superficie di circa 5,70 mq.

Tramite una scala interna ad unica rampa ed un piccolo disimpegno (superficie utile complessiva circa 5,80 mq) si accede alle unità del piano primo:

- n.3 *camere da letto* con rispettivi bagni (superficie utile complessiva di 15,00 - 12,10 - 20,30 mq), disimpegno (circa 3,90 mq) ed un piccolo *balcone* di circa 5,20 mq in corrispondenza del portico al piano terra.

La superficie utile complessiva è di circa 104,50 mq.

La superficie lorda complessiva è di circa 139,00 mq.

In aderenza al fabbricato e adiacente all'ingresso dell'office si trova una piccolo manufatto in muratura (dimensioni circa 1,50x1,50 per una superficie coperta circa 2,25 mq) per ricovero impianto di produzione acqua calda. Dalla mappa catastale si osserva che detta costruzione ed il portico precedentemente descritto insistono in effetti sulla particella 267, come pure il manufatto-camino dell'abitazione confinante di propriet

Le finiture di tutte le camere consistono in pavimenti in monocottura, infissi, interni ed esterni in legno (quelli esterni muniti di sportelli pure in legno); tutte le camere sono dotate di impianto di condizionamento freddo/caldo; i bagni senza finestra hanno un impianto di aerazione forzata. Il livello di finitura e di manutenzione è ottimale, dato il recente intervento di ristrutturazione.

oooooooo

Immobile ad uso ristorazione (p.lla 267) (ALL. 16, 17)

Il terreno ha una superficie catastale (tra coperto e scoperto) di mq 1.547 mq e su di esso insiste un fabbricato di un piano fuori terra, originariamente adibito a stalla e poi ristrutturato per attività di ristorazione relativa all'agriturismo, con

copertura a due falde. La struttura comprende due *sale-ristorazione* (sup.utile circa 45,55 e 75,10 mq – altezza interna circa 5,10max - 4,18min), *cucina* (sup.utile circa 42,65 mq), *bagni per il pubblico* di cui uno per disabili (sup.utile circa 13,10 mq), *bagni e spogliatoio* per il personale (sup.utile circa 7,60 mq); il disimpegno dà accesso diretto ad uno spazio esterno (circa 12,00 mq) attrezzato con forno e griglia, delimitato da un muro di recinzione e protetto da una tettoia.

La sup. utile complessiva è di circa 184,00 mq, quella lorda di circa 224,30 mq.

Il fronte di accesso è protetto da un portico (sup. lorda circa 34,60 mq ed altezza interna 5,15max – 4,23min); sul retro si trova una veranda in struttura e copertura lignea (sup. lorda circa 67,40 ed altezza interna 4,58max – 2,94min), delimitata da pannelli in PVC e utilizzata come spazio per la ristorazione.

La copertura a due falde dell'intero fabbricato è realizzata con struttura lignea e rivestimento esterno con tegole in laterizio; nelle sale ristorante le travi lignee sono lasciate a vista. I pavimenti sono in cotto tipo rustico; gli infissi, interni ed esterni, in legno. I locali della cucina e dei relativi accessori sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica. I locali sono muniti di apparecchi di condizionamento caldo/freddo. L'immobile, di recente ristrutturazione, presenta un ottimo grado di rifinitura ed efficienza funzionale.

Addossata alla parete esterna (lato ovest) al di sotto della sporgenza della falda del tetto si trova un piccolo manufatto tecnico per l'impianto di produzione e accumulo dell'acqua calda (sup. coperta circa 1,00x2,20 mq).

oooooooo

Immobile ad uso rurale (p.lla 270 sub1) (ALL. 18, 19)

E' costituito da un appezzamento di terreno della superficie catastale (tra coperto e scoperto) di circa 4.516 mq, su cui insistono vari fabbricati a destinazione rurale, e precisamente:

- o **fabbricato A** ad uso scuderia per cavalli, comprendente n.19 *box* chiusi, n.2 *vani/deposito* e n.1 *locale igienico* (dimensioni circa 9,25 x 37,50 - superficie coperta circa 347,00 mq e sup. utile circa 303,00 mq) con accesso su ogni lato; il tetto ha struttura metallica con due falde e rivestimento esterno in pannelli coibentati finte-tegole (altezza interna 3,78max - 2,90min circa); la struttura, realizzata in blocchetti di cls, con pavimento in battuto di cemento, è di recente realizzazione ed in buono stato di manutenzione. In catasto risulta un fabbricato più piccolo di quello esistente (dimensioni circa 9,25x19,50 m), con una superficie coperta di circa 180,40 mq;
- o **fabbricato B** ad uso deposito (sup. coperta totale circa 158,70 mq e sup. utile circa 136,00 mq) comprendente un edificio con tetto a due falde (superficie coperta circa 120,00 mq - altezza interna 3,00max e 2,36min circa) ed un corpo delimitato su tre lati e coperto da un'unica falda inclinata (sup. coperta circa 38,70 mq – altezza interna 3,00max e 2,54min circa); la struttura muraria si presenta in cattivo stato di conservazione e in alcune parti fatiscente; la struttura di copertura, parte in legno e parte metallica, è rivestita per la maggior parte con pannelli tipo *eternit*; sono presenti pure comignoli nello stesso materiale;

o **fabbricato C**, consistente in una tettoia-fienile completamente aperta con pilastri in muratura (ad eccezione di tre colonne in cemento) e tetto ad unica falda ricoperto con pannelli in lamiera (dimensioni esterne circa m 9,00x14,00 - superficie coperta 126,00 mq - altezza interna 5,19max /4,67min circa);

o **fabbricato D** ad uso deposito-pollaio (dimensioni esterne m 5,20x6,40 - sup. coperta circa 33,30 mq – altezza interna circa 2,60max/2,10min) in muratura con tetto a falde inclinate (parte con tegole e parte con pannelli coibentati finte-tegole) diviso longitudinalmente in due ambienti con accessi sui lati lunghi; la divisione interna e le aperture esterne sono diverse da quanto indicato nella planimetria catastale;

o **fabbricato E-F** di un unico piano, in aderenza all'edificio di cui è porzione la p.lla 266 sub1, consistente in una *stanza* con *portico* antistante. Allo stato attuale la stanza è adibita ad uso agriturismo (sup. utile circa 17,50 mq- sup. lorda circa 22,00 mq – altezza utile circa 2,80 m) ed è servita da un bagno che ricade però nella porzione di proprietà aliena (p.lla 266 sub2, piano terra); è invece di proprietà del debitore il *portico* antistante (superficie utile circa 22,20 mq) e la *scala* a tre rampe in struttura metallica che collegano la terrazza sovrastante (superficie circa 38,00 mq) in corrispondenza della copertura della stanza e del portico a piano terra; da qui si può accedere a due camere con bagno che non risultano di proprietà del debitore (p.lla 266 sub2, piano primo), ma che sono adibite a struttura di ospitalità dell'agriturismo. Detta *terrazza*, dove si trova un piccolo

manufatto prefabbricato utilizzato come volume tecnico (sup. coperta circa 1,00 m x 1,50 m), non è fisicamente delimitata rispetto alla porzione di terrazza di proprietà aliena.

Insistono sull'area pure alcuni manufatti a carattere provvisorio, quali una serra, piccoli box e tettoie, per la maggior parte in precario stato di conservazione. Si osserva che sul lato ristorante, nei pressi dello scavo-piscina, è ubicata una *tettoia* in struttura lignea in buono stato di conservazione (dimensioni 6,00x4,50 - 27,00 mq - altezza max 2,80 cm) con copertura in tegole, che di fatto insiste sulla porzione della p.lla ex 238 (di proprietà

Si fa rilevare pure che il confine su questo lato non è fisicamente individuato.

Area esterna

Dalla strada degli XXXXX si accede al complesso tramite un cancello carrabile automatico; un altro ingresso si trova sempre sullo stesso fronte in corrispondenza della striscia di terreno (porzione della 270 – ex 236) su cui insiste una servitù di passaggio a favore della p.lla 261, come risulta dall'atto di compravendita (notaio Fuccillo, rep. 15621 del 08.11.2006).

Sul fronte strada la recinzione è realizzata con inferriata metallica e siepe; i restanti lati dell'area sono delimitati, parte con paletti e rete metallica, parte con staccionata in legno; mancano delimitazioni fisiche lungo il confine con le p.lle 269-285.

Il piazzale (porzione della p.lla 267) corrisponde all'area di ingresso dalla strada e di accesso al ristorante e all'edificio abitativo. Alcune zone sono sistemate a verde con arredi da esterno ed illuminazione: in particolare la zona verso il fronte strada (porzione della p.lla 270 sub 1) e quella sul lato ovest presso il ristorante (porzione della p.lla 267), dove sono a dimora varie piante (olivi e diverse qualità di palme) e dove trovasi pure lo scavo (non completato) per una piccola piscina di forma circolare (diametro circa 7,00 m e profondità circa 1,30 m).

L'approvvigionamento idrico del complesso avviene per allaccio alla rete idrica di adduzione da un **pozzo** artesiano (denuncia Regione Lazio del 21.07.95), ubicato nel mappale 267 (lato ovest rispetto al ristorante).

Gli scarichi fognari sono collegati ad una **fossa biologica**, per cui in data 20.06.2005 è stata presentata da richiesta di autorizzazione per lo smaltimento dei liquami provenienti da insediamento assimilabile a civile abitazione (agriturismo) con fossa Imhoff e dispersione in sub-irrigazione. Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non è stato possibile reperire la relativa autorizzazione; si sottolinea, comunque, che detta autorizzazione ha scadenza quadriennale. L'impianto di adduzione linea gas è alimentato da un serbatoio **GPL**, collocato nei pressi del ristorante. Al CTU è stata fornita da parte della signora a seguente documentazione in copia:

- rapporto di conformità per uso **potabile** dell'acqua del pozzo (rapporto di prova C.R.A.N. n.391/05 e n.273/05 del dott. XXXXXXXXXX) riferito all'anno **2005** (ALL. 21);
- dichiarazione di conformità dell'impianto di adduzione linea **gas** e dell'impianto di **riscaldamento**, rilasciata dalla Pagiusco Carla in data 30.06.2005 (ALL. 22).

CONFINE: il compendio immobiliare confina con: strada degli Scapizzi, salvo altri.

6) UTILIZZAZIONE PREVISTA (PRG)

Dal certificato di destinazione urbanistica (CDU) ivi allegato (ALL. 24) risulta che secondo il vigente P.R.G. del Comune di Pontinia (approvato con D.G.R. n.783 del 14.03.2000 e successive modifiche ed integrazioni - ALL. 25) il terreno in oggetto ricade in **zona agricola "E"** – sottozona **"E1"**. Secondo quanto previsto dalla Delibera di C.C. n.3 del 19.02.2004 detto terreno ricade in zona **"e"** – sottozona **"e2"** – Aree a prevalente ordinamento foraggero e zootecnico di tipo intensivo, unità aziendale minima di 4 ha. Detta sottozona riguarda ambiti che richiedono una particolare salvaguardia per motivi di difesa ambientale. Oltre a tutto quanto specificato nel C.D.U. allegato, si rileva, inoltre, che detto terreno ricade in area evidenziata a tratteggio verde nella Tav. P02, per cui sono consentiti interventi edificatori regolati in base alla nota regionale (prot. Comune n.24806/96 del 15.04.1996).

La zona in oggetto è sismica e soggetta alle prescrizioni della legge 64/74.

Il terreno ricade inoltre:

- nelle aree sottoposte a vincolo (fascia di rispetto) del Piano Territoriale Paesistico Regionale (**PTPR**) (**ALL. 26**);
- nell'area perimetrata del Progetto di Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (**PAI**) adottato con delibera del Comitato istituzionale n.1/2009 (**ALL. 27**), in particolare per aree sottoposte a tutela per pericolo di inondazione.

7) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Gli immobili in questione sono stati oggetto di interventi di risanamento realizzati a seguito di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.). Dalla consultazione dei relativi fascicoli agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pontinia risulta le seguenti procedure edilizie:

1. **D.I.A. prot. 4439 del 24.02.2003** (pratica n.1067 - **ALL. 28**), richiesta da per "opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo" e per "opere interne" relativamente a fabbricati *ante '67*. Si dichiara che i lavori sono terminati in data 04.08.2005. Le opere descritte consistono nell'intervento edilizio di trasformazione di una porzione del fabbricato ex podere ONC (p.lla 266 sub 1) in unità per ospitalità e dell'edificio adibito a stalla e deposito agricolo in locale per la preparazione e somministrazione pasti e nell'intervento di manutenzione dell'edificio adibito a deposito di attrezzi agricoli, il tutto costituente un'azienda agrituristica.

2. **D.I.A. prot. 4690 del 19.03.2007** (pratica n.1613 - (ALL. 29), richiesta da per “opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo” e per “opere interne” relative ad una seconda porzione del fabbricato ex ONC (p.lla 266 sub 2) con la prevista realizzazione di una scala esterna per l’accesso al piano primo. Si prevedono anche modifiche interne della porzione oggetto della precedente D.I.A. relative ad alcuni tramezzi e alla prima rampa della scala interna di accesso al piano primo (modifica corrispondente allo stato di fatto). Nel relativo fascicolo sono presenti due note del Settore Urbanistica, inviate alla signora (prot.5210 del 26.03.2007 (ALL. 30) e prot.18560 del 05.11.2007 (ALL. 31)), con le quali si evidenziano varie carenze documentali, per cui si notifica la non possibilità di dar corso alle previste lavorazioni, sospendendo l’istruttoria della D.I.A. fino alla presentazione della documentazione richiesta, la quale non risulta essere stata poi presentata.
3. **D.I.A. prot. 12444 del 18.07.2008** (pratica n.1771 - ALL. 32), richiesta da per opere interne e opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo del fabbricato stalla-silos (già oggetto della precedente DIA/2007) da adibire a centro benessere, opere di sistemazione con aree per il maneggio e costruzione di due piscine. Nella relazione tecnica si precisa che detta D.I.A. viene presentata anche ad integrazione e completamento delle precedenti (del 2003 e 2007). Con nota prot.15047 del 01.09.2008 (ALL. 33) l’Ufficio Tecnico del Settore

Urbanistica ordina di non effettuare l'intervento descritto nella suddetta D.I.A. per vari motivi, quali: carenze documentali, esistenza di vincoli e richiesta di opere per le quali deve essere richiesto il permesso di costruire.

oooooooo

Non risulta, per nessuno degli immobili in oggetto, che sia stato richiesto e/o rilasciato il certificato di agibilità.

OPERE DIFFORMI

Dall'esame della documentazione acquisita e dalla constatazione dei luoghi sono emerse varie incongruenze tra gli elaborati grafici allegati alle D.I.A. presentate, le planimetrie catastali e la situazione di fatto (risulta infatti sulle planimetrie della p.lla 270 l'annotazione "*non rispondente allo stato di fatto*" riportata a seguito di accertamento d'ufficio del Catasto in data 17.10.2007).

Si rileva in particolare quanto segue:

➤ **Immobile ad uso abitativo** (p.lla 266 sub 1):

- Variazioni distributive interne (alcuni tramezzi e la prima rampa della scala interna) e di prospetto (apertura di un vano porta per l'accesso alla scala interna);
- Realizzazione della scala in ferro di accesso al piano del lastrico solare.

Si osserva che dette opere sono state richieste (pure con qualche variazione formale) con la D.I.A./2007, la quale risulta però essere stata sospesa dal Settore Urbanistica.

➤ **Fabbricato ad uso ristorante** (p.lla 267):

- Variazioni distributive interne e dei prospetti (per numero e disposizione di alcune finestre);
 - nella planimetria catastale è indicata erroneamente la scala di disegno di 1:100, anziché 1:200;
 - nella DIA/2003 è indicata un'altezza interna pari a 4,80 m, anziché 5,10 reali (misurati all'intradosso del tavolato di copertura);
 - nella DIA/2003 compare una tettoia laterale (mq 21) non esistente;
 - nella DIA/2003 la veranda dell'immobile ad uso ristorazione è indicata con una struttura portante in muratura, anziché lignea, e la copertura presenta un'unica falda, mentre in realtà ha due falde parallele alla copertura dell'edificio;
- **Fabbricato A** (p.lla 270 – scuderia/cavalli): nella DIA/2003 si dichiara la consistenza di una serie di vecchi box in legno su piattaforma in magrone di cemento per deposito mangimi e attrezzature agricole, aventi una superficie lorda di circa 127,00 mq ed una superficie coperta complessiva di 163,80 mq. Trattasi nella realtà di una struttura in muratura avente forma rettangolare (9,25x37,50 e altezza interna 3,78max - 2,90min circa), e diversa da quella indicata in catasto (9,20x19,50 circa e altezza media 3,00 m);
- **Fabbricato B** (p.lla 270 – deposito agricolo): presenta allo stato attuale forma diversa e dimensioni inferiori rispetto a quelle indicate nella DIA/2008 e nella planimetria catastale;

- **Fabbricato C** (p.lla 270 – tettoia/fienile): ha in realtà un'altezza reale inferiore a quella indicata in catasto (6,00 m);
- **Fabbricato D** (p.lla 270 – deposito/pollaio): ha una diversa divisione interna;
- **Manufatti ad uso locale tecnico**, ubicati rispettivamente: n.1 in aderenza al ristorante e n.2 in aderenza all'edificio a uso abitativo, non risultano dagli elaborati DIA e catastali;
- **Manufatti di tipo provvisorio**, quali tettoia in legno, baracche e box ad uso agricolo non sono indicati.

oooooooo

REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE DIFFORMI

Tenuto conto delle norme urbanistiche vigenti si osserva quanto segue:

- Le difformità rilevate consistenti in una **diversa distribuzione interna** rispetto a quella indicata negli elaborati allegati alle D.I.A. possono essere regolarizzate ai sensi della normativa vigente (D.P.R. n. 380/2001 e successiva integrazione L.R. Lazio n.15/2008, art.22) in base alla procedura dell'accertamento di conformità di dette opere, riferito all'epoca di costruzione e a quella attuale.
- Le difformità relative alle **modifiche dei prospetti esterni** possono essere regolarizzate previo nulla osta regionale per accertamento della compatibilità paesaggistica (D.lgs 42/2004 art.167).
- Le opere che hanno comportato un **aumento di superficie coperta e volume** rispetto alla situazione ante-operam, ovvero:

- la costruzione adibita a scuderia per cavalli;
- i volumi tecnici, ubicati in aderenza al fabbricato ad uso ospitalità e a quello uso ristorante;
- i vari manufatti (tettoie, box, ecc.);

non possono essere regolarizzate e per esse deve essere, quindi, stimato il costo per la completa demolizione, da realizzarsi con procedura DIA.

Osservazioni a parte devono rilevarsi per la copertura della veranda-ristorante e per la scala in ferro di accesso al lastrico solare:

- la copertura della veranda-ristorante potrebbe essere regolarizzata nell'ipotesi di sola modifica delle falde;
- la scala in ferro dovrebbe essere demolita e successivamente dovrebbe esserne richiesta la regolare esecuzione; così pure per la realizzazione della piscina.

Si osserva che per le procedure di regolarizzazione si dovranno richiedere pareri di compatibilità e/o conformità presso i competenti uffici del Comune e della Regione; la stima dei relativi costi non può che essere indicativa in quanto la determinazione analitica delle sanzioni spetta agli Enti preposti (Regione e Comune).

Tenuto conto delle spese relative alle sanzioni e agli oneri dovuti per legge, all'istruttoria amministrativa e alle spese per gli elaborati a firma di un professionista abilitato, si è stimato approssimativamente un costo per le

procedure di regolarizzazione pari a €20.000,00.

Il costo per le opere di demolizioni dei manufatti non regolarizzabili e per lo smaltimento dei pannelli di *eternit* è calcolato approssimativamente in € 30.000,00.

8) VARIAZIONI CATASTALI

Per conformità tra la situazione di fatto e quella risultante in Catasto la sottoscritta ha provveduto ad effettuare le seguenti variazioni:

- variazione p.lla 270 (individuata come p.lla **270 sub1** a seguito di tipo mappale prot.2012/148227 del 19.06.2012 e di denuncia di variazione prot.LT0155469 del 28.06.2012) per rettifica della consistenza dei relativi fabbricati, denuncia del lastrico solare e della scala in ferro di accesso;
- variazione p.lla 267 (denuncia di variazione prot.LT0155481 del 28.06.2012), per rettifica scala di disegno, misura delle altezze, variazioni interne e di prospetto.

9) STATO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sopra descritti sono utilizzati dalla signora titolare dell'attività di *Agriturismo R.E.*.

Gli immobili di proprietà del signorattualmente individuati dalle p.lle 267 e 266 sub 1 e acquistati in regime di comunione legale dei beni con la coni) sono stati dati in locazione a con contratto d'affitto n.1983 reg.to in data 06.03.2001 (ALL. 34), prolungato con nota reg.ta al n.6772 serie 3 del 27.09.2001 (ALL. 35) e nota reg.ta al n. 278 serie 3 del 17.01.2005 (ALL. 36) posticipando la scadenza del contratto al 31.12.2020.

10) VINCOLI E DIRITTI

Oltre ai **vincoli** già esposti (paesaggistico-ambientale e idrogeologico) sull'area insiste il vincolo della fascia di rispetto stradale.

Dall'atto di provenienza (compravendita a rogito notaio Antonio Fuccillo di Sezze - rep.9485/2006) risulta una **servitù** di passaggio pedonale e carrabile sullo stradale di accesso della larghezza di metri lineari cinque, gravante sulla particella 236 oggetto della compravendita, fino a raggiungere la particella 261 di proprietà

Una servitù di fatto esiste per l'accesso all'immobile di proprietà aliena, individuato dalla p.lla 266 sub2 (piano terra e piano primo).

11) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

In considerazione delle caratteristiche del compendio immobiliare si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

oooooooo

Scopo della presente stima è quello di determinare il valore venale degli immobili oggetto dell'esecuzione all'attualità, ovvero il più probabile valore di mercato che risulterebbe in una libera contrattazione in normali condizioni di mercato. Per la valutazione dei beni si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, attribuendo, quindi, valori unitari desunti dal mercato immobiliare attraverso un attento confronto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

oooooooo

Calcolo superfici commerciali

La superficie reale è stata così ragguagliata alla “superficie commerciale”, considerando:

- 100% della superficie coperta delle singole unità immobiliari (comprensiva di muri divisorii interni, muri perimetrali e 50% muri in comunione);
- 25% della superficie dei balconi scoperti;
- 35% della superficie dei porticati e tettoie;
- 60% della superficie delle verande;
- 10% della superficie del lastrico solare.

La superficie coperta del fabbricato B (deposito-silos), dato il cattivo stato di conservazione, è stata abbattuta del 40%. Alla superficie coperta del fabbricato D (deposito-pollaio), date le sue caratteristiche dimensionali, è stato applicato un coefficiente correttivo a pari a 0,75.

oooooooo

Risulta, quindi:

▪	Superficie ad uso abitativo =	mq	175,90
di cui:	sup. lorda fabbricato (mq 139,00 + 22) =	mq	161,00
	sup. balcone (mq 5,20 x 0,25) =	mq	1,30
	sup. portico (mq 22,20 + 5,70 = 27,90 x 0,35) =	mq	9,80
	sup. lastrico solare (mq 38,00 x 0,10) =	mq	3,80
▪	Superficie ad uso commerciale (ristorazione) =	mq	276,80
di cui:	sup. lorda fabbricato	mq	224,30
	sup. portico (mq 34,60 x 0,35) =	mq	12,10
	sup. veranda (mq 67,40 x 0,60) =	mq	40,40
▪	Superficie ad uso agricolo =	mq	164,30
di cui:	sup. fabbricato B-deposito (mq 158,70 x 0,60) =	mq	95,20
	sup. fabbricato C- tettoia/fienile (mq 126 x 0,35) =	mq	44,10
	sup. fabbricato D-dep./pollaio (mq 33,30 x 0,75) =	mq	25,00

oooooooo

L'area in oggetto è si trova all'incrocio tra strada degli Scapizzi (tratto della strada provinciale di via del Murillo) e la Migliara 52sx, prossima all'idrovora di Mazzocchio, uno degli impianti idrici di sollevamento realizzati durante la bonifica pontina. La zona, a vocazione agricola, è interessata dal vincolo territoriale ambientale che vuole tutelare l'assetto tipico della piana di bonifica, tagliata dalla via Appia e dalle strade Migliare di appoderamento. Il centro abitato di Pontinia dista una decina di km e nel raggio di 10÷15 km sono, inoltre, facilmente raggiungibili siti di particolare interesse turistico come l'Abbazia di Fossanova a nord ed il Parco del Circeo verso il mare.

Nel caso specifico si tratta di un compendio immobiliare adibito ad agriturismo, in cui non è però compreso il fondo agricolo, la cui utilizzazione è, per legge, strettamente collegata a detta attività. Si deve, infatti, precisare che le attività di agriturismo, disciplinate dalla legge n.14/2006 – Regione Lazio, possono essere esercitate esclusivamente da imprenditori agricoli e che gli immobili utilizzati mantengono la loro destinazione ad uso agricolo sia ai fini catastali che della pianificazione urbanistica.

Il compendio in oggetto comprende varie unità immobiliari, precedentemente descritte, che possono essere così sinteticamente raggruppate secondo la loro tipologia:

- Immobile ad uso abitativo (p.lla 266 sub 1);
- Immobile ad uso ristorazione (p.lla 267);
- Immobili ad uso rurale (p.lla 270 sub1).

Costituiscono elementi positivi della stima la dotazione di area scoperta quasi interamente recintata e le caratteristiche intrinseche degli immobili ad uso abitativo e di ristorazione, i quali sono stati oggetto di una recente ristrutturazione e che presentano livelli ottimali di manutenzione e rifinitura.

Determinano, invece, influenze discendenti del valore del compendio vari fattori, ovvero la presenza di un immobile non agibile (da risanare) e di un intero fabbricato non regolare sotto il punto di vista urbanistico, oltre a varie difformità cui dovrà provvedersi. Si ricorda, infine, che non risulta richiesto e/o rilasciato alcun certificato di agibilità.

oooooooo

Da indagini condotte sul mercato immobiliare locale si desumono, per immobili con caratteristiche analoghe, per destinazione d'uso, ubicazione, tipologia ed epoca di costruzione, i seguenti prezzi unitari:

immobile ad uso abitativo: €mq 1.100÷1.300;

immobile ad uso ristorazione: €mq 1.200÷1.300;

immobili ad uso agricolo (annessi, depositi, stalle, ecc.): €mq 350÷450;

oooooooo

Il mercato immobiliare risente già da tempo di un rallentamento, recentemente aggravato dall'attuale crisi economica che condiziona pesantemente il volume di scambio delle abitazioni e quello dei consumi. Tenuto conto delle specifiche condizioni degli immobili in oggetto, della loro tipologia d'uso, del taglio dimensionale, dell'attuale stato di manutenzione e di quanto altro già precisato, si ritengono congrui i seguenti valori medi dell'oscillazione, ovvero:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

immobili ad uso abitativo: €mq 1.200,00;
immobili ad uso ristorazione: €mq 1.250,00;
immobili ad uso rurale (annessi, depositi, ecc.): €mq 400,00.

oooooooo

Applicando i suddetti valori unitari alla superficie commerciale dei singoli immobili risultano i valori di mercato stimati per i singoli lotti, da cui devono essere detratti i costi relativi alle procedure di conformità urbanistica precedentemente determinati in via approssimativa.

immobili ad uso abitativo: €mq 1.200,00 x 175,90 mq = €211.080,00

immobili ad uso ristorazione: €mq 1.250,00 x 276,80 mq = €346.000,00

immobili ad uso rurale: €mq 400,00 x 164,30 mq = € 65.720,00

Valore complessivo: €622.800,00

oooooooo

Dal valore così stimato devono essere detratti i costi relativi alle procedure di regolarizzazione e/o di demolizione che è stato precedentemente stimato indicativamente in €50.000 (euro cinquantamila/00), per cui risulta un valore complessivo al netto dei costi suddetti pari a € 572.800,00, che viene arrotondato a **€573.000,00 (euro cinquecentosettantatremila/00)**.

oooooooo

Il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare di proprietà dei debitori è stato stimato in € 573.000,00 (euro cinquecentosettantatremila/00) al netto dei costi di regolarizzazione e/o demolizione delle opere difformi.

12) DATI CATASTALI NEL VENTENNIO

Si indicano di seguito i dati catastali precedenti:

- la p.lla **266 sub 1** (costituzione n.1098.1/2007) deriva dalla p.lla 266 (T.M. n.128540.1/2007) a sua volta derivante dalla p.lla 44 del Catasto Terreni (impianto meccanografico 1975);
- la p.lla **267** del Catasto Fabbricati deriva dalla p.lla 267 (mq 1.547) del Catasto Terreni (T.M. n.308830.1/2007), a sua volta derivante (variazione n.140568 del 22.05.2007) dalla p.lla 238 (di mq 1.547, costituita per fusione delle p.lle 34, 124, 32);
- la p.lla **270** del Catasto Fabbricati (attualmente individuata come **270 sub 1** a seguito della variazione effettuata dal CTU (T.M. prot.2012/148227 del 19.06.2012 e var. prot.LT0155469 del 28.06.2012) deriva dalla p.lla 270 (mq 4.516) del Catasto Terreni (T.M. 308830.1/2007), a sua volta derivante (variazione n.140568 del 22.05.2007) dalle p.lle 233 (mq 72), 234 (mq 1.378), 236 (mq 110), 237 (mq 252), 262 (184 mq – ex 235) e 268 (mq 1.520 - porzione della p.lla 265 derivante a sua volta dalle p.lle 55, 138 e 228).

oooooooooooo

In data 10.07.2012 a mezzo posta raccomandata con A/R, la sottoscritta ha inviato al creditore procedente e al debitore copia dell'elaborato peritale dando termine fino al 28.07.2012 per far pervenire eventuali osservazioni scritte al CTU. Alla data odierna del 31.07.2012 nessuna nota scritta è stata ricevuta.

oooooooooooo

Con la presente relazione e con la presentazione degli allegati appresso indicati, la sottoscritta, ritenendo di aver in tutto espletato l'incarico affidatole ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

oooooooooooo

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica (n. 30 foto esterno/interno);
- 2) Atto compravendita (notaio Fuccillo rep.3147/2000);
- 3) Atto compravendita (notaio Fuccillo rep.15621/2006);
- 4) Stralcio di mappa catastale foglio 90 precedente alla rettifica;
- 5) Visura p.lle 266 sub 1-2-3;
- 6) Visura p.lla 267 precedente alla rettifica e variazione;
- 7) Visura p.lla 270 precedente alla variazione;
- 8) Elaborato planimetrico p.lla 266;
- 9) Planimetrie catastali p.lla 266 sub1;
- 10) Planimetria p.lla 267 precedente alla variazione del CTU;
- 11) Elaborato planimetrico p.lla 270 precedente alla variazione del CTU;
- 12) Planimetrie catastali p.lla 270 precedenti alle variazioni del CTU;
- 13) Nota Agenzia del Territorio (prot.153872 del 27.06.2012);
- 14) Stralcio di mappa catastale foglio 90 attuale;
- 15) Visura catastale aggiornata p.lla 266 sub1;
- 16) Visura catastale aggiornata p.lla 267;
- 17) Planimetria catastale aggiornata p.lla 267;
- 18) Visura catastale aggiornata p.lla 270 sub1;
- 19) Planimetria catastale aggiornata p.lla 270 sub1;
- 20) Verbali di sopralluogo;
- 21) Denuncia del pozzo;
- 22) Certificato di conformità impianto adduzione gas e termico;
- 23) Certificato di conformità uso potabile acqua del pozzo;
- 24) Certificato di destinazione urbanistica;
- 25) Stralcio PRG;
- 26) Stralcio PTPR;
- 27) Stralcio PAI;
- 28) Stralcio DIA/2003;
- 29) Stralcio DIA/2007;
- 30) Nota Settore Urbanistica prot.5210/2007;
- 31) Nota Settore Urbanistica prot.18560/2007;
- 32) Stralcio DIA/2008;
- 33) Nota Settore Urbanistica prot.15047/2008;
- 34) Contratto d'affitto di fondo rustico (08.02.2001);
- 35) Modifica contratto d'affitto (27.09.2001);
- 36) Modifica contratto d'affitto (17.01.2005).

Latina, 31 luglio 2012

Arch. Alessandra Cesari