TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Panusa Rita, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico	pag. 3
Premessa	pag. 3
Lotto n. 1	pag. 4
Lotto n. 2	pag. 43
Lotto n. 3	pag. 80
Lotto n. 4	pag. 117
Lotto n. 5	pag. 153
Lotto n. 6	pag. 182
Stima / Formazione lotti	pag. 212
Riserve e particolarita da segnalare	pag. 258
Elenco allegati	pag. 265
Riepilogo bando d'asta	pag. 270
Schema riassuntivo	pag. 287

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 07/11/2022, il sottoscritto Arch. Panusa Rita, con studio in Via Bertoncin n. 286 - 04100 - Latina (LT), email rita.panusa@alice.it, PEC rita.panusa@archiworldpec.it, Tel. 335 84 21 991 , Fax 06 96 834 237 - 0773 252 031 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
- **Bene N° 9** - Monolocale ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
- **Bene N° 10** - Monolocale ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Il Lotto N. 1 è composto dal Bene n. 1 - appartamento a piano terra con giardino esclusivo ed annessi locali al piano seminterrato, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 2 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 4 (All. B1a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 2 - Garage a piano seminterrato collegato internamente ai locali accessori dell'appartamento e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 14 (All. B1b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H1 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F1 – Documentazione Fotografica Lotto 1).
Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f).
Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta difronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici.
L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5).
Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.
A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati.
Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione").
Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia").
L'appartamento, come descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive" è ancora da ultimare, è situato al piano terra rialzato del fabbricato (vedi All. H1), ha una sup. Utile totale di mq. 73,73, una S.N.R. di mq. 20,72, una Superficie Lorda totale di mq. 94,89 ed un'area giardinata di mq. 137,88, è composto da ingresso - soggiorno – pranzo (mq. 50,65), disimpegno Bagno (mq. 1,90), Bagno (mq. 4,12), Camera (mq. 14,71), Ripostiglio interno (mq. 2,35), Portico 1 mq. 11,60, Portico 2 mq. 6,94, Balcone che affaccia sull'area di manovra dei Garage (mq. 2,18).
I Locali accessori posti al piano seminterrato che sono stati oggetto di D.I.A. Piano Casa del 2017 sono collegati dalla scala interna che parte dal soggiorno a piano terra, hanno una superficie calpestabile totale di mq. 73,68, una Lorda totale di mq. 98,93. Tali Locali che sono ancora da rifinire anche se risultano in parte già dotati di impianti idrico sanitari, secondo gli ultimi elaborati integrativi della DIA – PIANO CASA del 2017 datati 11.12.2018, dovrebbero essere destinati a disimpegno (mq. 28,78), lavanderia (mq. 9,64), stireria (mq. 4,94), ripostiglio 1 sottoscala (mq. 1,50), cantina (mq. 16,29), ripostiglio 2 (mq. 7,59), bagno (mq. 4,94). Il disimpegno 1 è collegato direttamente con il Garage sub 14 di pertinenza attraverso un portone blindato.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 1 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 1.

In particolare il Bene N. 2 di pertinenza del precedente Bene N. 1 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 16,77, Lorda totale di mq. 20,85. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, dotato di impianto elettrico non ancora collegato e basculante automatizzata.
L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F1 - Documentazione Fotografica Lotto 1 (Foto 57, 64/67) e nell'All. H1.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è risultata sufficiente per l'identificazione degli immobili pignorati.
A seguito della verifica contestuale della documentazione reperita dalla scrivente ed in particolare:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elaborati Planimetrici depositati in Catasto (Allegati B0a, B0b, B0c), Visure storiche (Allegati B0), Atti - Formalità -Iscrizioni - Trascrizioni (All. C0), Fascicoli delle Pratiche Edilizie (All. G) e dai rilievi effettuati in sito (All. H), è stato possibile confermare la identificazione catastale dei beni pignorati.
Il presente Pignoramento si riferisce quindi ad unità immobiliari facenti parte di un Fabbricato di tre piani fuori terra più seminterrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 (All. B0), sito a Latina in Via San Marino n. 29, ad oggi tutte le unità immobiliari sono identificate catastalmente come "Categoria F3 – in Corso di costruzione" infatti nell'ultimo Elaborato Planimetrico depositato in data 27.09.2018 (All. B0c) le unità risultano ancora senza la distribuzione interna degli ambienti.

Per opportuna conoscenza da verifica effettuata sugli Atti antecedenti al ventennio della trascrizione del pignoramento si segnala l'esistenza di un primo Atto d'obbligo del 18.07.1977 per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C1a) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
SI EVIDENZIA CHE la scrivente è venuta a conoscenza dell'esistenza del suddetto Atto d'Obbligo solo leggendo il Preliminare di Compravendita del Notaio Celeste riferito ad una delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (All. C1l – pag. 5). Tale Atto non viene comunque menzionato sull'Atto d'Obbligo del 24.05.2013 per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999 (All. C1e).

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE l'indirizzo dell'immobile pignorato risulta erroneamente descritto come "VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC" nella Visura Catastale, nel Ricorso per Decreto Ingiuntivo, nell'Atto di Pignoramento, nell'Istanza di Vendita e nella Certificazione Notarile pertanto la scrivente CTU ha proceduto ad inoltrare richiesta ufficiale all'Ufficio Toponomastica del Comune di Latina per ottenere una Attestazione sulla corretta Denominazione della Via (All. D2a - D2b) quindi l'indirizzo corretto del Fabbricato e delle Unità immobiliari pignorate è: "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

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

In riferimento alla "Completezza documentazione ex art. 567" si rimanda integralmente a quanto relazionato per il Bene N. 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

SI EVIDENZIA CHE il sub 4 (appartamento) e sub 14 (garage) in questione (Lotto 1 di vendita) sono stati oggetto di una DOMANDA GIUDIZIALE Trascritta in data 07/02/2019 - Registro Particolare 2130 Registro Generale 2907 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1189/2019 del 31/01/2019 (All. C4d) presentata da **** Omissis **** che ha stipulato un Contratto preliminare di Compravendita con **** Omissis **** in data 30.04.2015 ed integrato in data 09.06.2017 (All. C1h).
Ad oggi l'immobile risulta comunque libero a meno di qualche materiale edile rimasto sui luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

SI EVIDENZIA CHE il sub 4 e sub 14 in questione sono stati oggetto di una DOMANDA GIUDIZIALE Trascritta in data 07/02/2019 - Registro Particolare 2130 Registro Generale 2907 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1189/2019 del 31/01/2019 (All. C4d) presentata da **** Omissis **** che ha stipulato un Contratto preliminare di Compravendita con **** Omissis **** in data 30.04.2015 ed integrato in data 09.06.2017 (All. C1h).
Ad oggi l'immobile risulta comunque libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Per opportuna conoscenza vengono di seguito descritti prima i confini catastali dell'area di sedime del Fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 facendo riferimento alla Mappa scaricata il 17.11.2022 (All. B0d):
• con immobile Foglio 170 part. 691 – Seminativo Arboreo (All. B0o) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta' ½ e di **** Omissis **** Proprieta' ½;
• con immobile Foglio 170 part. 678 – Ente Urbano (All. B0p) di proprietà di **** Omissis **** da verificare proprietaria in comunione legale per 1/2 fino al 27/01/1993 e di **** Omissis **** da verificare proprietario in comunione legale per 1/2 fino al 27/01/1993;
• con immobile Foglio 170 part. 1261 – Seminativo (All. B0q) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000;
• con immobile Foglio 170 part. 1365 (All. B0r), di proprietà di **** Omissis **** Sede in **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** Proprieta' 1/1;
• con immobile Foglio 170 part. 1247 – Seminativo Arboreo (All. B0s) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta'. A tale riguardo si fa presente che il terreno in questione di cui si tratta nel Capitolo "Regolarità Ediliza" e in modo dettagliato nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA è a tutt'oggi occupato da **** Omissis **** in forza del Contratto di Concessione del 07.11.2008 (All. G1e) stipulato dal Comune ma ormai scaduto e non rinnovato;
Salvo altri.

Rammentando che l'intero fabbricato risulta tuttora accatastato come Categoria F3 (in Corso di costruzione) e pertanto di proprietà di **** Omissis ****,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in riferimento ai Confini specifici del sub 4 (All. B1) si rimanda sempre all'Elaborato Planimetrico del 2018 (All. B0c) la cui rappresentazione è stata verificata in sede di sopralluoghi in sito.

Bene N. 1 – Appartamento Sub 4 – Piano Terra:
• con distacco immobile Foglio 170 part. 678 – Ente Urbano (All. B0p);
• con distacco sub 10 area di manovra autorimessa del fabbricato;
• con sub 3 corpo scala del fabbricato;
• con immobile sub 5 (piano T/S1);
• con distacco immobile Foglio 170 part. 1261 – Seminativo (All. B0q);

Sub 4 – Appartamento Piano S/1:
• con immobile sub 14 (piano S/1) garage;
• con immobile sub 13 (piano S/1) garage;
• Terrapieno distacco immobile Foglio 170 part. 1261;
• con immobile sub 5 (piano S/1);
• con sub 3 corpo scala del fabbricato;
• con sub 10 area di manovra autorimessa del fabbricato.
Salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

In riferimento alla individuazione dei Confini relativi al Fabbricato particella 1395 si rimanda integralmente a quanto relazionato in merito al Bene N. 1.

In riferimento ai Confini relativi al Bene N. 2 – Garage Sub 14 – S/1, lo stesso confina:
• con sub 10 area di manovra autorimessa del fabbricato.
• con immobile sub 13 (piano S/1) garage;
• con immobile sub 4 (locali accessori piano S/1)
Salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,73 mq	94,89 mq	1	94,89 mq	2,73 m	T
Portico 1	11,60 mq	12,76 mq	0,40	5,10 mq	0,00 m	T
Portico 2	6,94 mq	7,03 mq	0,40	2,81 mq	0,00 m	T
Balcone	2,18 mq	2,68 mq	0,40	1,07 mq	0,00 m	T
Giardino	137,88 mq	137,88 mq	0,18	24,82 mq	0,00 m	T
Locali Accessori	73,68 mq	98,93 mq	0,50	49,47 mq	2,35 m	S/1
			Totale superficie convenzionale:	**178,16 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**178,16 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si evidenzia che:
- l'altezza sopra descritta dell'Appartamento a piano terra è stata rilevata sui luoghi che ad oggi sono ancora privi di pavimentazione;
- l'altezza sopra descritta dei Locali Accessori al piano seminterrato si riferisce alla media tra ml. 2,51 e ml. 2,20;
- la superficie del giardino si riferisce alla porzione a verde rilevata sui luoghi che però in parte ricade sul solaio di copertura dei Locali accessori. Tuttavia in questa sede non è possibile relazionare sulle tipologie costruttive utilizzate per realizzare il cosiddetto "giardino pensile".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,77 mq	20,85 mq	1	20,85 mq	2,51 m	S/1
			Totale superficie convenzionale:	**20,85 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**20,85 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1990** al **12/07/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14;15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **08/03/2001** al **14/08/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **14/08/2001** al **30/03/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/03/2004** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **11/10/2006** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/04/2013** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1364 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.98 Reddito dominicale € 9,19 Reddito agrario € 6,67
Dal **30/04/2013** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **03/04/2014** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **07/04/2014** al **18/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **18/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **22/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395, Sub. 4 Categoria F3 Piano S1-T

In riferimento alle Variazioni Catastali subite dall'immobile acquistato dalla Società Debitrice nel 2014, distinto al Foglio 170 del Comune di Latina part. 1395 al N.C.T. come ENTE URBANO (All. B0e), al N.C.E.U. come F3 (All. B0f) si fa presente che essa è stata soppressa per dare origine ai Vari Sub del fabbricato. Su tale particella veniva iscritta Ipoteca del 10.06.2014 R.P. 1405, si evidenzia che ai Terreni le Variazioni derivano dai seguenti Dati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Dal 28/05/1990 al 12/07/1990: VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/05/1990 - T.AGG.705/90 n.185.1/1990 in atti dal 26/04/1994. Partita 2956. Annotazioni: di immobile: "SR" ORIGINATO DAL NUM.63. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- Foglio:170 Particella:1079 ; Foglio:170 Particella:1080 ; Foglio:170 Particella:1081 ; Foglio:170 Particella:1082 ;
Foglio:170 Particella:1083 ; Foglio:170 Particella:1084 ; Foglio:170 Particella:1085 ; Foglio:170 Particella:1086 ;
Foglio:170 Particella:1087 ; Foglio:170 Particella:1088 ; Foglio:170 Particella:1089 ; Foglio:170 Particella:1090 ;
Foglio:170 Particella:1091 ; Foglio:170 Particella:1093 ; Foglio:170 Particella:1094 ; Foglio:170 Particella:1095 ;
Foglio:170 Particella:1096 ; Foglio:170 Particella:1097 ;
- Dal 12/07/1990 al 08/03/2001: Atto del 12/07/1990 Pubblico ufficiale NICOTRA ANDREA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 32352 Registrazione n. 3720 registrato in data 31/07/1990 - n. 5365.4/1990 in atti dal 26/04/1994.
- Dal 08/03/2001 al 14/08/2001: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2001 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 731 n. 72 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI **** Omissis **** Voltura n. 6782.1/2005 - Pratica n. LT0084575 in atti dal 24/05/2005.
- Dal 14/08/2001 al 30/03/2004: FRAZIONAMENTO del 14/08/2001 Pratica n. 174960 in atti dal 14/08/2001 (n. 2585.1/2001).
- Dal 30/03/2004 al 11/10/2006: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2004 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 731 n. 73 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI **** Omissis **** Voltura n. 6789.1/2005 - Pratica n. LT0084535 in atti dal 24/05/2005.
- Dal 11/10/2006 al 30/04/2013: Atto del 11/10/2006 Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44612 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21240.1/2006 Reparto PI di LATINA in atti dal 08/11/2006.
- Dal 30/04/2013 al 03/04/2014: FRAZIONAMENTO del 30/04/2013 Pratica n. LT0059758 in atti dal 30/04/2013 presentato il 29/04/2013 (n. 59758.1/2013).
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1220.
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1365.
- Dal 03/04/2014 al 03/04/2014: Tipo Mappale del 03/04/2014 Pratica n. LT0044621 in atti dal 03/04/2014 presentato il 03/04/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 44621.1/2014). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1364.

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinto al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395 sub 4 (All. B1a) ed in riferimento agli Elaborati Planimetrici depositati in Catasto, si evidenzia che esse derivano dai seguenti Dati:
- Dal 07/04/2014 al 07/04/2014: COSTITUZIONE del 07/04/2014 Pratica n. LT0045449 in atti dal 07/04/2014 COSTITUZIONE (n. 391.1/2014).
- Dal 07/04/2014 al 18/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 18/05/2017 al 22/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 22/05/2017 al 22/05/2017: VARIAZIONE del 18/05/2017 Pratica n. LT0054133 in atti dal 22/05/2017 DIV (n. 10544.1/2017). Indirizzo: VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC Piano T-S1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1990** al **12/07/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14;15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **08/03/2001** al **14/08/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **14/08/2001** al **30/03/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/03/2004** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **11/10/2006** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/04/2013** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1364 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.98 Reddito dominicale € 9,19 Reddito agrario € 6,67
Dal **30/04/2013** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **03/04/2014** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **07/04/2014** al **18/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **18/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **22/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395, Sub. 14 Categoria F3 Piano S1

In riferimento alle Variazioni Catastali subite dall'immobile acquistato dalla Società Debitrice nel 2014, distinto al al Foglio 170 del Comune di Latina part. 1395 al N.C.T. come ENTE URBANO (All. B0e), al N.C.E.U. (All. B0f) che è stata soppressa per dare origine ai Vari Sub del fabbricato. Si rimanda a quanto relazionato nelle Note per il Bene N, 1.

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinto al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395 sub 14 (All. B1b) ed in riferimento agli Elaborati Planimetrici depositati in Catasto, si evidenzia che esse derivano dai seguenti Dati:
- Dal 07/04/2014 al 07/04/2014: COSTITUZIONE del 07/04/2014 Pratica n. LT0045449 in atti dal 07/04/2014 COSTITUZIONE (n. 391.1/2014).
- Dal 07/04/2014 al 18/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 18/05/2017 al 22/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017. Indirizzo: Viale San Marino Piano S1-T-1-2.
- Dal 22/05/2017 al 22/05/2017: VARIAZIONE del 18/05/2017 Pratica n. LT0054133 in atti dal 22/05/2017 DIV (n. 10544.1/2017). Indirizzo: VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC Piano S1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	170	1395	4		F3					T-S1	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla verifica degli Elaborati Planimetrici si evince che la consistenza delle unità immobiliari costituite ha subito trasformazioni a partire dal primo Elaborato del 2014 (All. B0a) sino all'ultimo del 2018 (All. B0c) che tuttavia non definisce ancora la distribuzione esterna ed interna delle singole unità immobiliari in quanto quest'ultime risultano ancore accatastate come Categoria "F3". Non sarà quindi possible verificare una "Corrispondenza Catastale" con l'effettivo Stato dei luoghi ma si procederà, come meglio descritto nel Capitolo "Regolarità Edilizia", alla verifica dei luoghi esclusivamente con l'ultimo Titolo Edilizio che "probabilmente" sarà ritenuto valido dal Comune.
Ferma restando la necessità di procedere con pratiche edilizie per ricondurre l'immobile pignorato in questione alle condizioni di legittimità urbanistico – edilizia, sarà necessario procedere alla redazione di un "Elaborato Planimetrico" definitivo ed all'accatastamento dell'unità immobiliare con la presentazione della DOCFA ed allegata "planimetria catastale", variando anche l'indirizzo che dovrà essere "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	170	1395	14		F3					S1	

Corrispondenza catastale

Dalla verifica degli Elaborati Planimetrici si evince che la consistenza delle unità immobiliari costituite come Garage ha subito trasformazioni nell'Elaborato del 2017 (All. B0b) che già definisce la distribuzione delle singole unità immobiliari che però risultano ancore accatastate come Categoria "F3". Pertanto, pur avendo verificato una "Corrispondenza Catastale" con l'effettivo Stato dei luoghi si procederà comunque, come meglio descritto nel Capitolo "Regolarità Edilizia", alla verifica dei luoghi esclusivamente con l'ultimo Titolo Edilizio che "probabilmente" sarà ritenuto valido dal Comune.
Ferma restando la necessità di procedere con pratiche edilizie per ricondurre l'immobile pignorato in questione alle condizioni di legittimità urbanistico – edilizia, sarà necessario procedere alla redazione della DOCFA ed allegata "planimetria catastale", variando anche l'indirizzo che dovrà essere "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

SI EVIDENZIA CHE il sub 4 (appartamento) e sub 14 (garage) - Lotto 1 di vendita, sono stati oggetto di una DOMANDA GIUDIZIALE Trascritta in data 07/02/2019 - Registro Particolare 2130 Registro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Generale 2907 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1189/2019 del 31/01/2019 (All. C4d) presentata da **** Omissis **** che ha stipulato un Contratto preliminare di Compravendita con **** Omissis **** in data 30.04.2015 ed integrato in data 09.06.2017 (All. C1h).
Attualmente l'immobile risulta comunque libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

SI EVIDENZIA CHE il sub 4 (appartamento) e sub 14 (garage) - Lotto 1 di vendita, sono stati oggetto di una DOMANDA GIUDIZIALE Trascritta in data 07/02/2019 - Registro Particolare 2130 Registro Generale 2907 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1189/2019 del 31/01/2019 (All. C4d) presentata da **** Omissis **** che ha stipulato un Contratto preliminare di Compravendita con **** Omissis **** in data 30.04.2015 ed integrato in data 09.06.2017 (All. C1h).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Come si evince dall'All. F1 - Documentazione Fotografica Lotto 1 l'immobile sub 4 – int. 2 si trova ancora in una "fase di rifinitura" per quanto riguarda l'interno sia al piano terra che al piano interrato mancano gli infissi interni, i battiscopa, i frutti e le piastre degli interruttori e le porte interne, sono presenti invece i corpi radianti su entrambi i piani, manca ancora la pavimentazione a piano terra, sono assenti inoltre il rivestimento del locale cucina a piano terra. L'immobile, che ancora deve essere ultimato, si trova attualmente in uno stato di manutenzione buono a meno della corte giardinata e delle inferriate esterne che cominciano a presentare problemi di ruggine.
Inoltre nel Piano Interrato si sono riscontrate inspiegabili tracce di ammaloramento sul soffitto del locale "stireria" e "lavanderia", sugli intonaci nella parte bassa delle pareti sia interne sia esterne a confine con la parte condominiale del Corpo Scala. Per una più specifica descrizione si rimanda al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

Come si evince dall'All. F1 - Documentazione Fotografica Lotto 1 (Foto 89/92) il Garage in questione al quale si accede direttamente dai locali accessori del sub 4 attraverso un portoncino blindato si presenta in buone condizioni, sono presenti gli impianti (non ancora allacciati) ma mancano ancora i battiscopa. Per una più specifica descrizione si rimanda al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Le Unità Immobiliari oggetto del presente pignoramento sono state suddivise in 6 Lotti che vengono venduti con annesse PARTI COMUNI ai Sub 4, 14, 5, 12, 6, 11, 7, 13, 16,17 identificate come BENI COMUNI NON CENSIBILI più specificatamente:
- Ingresso pedonale e carrabile del fabbricato - fgl.170 part.1395 sub 1 (All. B0g);
- Rampa pedonale e carrabile di accesso al piano terra ed interrato - fgl.170 part.1395 sub 2 (All. B0h);
- Corpo Scala - ascensore del fabbricato e Locale Autoclave piano interrato - fgl.170 part.1395 sub 3 (All. B0i);
- Area di manovra Autorimessa piano interrato - fgl.170 part.1395 sub 10 (All. B0j);
- Copertura - fgl.170 part.1395 sub 15 (All. B0k).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SI EVIDENZIA CHE il Fabbricato come del resto tutte le unità immobiliari e parti condominiali risultano ad oggi ancora accatastati come "F3 in corso di costruzione".
SI EVIDENZIA INOLTRE CHE non risulta ancora installato l'ascensore e le unità immobiliari sono ancora collegate alle utenze di cantiere e, nonostante gli immobili al piano primo e secondo siano già da tempo abitati, il FINE LAVORI dichiarato nel 2016 non può essere considerato valido in quanto sussistono le innumerevoli problematiche riscontrate e trattate nei Capitoli della "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

In riferimento alle "Parti Comuni" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'attuale accesso alla particella 1395 dove insiste il Fabbricato pignorato avviene attraverso il passaggio sulle particelle 1250 e 1247 di proprietà del Comune di Latina (All.ti B0s - B0t).
La problematica dell'Accesso Carrabile è stata trattata nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente
nell'All. "G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

Come già relazionato per il Bene n. 1, l'attuale accesso alla particella 1395 dove insiste il Fabbricato pignorato e in particolare quindi l'accesso carrabile all'area di manovra dei Box avviene attraverso il passaggio sulle particelle 1250 e 1247 di proprietà del Comune di Latina (All.ti B0s - B0t).
In questa sede preme rilevare che ad oggi l'utilizzo dei Garage è ufficialmente inibito a causa della "illegittimità" dell'accesso carrabile da Via San Marino come meglio relazionato nel Capitolo "Regolarità Edilizia" ed più specificatamente
nell'All. "G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO (vedi All. F1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1 - Foto 1/23):
Il Fabbricato nel quale è ubicato l'immobile pignorato sub 4 – int. 2 situato al piano terra/interrato è stato edificato in forza del PdC 38/EP del 24.07.2013 ma, come viene ampiamente descritto nel "Capitolo Regolarità Edilizia" e più specificatamente trattato negli Allegati G0a – CRONOLOGIA EVENTI e G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA, a partire dall'inizio lavori dichiarato in data 02.08.2013, nel Corso della costruzione ha subito varie modifiche sia a livello strutturale che architettonico.
In questa sede pertanto, si procederà a descrivere le "Caratteristiche Costruttive" basandosi sulla verifica dello stato dei luoghi da parte della scrivente e sulle "relazioni tecniche" e "documentazione fotografica" presenti in atti sia quelle riferite alle "pratiche edilizie" sia quelle riferite agli "esposti", sia infine a quelle riferite ai "sopralluoghi in sito effettuati dai Tecnici Comunali, dalla Polizia Locale e dai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Funzionari del Genio Civile".
Le Fondazioni del fabbricato sono state realizzate in travi rovesce e pareti di contenimento in c.a. insistenti in parte su pali ai confini con le particelle 678 e 1247 (vedi All. G2j - Diffida Confinante ottobre 2013 – Foto pag. 37-38 e All. G6f - Tav.UnicaSCIA18.05.2017); la Struttura Verticale ed Orizzontale è in pilastri e travi in c.a. con solai in latero-cemento (vedi All. G2n - Soprall.Cong.11.12.2013 – Foto Pag. 6/9); la Copertura è in c.a. parte a tetto, parte piana e parte a tetto riportato (vedi precedente All. G2n ed All. G3d - Accert.Verb.Cong.03.06.2014 – Foto Pag. 14/19).
La composizione dei solai viene meglio descritta nella Relazione di cui alla Legge 10/91 depositata il 02.07.2014 (All. G3i – pag. 41/44). A tale riguardo tuttavia, SI EVIDENZIA CHE in riferimento proprio all'immobile in questione sub 4, il suo piano interrato – comunicante con il piano terra - subirà le modifiche per il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO di cui al PIANO CASA presentato nel 2017, nei titoli edilizi presentati ed in parte assentiti, all'epoca della redazione della L. 10/91 (anno 2014) prima quindi del Piano Casa, i locali situati al piano interrato erano destinati a Depositi e Garage.
Dall'All. G3i si evince che lo spessore dei solai finiti dovrebbe essere variabile da cm. 33 a cm. 49, nella Sezione A-A dell'elaborato grafico allegato al PdC 36/EP in Sanatoria tutti i solai piani vengono indicati di cm. 42 (vedi All. G3o).
Secondo quanto descritto nella Relazione Legge 10/91 depositata in Comune in data 02.07.2014, le tamponature perimetrali esterne dovrebbero essere di due tipi:
- parte in blocchi di laterizio spessore cm. 12, forati interni da cm. 8 ed interposta camera d'aria di cm. 3 e polistirene espanso da cm. 10, per uno spessore totale di cm. 37 comprensivo di intonaco interno ed esterno (vedi All. G3i – pag. 45);
- parte in monoblocco di laterizio non isolato di spessore totale di cm. 34 comprensivo di intonaco interno ed esterno (vedi All. G3i – pag. 47).
Sui luoghi all'esterno il fabbricato si presenta per lo più in paramento di cortina.
I tramezzi interni sono in Forati da cm. 8 con spessore totale comprensivo di intonaco pari a cm. 10 (vedi All. G3i – pag. 46). Gli intonaci interni sono di calce e gesso e quelli esterni in malta di cemento.

Nell'elaborato (All. G3o) e nella Relazione tecnica (All. G3n) allegati al PdC 36/EP in Sanatoria del 2014 vengono descritti gli impianti di adduzione idrica, l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche e relativo manufatto di recupero di quest'ultime per l'utilizzo negli scarichi dei bagni, l'impianto di smaltimento delle acque nere ma, in sede di sopralluoghi, non è stato possibile verificare con certezza i tracciati degli impianti né il serbatoio previsto per il recupero delle acque piovane. Sono comunque visibili sull'area di manovra dei box due grandi manufatti di cui uno quasi certamente si riferisce al pozzetto contenente la pompa di sollevamento delle acque meteoriche (Foto 13).
L'adduzione idrica avviene attraverso allaccio all'acquedotto comunale. La fornitura di metano per l'alimentazione delle Caldaie autonome avviene attraverso l'allaccio alla rete comunale ed i relativi contatori sono visibili all'interno del manufatto contenente anche le cassette postali, tale manufatto è stato realizzato all'ingresso del fabbricato, ma fuori dai limiti catastali della part. 1395 (Foto 1/4).
In riferimento agli impianti tecnologici relativi ai Pannelli Solari e Fotovoltaici rappresentati negli elaborati grafici dei progetti e nelle relazioni tecniche allegate, in sede di sopralluoghi si è verificato la presenza di n. 4 pannelli solari posizionati sulla parte piana della copertura del Sottotetto del sub 16, n. 2 pannelli solari posizionati sulla copertura del Corpo Scala, n. 16 pannelli fotovoltaici posizionati tutti sulla falda del tetto riportato in corrispondenza del sub 17 (vedi Prima Immagine dell'All. F1 – Documentazione Fotografica – Lotto 1). Pertanto i suddetti impianti tecnologici a servizio di tutte le unità immobiliari residenziali presenti nel fabbricato sono posizionati tutti sulla copertura del fabbricato corrispondente al sub 15 catastale ma per la loro eventuale manutenzione è necessario passare dalle terrazze di pertinenza del sub 16 e del sub 17. Inoltre, come anche dichiarato da un occupante di una delle unità immobiliari, i pannelli fotovoltaici non sono ancora collegati alle singole utenze ed i pannelli solari presentano qualche problema nel loro funzionamento.
L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato ed alle unità immobiliari avviene attraverso un Cancello metallico a due battenti che apre su una leggera discesa che conduce sia alla scala di 10 gradini il cui primo pianerottolo di arrivo è posto a quota + 0,90 ml. circa rispetto alla quota stradale di Via San

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Marino, sia all'area di manovra dei Garage (Foto 5/12). A quota seminterrato in corrispondenza del blocco ascensore che al contrario del corpo scala arriva al piano seminterrato, è posizionato un altro Quadro elettrico (Foto 13/17) collegato alle singole unità immobiliari residenziali ed alle utenze condominiali, in prossimità del corpo ascensore è situato un locale Autoclave condominiale (Foto 18/23).

Bene N. 1 - UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA sub 4 piano T/S1 – int. 2 (vedi All. F1 – Documentazione Fotografica Lotto 1 e All. H1): Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali e costruttive generali si rimanda a quanto sopra esposto in riferimento all'intero fabbricato, di seguito vengono meglio descritte alcune caratteristiche specifiche dell'immobile in questione che risultano uguali a quelle già documentate nelle Foto allegate all'ultimo Sopralluogo effettuato dai Tecnici Comunali nel novembre 2019. TUTTAVIA SI EVIDENZIA CHE la distinzione tra Superficie Utile (S.U.) e Superficie Non Residenziale (S.N.R.) che segue viene fatta in considerazione di quanto verificato nel Corso dei colloqui avuti con i Funzionari Comunali per poter stabilire le procedure corrette da intraprendere per riportare gli immobili ad uno "Stato di legittimità urbanistica – edilizia" e cioè non considerando che negli ambienti del Piano Seminterrato si rileva la presenza di impianti idrico-sanitari e impianto di riscaldamento per renderli "abitabili" e tali si potrebbero considerare in parte se non fosse per la circostanza che l'altezza utile interna varia da ml. 2,50 e ml. 2,20. Pertanto la destinazione d'uso degli ambienti del Piano seminterrato sarà identificata come rappresentato nell'ultimo elaborato grafico prodotto dalla Società Costruttrice in data 11.12.2018 (All. G7i – pag. 7) ad "integrazione/sostituzione" di quello del 22.02.2018 relativo alla D.I.A. Piano Casa del 2017, i locali "Stireria, Lavanderia e Bagno" saranno considerati "vani di abitazione non permanente ovvero quelli adibiti a funzioni abitative che non comportano la permanenza continuativa di persone" come descritto nell'art. 42 del nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Latina (vedi quanto puntualizzato nell'Al. G0b – LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA – pag. 22-23-24-25). Pertanto si considera l'attuale superficie del sub 4 (vedi All. H1 – Rilievo stato dei luoghi) così suddivisa:
PIANO TERRA - S.U. mq. 73,73 S.N.R. mq. 20,72 Sup. Lorda mq. 94,89 e PIANO INTERRATO/SEMINTERRATO - da considerarsi S.N.R. mq. 73,68 Sup. Lorda mq. 98,93.
L'Esposizione dell'appartamento a PIANO TERRA RIALZATO è nord, nord/est, sud/est, vi si accede, come già detto, dal percorso carrabile e pedonale in leggera pendenza attraverso 10 scalini che arrivano al pianerottolo del corpo scala (Foto 9) posto ad una quota di circa ml. 0,90 rispetto alla quota stradale di Via San Marino, sul suddetto pianerottolo si aprono gli ingressi dei sub 4 e 5 (Foto 24,25).

La suddivisione interna dell'appartamento a PIANO TERRA RIALZATO (All. H1) corrisponde in linea di massima con quanto rappresentato nell'elaborato grafico (All. G6f) allegato alla "S.C.I.A. Tardiva del 18.05.2017" (titolo comunque non valido – vedi Capitolo Regolarità Edilizia) ma, se si prende in considerazione l'elaborato grafico del PdC in Sanatoria 36/EP del 27.11.2014, le destinazioni d'uso degli ambienti sono diverse da quanto rappresentato nel 2017 infatti, sui luoghi l'appartamento è composto da un grande ambiente destinato a ingresso – soggiorno – pranzo di mq. 50,65 (Foto 29/32), un disimpegno anti-bagno di mq. 1,90, un bagno di mq. 4,12 (Foto 33/36), una camera di mq. 14,71 che si apre sul soggiorno "forse" destinata a Cucina vista la presenza di impianti anche a terra (Foto 30,45,46,47) ed all'interno della quale è presente un piccolo ripostiglio cieco di mq. 2,35 (Foto 46,48). Dal soggiorno (Foto 49) parte una scala delimitata da un tramezzo a tutta altezza (Foto 66/69).
All'interno del soggiorno nella parete adiacente alla seconda finestra che si apre sul Balcone 3 (Foto 32) è stato realizzato un foro sulla muratura perimetrale che è collegato con una canna fumaria in acciaio ben visibile sul prospetto del fabbricato (Foto 43,44).
L'appartamento a piano terra ha due zone porticate che affacciano sull'area esterna giardinata esclusiva che circonda l'immobile sul lato nord, nord/est, sud/est di circa mq. 137,88 (Foto 54/64), parte dell'area a verde tuttavia risulta sovrastante il solaio di copertura dei locali posti al piano seminterrato ma non è dato sapere comunque quale tecnica costruttiva sia stata utilizzata per costruire la parte cosiddetta a "Giardino Pensile". Il Portico 1 ha una sup. di mq. 11,60 (Foto 52, 53, 57) ed il Portico 2 ha una sup. di mq. 6,94 (Foto 59, 61).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sul lato nord/ovest del soggiorno è presente anche un balcone di mq. 2,18 che si affaccia sull'area di manovra dei garage (Foto 32 e 37/43). L'altezza utile interna è pari a ml. 2,73 ma si fa presente che su tutto il piano, come si evince chiaramente dalle foto, manca ancora la pavimentazione. Sono assenti inoltre i battiscopa, i frutti, le piastre degli interruttori e le porte interne, sono presenti invece i corpi radianti.

L'appartamento che si sviluppa al PIANO SEMINTERRATO (All. H1) raggiungibile attraverso la scala sopra descritta (Foto 66/69) è composto da un disimpegno interno e quindi non areato ed illuminato naturalmente di mq. 28,78 (Foto 70/73) sul quale si apre un ripostiglio sotto-scala di mq. 1,50 (Foto 71), il Garage sub 14 separato da un portoncino blindato (Foto 57,64), un Locale ("stireria" secondo il Piano Casa) di mq. 4,94 (Foto 57/60) e un Locale ("lavanderia" secondo il Piano Casa) provvisto di una apertura cosiddetta a "bocca di lupo" di mq. 9,64 (Foto 57 e 61/63).
Frontalmente alla scala si trova l'ingresso ad un Locale ("palestra" secondo il Piano Casa originario) di mq. 16,29 (Foto 68/72) sul quale si aprono un Ripostiglio di mq. 7,59 (Foto 70, 75,76) ed un Bagno di mq. 4,94 (Foto 71,73,74), questi ultimi tre ambienti sono forniti di areazione ed illuminazione naturale attraverso finestroni alti. L'altezza utile interna è pari a circa ml. 2,51 e nella parte dei locali adiacenti al Terrapieno si riduce a ml. 2,20.
E' presente su tutto il piano un pavimento in gres porcellanato, il rivestimento nei Bagni ed i corpi radianti, sono invece ancora assenti le porte interne, i frutti e le piastre degli interruttori.
Si rilevano tracce di ammaloramento su alcune parti del soffitto della "stireria" e della "lavanderia" (Foto 59,62), sulla parte inferiore della muratura in particolare sulla parete della scala interna a confine con lo spazio esterno condominiale del corpo ascensore e locale autoclave (Foto 62). La stessa problematica si nota pure sulla parete della scala (Foto 63,64).
Gli infissi esterni del sub 4 in entrambi i piani sono in PVC con vetro-camera con inferriate esterne, con predisposizione di zanzariere ed avvolgibili con comando elettrico per quelli al piano terra.

In riferimento alla descrizione degli impianti si rimanda anche a quanto descritto nella Relazione Tecnica allegata alla S.C.I.A. Tardiva del 2017 (All. G6e). La produzione di acqua calda sanitaria per buona parte dell'anno dovrebbe essere alimentata dai pannelli solari posizionati sulla copertura del fabbricato collegati in modo autonomo all'unità immobiliare ma, come già detto ad oggi non perfettamente funzionanti. Gli scarichi dei Water dovrebbero essere collegati al Serbatoio di recupero delle acque piovane che come già detto non è stato possibile individuare in sito. L'impianto di riscaldamento dovrebbe essere alimentato da Caldaia autonoma posta all'esterno dell'unità immobiliare ma in sede di sopralluogo la caldaia non era presente (Foto 53). L'impianto elettrico è stato realizzato a norma considerando il fatto che comunque le unità immobiliari del piano primo e secondo sono quasi certamente già abitate dal 2019 ma, come già detto ad oggi non risulta collegato né alle rete né ai pannelli fotovoltaici. E' presente all'interno il Video-Citofono (Foto 26/28), il termostato ambiente (Foto 33,34) e la predisposizione per l'impianto antifurto.
Tuttavia la verifica puntuale del buon funzionamento di tutti gli impianti sopra descritti si potrà fare solo nel momento in cui si procederà alla "reale ultimazione dei lavori".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

Bene N. 2 - UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA sub 14 piano S1 (vedi All. F1 – Documentazione Fotografica Lotto 1 ed All. H1): Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali e costruttive generali dell'intero fabbricato si rimanda a quanto sopra esposto in riferimento al Bene n. 1, di seguito vengono meglio descritte alcune caratteristiche specifiche dell'immobile in questione.
Trattasi del Garage di pertinenza dell'appartamento sub 4 che è stato collegato direttamente ai Locali Accessori del piano seminterrato attraverso un portoncino blindato (Foto 89/92). La sua pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti interne ed il soffitto sono regolarmente intonacate e tinteggiate. E' presente l'impianto elettrico attualmente non collegato ed una basculante con apertura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

automatizzata.
Ha una sup. utile di circa mq. 16,77 e una sup. lorda di circa mq. 20,85 con altezza pari a ml. 2,51.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'immobile risulta libero

L'immobile sub 4 situato al Piano terra e seminterrato non risulta occupato, anche perché ad oggi ancora in corso di ultimazioni lavori.
SI EVIDENZIA CHE il sub 4 (appartamento) e sub 14 (garage) - Lotto 1 di vendita sono stati oggetto di una DOMANDA GIUDIZIALE Trascritta in data 07/02/2019 - Registro Particolare 2130 Registro Generale 2907 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1189/2019 del 31/01/2019 (All. C4d) presentata da **** Omissis **** che ha stipulato un Contratto preliminare di Compravendita con **** Omissis **** in data 30.04.2015 ed integrato in data 09.06.2017 (All. C1h).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile sub 14 situato al Piano seminterrato non risulta occupato.
SI EVIDENZIA CHE il sub 4 (appartamento) e sub 14 (garage) - Lotto 1 di vendita sono stati oggetto di una DOMANDA GIUDIZIALE Trascritta in data 07/02/2019 - Registro Particolare 2130 Registro Generale 2907 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1189/2019 del 31/01/2019 (All. C4d) presentata da **** Omissis **** che ha stipulato un Contratto preliminare di Compravendita con **** Omissis **** in data 30.04.2015 ed integrato in data 09.06.2017 (All. C1h).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 12/07/1990 al 08/03/2001</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Andrea Nicotra di Latina</td><td>12/07/1990</td><td>32352</td><td>5539</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria Registri Immobiliari di Latina</td><td>19/07/1990</td><td>13220</td><td>9455</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **08/03/2001** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Benevento	10/02/2005	72	731
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	10/01/2006	677	504
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/10/2006** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Coppola di Latina	11/10/2006	44612	19604
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	07/11/2006	36151 – 36152 - 36153	21238 – 21239 - 21240
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Latina	06/11/2006	9289	
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Enzo Becchetti di Latina	07/04/2014	23961	13132
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	02/05/2014	10649	8339
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Latina	30/04/2014	4903	1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

In riferimento agli Atti sopra elencati si evidenzia che:
- Con Atto di Compravendita del 11.10.2006 (All. C0a3) per Notaio Giuseppe Coppola di Latina, Rep. 44612, Racc. 19604, registrato a Latina il 06.11.2006 al n. 9289 ed ivi trascritto il 07.11.2006, Reg. gen. 36151 – 36152 – 36153, Reg. part. 21238 – 21239 – 21240, la società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, acquista dai signori **** Omissis **** la piena proprietà del lotto di terreno di mq. 691 sito a Latina in Via San Marino e distinto al catasto Terreni al foglio 170, particella 1220, ad essi pervenuto parte per Successione al loro padre **** Omissis **** deceduto in data 08.03.2001 e parte per Successione alla loro madre **** Omissis **** deceduta in data 30.03.2004.

OSSERVAZIONI:
• L'atto in questione è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi comunali.
• In riferimento alla verifica degli Atti e Successioni riconducibili alla proprietà dei signori **** Omissis ****, precedenti a quello sopra indicato, si rimanda a quanto puntualmente descritto nella Certificazione del Notaio Sergio Cappelli del 21.03.2022 depositata in atti come Documentazione Ipo-Catastale. Tuttavia, sempre all'interno dei fascicoli comunali è stata reperita la Trascrizione del precedente Atto di DIVISIONE del 17.07.1990 per Notaio Nicotra di Latina, Rep. 32352/5539, trascritto a Latina il 19.07.1990, Reg. Part. 9455 (All. C0a2) con il quale i Sig.ri **** Omissis **** dichiarando di accettare l'eredità del loro padre **** Omissis ****, si dividono e si assegnano i lotti di terreno riferiti alla proprietà dell'ex Podere 176, più specificatamente al Sig. **** Omissis **** viene assegnata la particella 1092 (All. C0a2 - pag. 3) che poi sarà soppressa con FRAZIONAMENTO del 14/08/2001 Pratica n. 174960 in atti dal 14/08/2001 (n. 2585.1/2001) (vedi All. B0e) per originare la particella 1220 di mq. 691.

- Con Atto di Compravendita del 07.04.2014 (All. C0a5) per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep. 23961, Racc. 13132, registrato a Latina il 30.04.2014 al n. 4903 serie 1T ed ivi trascritto il 02.05.2014, Reg. gen. 10649, Reg. part. 8339 (All. C0a6), la società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, oltre altri beni elencati all'art. 1 dell'atto ai punti A – B – C, acquista: <<D) fabbricato, in corso di costruzione, sito in Comune di Latina, via Sebastiano Marino, composto da piano interrato e tre piani fuori terra ed annessa corte di esclusiva pertinenza di mq. 698 (seicentonovantotto), confinante con particelle 1247, 2365 e 638 salvo altri>>.

OSSERVAZIONI:
• L'atto in questione è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi comunali.
• Non entrando nel merito della "validità" dell'Atto si precisa comunque che:
- La descrizione dei lotti confinanti, a meno della particella 1247, è errata.
- All'art. 3 dell'Atto l'istanza di PdC richiamata si riferisce esclusivamente all'immobile sito in Via Quarto di cui al punto A – B e quindi non viene in alcun modo fatto il riferimento al Fabbricato in questione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Notaio Andrea Nicotra di Latina	12/07/1990	32352	5539
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari di Latina	19/07/1990	13220	9455
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/03/2001** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Benevento	10/02/2005	72	731
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	10/01/2006	677	504
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/10/2006** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Coppola di Latina	11/10/2006	44612	19604
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	07/11/2006	36151 – 36152 - 36153	21238 – 21239 - 21240
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Latina	06/11/2006	9289	
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Enzo Becchetti di Latina	07/04/2014	23961	13132
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	02/05/2014	10649	8339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina	30/04/2014	4903	1/T

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.

In riferimento alla "Titolarità dell'immobile" si rimanda integralmente a quanto relazionato per il Bene N. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Latina il 10/06/2014
  Reg. gen. 13495 - Reg. part. 1405
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 550.000,00
  Rogante: Notaio Enzo Becchetti di Latina
  Data: 10/06/2014
  N° repertorio: 24202
  N° raccolta: 13303
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Trattasi di IPOTECA VOLONTARIA (All. C3a) a favore di **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** contro **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Capitale € 550.000,00 Interessi € 550.000,00 Spese - Totale € 1.100.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni Nella Sezione D della Nota si legge: LA BANCA CONSENTE DI DARE A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 550.000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(CINQUECENTOCINQUANTAMILA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE IL PRESENTE MUTUO E' FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMPRENSIVO DI NUMERO QUATTRO (N.4) APPARTAMENTI AD USO ABITAZIONE, CON ACCESSORI... ... NEL RISPETTO DI QUANTO DI SEGUITO PATTUITO, LA SOMMA DI COMPLESSIVI EURO 550.000 (CINQUECENTOCINQUANTA) CONCESSA A MUTUO POTRA' ESSERE INTERAMENTE UTILIZZATA DALLA PARTE MUTUATARIA PER LA COSTRUZIONE/DELL'IMMOBILE DA EROGARSI A STATO AVANZAMENTO LAVORI: TALI EROGAZIONI, SE SUPERIORI AL 50% (CINQUANTA PER CENTO) E FINO ALL'IMPORTO DEL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO TRE COMPROMESSI DI VENDITA; QUELLE SUPERIORI AL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO QUATTRO COMPROMESSI DI VENDITA... Nell'Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1405 del 10/06/2014 È presente: • ANNOTAZIONE presentata il 21/07/2014 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 1904 Registro generale n. 16689 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE (All. C3b) Nella Sezione D della Nota si legge: LA PARTE MUTUATARIA SUDDETTA: - DICHIARA DI AVER RICEVUTO QUI ALL'ATTO LA SOMMA DI EURO 350.000 (TRECENTOCINQUANTAMILA) QUALE PRIMA EROGAZIONE A STATO AVANZAMENTO LAVORI...

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Latina il 07/02/2019
  Reg. gen. 2907 - Reg. part. 2130
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Trattasi di Trascrizione della Domanda Giudiziale (All. C4d) presentata da **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Nella Sezione D della Nota si legge: << VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE DI LATINA ADITO, CONTRARIIS REJECTIS, "IN VIA PRINCIPALE : A) -ACCERTATO E DICHIARATO IL MANCATO ADEMPIMENTO DELLA PROMITTENTE VENDITRICE **** Omissis **** IN PERSONA DEL SUO AMM.RE LEGALE RAPP.TE P.T. SIG. **** Omissis ****, CON SEDE IN **** Omissis ****, ALL'OBBLIGAZIONE DI TRASFERIRE AL SIG. **** Omissis **** L'IMMOBILE DI CUI AL PRELIMINARE DI VENDITA DEL 30.4.2015 E SUCCESSIVA MODIFICA/INTEGRAZIONE DEL 9.6.2017 ED ESATTAMENTE, PER QUANTO EMERSO DI "ACCATASTATO": -APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E SEMINTERRATO (T-S1) COLLEGATI DA SCALA INTERNA, DISTINTO COL N. 2, COMPOSTO DA N.2 CAMERE DA LETTO, N.2 BAGNI, SOGGIORNO, CUCINA, BALCONI A LIVELLO ED AREA SCOPERTA CIRCOSTANTE, CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI LATINA AL FOGLIO170, P.LLA 1395 SUB/4; - N.1 GARAGE POSTO AL PIANO INTERRATO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 18,00 CIRCA, CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI LATINA AL FOGLIO 170 P.LLA 1395 SUB/14, OLTRE I DIRITTI PRO-QUOTA SPETTANTI SULLE PARTI COMUNI...>> Ed ancora: << F) IN VIA MERAMENTE RESIDUALE E SUBORDINATAMENTE ALL'ACCERTAMENTO E/O AL VERIFICARSI PUR IN CORSO DI CAUSA, DELL'IMPOSSIBILIT MATERIALE E GIURIDICA DEL TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE COME DESCRITTO NEL CAPO "A" DELLE RASSEGNATE CONCLUSIONI PER COME IN VENDITA COMPROMESSO CON LE SCRITTURE 30.4.2015 E 9.6.2017, **** Omissis **** CHIEDE CHE L'ADITO TRIBUNALE DICHIARI LA RISOLUZIONE PER FATTO E COLPA ESCLUSIVI DELLA PROMITTENTE VENDITRICE **** Omissis ****, CON CONDANNA DELLA STESSA A RESTITUIRE IL PREZZO DI ACQUISTO VERSATO CONTANTI PER EURO 154.400,00 COMPRENSIVO DI IVA AL 4%, OLTRE ALL'ULTERIORE DI EURO 3.700,00 PER LAVORI EXTRA-CAPITOLATO PER PAVIMENTI E BAGNI CORRISPOSTI AL COSTRUTTORE IL 17.5.2018, OLTRE AGLI INTERESSI DI MORA E/O LEGALI MATURATI E MATURANDI DALLA SCADENZA DEL TERMINE DI TRASFERIMENTO DEL 31.12.2017 ALL'EFFETTIVO SALDO, ED OLTRE AL

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MAGGIOR DANNO DERIVATO DAGLI ULTERIORI COSTI SOSTENUTI E SOSTENENDI IN ATTESA DELLA PROMESSA CONSEGNA DELL'IMMOBILE COME INNANZI INDICATI E PRECISATI (CFR DOCC.14-15-16-17-18) PER COMPLESSIVI EURO 188.011,60, SALVO MIGLIORE E PIU' ESATTO CONTEGGIO AL MOMENTO IN CUI RISULTERA' VERIFICATA L'IMPOSSIBILITA' A "TRASFERIRE", OLTRE ANCORA AL DANNO DA QUANTIFICARSI IN CORSO DI CAUSA, PER AVER PERSO OCCASIONI DI ACQUISTO A PREZZO MIGLIORE DI ALTRO IMMOBILE DELLA STESSA TIPOLOGIA, SE NON A PREZZO INFERIORE DI MIGLIOR PREGIO DI QUELLO COMPROMESSOGLI IN VENDITA DALLA **** Omissis **** AL CONSIDEREVOLE PREZZO, PUR RIDETERMINATO DI EURO 320.000,00. IL TUTTO CON IL FAVORE DELLE SPESE DI LITE OLTRE ACCESSORI">>. SI EVIDENZIA CHE all'atto del sopralluogo della scrivente CTU (vedi All. F1 – Documentazione Fotografica - Lotto 1) l'immobile pignorato contraddistinto nei Contratti (All. C1h) come interno 2, piano S1/T, distinto in Catasto al Fgl. 170 part. 1395 sub 4 ed il Garage distinto in Catasto al Fgl. 170 part. 1395 sub 14 comunicante con la parte di interrato a servizio dell'appartamento non risultavano occupati anche perché ancora non ultimati.

- **Pignoramento**
  Trascritto a Latina il 10/03/2022
  Reg. gen. 6053 - Reg. part. 4506
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Trattasi della Trascrizione del presente Pignoramento (All. C4g) a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** relativamente agli Immobili siti a Latina in Via San Marino e distinti al Catasto come Categoria F3 (in corso di costruzione) al fgl. 170 particella 1395, Sub 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,14,15,16,17 come risultanti dall'Elaborato Planimetrico depositato in data 27.09.2018 (All. B0c) che è stato preso a riferimento anche dalla scrivente CTU per l'individuazione dei Lotti di Vendita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Latina il 10/06/2014
  Reg. gen. 13495 - Reg. part. 1405
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 550.000,00
  Rogante: Notaio Enzo Becchetti di Latina
  Data: 10/06/2014
  N° repertorio: 24202
  N° raccolta: 13303
  Note: FORMALITA' da ANNOTARE. Si rimanda a quanto relazionato nelle Note per il Bene N. 1.

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Latina il 07/02/2019
  Reg. gen. 2907 - Reg. part. 2130
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Trattasi di Trascrizione della Domanda Giudiziale (All. C4d) presentata da **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Per maggiori specifiche si rimanda alle Note redatte per il Bene N. 1. Tuttavia si ribadisce che all'atto del sopralluogo della scrivente CTU (vedi All. F1 – Documentazione Fotografica - Lotto 1) l'immobile pignorato contraddistinto nei Contratti (All. C1h) come Garage distinto in Catasto al Fgl. 170 part. 1395 sub 14 comunicante con la parte di interrato a servizio dell'appartamento non risultavano occupati ma ancora a disposizione della Società debitrice.
- **Pignoramento**
  Trascritto a Latina il 10/03/2022
  Reg. gen. 6053 - Reg. part. 4506
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Si rimanda a quanto relazionato nelle Note per il Bene N. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

STRUMENTI URBANISTICI (vedi All. A2 – A3 – A4)
Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale dove l'area in questione viene identificata come "Zona L" (All. A3 – pag. 4).
• Con deliberazione commissariale n. 80 del 14.10.2010, esecutiva a norma di legge, il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale di Latina, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L di completamento, delibera approvata dalla Giunta Regione Lazio con Deliberazione 15 febbraio 2013 n. 25. A seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni, in ordine alle quali il Commissario Straordinario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 32 del 12.05.2011.
Come si legge nell'Allegato A Prot. 536462 del 10.12.2012 AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE PROVV. FR – LT – RI – VT della Regione Lazio (scaricabile dal sito del Comune di Latina):
<<Con DCS 80 del 14/10/2010, il Commissario Straordinario, con il potere del consiglio comunale, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L completamento di PRG, al fine di stabilire il corretto assetto urbanistico venutosi a determinare a seguito della completa attuazione del più ampio contesto del centro città.
Il piano è configurabile quale piano attuativo in variante al PRG ai sensi dell'art.4 della LR 36/87.
La variante proposta interessa un'area che ha una estensione di circa 5 ettari ed è localizzata nel centro urbano consolidato.
Il vigente PRG, approvato con DM LLPP 6476 del 13/01/1972, ha qualificato il quartiere L come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60.
La zona risulta definita come la parte di territorio compresa tra i due quartieri denominati Q1 e Q3, i quali, come la gran parte delle zone di espansione della città, erano sottoposti all'obbligo del piano attuativo risultando attualmente completamente attuati con i rispettivi Piani di Zona, adottati in variante al PRG con DCC n.93 del 23/09/1988, approvati con DGR 2448 del 09/04/1992.
Per la zona L le NTA di PRG (All. A4), con l'art.1, prevedono l'intervento diretto secondo la disciplina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'art.13, stabilendo il carattere vincolante delle previsioni riguardanti i servizi e la rete viaria, come indicati nelle tavole di PRG.
La approvazione comunale del piano attuativo con le procedure dell'art.4 della LR n.36/87 costituisce adozione della variante ai sensi della Legge 1150/42.
Tale variante qualifica tutte le aree interessate dal Piano come zona di completamento assegnando la classificazione di zona L anche dove il PRG prevedeva diversamente, definisce indici fondiari per le aree non residenziali, conferma parzialmente i servizi pubblici già indicati in PRG.
Si riscontra la previsione della cessione bonaria e gratuita delle aree a servizi pubblici, a fronte del trasferimento della potenzialità edificatoria, assegnata alle stesse in modo perequativo ma non realizzabile al suo interno. Tali procedure risultano estranee ai contenuti del Piano in esame, e devono quindi risultare applicabili, in base ad altri atti amministrativi adottati in conformità alla normativa vigente in materia, indipendentemente dal Piano stesso.
… La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e plurifamiliari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza.
… Gli interventi in attuazione del Piano attuativo di revisione della zona L, sono disciplinati dal testo adottato delle specifiche NTA, costituito da 11 articoli (Tav. allegato C).
Le NTA stabiliscono la suddivisione della zona in aree caratterizzate dalla tipologia edilizia ammissibile, con relativa destinazione d'uso, confermando quanto già previsto dal PRG la attuazione diretta con progettazione unitaria riferita ai singoli lotti.
Sono indicati i distacchi e le altezze massime.
Le tipologie edilizie sono distinte in A e B, per la residenza, C per la destinazione mista residenza e commercio e D per la destinazione per i servizi privati.
A titolo indicativo sono previsti:
tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq
tipologia B residenziale copertura a terrazza, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq
tipologia C residenziale e commerciale copertura a tetto, h max 10 m, if 1,50 mc/mq, con porticato
tipologia D servizi copertura a tetto, h max 10 m, if 2,846 mc/mq, con porticato…>>

Il fabbricato foglio 170, part. 1395 di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nella fattispecie della "tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq" (vedi All. A4 – pag.3).
SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso" (vedi all. A3 nel quale sono riportate le Tavole di Piano anche con i riferimenti al P.R.G. approvato nel 1972 che prevedeva altra "Viabilità"). La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato.
A tale riguardo si rimanda specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita.

VINCOLI (vedi All. A5)
L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, individuata quindi come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

In riferimento agli "Strumenti Urbanistici" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli immobili pignorati (appartamento a piano terra con giardino esclusivo e locali accessori a piano seminterrato con Garage ad essi collegato – Foglio 170 part. 1395, sub 4 e sub 14) fanno parte di un Fabbricato Residenziale (part. 1395) edificato a Latina in Via San Marino, con Inizio Lavori il 02.08.2013 e Fine Lavori il 15.09.2016 come dichiarato in atti.
Per la verifica della "Legittimità Urbanistico – Edilizia" del Fabbricato e dell'Unità Immobiliari che lo compongono SI RIMANDA INTEGRALMENTE a tutto quanto descritto nei seguenti Allegati:
- Allegato G0a - CRONOLOGIA EVENTI FABBRICATO nel quale vengono elencati in ordine cronologico e specificati in 8 Capitoli suddivisi per "ANNI" gli eventi che hanno interessato il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati come individuati più specificatamente nell'Atto di Pignoramento tutti descritti Catastalmente ancora in "corso di costruzione – Categoria F3";
- Allegato G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA, suddiviso in "Capitoli/Argomenti" nei quali si sono esaminate le "problematiche" che ancora oggi sussistono.
SI PRECISA CHE la redazione dell'All. G0a - CRONOLOGIA EVENTI FABBRICATO ha permesso alla scrivente di ricostruire in modo puntuale tutti gli eventi riguardanti la costruzione del fabbricato poi, con la redazione dell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA e le relative OSSERVAZIONI in esso contenute si è provato a chiarire quali Titoli Edilizi rilasciati e/o Documentazione integrativa potesse essere in qualche modo presa a riferimento al fine di stabilire la "legittimità urbanistico – edilizia" degli immobili pignorati.
SI PRECISA INOLTRE CHE le Osservazioni sono state fatte leggendo tutti gli atti presenti nei Fascicoli comunali cercando di far chiarezza in merito alle procedure adottate dai "protagonisti" delle "innumerevoli" vicende che hanno interessato la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento.
E, proprio dalla lettura degli Allegati sopra elencati si comprende il motivo per cui nel presente Capitolo non è possibile ad oggi individuare "CON CERTEZZA" a quale Titolo Edilizio fare riferimento per la presentazione di una eventuale pratica edilizia per completare le opere e rendere agibile in modo definitivo gli immobili pignorati, certo è che, SENTITI I FUNZIONARI DEL COMUNE DI LATINA CON I QUALI LA SCRIVENTE SI È CONFRONTATA IN PIU' RIPRESE, il TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO dovrebbe essere il PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o) ed ogni singola pratica che sarà presentata per le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento sarà "certamente" esaminata dai Tecnici Istruttori Comunali facendo riferimento a tutto quanto presente agli atti ed elencato puntualmente negli Allegati redatti dalla scrivente.
Come già sottolineato negli Allegati G0a – G0b, agli atti del Comune sono presenti n. 4 Fascicoli conservati nell'Archivio generale e Pratiche conservate nell'Archivio delle DIA e SCIA, all'interno dei 4 Fascicoli la documentazione era archiviata in modo confuso probabilmente per le innumerevoli pratiche presentate, gli innumerevoli Esposti del confinante Sig. **** Omissis ****, gli "accessi agli atti" e le varie Informative, situazione che ha portato anche l'Ufficio Tecnico Comunale ad esprimersi nell'ultima Relazione agli atti del 2019:
<<Stante le numerose e copiose documentazioni ed atti inerenti il procedimento relativo alla costruzione in oggetto risultano ad oggi difficoltà operative per dare compiutezza all'analisi tecnica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

richiesta>> (All. G8c – pag. 7).

Nel presente Capitolo quindi, là dove è stato possibile farlo senza tralasciare importanti e fondamentali passaggi, "SI E' CERCATO di SINTETIZZARE" le vicende del Fabbricato meglio descritte nell'All. G0a e in alcuni casi commentate nell'All. G0b, ciò a parere della scrivente si rende necessario per comprendere che l'attuale situazione tecnico – amministrativa e di conseguenza la "legittimità urbanistica – edilizia del singolo Lotto di vendita" può essere "verificata e valutata" dai professionisti dei "futuri acquirenti" solo e soltanto se si è a conoscenza di tutte le vicende del fabbricato:

• Con Atto di Compravendita del 11.10.2006 (All. C0a3) la società **** Omissis **** acquista dai signori **** Omissis **** la piena proprietà del lotto di terreno di mq. 691 sito a Latina in Via San Marino e distinto al catasto Terreni al foglio 170, particella 1220. All'art. 7 viene specificato che trattasi di terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria" anche se, solo con Deliberazione 15 febbraio 2013, n. 25 – pubblicata sul BURL il 28 febbraio (reperibile sul Sito del Comune) è stato approvato il Piano attuativo, in variante al P.R.G., per la revisione della Zona L di completamento. Delibera di Commissario Straordinario n. 80 del 14.10.2010".
• La vicenda dell'ACCESSO CARRABILE al fabbricato per il quale viene richiesto il Permesso di Costruire con Istanza del 29.11.2006 prot. 117556, fascicolata con il N. 191/06 (All. G1a) ha inizio contestualmente all'iter tecnico - amministrativo della Pratica del fabbricato presentata dalla **** Omissis **** che, in data 22.11.2006 con prot. 114839 chiede al Comune anche l'Autorizzazione all'apertura di passo carrabile allegando copia del Progetto (All. G1c). Nell'allegato grafico dell'accesso carrabile viene rappresentato quanto risulta nella Planimetria Ubicativa delle Tavole di tutte le pratiche presentate nel Corso degli anni ciò sta a significare che l'idea progettuale era ed è stata sempre quella del 2006 anche se esaminata più volte nelle Conferenze dei Servizi (All. G8b).
• Come viene ben documentato nella Diffida del 19.03.2013 inviata dalla **** Omissis **** al Comune a cui si riferisce l'All. G2a, nell'aprile del 2008 il Comune aveva proceduto alla Revisione del PPE Zona L senza ovviamente entrare nel merito delle aree limitrofe che ricadevano e ricadono tuttora nel PPE Q3 a confine con la particella 1220 (ora 1395) dove sarebbe sorto il Fabbricato, particelle che erano state già modificate e frazionate il 23.10.2002 per essere cedute al Comune al fine della realizzazione della Viabilità Pubblica di Via San Marino. Rimanevano quindi tra il Lotto di proprietà della **** Omissis **** e la Viabilità pubblica, le particelle 1247 e 1248 destinate dal PPE Q3 a "Verde Pubblico" limitando a tutti gli effetti la part. 1220 come "Lotto intercluso". All'epoca della adozione della Variante Urbanistica della Zona L in data 14.10.2010 nessuna delle 10 osservazioni/opposizioni pervenute riguardava i lotti in questione.
Con l'acquisizione agli atti del Comune della Istanza di Pdc del 29.11.2006 preceduta dalla richiesta di Autorizzazione all'apertura di passo carrabile del 22.11.2006 formulate dalla **** Omissis **** l'amministrazione veniva messa a conoscenza della problematica del "lotto intercluso" ma, ovviamente, l'iter amministrativo della Zona L non poteva riguardare aree ricadenti nel PPE Q3, non senza uno specifico intervento del privato in sede di "Osservazioni al Piano" secondo i tempi e le procedure previste.
• In data 07.11.2008 comunque, il Comune concedeva in uso esclusivo e privato ai Signori **** Omissis **** le suddette particelle 1247 e 1248 (All. G1e) che sono state poi recintate con autorizzazione dell'Ufficio Patrimonio con Nota prot. 37343 del 02.04.2009. Nel Contratto di Concessione all'art. 4 (All. G1e - pag. 7) veniva precisato che il Comune si riservava il diritto di revocare la concessione qualora il terreno concesso si rendesse necessario per la realizzazione di "Opere di Interesse Pubblico".
A tale riguardo si fa presente che il Comune si sta attivando per "liberare" le porzioni di terreno ancore occupate anche se il contratto risulta scaduto.
• In data 03.06.2009 e in data 10.10.2010 dopo l'adozione del PPE della Zona L, la società **** Omissis **** diffidava nuovamente il Comune a revocare e/o annullare il contratto di concessione (All. G1f). A seguito della suddetta Diffida viene indetta in data 30.05.2012 la prima delle Conferenze di Servizi contenuta nell'All. G8b - pag. 4-5 e tale Argomento inerente le problematiche per "rilascio autorizzazione passo carrabile con accesso da viabilità pubblica su lotto intercluso" verrà esaminato anche nelle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conferenze del 13.03.2013 e del 28.03.2013 (All. G8b - pag. 6/9) nelle quali si concorda di dare indicazioni ai progettisti incaricati della Revisione del PPE Q3 in merito alla variazione di destinazione urbanistica da apportare sui grafici della viabilità. Si evidenzia che il Comune in data 12.05.2010 (All. G2j – pag. 9/13) comincia a ricevere Diffide a "non rilasciare il PdC sulla particella 1220" anche dai Confinanti della particella di proprietà della **** Omissis ****.

• Con prot. 47754 del 09.04.2013 (All. G2b – pag. 1/3) viene rinnovata l'Istanza di PdC presentata nel 2006 e l'Ufficio invia Nota prot. 117556/06 del 17.05.2013 (All. G2b – pag. 4-5) nella quale viene richiesta documentazione integrativa per procedere all'istruttoria della pratica.

• In data 24.05.2013 la **** Omissis **** stipula a favore del Comune di Latina l'Atto d'Obbligo (All. C0a4), per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999.

Nell'Atto d'obbligo si sono riscontrati vari riferimenti errati e l'omissione di dati in merito al precedente Atto d'Obbligo per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C0a1) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.

É probabile quindi che, per eventuali successive pratiche, il Comune "potrebbe" richiedere di apportare le necessarie "correzioni e modifiche" all'Atto d'Obbligo del 2013.

• A seguito del Nulla Osta al Passo carrabile prot. 77169 del 10.06.2013 (All. G2d - pag. 12) rilasciato dall'area OO.PP. – Servizio Mobilità e Trasporti – Ufficio Traffico, con Autorizzazione prot. 79951 del 14.06.2013 (All. G2d - pag. 13-14) il Dirigente del Settore LL.PP.: <<Autorizza a titolo provvisorio il sig. **** Omissis **** n.q. di Amministratore della Soc. **** Omissis ****, proprietaria di un appezzamento di terreno sito a Latina in Via San Marino snc individuato al N.C.E.U. di Latina al Foglio 170, particelle 1220, alla realizzazione di N. 1 passo carrabile a servizio della proprietà come sopra meglio individuata per esigenze di cantiere, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n° 495 comma 10, all'uso temporaneo e a titolo provvisorio dell'accesso carrabile, sino al perfezionamento della pratica necessaria all'attraversamento delle altre proprietà comunali individuate in catasto al Foglio 170 particelle 1247 – 1248 come rappresentato nei grafici allegati all'istanza di passo carrabile, per motivi legati ad esigenze di cantiere o similari, il tutto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Ripristino, delle aree utilizzate per il passo carrabile e loro ristrutturazione con materiali idonei ed uguali a quelli limitrofi per decoro della zona; alle altre prescrizioni dettate dagli altri uffici tecnici e altri Enti eventualmente cointeressati>>.

• In data 24.07.2013 viene rilasciato il PdC 38EP/2013 (All. G2g – G2h - G2i) per realizzare <<un edificio residenziale plurifamiliare in Via S. Marino, su di un'area distinta all'Ufficio del Territorio al foglio 170 mappale 1364 della superficie di mq. 698 (vedi fraz. del 30.04.2013 n. 59758), avente una volumetria pari a mc. 1.007,93, secondo il progetto ed i relativi elaborati, composti da n. 1 tavola e Relazione Tecnica (del 09.04.2013), che formano parte integrante del presente atto e nel rispetto delle norme e prescrizioni di edilizia e di igiene, secondo i relativi regolamenti comunali>>.

Una delle "Prescrizioni" del PdC è ovviamente quella relativa al Passo Carrabile (All. G2g – pag. 4): <<Prima della fine lavori dovrà essere presentata al Servizio Edilizia Pubblica e Privata U.O.C. Edilizia Privata l'autorizzazione definitiva al passo carrabile su Via S. Marino>>.

• In data 18.10.2013 con prot. 133671 viene acquisita agli atti del Comune la D.I.A. per Opere in Variante non essenziale al PdC 38EP/2013 (All. G2k – G2l). Dalla verifica della tavola allegata alla suddetta D.I.A. (All. G2l) si evince subito che le opere indicate si configuravano come "Varianti essenziali".

• In data 01.10.2013 (All.G2j - pag.1/4) viene depositato in Comune l'Esposto del Sig. **** Omissis **** indirizzato alla Procura della Repubblica, al Comando dei Carabinieri, alla Polizia Locale di Latina Ufficio Antiabusivismo, al NIPAF di Latina, al Sindaco. Il sig. **** Omissis ****, proprietario del fabbricato edificato sulla particella **** Omissis **** confinante con la particella 1364 (ex 1220 ora 1395) sulla quale era stato rilasciato il PdC. era già intervenuto nel procedimento con Diffida prot. 83425 del 19.06.2013 (All.G2j - pag.14/16) e con Richiesta di Informazioni prot. 85209 del 21.06.2013 (All.G2j - pag.17).

Nell'Esposto in questione, oltre a richiamare ed allegare l'Atto di comunicazione e Diffida presentata in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune in data 01.06.2010 con prot. 65366 (All. G2j - pag. 5/13) a firma di molti proprietari limitrofi, espone (allegando vari documenti) le sue motivazioni (tecnico-amministrative ed urbanistico-edilizie) per le quali il PdC 38EP/2013 non doveva essere rilasciato.
A partire quindi dall'ottobre 2013 l'Esponente sig. **** Omissis **** nel corso degli anni, fino al 07.07.2021, è intervenuto nel procedimento con continue Note/Esposti indirizzati al Comune, alla Polizia Locale, al Genio Civile ed alla Procura, tali interventi hanno in buona parte determinato i Sopralluoghi Congiunti in sito effettuati a partire dal 12.12.2013 (All. G2n) fino agli ultimi del 22.11.2019 e 20.12.2019. Alla luce di quanto letto nei documenti in atti, qui sintetizzati, gli ESPOSTI e le NOTE prodotte dall'Esponente Sig. **** Omissis **** sono "forse" da ritenersi "in buona parte" condivisibili e denotano una puntuale ed attenta analisi di tutti gli eventi che hanno interessato il fabbricato edificato a confine con la sua proprietà part. 678. Tuttavia le disposizioni finali in merito a tutto quanto rilevato nei suoi esposti competono alla A.G.
• In data 12.12.2013 (All. G2n), giusta delega indagini della Procura della Repubblica di Latina RGN 15244/2013 mod. 21 FALCIONE Urb. viene effettuato un Sopralluogo congiunto dell'Ufficio tecnico e della Polizia Locale durante il quale viene eseguito un accertamento tecnico topografico al fine di stabilire la quota di imposta dell'erigendo fabbricato della **** Omissis **** rispetto alle strade e terreni limitrofi. Viene anche redatto il rilievo fotografico della Polizia Locale dal quale si evince che il fabbricato risultava praticamente completato dal punto di vista strutturale (All. G2n - pag. 5/9). Nel Verbale di sopralluogo tuttavia non vengono descritti altri riscontri in merito alla conformità delle opere autorizzate con PdC 38EP/2013, essendo all'epoca del sopralluogo ultimata solo la Struttura in c.a. sarebbe stato forse necessario eseguire il sopralluogo consultando gli elaborati grafici depositati al Genio Civile che però, secondo le procedure SITAS dell'epoca non erano presenti nel fascicolo comunale. Si evidenzia che, nei documenti presenti in atti nel Fascicolo del PdC 38EP/2013, non è presente però neanche l'Autorizzazione Sismica che la **** Omissis **** avrebbe dovuto trasmettere in Comune all'Inizio Lavori (ottobre del 2013) come previsto dal comma 5 dell'art. 5 dell'allora vigente "REGOLAMENTO REGIONALE 7 febbraio 2012, n. 2 - Snellimento delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico", il suddetto Regolamento aveva istituito un sistema informatizzato denominato S.I.T.A.S. (Sistema Informatico per la Trasparenza delle Autorizzazioni Sismiche) che consentiva, per la gestione delle richieste di autorizzazione sismica, la trasmissione di tutta la documentazione al Genio Civile al quale era assegnato il compito della "verifica formale" della documentazione seguita dal rilascio di una attestazione di avvenuto deposito, valida come "autorizzazione".
• La società Debitrice nel presente Pignoramento **** Omissis **** con Atto di Compravendita del 07.04.2014 (All. C0a5) per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep. 23961, Racc. 13132, registrato a Latina il 30.04.2014 al n. 4903 serie 1T ed ivi trascritto il 02.05.2014, Reg. gen. 10649, Reg. part. 8339 (All. C0a6) ha acquistato dalla Società **** Omissis **** alla quale è stato rilasciato l'originario PdC 38EP/2013: <<D) fabbricato, in corso di costruzione, sito in Comune di Latina, via Sebastiano Marino, composto da piano interrato e tre piani fuori terra ed annessa corte di esclusiva pertinenza di mq. 698 (seicentonovantotto), confinante con particelle 1247, 2365 e 638 salvo altri>>.
In data 24.06.2014 il Sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della **** Omissis **** richiede la Voltura del PdC 38EP/2013 allegando il Titolo di proprietà (All. G3g).
La Richiesta di Voltura è stata presentata al Comune di Latina il 24.06.2014 anche se il Fabbricato in costruzione oggetto di Accertamenti era stato acquistato quasi due mesi prima in data 07.04.2014 e, solo dopo cinque mesi in data 27.11.2014 VIENE DETERMINATA LA VOLTURA.
Tuttavia, PRIMA della Determina di Voltura rilasciata solo in data 27.11.2014 (All. G3g – pag. 21-22) viene acquisita agli atti del Comune copiosa documentazione trasmessa dalla Società Costruttrice (D.I.A. di Variante, Richiesta di Accertamento di conformità, L. 10/91) e vengono di conseguenza prodotti dall'Amministrazione Comunale e dalla Polizia Locale relativi atti di verifica e sopralluogo fino al rilascio del <<PDC IN SANATORIA N. 36EP/2014>> in data 27.11.2014 (documentazione di cui agli Allegati da G3c a G3q).
• In data 06.02.2015 la Polizia Locale trasmette al Comune di Latina e all'Ufficio Genio Civile la Delega alle Indagini da parte della Procura della Repubblica del 28.01.2015 - RGN 153/2015 mod. 45 Dott.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPASSO alla quale vengono allegati gli Esposti del sig. **** Omissis **** dell'ottobre 2013, del maggio 2014, del gennaio 2015 (All. G4b). In data 08.04.2015 con prot. 48867 viene convocata Conferenza degli Uffici, Edilizia Privata, Pianificazione, Antiabusivismo, Espropri, Lavori Pubblici, Conferenza che si svolge in data 15.04.2015 (All. G8b - pag. 10-11) nella quale viene concordato di effettuare nuovo Sopralluogo. Il Verbale della suddetta Conferenza "finalizzata ad una disamina della problematica sollevata e propedeutica al sopralluogo da effettuarsi" viene poi trasmesso dalla Polizia Locale alla Procura in data 21.04.2015 con prot. 55355.

• In data 01.08.2015 con prot. 105319/2015/29/P.E. la Polizia Locale trasmette alla Procura della Repubblica gli Esiti degli Accertamenti effettuati in sede di Sopralluogo congiunto del 24.06.2015 (All. G4f). Nel Testo che viene prodotto alla Procura da parte della Polizia Locale viene citata (All. G4f - pag. 2) inoltre la Relazione di Sopralluogo con rilievi fotografici da parte dell'Ufficio Genio Civile di Latina acquisita al protocollo P.L. 82735 del 05.06.2015 (non presente nei Fascicoli consultati). Nella suddetta Relazione, oltre alle considerazioni sulle dichiarazioni rilasciate dal D.L. e dal Collaudatore, si relaziona espressamente che "La struttura così come è stata realizzata, risulta difforme rispetto al Progetto Esecutivo allegato all'Attestato di deposito per autorizzazione all'inizio dei lavori, POS 5319/D, Prot. N° 2013-0000245882 del 16/07/2013".

• In data 11.08.2015 con prot. 317333/GR/03/46 l'Ufficio Genio Civile invia alla Procura e all'Edilizia Privata la "Notizia di Reato per violazioni edilizie in zona sismica" ai sensi dell'art. 96 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, L. 241/90 e s.m.i., Regolamento Regionale n. 2 del 07.02.2012 (All. G4g). Infine in data 14.10.2015 prot. 140638 del 20.10.2015 il Genio Civile notifica ai "Responsabili dell'immobile" sig. **** Omissis **** "Notizie di Reato per violazione edilizia" (All. G4i) a seguito della quale la Società Debitrice **** Omissis **** in data 22.10.2015 depositava al Genio Civile apposita istanza e documentazione progettuale in sanatoria.

In data 11.12.2015 con prot. di ripresa del 14.12.2015 l'Esponente Sig. **** Omissis **** invia al Commissario del Comune di Latina una nota/esposto del 20.11.2015 (All. G4j).

• Il Genio Civile in data 03.03.2016 "Comunica" il parere positivo alla istanza presentata da **** Omissis **** in data 22.10.2015 (All. G5a). In data 30.03.2016 con prot. 42629 l'Esponente Sig. **** Omissis **** inoltra ulteriore esposto alla Procura, alla Polizia Municipale, al Servizio Edilizia Privata ed all'Ufficio Genio Civile.

• In data 31.05.2016 **** Omissis **** presenta Istanza per "Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001" acquisita agli atti del Comune con prot. 76435 del 01.06.2016 (All. G5b).

• In data 20.09.2016 viene effettuato Sopralluogo congiunto per verificare quanto riportato negli elaborati allegati alla predetta richiesta di "Accertamento di conformità". In data 22.09.2016 a seguito dei suddetti Rilievi, **** Omissis **** presenta nuovi elaborati acquisiti agli atti con prot. 128250 alla cui presentazione è seguito ULTERIORE SOPRALLUOGO e il VERBALE (tali documenti non risultano presenti nei Fascicoli consultati), tale sopralluogo viene comunque citato nell'ultima Relazione Tecnica del 2019 (All. G8c).

• In data 27.01.2017 i Tecnici del Comune insieme alla Polizia Locale effettuano Sopralluogo congiunto e trasmettono la Relazione Tecnica di Sopralluogo al Dirigente in data 16.02.2017 prot. 23322 (All. G6a). Con Nota Comunale del 16.05.2017 (All. G6c) viene comunicato "avvio del procedimento art. 10bis L. 241/90" riferito alla richiesta di PdC art. 36 presentata da **** Omissis **** (prot. 76435 del 01.06.2016).

Nella suddetta Nota Comunale art. 10bis dopo aver evidenziato la "non corretta procedura adottata dalla Società in merito alla richiesta di Accertamento di Conformità", veniva "suggerita" al titolare della pratica una procedura di "SCIA Tardiva" per ricondurre l'edificio nelle condizioni di legittimità di cui al PdC in Sanatoria 36EP/2014.

• In data 18.05.2017 la **** Omissis **** presenta quindi una S.C.I.A. "Tardiva" acquisita al protocollo 69515 (All.ti G6d, G6e, G6f) allegando anche la documentazione e dichiarazioni richieste (G6g) con Nota Comunale Art. 10bis del 16.05.2017.

In data 29.05.2017 prot. 74246 (All. G6h) il Comune richiede documentazione integrativa della SCIA sopra citata più specificatamente considerata DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA:

- elaborato grafico rappresentante la situazione ante e post-operam, degli interventi realizzati, oggetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di sanzione;
- elaborato grafico rappresentante la viabilità di accesso al lotto attuale, evidenziando le differenze rispetto a quella approvata con PdC 38EP del 24/07/2013.
Tuttavia all'interno dei fascicoli comunali consultati non è presente alcuna documentazione presentata da **** Omissis **** in adempimento a quanto richiesto dal Comune e per tale motivo la SCIA non potrebbe considerarsi "titolo acquisito" anche se quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati corrisponde "in parte" allo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente.

• In data 30.05.2017 con prot. 75678 del 31.05.2017, fascicolata con il N. 689/2017 (All.ti G6i, G6j,) viene acquisita agli atti del Comune una D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in applicazione della L.R.Lazio n. 21/2009 (PIANO CASA), nella Dichiarazione del Tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** (All. G6i – pag. 12) si legge che le opere consistono in:
<<CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE) DI N. 2 LOCALI DEPOSITO SITI AL PIANO SEMINTERRATO ED AMPLIAMENTO PIANO CASA (30% DELLA SUPERFICIE RESIDENZIALE CONCESSIONATA) ANCH'ESSO SITO AL PIANO SEMINTERRATO CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RIMOZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE E DEL SOTTOFONDO CON RIFACIMENTO DEL MASSETTO E DELLA PAVIMENTAZIONE AUMENTANDO L'ALTEZZA INTERNA DA 2.40 M. A 2.50 M>>.
Il PROTOCOLLO DI ASSEGNAZIONE della DIA al Tecnico Istruttore è quello del 29.06.2017 (vedi All. G6i - pag. 2) e ciò ha determinato la scadenza dei termini dei 30 giorni concessi all'amministrazione per emettere eventuali provvedimenti di diffida.
In riferimento all'Applicazione della L.R. 10/2011 – PIANO CASA i cui ultimi termini di presentazione sono stati prorogati sino al 31.05.2017, ed in riferimento anche alla Circolare Esplicativa della Regione Lazio (Deliberazione n. 20 del 26.01.2012) forse è necessario puntualizzare che da un punto di vista di "procedura edilizia":
- Il fabbricato in questione poteva rientrare nella fattispecie di cui all'art. 2 comma 1 lettera a) in quanto "legittimato" prima da un PdC 38EP/2013 il cui fine lavori poteva essere comunicato entro gennaio 2017 (visto il periodo di sospensione lavori dal 24.06.2014 al 27.11.2014) e da un successivo PdC in Sanatoria 36EP/2014 preso a riferimento per la presentazione della DIA Piano Casa, considerato che sino al 31.05.2017 non erano intervenuti provvedimenti di annullamento in autotutela, od in sede giurisdizionale;
- Il Fine Lavori è stato dichiarato il 15.09.2016 (All. G6b) quindi entro i termini stabiliti dal Piano Casa;
- Non risulta comunque nella Tavola Unica protocollata il 31.05.2017 uno Schema dettagliato che chiarisca in modo grafico ed analitico quanto stabilito al comma 1 dell'art. 3, nel ragguagliare gli interventi ammessi ai "limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile" necessario anche per quantificare gli oneri concessori dovuti.

• In data 31.05.2017 acquisita agli atti del Comune con prot. 76835 del 01.06.2017, fascicolata con il N. 863/17 (All. G6k, G6l) viene presentata una D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in applicazione della L. R. Lazio n. 13/2009 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti), nella Dichiarazione del Tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** si legge che le opere consistono in:
<<CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE) DI N. 2 LOCALI SOTTOTETTO CON COLLEGAMENTO ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOTTOSTANTI MEDIANTE TAGLIO DEL SOLAIO PER ALLOGGIAMENTO SCALA INTERNA ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI INDICATE NELL'ELABORATO GRAFICO COME INT. 3 E 4. RIMOZIONE CONTROSOFFITTO – SOLAIO>>.
Come nel caso della precedente pratica relativa al Piano Casa presentata il giorno prima, il Modello della pratica in questione è in realtà un modello di SCIA/DIA e, anche in questa circostanza, come già detto in precedenza, il PROTOCOLLO DI ASSEGNAZIONE della DIA al Tecnico Istruttore comunque diverso da quello del Piano Casa, è del 04.07.2017, ben 34 giorni dopo la presentazione della pratica (vedi All. G6k - pag. 4).
• In data 07.06.2017 viene effettuato Sopralluogo congiunto ed in riferimento agli Accertamenti Delega

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indagini RGN 2869/2017 Mod. 21 – MILIANO – Urb. – Richiesta accertamenti **** Omissis ****, la Polizia Locale invia Nota del 13.06.2017 alla Procura della Repubblica (All. G6m) a seguito del suddetto sopralluogo, a tale Nota è allegata documentazione fotografica del cantiere dalla quale si evince in parte lo stato dei lavori del Piano Sottotetto con le modifiche già apportate per renderlo "abitabile" anche in riferimento alla tipologia di infissi esterni e portoncino di ingresso.

• In data 14.08.2017 **** Omissis **** comunica con PEC al Comune (All. G6n) che in pari data avrebbe dato INIZIO AI LAVORI relativi alla DIA 689/2017 Piano Casa ed alla DIA 863/2017 Recupero Sottotetti. Tale comunicazione, "forse non dovuta", avrebbe potuto essere presa dall'amministrazione come "risoluzione del ritardo nell'assegnazione iniziale" per NOTIFICARE alla Società DIFFIDA IN PARI DATA finalizzata a bloccare i lavori. TUTTAVIA, come si legge nella PEC di cui sopra, quest'ultima VIENE ASSEGNATA AI TECNICI ISTRUTTORI delle due D.I.A. soltanto in data 21.08.2017.

• Con prot. 111996 del 24.08.2017 (troppo in ritardo) il Comune notifica alla Società l'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. PIANO CASA n. 689/2017 (All. G6o). La Nota Comunale di DIFFIDA all'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 10bis L.241/90, veniva quindi inviata quasi tre mesi dopo l'avvenuta presentazione della pratica (visti il ritardo iniziale nell'assegnazione della pratica al Tecnico Istruttore ed il ritardo nella assegnazione della comunicazione di Inizio Lavori dichiarato ed i tempi necessari per l'istruttoria della DIA resa ancor più complicata dagli innumerevoli atti presenti nei fascicoli).
• Con prot. 112000 del 24.08.2017 il Comune notifica alla Società l'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. SOTTOTETTI n. 863/2017 (All. G6p). La Nota Comunale di DIFFIDA all'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 10bis L.241/90, anche in questo caso viene inviata quasi tre mesi dopo l'avvenuta presentazione della pratica.
• Con Nota datata 19.10.2017 (All. G6q) e ricevuta dal Comune con PEC in data 23.10.2017, **** Omissis ****, in risposta alla dichiarazione di Improcedibilità del 24.08.2017 (art. 10bis della L. 241/90 e s.m.i.) relativa alla DIA 689/2017 Piano Casa, elenca i titoli abilitativi che non aveva dichiarato nel Modello della DIA. Tale Nota viene inviata ben oltre i 10 giorni previsti nell'art. 10bis ma, al di là della scadenza dei termini fissati, l'Amministrazione ha ritenuto di non accogliere i chiarimenti forniti visto il Diniego successivo. La Società, FORSE contando sul fatto che il Comune aveva comunicato l'art. 10bis oltre i 30 giorni consentiti e non aveva dato riscontro alla Comunicazione di Inizio Lavori del 14.08.2017 e, considerando che i termini previsti per il Piano Casa erano già scaduti il 31.05.2017, NON PRESENTA NUOVA DIA, come prescritto nell'Art. 10bis ma si limita ad integrare le dichiarazioni omesse nel Modello di presentazione ed in merito al rispetto dei requisiti di cui al D.M. 5 luglio 1975 (altezza minima e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) dichiara che <<gli ambienti al piano seminterrato non sono destinati a camere da letto, soggiorni, cucine o altro con permanenza fissa di persone>>.
• In data 22.02.2018 **** Omissis **** presenta una S.C.I.A. per "Varianti Non Essenziali alla DIA Piano Casa 689/2017" acquisita al prot. 27111 (All.ti G7a, G7b), nel Modello dichiara che i lavori inizieranno in data 23.02.2018 e che trattasi di "Variante in corso d'opera" consistenti in: <<Diversa distribuzione degli spazi interni senza alterazioni di volume nei locali posti al piano interrato. Il tutto è meglio riportato nell'elaborato planimetrico allegato>>.
• Con Nota del 26.04.2018 **** Omissis ****, acquisita al prot. 58615, in riferimento alla D.I.A. 863 del 31.05.2017 – Recupero Sottotetti, dopo oltre otto mesi dalla notifica dell'Improcedibilità, trasmette Elaborati Grafici in sostituzione di quelli presentati (All. G7c) in quanto non più interessata a rendere comunicabili gli appartamenti del Piano Primo con i sottotetti che in progetto diventano quindi "DUE MONOLOCALI CON BAGNO" (All. G7c – pag. 7).
Pertanto, come nel caso delle Integrazioni prodotte per la DIA Piano Casa, anche per la DIA Recupero Sottotetti in questione il Titolare della pratica si limita a produrre "Elaborati Grafici in sostituzione" senza rispettare in alcun modo quanto prescritto nell'art. 10bis dell' Improcedibilità ossia rendere conforme le nuove richieste con la "obbligatoria" presentazione di una NUOVA SCIA.
SI EVIDENZIA CHE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- all'Improcedibilità del 24.08.2017 non ha fatto seguito alcun provvedimento di Diniego dell'amministrazione come invece avvenuto per la D.I.A. Piano Casa;
- all'interno dei Fascicoli consultati non è presente alcun documento presentato dopo il 26.04.2018;
- gli elaborati grafici in sostituzione (All. G7c) rappresentano al PIANO PRIMO una Situazione che risulta difforme dai precedenti Titoli più o meno validi (PdC 36EP/2014 in Sanatoria – All. G3o e S.C.I.A. Tardiva – All. G6f) o per meglio dire, i tramezzi che ora individuano le camere da letto ed i bagni del sub 7 al piano primo nelle precedenti pratiche non venivano rappresentati pertanto la distribuzione interna degli ambienti al Piano Primo è da ritenersi "non autorizzata da titolo edilizio" e quindi non legittima dal momento che i suddetti elaborati sostitutivi del 26.04.2018 non sono allegati ad alcuna SCIA.
A tale riguardo è logico presumere quindi che la situazione rilevata al Piano Primo a novembre del 2019 dichiarata successivamente nella Relazione Tecnica Comunale del 12.02.2020 (All. G8c – pag. 5) come "conforme alla documentazione in atti" non è da intendersi riferita comunque a Titoli edilizi validati.
• Con prot. 142290 del 29.10.2018 il Comune, dopo oltre un anno ed a firma di altro Tecnico subentrato al precedente, notifica alla Società il DINIEGO Definitivo della suddetta D.I.A. n. 689/2017 Piano Casa richiamando le Motivazioni dell'Improcedibilità notificata il 24.08.2017 (All. G7e). Nelle premesse del Diniego (All. G7e – pag. 1) si legge: <<Considerato:
- che entro il termine assegnato non sono pervenute osservazioni o memorie; Omissis…
- d) Rispetto dei requisiti del D.M. 05/07.>>
Come sopra descritto, in realtà le osservazioni e memorie sono state inviate il 19.10.2017 e 26.10.2017 (anche se oltre i 10 giorni previsti nell'art. 10bis) inoltre era stata presentata una nuova SCIA di Variante il 22.02.2018 pertanto non si comprende quanto scritto in premessa del Diniego se non perché dovuto ad una "disattenzione" nell'organizzazione degli Uffici in riferimento alla protocollazione delle PEC e relativa assegnazione ai tecnici istruttori od anche alla "difficoltosa istruttoria" effettuata in più riprese a causa del numero di pratiche presentate, degli esposti ricevuti con relativi accessi agli atti, dei sopralluoghi congiunti, delle informative e notizie di reato.
• A seguito del Diniego Definitivo del 29.10.2018, il Tecnico incaricato dalla società, Geom. **** Omissis ****, invia una Pec ricevuta dal Comune in data 31.10.2018 con prot. 143629 (vedi All. G7f - pag. 1) con la quale precisa i motivi secondo i quali il provvedimento di Diniego è oppugnabile e conclude richiedendo l'immediato annullamento/revoca dello stesso. Infatti con Pec del 07.12.2018 acquisita al protocollo 162812 dell'11.12.2018 il Geom. **** Omissis ****, sempre in riferimento alla DIA 689/2017 Piano Casa, trasmette documentazione integrativa a quella prodotta in data 31.10.2018 (All. G7h) trasmettendo un Elaborato Grafico con le "indicazioni della corretta destinazione d'uso dei locali al piano interrato" (All. G7i). Nella Nota di trasmissione e nella Tavola Unica allegata alla suddetta documentazione integrativa (All. G7i – pag. 9) si specifica che: <<Alcuni degli ambienti previsti (lavanderia e stireria), in quanto non adibiti ad abitazione, sono infatti esclusi dall'applicazione della disciplina prescritta dal D.M. Ministero della Sanità 5 luglio 1975… per altri locali adibiti ad abitazione previsti in progetto (corridoi, ripostigli bagni e gabinetti), l'altezza minima non è inferiore a quella di ml. 2,40 prescritta dall'art. 1, primo comma del citato D.M. Infine per tutti i locali previsti al piano interrato dell'edificio non sono applicabili i requisiti richiesti per l'illuminazione e l'areazione secondo quanto espressamente previsto dall'art. 5, primo comma del D.M. Ministero della Sanità 5 luglio 1975>>.
• Con provvedimento prot. 164374 del 13.12.2018 il Dirigente del Servizio Edilizia Privata ANNULLA (con effetto ex tunc) il precedente provvedimento di Diniego del 29.10.2018 (All. G7k).
• A seguito dell'Annullamento del Diniego del 13.12.2018, con sua Nota prot. S10/F1 2206 del 08.01.2019 (All. G8a) acquisita al prot. di ripresa comunale del 11.01.2019, la Polizia Locale richiede al Servizio Edilizia Privata del Comune di conoscere l'esito del riesame del procedimento edilizio. Pertanto, in data 23.10.2019 si riunisce una Conferenza dei Servizi (All. G8b – pag. 2-3) alla quale partecipano: la Polizia Locale, l'Ufficio Antiabusivismo e Condono, il Servizio Edilizia Privata e il Genio Civile. Tale Conferenza viene indetta al fine di stabilire lo stato di legittimità dei lavori eseguiti ed in corso di edificazione e, procedendo alla preventiva consultazione degli Esposti del Sig. **** Omissis **** pervenuti con prot.lli n. 6855828 del 26.06.2019, n. 195198 del 06.08.2019, n. 920088 del 11.10.2019 si invitano gli Uffici intervenuti ad effettuare controlli preliminari, per quanto di rispettiva competenza, prodromici a successivo sopralluogo congiunto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Con Nota prot. 17275 del 12.02.2020 (All. G8c) il Servizio Edilizia Privata invia al Dirigente ed alla Polizia Locale la Relazione Tecnica redatta a seguito dei Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019. Nella Relazione Tecnica in questione dopo aver elencato in modo sintetico la Cronologia delle vicende relative alla costruzione del Fabbricato a partire dalla data del 24.07.2013 relativa al rilascio del PdC 38EP/2013 sino alla data del 18.05.2017 relativa alla S.C.I.A. TARDIVA presentata in sostituzione dell'art. 36 presentato in data 01.06.2016 (All. G8c – pag. 2-3), si procede a relazionare sul Sopralluogo effettuato (All. G8c – pag. 3/6) e ad esporre le CONSIDERAZIONI E CONCLUSIONI (All. G8c – pag. 7-8).
• Con prot. 36002/2020/11/P.E. del 01.04.2020 (All. G8d) la Polizia Locale trasmette Informativa di Reato in riferimento ai Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019 rimandando alla Relazione Tecnica Comunale per una migliore esposizione dell'Informativa. A tale Informativa segue la comunicazione di Avvio del Procedimento da parte del Comune (All. G8e).
• Con Nota, indirizzata al Responsabile U.O.C. Antiabusivismo – Condono, Al Dirigente U.O.C. Polizia Giudiziaria e Amministrativa, al Procuratore della Repubblica, al Questore, acquisita agli atti del Comune con Protocollo N.0062878 del 03/06/2020 (All. G8f), la società **** Omissis **** risponde al suddetto Avvio del Procedimento argomentando e contestando quanto descritto nella Relazione Tecnica redatta a seguito dei Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019 a cui aveva fatto seguito l'Informativa N° 11.
• In pari data 03/06/2020 il Dirigente delle POLITICHE E SERVIZIO DI GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO emette ORDINANZA N° 145 avente per Oggetto: <<ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE ABUSIVAMENTE ESEGUITE EMESSA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL D.P.R. 06.06.2001 N° 380 E ART. 16 DELLA L.R. N° 15/08. **** Omissis **** (FASCICOLO N° 6332)>> (All. G8g).
• Non avendo avuto riscontro alla Nota del 03.06.2020 (All. G8f) prot. 62878 del 03.06.2020 inviata in pari data dell'Ordinanza di Demolizione emessa dal Dirigente dell'epoca (All. G8g), **** Omissis **** presenta RICORSO al T.A.R. contro l'Ordinanza di demolizione (All. G8i) acquisito agli atti con prot. 100381 del 16.09.2020. Con il Ricorso la Società chiede l'annullamento dell'Ordinanza n. 145/2020 (All. G8g) e dell'Informativa prot. 36002/2020/11/P.E. del 01.04.2020 (All. G8d) nonché la condanna al risarcimento del danno ingiusto derivante dall'illegittimo esercizio dell'attività amministrativa e dal mancato esercizio di quella obbligatoria.
• In data 29.10.2021 il T.A.R. emette Sentenza N. 595 e, contro la suddetta Sentenza la Società ricorre in Appello.
• In data 28.10.2021 la Procura della Repubblica dispone la Citazione in Giudizio del sig. **** Omissis **** n.q. di Legale rappresentante della **** Omissis ****, per l'udienza del 12.04.2023, atto di citazione che viene acquisito agli atti del Comune con prot. N.133353 del 20/07/2022 (All. G8k).
• Il Consiglio di Stato (Sezione Seconda) ha infine pronunciato la Sentenza del 15.11.2022 (All. G8l), con ordine di esecuzione della stessa da parte dell'autorità amministrativa, sul Ricorso Reg. Gen 4166 del 2022, proposto da **** Omissis **** contro il Comune di Latina per la Riforma della Sentenza del T.A.R. Lazio Sezione distaccata di Latina, Sezione Prima del 29.10.2021 n. 595. Tale Sentenza C.S. quindi stabilisce che le opere realizzate al piano interrato di cui alla D.I.A. del 31.05.2017 – PIANO CASA, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni, in un primo momento oggetto di Diniego del 29.10.2018 successivamente annullato in Autotuela in data 13.12.2018 sono da considerarsi "legittimate", AL CONTRARIO, le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi.
ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA DESCRITTO in questa sede si può solo confermare quanto esposto nel Capitolo 7 dell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA e cioè che fermo restando l'esito delle procedure generali che il Comune deve porre in atto in riferimento a:
- Riacquisizione delle particelle 1247 – 1248 di proprietà Comunale destinate a Verde Pubblico ricadenti nel P.P.E. Q3 ad oggi occupate dai sig.ri **** Omissis ****;
- Redazione, adozione ed approvazione della Variante del P.P.E. Q3;
- Approvazione in via definitiva di un progetto di "Accesso Carrabile" al lotto intercluso part. 1395;
- Riesame e verifica di tutta la documentazione presente agli atti del Comune, del Genio Civile e della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.G. al fine di stabilire se esiste e quale è l'ultimo Titolo edilizio al quale riferirsi per un "accertamento di conformità";
- Nuovi sopralluoghi in sito per stabilire in via definitiva l'attuale Stato dei luoghi riferito non solo alle singole unità immobiliari residenziali ma anche e soprattutto all'intero fabbricato ed alle pertinenze condominiali;

nel presente Capitolo, sentito il Responsabile dell'Ufficio Antiabusivismo con il quale, come già detto, ci si è confrontati in più riprese, si cercherà di ipotizzare le procedure possibili da adottare.

PARTENDO DAL PRESUPPOSTO CHE:
- Il Consiglio di Stato (Sezione Seconda) ha infine pronunciato la Sentenza del 15.11.2022 (All. G8l), con ordine di esecuzione della stessa da parte dell'autorità amministrativa, che stabilisce una volta per tutte che le opere realizzate al piano interrato di cui alla D.I.A. del 31.05.2017 – Piano Casa, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni, sono da considerarsi "legittimate" al contrario, le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi;
- Nel provvedimento di Annullamento del Diniego prot. 164374 del 13.12.2018 (All. G7k) riferito alla D.I.A. Piano Casa si è ritenuto di dover accogliere le istanze e l'ultima integrazione documentale prodotta con Pec del 07.12.2018 acquisita al protocollo 162812 dell'11.12.2018 (All. G7i) documentazione quindi da prendere come riferimento;
- Come già detto in precedenza non si comprende pienamente se la situazione rilevata al Piano Terra e Primo a novembre del 2019 dichiarata nella Relazione Tecnica Comunale del 12.02.2020 come "conforme alla documentazione in atti" (All. G8c – pag. 5) sia da intendersi riferita comunque a Titoli edilizi acquisiti dal momento che la S.C.I.A. Tardiva – All. G6f non può ritenersi valida anche se considerata tale dalla Società;
- Di conseguenza a tutto quanto sopra relazionato per i Piani Terra, Primo e Secondo si prende come riferimento il PdC 36EP/2014 in Sanatoria, considerando che quest'ultimo non è mai stato annullato dall'amministrazione;
- Il "parere positivo" del Genio Civile sulle opere strutturali è comunque stato rilasciato il 03.03.2016;
- restano comunque ferme tutte le prescrizioni di cui all'art. 98 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.: <<Né il Genio Civile (anche GC) né il Comune possono procedere con provvedimenti di qualsiasi tipo amministrativo, SENZA L'INTERVENUTO E MATURATO GIUDICATO PENALE. In aggiunta l'articolo 101 indica chiaramente che il Genio Civile deve sempre attendere dalla adita Cancelleria la comunicazione ufficiale del provvedimento adottato dal Giudice Penale>> (www.lexambiente.it - Urbanistica. In tema di violazione sismica e giudicato penale-commento a TAR Abruzzo, sentenza n. 315/2022 del 13 luglio 2022, a firma di Mauro Federici del 08.09.2022) - vedi recente Giurisprudenza raccolta dalla scrivente nel Capitolo 6 – AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA – GIURISPRUDENZA (All. G0b);

• si procede pertanto ad analizzare lo Stato dei Luoghi rilevato dalla scrivente in sede di sopralluoghi che in linea di massima coincide con quanto rilevato dai Tecnici Comunali in date 22.11.2019 e 20.12.2019 e conseguentemente relazionato con Nota prot. 17275 del 12.02.2020 (All. G8c) evidenziando le difformità riscontrate rispetto al Titolo edilizio di riferimento che dopo confronto con il Comune viene individuato nel PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 per quanto riguarda il PIANO TERRA RIALZATO e PIANO PRIMO e rispetto alla D.I.A. del 31.05.2017 – PIANO CASA, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni per il PIANO SEMINTERRATO, in particolare il riferimento viene fatto agli ELABORATI GRAFICI prodotti, dopo l'Annullamento del Diniego, con PROTOCOLLO 162812 DELL'11.12.2018 con le "indicazioni della corretta destinazione d'uso dei locali al piano interrato" (All. G7i).

DIFFORMITA' FABBRICATO rispetto al PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014:
Fermo restando la conformazione del seminterrato riferita alle unità immobiliari residenziali sub 4 e 5,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"fino a prova contraria" convalidata ma, come rilevato anche dai funzionari comunali, da verificare in relazione a TUTTE le Norme e Regolamenti specifici, visti gli atti comunali con le integrazioni alla D.I.A. Piano Casa appresso esaminate, in riferimento al fabbricato sui luoghi si rilevano le seguenti difformità:
a) La superficie destinata ai Garage (sub 11,12,13) è stata ampliata e modificata di conseguenza la loro suddivisione.
b) La rampa del Corpo Scala condominiale (sub 3) che era prevista come collegamento tra il pianerottolo del piano terra e l'area di manovra dei garage non è stata realizzata.
c) Il Locale Autoclave al Piano seminterrato (sub 3) è stato spostato in aderenza al volume ascensore.
d) Per collegare il percorso di ingresso condominiale pedonale e carrabile (sub 2) con il pianerottolo dei sub 4 e 5, è stata realizzata una scala esterna di 10 gradini.
e) Al piano secondo i locali Sottotetto (sub 16 e 17), destinati a volume tecnici per alloggiare i serbatoi e gli impianti condominiali, sono stati trasformati in unità immobiliari "residenziali" inoltre, sui luoghi, le porzioni di "terrazzo non praticabili" sono attualmente collegate (senza alcuna barriera) al terrazzo di pertinenza dei sub 16 e 17.

DIFFORMITA' PIANO TERRA RIALZATO SUB 4 rispetto al PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o):
Nella fattispecie, l'appartamento a piano terra con giardino esclusivo ancora da ultimare rispetto al Titolo edilizio in questione presenta le seguenti difformità:
• Diversa distribuzione interna degli ambienti infatti, sui luoghi l'appartamento è composto da un grande ambiente destinato a ingresso – soggiorno – pranzo, un disimpegno anti-bagno con bagno, ed una sola camera "probabilmente" destinata a Cucina che si apre sul soggiorno, all'interno della quale è presente un piccolo ripostiglio cieco.

Il GIARDINO di pertinenza sui luoghi corrisponde a quello rappresentato nel PDC 36/EP IN SANATORIA ma preme rilevare che la sua realizzazione è comunque stata modificata a seguito del Piano Casa in quanto ad oggi ricopre parzialmente il solaio di copertura dei locali ampliati posti al piano seminterrato e non è dato sapere quale tecnica costruttiva sia stata utilizzata per costruire la parte cosiddetta a "Giardino Pensile".

Il PIANO SEMINTERRATO SUB 4 sui luoghi ancora da ultimare corrisponde per quanto riguarda la suddivisione interna dei locali, a quello rappresentato nell'elaborato PROTOCOLLO 162812 DELL'11.12.2018 integrativo della D.I.A. Piano Casa, in tale elaborato si mantiene la suddivisione degli ambienti, così come richiesta nell'integrazione Piano Casa - elaborato grafico presentato il 22.02.2018 allegato alla S.C.I.A. prot. 2711, "cambiando solo la denominazione degli ambienti" infatti, in sede di sopralluogo, si sono rilevati i corpi radianti e le predisposizioni degli impianti previsti invece per i Locali così come richiesti e rappresentati in precedenza (All. G7b).

Alla luce di quanto sopra esposto e fermo restando l'esito delle procedure che il Comune deve porre in atto come sopra evidenziate, procedure generali che ad oggi sono ancora in itinere, non potendo in questa sede "prevedere" i "tempi tecnici-amministrativi" dell'Ente, a parere della scrivente si può solo "ipotizzare" che la soluzione dell'intera vicenda potrebbe essere sollecitata e quindi conclusa solo con la presentazione DA PARTE DI OGNI "FUTURO TITOLARE" DELLE UNITÀ IMMOBILIARI di una qualsivoglia pratica edilizia che nella fattispecie del Lotto 1 potrebbe essere "nella migliore delle ipotesi" una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. allegando adeguati elaborati grafici dai quali si evince il relativo Titolo Edilizio di riferimento e lo stato dei luoghi al momento della presentazione della pratica ciò ovviamente presuppone la possibilità di dimostrare che lo stato dei luoghi rilevi "Varianti Inessenziali" rispetto al Titolo Edilizio. Successivamente con una C.I.L.A. sarà possibile procedere a completare i lavori ed eventualmente richiedere "Varianti Inessenziali" a quanto descritto nella propedeutica S.C.I.A. art. 37.
Infine con la presentazione della S.C.A. ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. sarà possibile certificare l'AGIBILITA' allegando TUTTA la documentazione di cui al comma 5 del citato art. 24:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<<5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi>>.
A tale riguardo si evidenzia che il Collaudo Statico da allegare dovrebbe necessariamente essere riferito "probabilmente" alla documentazione esaminata dal Genio Civile che in data 03.03.2016 ha comunicato il parere positivo alla istanza presentata da **** Omissis **** in data 22.10.2015 (All. G5a).
In questa sede tuttavia non è possibile quantificare nel dettaglio le somme necessarie per le suddette procedure e per le eventuali sanzioni di cui all'art. 22 della Legge Regione Lazio 11 Agosto 2008, n. 15, si può solo ipotizzare la somma totale di circa € 50.000,00 relativa al completamento delle opere edilizie, al pagamento degli oneri concessori dovuti, ai diritti di segreteria ed alle spese tecniche per la S.C.I.A., la C.I.L.A., la S.C.A. e l'accatastamento.

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.

Come richiesto dal G.E. si è proceduto ad elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica - APE dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395, sub 4.
Non essendo in possesso del Libretto di impianto e relativo rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità e non essendo presente sui luoghi alcuna caldaia, si è proceduto all'elaborazione dell'attestato simulando la presenza di una caldaia autonoma, del pannello solare e pannelli fotovoltaici.
Dall'APE risulta che l'immobile si trova in Classe E (All. I1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In riferimento alla "Regolarità Edilizia" dell'immobile in questione (sub 14 - garage), che è collegato materialmente con il Piano Seminterrato del sub 4 (appartamento), in questa sede si può semplicemente evidenziare che per procedere alla definitiva "legittimità urbanistico-edilizia" dell'immobile dovranno essere applicati tutti i passaggi procedurali tecnico-amministrativi per confermare la validità del "titolo edilizio" richiesto nel 2017 come Piano Casa che ha come oggetto il cambio di destinazione d'uso dei locali del piano seminterrato.
Al fine di chiarire ciò si ritiene quindi di rimandare a tutto quanto relazionato in merito alla Regolarità Edilizia per il Bene N. 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'area di sedime del fabbricato è stata oggetto di due Atti d'Obbligo a favore del Comune di Latina:
- Atto d'Obbligo per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C1a) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
- Atto d'Obbligo (All. C1e), per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999, con il quale la **** Omissis **** vincola la particella 1364 (ora 1395) all'erigendo fabbricato.
Nel suddetto Atto d'obbligo si sono riscontrati vari riferimenti errati e l'omissione di dati in merito al precedente Atto d'Obbligo del 1977.
É probabile quindi che, per eventuali successive pratiche, il Comune "potrebbe" richiedere di apportare le necessarie "correzioni e modifiche" all'Atto d'Obbligo del 2013.

Trattandosi di Fabbricato ancora non ultimato (la Fine Lavori del 2016 non può ritenersi valida) non è mai stato redatto un "Regolamento di Condominio" pertanto gli attuali occupanti delle "unità immobiliari abitabili" gestiscono la situazione facendosi carico delle eventuali problematiche che potrebbero verificarsi, infatti gli immobili sono ancora allacciati alle utenze di cantiere, l'ascensore non è ancora stato installato, i pannelli fotovoltaici non risultano allacciati ed i garage non possono essere utilizzati. Tuttavia si evidenzia che "secondo la normativa" l'intero fabbricato e la sua area di pertinenza con le Parti Comuni non dovrebbero essere utilizzati sino all'ottenimento della AGIBILITA'.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In riferimento ai "Vincoli od Oneri" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Il Lotto N. 2 è composto dal Bene n. 3 - appartamento a piano terra con giardino esclusivo ed annessi locali al piano interrato, attualmente identificato come int. 1 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 5 (All. B2a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 4 - Garage a piano interrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 12 (All. B2b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H2 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F2 – Documentazione Fotografica Lotto 2).
Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta difronte all'ingresso al fabbricato.
L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici.
L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5).
Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.
A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati.
Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione").
Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento.
La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia").

L'appartamento situato al piano terra rialzato del fabbricato (vedi All. H2a) ha una sup. Utile totale di mq. 66,16, una S.N.R. di mq. 21,42, una Superficie Lorda totale di mq. 86,96 ed un'area giardinata di mq. 158,60, è composto da ingresso - soggiorno – pranzo (mq. 27,89), dal quale parte la scala interna che conduce al seminterrato con un pianerottolo di partenza Disimpegno 2 di mq. 1,63, Cucina (mq. 6,01), Disimpegno 1 (mq. 1,90), Letto 1 (mq. 14,14), Letto 2 (mq. 9,03) Bagno (mq. 5,56), Portico 1 di mq. 11,75 , Portico 2 di mq. 7,28, Balcone (mq. 2,40) che affaccia sul percorso condominiale di ingresso sub 2.

I Locali accessori posti al piano seminterrato che sono stati oggetto di D.I.A. Piano Casa del 2017 hanno una superficie calpestabile totale di mq. 99,00 , una Lorda totale di mq. 142,55.
Tali Locali che sono ancora da rifinire anche se risultano in parte già dotati di impianti idrico sanitari, secondo gli ultimi elaborati integrativi della DIA – PIANO CASA del 2017 datati 11.12.2018, dovrebbero essere destinati a grande Disimpegno centrale 1 (mq. 49,19), ripostiglio sottoscala (mq. 1,50), disimpegno 2 (mq. 1,70), lavanderia (mq. 6,40), disimpegno 3 (mq. 4,93), cantina (mq. 16,11), ripostiglio (mq. 16,39), stireria (mq. 9,21).
Alla fine della rampa di scale interna che conduce al piano terra è presente un portone blindato attraverso il quale si può uscire direttamente all'esterno in prossimità del locale autoclave e quindi si può comodamente raggiungere il Garage di pertinenza sub 12.

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

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 2 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 3.

In particolare il Bene N. 4 di pertinenza del precedente Bene N. 3 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 27,46, Lorda totale di mq. 32,83. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti mancano di intonaco e tinteggiatura, dotato di impianto elettrico e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F2 - Documentazione Fotografica Lotto 2 e nell'All. H2.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è risultata sufficiente per l'identificazione degli immobili pignorati.
A seguito della verifica contestuale della documentazione reperita dalla scrivente ed in particolare: Elaborati Planimetrici depositati in Catasto (Allegati B0a, B0b, B0c), Visure storiche (Allegati B0), Atti - Formalità -Iscrizioni - Trascrizioni (All. C0), Fascicoli delle Pratiche Edilizie (All. G) e dai sopralluoghi effettuati in sito (All. H), è stato possibile confermare la identificazione catastale dei beni pignorati.
Il presente Pignoramento si riferisce quindi ad unità immobiliari facenti parte di un Fabbricato di tre piani fuori terra più seminterrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 (All. B0), sito a Latina in Via San Marino s.n.c., ad oggi tutte le unità immobiliari sono identificate catastalmente come "Categoria F3 – in Corso di costruzione" infatti nell'ultimo Elaborato Planimetrico depositato in data 27.09.2018 (All. B0c) le unità risultano ancora senza la distribuzione interna degli ambienti.
Per opportuna conoscenza da verifica effettuata sugli Atti antecedenti al ventennio della trascrizione del pignoramento si segnala l'esistenza di un primo Atto d'obbligo del 18.07.1977 per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C1a) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
SI EVIDENZIA CHE la scrivente è venuta a conoscenza dell'esistenza del suddetto Atto d'Obbligo solo leggendo il Preliminare di Compravendita del Notaio Celeste riferito ad una delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (All. C1l – pag. 5). Tale Atto non viene comunque menzionato sull'Atto d'Obbligo del 24.05.2013 per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999 (All. C1e).

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE l'indirizzo dell'immobile pignorato risulta erroneamente descritto come "VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC" nella Visura Catastale, nel Ricorso per Decreto Ingiuntivo, nell'Atto di Pignoramento, nell'Istanza di Vendita e nella Certificazione Notarile pertanto la scrivente CTU ha proceduto ad inoltrare richiesta ufficiale all'Ufficio Toponomastica del Comune di Latina per ottenere una Attestazione sulla corretta Denominazione della Via (All. D2a - D2b) quindi l'indirizzo corretto del Fabbricato e delle Unità immobiliari pignorate è: "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

In riferimento alla "Completezza documentazione ex art. 567" si rimanda integralmente a quanto relazionato per il Bene N. 3.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Per opportuna conoscenza si fa presente che il sub 5 (appartamento) con annesso Garage erano stati oggetto di un Contratto Preliminare stipulato dai Sig.ri **** Omissis **** con **** Omissis **** in data 02.07.2014 MAI Trascritto (All. C1i) ed in seguito superato da sopraggiunti accordi alternativi.
Ad oggi l'immobile risulta libero.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Per opportuna conoscenza vengono di seguito descritti prima i confini catastali dell'area di sedime del Fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 facendo riferimento alla Mappa scaricata il 17.11.2022 (All. B0d):
• con immobile Foglio 170 part. 691 – Seminativo Arboreo (All. B0o) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta' ½ e di **** Omissis **** Proprieta' ½;
• con immobile Foglio 170 part. 678 – Ente Urbano (All. B0p) di proprietà di **** Omissis **** da verificare proprietaria in comunione legale per 1/2 fino al 27/01/1993 e di **** Omissis **** da verificare proprietario in comunione legale per 1/2 fino al 27/01/1993;
• con immobile Foglio 170 part. 1261 – Seminativo (All. B0q) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000;
• con immobile Foglio 170 part. 1365 (All. B0r), di proprietà di **** Omissis **** Sede in **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** Proprieta' 1/1;
• con immobile Foglio 170 part. 1247 – Seminativo Arboreo (All. B0s) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta'. A tale riguardo si fa presente che il terreno in questione di cui si tratta nel Capitolo "Regolarità Ediliza" e in modo dettagliato nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA è a tutt'oggi occupato da **** Omissis **** in forza del Contratto di Concessione del 07.11.2008 (All. G1e) stipulato dal Comune ma ormai scaduto e non rinnovato;
Salvo altri.
Rammentando che l'intero fabbricato risulta tuttora accatastato come Categoria F3 (in Corso di costruzione) e pertanto di proprietà di **** Omissis ****,
in riferimento ai Confini specifici del sub 5 (All. B2a) si rimanda sempre all'Elaborato Planimetrico del 2018 (All. B0c) la cui rappresentazione è stata verificata in sede di sopralluoghi in sito.

Bene N. 3 – Appartamento Sub 5 – Piano Terra:
• con distacco immobile Foglio 170 part. 1261 – Seminativo (All. B0q);
• con distacco immobile Foglio 170 part. 1365 (All. B0r);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• con distacco rampa pedonale e carrabile di accesso al piano terra ed interrato - fgl.170 part.1395 sub2;
• con sub 3 corpo scala del fabbricato;
• con immobile sub 4 (piano T/S1);

Sub 5 – Appartamento Piano S/1:
• Terrapieno distacco immobili Foglio 170 part. 1261, 1365,1247;
• Locale Autoclave e corpo scala del fabbricato - fgl.170 part.1395 sub3;
•con immobile sub 4 (piano S/1);
Salvo altri.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

In riferimento alla individuazione dei Confini relativi al Fabbricato particella 1395 si rimanda integralmente a quanto relazionato in merito al Bene N. 3.

In riferimento ai Confini relativi al Bene N. 4 – Garage Sub 12 – S/1, lo stesso confina:
• con sub 10 area di manovra autorimessa del fabbricato.
• con immobile sub 11 (piano S/1) garage;
• Terrapieno distacco immobili Foglio 170 part. 678, 1261;
• con immobile sub 13 (piano S/1) garage;
Salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,16 mq	86,96 mq	1	86,96 mq	2,71 m	T
Portico 1	11,75 mq	12,23 mq	0,40	4,89 mq	0,00 m	T
Portico 2	7,28 mq	7,37 mq	0,40	2,95 mq	0,00 m	T
Balcone	2,40 mq	2,80 mq	0,40	1,12 mq	0,00 m	T
Giardino	158,60 mq	158,60 mq	0,18	28,55 mq	0,00 m	T
Locali accessori	105,43 mq	142,55 mq	0,50	71,28 mq	2,34 m	S/1
			Totale superficie convenzionale:	**195,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**195,75 mq**		

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,46 mq	32,83 mq	1	32,83 mq	2,51 m	S/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale superficie convenzionale:	**32,83 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**32,83 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1990** al **12/07/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14;15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **08/03/2001** al **14/08/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **14/08/2001** al **30/03/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/03/2004** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **11/10/2006** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/04/2013** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1364

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.98 Reddito dominicale € 9,19 Reddito agrario € 6,67
Dal **30/04/2013** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **03/04/2014** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **07/04/2014** al **18/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **18/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **22/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395, Sub. 5 Categoria F3 Piano S1-T

In riferimento alle Variazioni Catastali subite dall'immobile acquistato dalla Società Debitrice nel 2014, distinto al al Foglio 170 del Comune di Latina part. 1395 al N.C.T. come ENTE URBANO (All. B0e), al N.C.E.U. (All. B0f) essa è stata soppressa per dare origine ai Vari Sub del fabbricato. Su tale particella veniva iscritta Ipoteca del 10.06.2014 R.P. 1405, si evidenzia che ai Terreni le Variazioni derivano dai seguenti Dati:

- Dal 28/05/1990 al 12/07/1990: VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/05/1990 - T.AGG.705/90 n.185.1/1990 in atti dal 26/04/1994. Partita 2956. Annotazioni: di immobile: "SR" ORIGINATO DAL NUM.63. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- Foglio:170 Particella:1079 ; Foglio:170 Particella:1080 ; Foglio:170 Particella:1081 ; Foglio:170 Particella:1082 ;

Foglio:170 Particella:1083 ; Foglio:170 Particella:1084 ; Foglio:170 Particella:1085 ; Foglio:170 Particella:1086 ;

Foglio:170 Particella:1087 ; Foglio:170 Particella:1088 ; Foglio:170 Particella:1089 ; Foglio:170 Particella:1090 ;

Foglio:170 Particella:1091 ; Foglio:170 Particella:1093 ; Foglio:170 Particella:1094 ; Foglio:170 Particella:1095 ;

Foglio:170 Particella:1096 ; Foglio:170 Particella:1097 ;

- Dal 12/07/1990 al 08/03/2001: Atto del 12/07/1990 Pubblico ufficiale NICOTRA ANDREA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 32352 Registrazione n. 3720 registrato in data 31/07/1990 - n. 5365.4/1990 in atti dal 26/04/1994.

- Dal 08/03/2001 al 14/08/2001: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2001 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 731 n. 72 registrato in data 10/02/2005 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUCCESSIONE DI **** Omissis **** Voltura n. 6782.1/2005 - Pratica n. LT0084575 in atti dal 24/05/2005.
- Dal 14/08/2001 al 30/03/2004: FRAZIONAMENTO del 14/08/2001 Pratica n. 174960 in atti dal 14/08/2001 (n. 2585.1/2001).
- Dal 30/03/2004 al 11/10/2006: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2004 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 731 n. 73 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI **** Omissis **** Voltura n. 6789.1/2005 - Pratica n. LT0084535 in atti dal 24/05/2005.
- Dal 11/10/2006 al 30/04/2013: Atto del 11/10/2006 Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44612 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21240.1/2006 Reparto PI di LATINA in atti dal 08/11/2006.
- Dal 30/04/2013 al 03/04/2014: FRAZIONAMENTO del 30/04/2013 Pratica n. LT0059758 in atti dal 30/04/2013 presentato il 29/04/2013 (n. 59758.1/2013).
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1220.
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1365.
- Dal 03/04/2014 al 03/04/2014: Tipo Mappale del 03/04/2014 Pratica n. LT0044621 in atti dal 03/04/2014 presentato il 03/04/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 44621.1/2014). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1364.

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinto al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395 sub 5 (All. B2a) ed in riferimento agli Elaborati Planimetrici depositati in Catasto, si evidenzia che esse derivano dai seguenti Dati:
- Dal 07/04/2014 al 07/04/2014: COSTITUZIONE del 07/04/2014 Pratica n. LT0045449 in atti dal 07/04/2014 COSTITUZIONE (n. 391.1/2014).
- Dal 07/04/2014 al 18/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 18/05/2017 al 22/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 22/05/2017 al 22/05/2017: VARIAZIONE del 18/05/2017 Pratica n. LT0054133 in atti dal 22/05/2017 DIV (n. 10544.1/2017). Indirizzo: VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC Piano T-S1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1990** al **12/07/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14;15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **08/03/2001** al **14/08/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **14/08/2001** al **30/03/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/03/2004** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **11/10/2006** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/04/2013** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1364 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.98 Reddito dominicale € 9,19 Reddito agrario € 6,67
Dal **30/04/2013** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **03/04/2014** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **07/04/2014** al **18/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **18/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **22/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395, Sub. 12 Categoria F3 Piano S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento alle Variazioni Catastali subite dall'immobile acquistato dalla Società Debitrice nel 2014, distinto al al Foglio 170 del Comune di Latina part. 1395 al N.C.T. come ENTE URBANO (All. B0e), al N.C.E.U. (All. B0f) che è stata soppressa per dare origine ai Vari Sub del fabbricato. Si rimanda a quanto relazionato nelle Note per il Bene N, 3.

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinto al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395 sub 12 (All. B2b) ed in riferimento agli Elaborati Planimetrici depositati in Catasto, si evidenzia che esse derivano dai seguenti Dati:
- Dal 07/04/2014 al 07/04/2014: COSTITUZIONE del 07/04/2014 Pratica n. LT0045449 in atti dal 07/04/2014 COSTITUZIONE (n. 391.1/2014).
- Dal 07/04/2014 al 18/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 18/05/2017 al 22/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017. Indirizzo: Viale San Marino Piano S1-T-1-2.
- Dal 22/05/2017 al 22/05/2017: VARIAZIONE del 18/05/2017 Pratica n. LT0054133 in atti dal 22/05/2017 DIV (n. 10544.1/2017). Indirizzo: VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC Piano S1.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	170	1395	5		F3					T-S1	

Corrispondenza catastale

Dalla verifica degli Elaborati Planimetrici si evince che la consistenza delle unità immobiliari costituite ha subito trasformazioni a partire dal primo Elaborato del 2014 (All. B0a) sino all'ultimo del 2018 (All. B0c) che tuttavia non definisce ancora la distribuzione esterna ed interna delle singole unità immobiliari in quanto quest'ultime risultano ancore accatastate come Categoria "F3". Non sarà quindi possible verificare una "Corrispondenza Catastale" con l'effettivo Stato dei luoghi ma si procederà, come meglio descritto nel Capitolo "Regolarità Edilizia", alla verifica dei luoghi esclusivamente con l'ultimo Titolo Edilizio che "probabilmente" sarà ritenuto valido dal Comune.
Ferma restando la necessità di procedere con pratiche edilizie per ricondurre l'immobile pignorato in questione alle condizioni di legittimità urbanistico – edilizia, sarà necessario procedere alla redazione di un "Elaborato Planimetrico" definitivo ed all'accatastamento dell'unità immobiliare con la presentazione della DOCFA ed allegata "planimetria catastale", variando anche l'indirizzo che dovrà essere "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	170	1395	14		F3					S1	

Corrispondenza catastale

Dalla verifica degli Elaborati Planimetrici si evince che la consistenza delle unità immobiliari costituite come Garage ha subito trasformazioni nell'Elaborato del 2017 (All. B0b) che già definisce la distribuzione delle singole unità immobiliari che però risultano ancore accatastate come Categoria "F3". Pertanto, pur avendo verificato una "Corrispondenza Catastale" con l'effettivo Stato dei luoghi si procederà comunque, come meglio descritto nel Capitolo "Regolarità Edilizia", alla verifica dei luoghi esclusivamente con l'ultimo Titolo Edilizio che "probabilmente" sarà ritenuto valido dal Comune.
Ferma restando la necessità di procedere con pratiche edilizie per ricondurre l'immobile pignorato in questione alle condizioni di legittimità urbanistico – edilizia, sarà necessario procedere alla redazione della DOCFA ed allegata "planimetria catastale", variando anche l'indirizzo che dovrà essere "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Come si evince dall'All. F2 - Documentazione Fotografica Lotto 2 l'immobile sub 5 – int. 1 si trova ancora in una "fase di rifinitura", per quanto riguarda l'interno sia al piano terra che al piano interrato mancano gli infissi interni, i battiscopa, i frutti e le piastre degli interruttori, le porte interne, i corpi radianti. Sono invece presenti pavimentazioni e rivestimenti. Al piano terra l'appartamento anche se ancora da ultimare si trova in uno stato di manutenzione buono a meno della corte giardinata e delle inferriate esterne che cominciano a presentare problemi di ruggine, al piano seminterrato invece si sono riscontrate tracce di grave ammaloramento sugli intonaci nella parte bassa delle pareti esterne ed interne, ciò probabilmente dovuto ad un "allagamento" per il mancato funzionamento di "una pompa" situata all'esterno in un pozzetto grigliato in corrispondenza della parte verde comunicante con il giardino del piano terra.
Per una più specifica descrizione si rimanda al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Come si evince dall'All. F2 - Documentazione Fotografica Lotto 2 (Foto 76/79) il Garage in questione al quale si accede dall'area di manovra sub 10, si presenta in mediocri condizioni in quanto le sue pareti sono ancora prive di intonaco e tinteggiatura inoltre, sul soffitto (Foto 78) in prossimità della parete a contatto con il terrapieno a nord sono presenti evidenti tracce di ammaloramento probabilmente dovute ad infiltrazioni di acqua proveniente dalla sovrastante parte di "giardino pensile".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Le Unità Immobiliari oggetto del presente pignoramento sono state suddivise in 6 Lotti che vengono venduti con annesse PARTI COMUNI ai Sub 4, 14, 5, 12, 6, 11, 7, 13, 16,17 identificate come BENI COMUNI NON CENSIBILI più specificatamente:
- Ingresso pedonale e carrabile del fabbricato - fgl.170 part.1395 sub 1 (All. B0g);
- Rampa pedonale e carrabile di accesso al piano terra ed interrato - fgl.170 part.1395 sub 2 (All. B0h);
- Corpo Scala - ascensore del fabbricato e Locale Autoclave piano interrato - fgl.170 part.1395 sub 3 (All. B0i);
- Area di manovra Autorimessa piano interrato - fgl.170 part.1395 sub 10 (All. B0j);
- Copertura - fgl.170 part.1395 sub 15 (All. B0k).

SI EVIDENZIA CHE il Fabbricato come del resto tutte le unità immobiliari e parti condominiali risultano ad oggi ancora accatastati come "F3 in corso di costruzione".
SI EVIDENZIA INOLTRE CHE non risulta ancora installato l'ascensore e le unità immobiliari sono ancora collegate alle utenze di cantiere e, nonostante gli immobili al piano primo e secondo siano già da tempo abitati, il FINE LAVORI dichiarato nel 2016 non può essere considerato valido in quanto sussistono le innumerevoli problematiche riscontrate e trattate nei Capitoli della "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

In riferimento alle "Parti Comuni" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'attuale accesso alla particella 1395 dove insiste il Fabbricato pignorato avviene attraverso il passaggio sulle particelle 1250 e 1247 di proprietà del Comune di Latina (All.ti B0s - B0t).
La problematica dell'Accesso Carrabile è stata trattata nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. "G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Come già relazionato per il Bene n. 3, l'attuale accesso alla particella 1395 dove insiste il Fabbricato pignorato e in particolare quindi l'accesso carrabile all'area di manovra dei Box avviene attraverso il passaggio sulle particelle 1250 e 1247 di proprietà del Comune di Latina (All.ti B0s - B0t).
In questa sede preme rilevare che ad oggi l'utilizzo dei Garage è ufficialmente inibito a causa della "illegittimità" dell'accesso carrabile da Via San Marino come meglio relazionato nel Capitolo "Regolarità Edilizia" ed più specificatamente
nell'All. "G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO (vedi All. F2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2 - Foto 1/23): Il Fabbricato nel quale è ubicato l'immobile pignorato sub 5 – int. 1 situato al piano terra/interrato è stato edificato in forza del PdC 38/EP del 24.07.2013 ma, come viene ampiamente descritto nel "Capitolo Regolarità Edilizia" e più specificatamente trattato negli Allegati G0a – CRONOLOGIA EVENTI e G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA, a partire dall'inizio lavori dichiarato in data 02.08.2013, nel Corso della costruzione ha subito varie modifiche sia a livello strutturale che architettonico.
In questa sede pertanto, si procederà a descrivere le "Caratteristiche Costruttive" basandosi sulla verifica dello stato dei luoghi da parte della scrivente e sulle "relazioni tecniche" e "documentazione fotografica" presenti in atti sia quelle riferite alle "pratiche edilizie" sia quelle riferite agli "esposti", sia infine a quelle riferite ai "sopralluoghi in sito effettuati dai Tecnici Comunali, dalla Polizia Locale e dai Funzionari del Genio Civile".
Le Fondazioni del fabbricato sono state realizzate in travi rovesce e pareti di contenimento in c.a. insistenti in parte su pali ai confini con le particelle 678 e 1247 (vedi All. G2j - Diffida Confinante ottobre 2013 – Foto pag. 37-38 e All. G6f - Tav.UnicaSCIA18.05.2017); la Struttura Verticale ed Orizzontale è in pilastri e travi in c.a. con solai in latero-cemento (vedi All. G2n - Soprall.Cong.11.12.2013 – Foto Pag. 6/9); la Copertura è in c.a. parte a tetto, parte piana e parte a tetto riportato (vedi precedente All. G2n ed All. G3d - Accert.Verb.Cong.03.06.2014 – Foto Pag. 14/19).
La composizione dei solai viene meglio descritta nella Relazione di cui alla Legge 10/91 depositata il 02.07.2014 (All. G3i – pag. 41/44). A tale riguardo tuttavia, SI EVIDENZIA CHE in riferimento proprio all'immobile in questione sub 5, il suo piano interrato – comunicante con il piano terra - subirà le modifiche per il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO di cui al PIANO CASA presentato nel 2017, nei titoli edilizi presentati ed in parte assentiti, all'epoca della redazione della L. 10/91 (anno 2014) prima quindi del Piano Casa, i locali situati al piano interrato erano destinati a Depositi e Garage.
Dall'All. G3i si evince che lo spessore dei solai finiti dovrebbe essere variabile da cm. 33 a cm. 49, nella Sezione A-A dell'elaborato grafico allegato al PdC 36/EP in Sanatoria tutti i solai piani vengono indicati di cm. 42 (vedi All. G3o).
Secondo quanto descritto nella Relazione Legge 10/91 depositata in Comune in data 02.07.2014, le tamponature perimetrali esterne dovrebbero essere di due tipi:
- parte in blocchi di laterizio spessore cm. 12, forati interni da cm. 8 ed interposta camera d'aria di cm. 3 e polistirene espanso da cm. 10, per uno spessore totale di cm. 37 comprensivo di intonaco interno ed esterno (vedi All. G3i – pag. 45);
- parte in monoblocco di laterizio non isolato di spessore totale di cm. 34 comprensivo di intonaco interno ed esterno (vedi All. G3i – pag. 47).
Sui luoghi all'esterno il fabbricato si presenta per lo più in paramento di cortina.
I tramezzi interni sono in Forati da cm. 8 con spessore totale comprensivo di intonaco pari a cm. 10 (vedi All. G3i – pag. 46). Gli intonaci interni sono di calce e gesso e quelli esterni in malta di cemento.
Nell'elaborato (All. G3o) e nella Relazione tecnica (All. G3n) allegati ala PdC 36/EP in Sanatoria del 2014 vengono descritti gli impianti di adduzione idrica, l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche e relativo manufatto di recupero di quest'ultime per l'utilizzo negli scarichi dei bagni, l'impianto di smaltimento delle acque nere ma, in sede di sopralluoghi non è stato possibile verificare con certezza i tracciati degli impianti né il serbatoio previsto per il recupero delle acque piovane. Sono comunque visibili sull'area di manovra dei box due grandi manufatti di cui uno quasi certamente si riferisce al pozzetto contenente la pompa di sollevamento delle acque meteoriche (Foto 13).
L'adduzione idrica avviene attraverso allaccio all'acquedotto comunale.
La fornitura di metano per l'alimentazione delle Caldaie autonome avviene attraverso l'allaccio alla rete comunale i cui contatori sono visibili all'interno del manufatto contenente anche le cassette postali, tale manufatto è stato realizzato all'ingresso del fabbricato, ma fuori dai limiti catastali della part. 1395 (Foto 1/4).
In riferimento agli impianti tecnologici relativi ai Pannelli Solari e Fotovoltaici rappresentati negli elaborati grafici dei progetti e nelle relazioni tecniche allegate in sede di sopralluoghi si è verificato la presenza di n. 4 pannelli solari posizionati sulla parte piana della copertura del Sottotetto del sub 16 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sub 17, n. 2 pannelli solari posizionati sulla copertura del Corpo Scala, n. 16 pannelli fotovoltaici posizionati tutti sulla falda del tetto riportato in corrispondenza del sub 17 (vedi Prima Immagine dell'All. F2 – Documentazione Fotografica – Lotto 2). Pertanto i suddetti impianti tecnologici a servizio di tutte le unità immobiliari residenziali presenti nel fabbricato sono posizionati tutti sulla copertura del fabbricato corrispondente al sub 15 catastale ma per la loro eventuale manutenzione è necessario passare dalle terrazze di pertinenza del sub 16 e del sub 17. Inoltre, come anche dichiarato da un occupante di una delle unità immobiliari, i pannelli fotovoltaici non sono ancora collegati alle singole utenze ed i pannelli solari presentano qualche problema nel loro funzionamento.
L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato ed alle unità immobiliari avviene attraverso un Cancello metallico a due battenti che apre su una leggera discesa che conduce sia alla scala di 10 gradini il cui primo pianerottolo di arrivo è posto a quota + 0,90 ml. circa rispetto alla quota stradale di Via San Marino, sia all'area di manovra dei Garage (Foto 5/12).
A quota seminterrato in corrispondenza del blocco ascensore che al contrario del corpo scala arriva al piano seminterrato, è posizionato un altro Quadro elettrico (Foto 13/17) collegato alle singole unità immobiliari residenziali ed alle utenze condominiali, in prossimità del corpo ascensore è situato un locale Autoclave condominiale (Foto 18/23).

Bene N. 3 - UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA sub 5 piano T/S1 – int. 1 (vedi All. F2 – Documentazione Fotografica Lotto 2 e All. H2):
Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali e costruttive generali si rimanda a quanto sopra esposto in riferimento all'intero fabbricato, di seguito vengono meglio descritte alcune caratteristiche specifiche dell'immobile in questione che risultano uguali a quelle già documentate nelle Foto allegate all'ultimo Sopralluogo effettuato dai Tecnici Comunali nel novembre 2019.
TUTTAVIA SI EVIDENZIA CHE la distinzione tra Superficie Utile (S.U.) e Superficie Non Residenziale (S.N.R.) che segue viene fatta in considerazione di quanto verificato nel Corso dei colloqui avuti con i Funzionari Comunali per poter stabilire le procedure corrette da intraprendere per riportare gli immobili ad uno "Stato di legittimità urbanistica – edilizia" e cioè non considerando che negli ambienti del Piano Seminterrato si rileva la presenza di impianti idrico-sanitari e impianto di riscaldamento per renderli "abitabili" e tali si potrebbero considerare se non fosse per la circostanza che l'altezza utile interna è pari a circa ml. 2,50 e non ml. 2,70. Pertanto la destinazione d'uso degli ambienti del Piano seminterrato sarà identificata come rappresentato nell'ultimo elaborato grafico prodotto dalla Società Costruttrice in data 11.12.2018 (All. G7i – pag. 7) ad "integrazione/sostituzione" di quello del 22.02.2018 relativo alla D.I.A. Piano Casa del 2017, i locali "Stireria, Lavanderia e Bagno" saranno considerati "vani di abitazione non permanente ovvero quelli adibiti a funzioni abitative che non comportano la permanenza continuativa di persone" come descritto nell'art. 42 del nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Latina (vedi quanto puntualizzato nell'Al. G0b – LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA – pag. 22-23-24-25).
Pertanto si considera l'attuale superficie del sub 5 (vedi All. H2) così suddivisa: PIANO TERRA - S.U. mq. 66,16 S.N.R. mq. 21,42 Sup. Lorda mq. 86,96 e PIANO INTERRATO/SEMINTERRATO - S.N.R. mq. 105,43 Sup. Lorda mq. 142,55.
L'Esposizione dell'appartamento a PIANO TERRA RIALZATO è sud/est, sud, sud/ovest, vi si accede dal percorso carrabile e pedonale in leggera pendenza attraverso 10 scalini che arrivano al pianerottolo del corpo scala posto ad una quota di circa ml. 0,90 rispetto alla quota stradale di Via San Marino, sul suddetto pianerottolo si aprono gli ingressi dei sub 4 e 5 (Foto 24,25).
La suddivisione interna dell'appartamento a PIANO TERRA RIALZATO (All. H2) corrisponde in linea di massima con quanto rappresentato nell'elaborato grafico (All. G6f) allegato alla "S.C.I.A. Tardiva del 18.05.2017" (titolo comunque non valido – vedi Capitolo Regolarità Edilizia) e al PdC in Sanatoria 36/EP del 27.11.2014. L'appartamento è composto da un grande ambiente destinato a ingresso – soggiorno – pranzo di mq. 27,89 (Foto 28/30), una Cucina di mq. 6,01 (Foto 31, 32), disimpegno zona notte di mq. 1,90 (Foto 34, 35), Letto 1 di mq. 14,14 (Foto 39,40), Letto 2 di mq. 9,03 (Foto 41,42) e bagno di mq. 5,56 (Foto 36/38). Dal soggiorno parte una scala delimitata da un tramezzo a tutta altezza con la predisposizione di porta, con un pianerottolo di partenza di mq. 1,63 (Foto 26,29 e 52,53).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento a piano terra ha una corte giardinata esclusiva sul lato sud/est, sud, sud/ovest (Foto 45/49) di circa mq. 158,60 che ricopre parzialmente il solaio di copertura dei locali posti al piano seminterrato, non è dato sapere comunque quale tecnica costruttiva sia stata utilizzata per costruire la parte cosiddetta a "Giardino Pensile".
La parte a verde sul lato sud/ovest degrada verso il piano seminterrato raggiungibile dall'esterno con una scaletta in ferro (Foto 50,51 e 67/70). Sul lato sud/ovest del soggiorno è presente anche un balcone di mq. 2,40 che si affaccia sul percorso pedonale e carrabile di ingresso al fabbricato (Foto 30,33). L'altezza utile interna è pari a ml. 2,71. E' presente la pavimentazione ed i rivestimenti ma sono assenti parte dei battiscopa, i frutti e le piastre degli interruttori, le porte interne, i corpi radianti e gli split per l'aria condizionata.

La suddivisione interna dei locali accessori a PIANO SEMINTERRATO (All. H2) corrisponde con quanto rappresentato nell'ultimo elaborato grafico integrativo del PIANO CASA presentato in data 11.12.2018.
L'appartamento che si sviluppa al PIANO SEMINTERRATO raggiungibile attraverso la scala sopra descritta (Foto 53,54) è composto dal grande disimpegno 1 di mq. 49,19 (Foto 55/59) areato ed illuminato naturalmente da una porta finestra che si affaccia all'esterno in corrispondenza della parte giardinata inclinata ((Foto 60/63). Dal disimpegno 1 si esce direttamente sullo spazio comune di fronte al Locale autoclave attraverso un portoncino blindato posizionato sul fondo della scala interna (Foto 53, 58,74) sotto la quale è presente un ripostiglio 1 di mq. 1,50 (Foto 59). Sul suddetto disimpegno si apre un disimpegno 2 di mq. 1,70 ed un locale ("lavanderia" secondo il Piano Casa) di mq. 6,40 attualmente occupato da un lavello e tubi in PVC (Foto 64,65), un disimpegno 3 di mq. 4,93 sul quale si aprono un Locale ("stireria" secondo il Piano Casa) di mq. 9,21 (Foto 70/73), una cantina di mq. 16,11 (Foto 66,67) ed un ripostiglio 2 di mq. 16,39 (Foto 68,69). Questi ultimi due ambienti sono forniti di areazione ed illuminazione naturale attraverso finestroni alti. L'altezza utile interna è in parte pari a circa ml. 2,50, e nella parte verso il terrapieno circa ml. 2,20 (Foto 64), è presente su tutto il piano un pavimento in gres porcellanato ed il rivestimento nella "stireria e lavanderia", sono invece ancora assenti i corpi radianti le porte interne, i frutti e le piastre degli interruttori.
Si rilevano su quasi tutto il piano evidenti tracce di ammaloramento sulla parte inferiore della muratura (Foto 56,57,59,66,67,68,69,74,75) "forse" dovute ad un episodio di "parziale allagamento" dovuto al mal funzionamento della pompa di sollevamento allocata nel pozzetto grigliato esterno (Foto 61,62).
Gli infissi esterni del sub 5 in entrambi i piani sono in PVC con vetro-camera con inferriate esterne, con predisposizione di zanzariere ed avvolgibili con comando elettrico per quelli al piano terra (Foto 33,60,67).
In riferimento alla descrizione degli impianti si rimanda anche a quanto descritto nella Relazione Tecnica allegata alla S.C.I.A. Tardiva del 2017 (All. G6e). La produzione di acqua calda sanitaria per buona parte dell'anno dovrebbe essere alimentata dai pannelli solari posizionati sulla copertura del fabbricato collegati in modo autonomo all'unità immobiliare ma, come già detto non perfettamente funzionanti. Gli scarichi dei Water dovrebbero essere collegati al Serbatoio di recupero delle acque piovane che come già detto non è stato possibile con precisione individuare in sito.
L'impianto di riscaldamento dovrebbe essere alimentato da Caldaia autonoma posta all'esterno dell'unità immobiliare ma in sede di sopralluogo la caldaia non era presente (Foto 43).
L'impianto elettrico è stato realizzato a norma considerando il fatto che comunque le unità immobiliari del piano primo e secondo sono quasi certamente già abitate dal 2019 ma, come già detto ad oggi non risulta ancora collegato né alle rete comunale né ai pannelli fotovoltaici. E' presente all'interno su entrambi i piani il Video-Citofono (Foto 26,27,74) e la predisposizione per l'impianto antifurto.
Tuttavia la verifica puntuale del buon funzionamento di tutti gli impianti sopra descritti si potrà fare solo nel momento in cui si procederà alla "reale ultimazione dei lavori".

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N. 4 - UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA sub 13 piano S1 (vedi All. F2 – Documentazione Fotografica Lotto 2 ed All. H2b – Garage)): Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali e costruttive generali si rimanda a quanto sopra esposto in riferimento al Bene n. 3 in relazione all'intero fabbricato, di seguito vengono meglio descritte alcune caratteristiche specifiche dell'immobile in questione.
Trattasi del Garage di pertinenza dell'appartamento sub 5 che si apre sull'area di manovra sub 10, comodamente raggiungibile dai locali accessori del sub 5 attraverso un portoncino blindato posizionato sul fondo della scala interna di collegamento con l'appartamento a piano terra (Foto 53,74).
La sua pavimentazione è in battuto di cemento ma le pareti interne mancano ancora di intonaco e tinteggiatura.
E' presente l'impianto elettrico ed una basculante con apertura automatizzata (Foto 76/79).
Ha una sup. utile di circa mq. 27,46 e una sup. lorda di circa mq. 32,83 con altezza pari a ml. 2,51.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'immobile risulta libero

L'immobile sub 5 situato al Piano terra e seminterrato, non risulta occupato, anche perché ad oggi ancora in corso di ultimazioni lavori.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'immobile risulta libero

L'immobile sub 12 situato al Piano seminterrato non risulta occupato, sui luoghi comunque sono ancora presenti materiali edili di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 12/07/1990 al 08/03/2001</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Andrea Nicotra di Latina</td><td>12/07/1990</td><td>32352</td><td>5539</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria Registri Immobiliari di Latina</td><td>19/07/1990</td><td>13220</td><td>9455</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **08/03/2001** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Benevento	10/02/2005	72	731
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	10/01/2006	677	504
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/10/2006** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Coppola di Latina	11/10/2006	44612	19604
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	07/11/2006	36151 – 36152 - 36153	21238 – 21239 - 21240
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Latina	06/11/2006	9289	
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Enzo Becchetti di Latina	07/04/2014	23961	13132
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	02/05/2014	10649	8339
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Latina	30/04/2014	4903	1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

In riferimento agli Atti sopra elencati si evidenzia che:
- Con Atto di Compravendita del 11.10.2006 (All. C0a3) per Notaio Giuseppe Coppola di Latina, Rep. 44612, Racc. 19604, registrato a Latina il 06.11.2006 al n. 9289 ed ivi trascritto il 07.11.2006, Reg. gen. 36151 – 36152 – 36153, Reg. part. 21238 – 21239 – 21240, la società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, acquista dai signori **** Omissis **** la piena proprietà del lotto di terreno di mq. 691 sito a Latina in Via San Marino e distinto al catasto Terreni al foglio 170, particella 1220, ad essi pervenuto parte per Successione al loro padre **** Omissis **** deceduto in data 08.03.2001 e parte per Successione alla loro madre **** Omissis **** deceduta in data 30.03.2004.

OSSERVAZIONI:
• L'atto in questione è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi comunali.
• In riferimento alla verifica degli Atti e Successioni riconducibili alla proprietà dei signori **** Omissis ****, precedenti a quello sopra indicato, si rimanda a quanto puntualmente descritto nella Certificazione del Notaio Sergio Cappelli del 21.03.2022 depositata in atti come Documentazione Ipo-Catastale. Tuttavia, sempre all'interno dei fascicoli comunali è stata reperita la Trascrizione del precedente Atto di DIVISIONE del 17.07.1990 per Notaio Nicotra di Latina, Rep. 32352/5539, trascritto a Latina il 19.07.1990, Reg. Part. 9455 (All. C0a2) con il quale i Sig.ri **** Omissis **** dichiarando di accettare l'eredità del loro padre **** Omissis ****, si dividono e si assegnano i lotti di terreno riferiti alla proprietà dell'ex Podere 176, più specificatamente al Sig. **** Omissis **** viene assegnata la particella 1092 (All. C0a2 - pag. 3) che poi sarà soppressa con FRAZIONAMENTO del 14/08/2001 Pratica n. 174960 in atti dal 14/08/2001 (n. 2585.1/2001) (vedi All. B0e) per originare la particella 1220 di mq. 691.

- Con Atto di Compravendita del 07.04.2014 (All. C0a5) per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep. 23961, Racc. 13132, registrato a Latina il 30.04.2014 al n. 4903 serie 1T ed ivi trascritto il 02.05.2014, Reg. gen. 10649, Reg. part. 8339 (All. C0a6), la società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, oltre altri beni elencati all'art. 1 dell'atto ai punti A – B – C, acquista: <<D) fabbricato, in corso di costruzione, sito in Comune di Latina, via Sebastiano Marino, composto da piano interrato e tre piani fuori terra ed annessa corte di esclusiva pertinenza di mq. 698 (seicentonovantotto), confinante con particelle 1247, 2365 e 638 salvo altri>>.

OSSERVAZIONI:
• L'atto in questione è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi comunali.
• Non entrando nel merito della "validità" dell'Atto si precisa comunque che:
- La descrizione dei lotti confinanti, a meno della particella 1247, è errata.
- All'art. 3 dell'Atto l'istanza di PdC richiamata si riferisce esclusivamente all'immobile sito in Via Quarto di cui al punto A – B e quindi non viene in alcun modo fatto il riferimento al Fabbricato in questione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Notaio Andrea Nicotra di Latina	12/07/1990	32352	5539
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari di Latina	19/07/1990	13220	9455
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/03/2001** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Benevento	10/02/2005	72	731
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	10/01/2006	677	504
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/10/2006** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Coppola di Latina	11/10/2006	44612	19604
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	07/11/2006	36151 – 36152 - 36153	21238 – 21239 - 21240
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Latina	06/11/2006	9289	
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Enzo Becchetti di Latina	07/04/2014	23961	13132
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	02/05/2014	10649	8339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina	30/04/2014	4903	1/T

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.

In riferimento alla "Titolarità dell'immobile" si rimanda integralmente a quanto relazionato per il Bene N. 3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Latina il 10/06/2014
  Reg. gen. 13495 - Reg. part. 1405
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 550.000,00
  Rogante: Notaio Enzo Becchetti di Latina
  Data: 10/06/2014
  N° repertorio: 24202
  N° raccolta: 13303
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Trattasi di IPOTECA VOLONTARIA (All. C3a) a favore di **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** contro **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Capitale € 550.000,00 Interessi € 550.000,00 Spese - Totale € 1.100.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni Nella Sezione D della Nota si legge: LA BANCA CONSENTE DI DARE A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 550.000 (CINQUECENTOCINQUANTAMILA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE IL PRESENTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MUTUO E' FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMPRENSIVO DI NUMERO QUATTRO (N.4) APPARTAMENTI AD USO ABITAZIONE, CON ACCESSORI... ... NEL RISPETTO DI QUANTO DI SEGUITO PATTUITO, LA SOMMA DI COMPLESSIVI EURO 550.000 (CINQUECENTOCINQUANTA) CONCESSA A MUTUO POTRA' ESSERE INTERAMENTE UTILIZZATA DALLA PARTE MUTUATARIA PER LA COSTRUZIONE/DELL'IMMOBILE DA EROGARSI A STATO AVANZAMENTO LAVORI: TALI EROGAZIONI, SE SUPERIORI AL 50% (CINQUANTA PER CENTO) E FINO ALL'IMPORTO DEL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO TRE COMPROMESSI DI VENDITA; QUELLE SUPERIORI AL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO QUATTRO COMPROMESSI DI VENDITA... Nell'Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1405 del 10/06/2014 È presente: • ANNOTAZIONE presentata il 21/07/2014 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 1904 Registro generale n. 16689 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE (All. C3b) Nella Sezione D della Nota si legge: LA PARTE MUTUATARIA SUDDETTA: - DICHIARA DI AVER RICEVUTO QUI ALL'ATTO LA SOMMA DI EURO 350.000 (TRECENTOCINQUANTAMILA) QUALE PRIMA EROGAZIONE A STATO AVANZAMENTO LAVORI...

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Latina il 10/03/2022
  Reg. gen. 6053 - Reg. part. 4506
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Trattasi della Trascrizione del presente Pignoramento (All. C4g) a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** relativamente agli Immobili siti a Latina in Via San Marino e distinti al Catasto come Categoria F3 (in corso di costruzione) al fgl. 170 particella 1395, Sub 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,14,15,16,17 come risultanti dall'Elaborato Planimetrico depositato in data 27.09.2018 (All. B0c) che è stato preso a riferimento anche dalla scrivente CTU per l'individuazione dei Lotti di Vendita.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Latina il 10/06/2014
  Reg. gen. 13495 - Reg. part. 1405
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 550.000,00
  Rogante: Notaio Enzo Becchetti di Latina
  Data: 10/06/2014
  N° repertorio: 24202
  N° raccolta: 13303
  Note: FORMALITA' da ANNOTARE. Si rimanda a quanto relazionato nelle Note per il Bene N. 3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Latina il 10/03/2022
  Reg. gen. 6053 - Reg. part. 4506
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Si rimanda a quanto relazionato nelle Note per il Bene N. 3.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

STRUMENTI URBANISTICI (vedi All. A2 – A3 – A4)
Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale dove l'area in questione viene identificata come "Zona L" (All. A3 – pag. 4).
• Con deliberazione commissariale n. 80 del 14.10.2010, esecutiva a norma di legge, il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale di Latina, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L di completamento, delibera approvata dalla Giunta Regione Lazio con Deliberazione 15 febbraio 2013 n. 25. A seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni, in ordine alle quali il Commissario Straordinario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 32 del 12.05.2011.
Come si legge nell'Allegato A Prot. 536462 del 10.12.2012 AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE PROVV. FR – LT – RI – VT della Regione Lazio (scaricabile dal sito del Comune di Latina):
<<Con DCS 80 del 14/10/2010, il Commissario Straordinario, con il potere del consiglio comunale, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L completamento di PRG, al fine di stabilire il corretto assetto urbanistico venutosi a determinare a seguito della completa attuazione del più ampio contesto del centro città.
Il piano è configurabile quale piano attuativo in variante al PRG ai sensi dell'art.4 della LR 36/87.
La variante proposta interessa un'area che ha una estensione di circa 5 ettari ed è localizzata nel centro urbano consolidato.
Il vigente PRG, approvato con DM LLPP 6476 del 13/01/1972, ha qualificato il quartiere L come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60.
La zona risulta definita come la parte di territorio compresa tra i due quartieri denominati Q1 e Q3, i quali, come la gran parte delle zone di espansione della città, erano sottoposti all'obbligo del piano attuativo risultando attualmente completamente attuati con i rispettivi Piani di Zona, adottati in variante al PRG con DCC n.93 del 23/09/1988, approvati con DGR 2448 del 09/04/1992.
Per la zona L le NTA di PRG (All. A4), con l'art.1, prevedono l'intervento diretto secondo la disciplina dell'art.13, stabilendo il carattere vincolante delle previsioni riguardanti i servizi e la rete viaria, come indicati nelle tavole di PRG.
La approvazione comunale del piano attuativo con le procedure dell'art.4 della LR n.36/87 costituisce adozione della variante ai sensi della Legge 1150/42.
Tale variante qualifica tutte le aree interessate dal Piano come zona di completamento assegnando la classificazione di zona L anche dove il PRG prevedeva diversamente, definisce indici fondiari per le aree non residenziali, conferma parzialmente i servizi pubblici già indicati in PRG.
Si riscontra la previsione della cessione bonaria e gratuita delle aree a servizi pubblici, a fronte del trasferimento della potenzialità edificatoria, assegnata alle stesse in modo perequativo ma non realizzabile al suo interno. Tali procedure risultano estranee ai contenuti del Piano in esame, e devono quindi risultare applicabili, in base ad altri atti amministrativi adottati in conformità alla normativa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vigente in materia, indipendentemente dal Piano stesso.
… La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e plurifamiliari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza.
… Gli interventi in attuazione del Piano attuativo di revisione della zona L, sono disciplinati dal testo adottato delle specifiche NTA, costituito da 11 articoli (Tav. allegato C).
Le NTA stabiliscono la suddivisione della zona in aree caratterizzate dalla tipologia edilizia ammissibile, con relativa destinazione d'uso, confermando quanto già previsto dal PRG la attuazione diretta con progettazione unitaria riferita ai singoli lotti.
Sono indicati i distacchi e le altezze massime.
Le tipologie edilizie sono distinte in A e B, per la residenza, C per la destinazione
mista residenza e commercio e D per la destinazione per i servizi privati.
A titolo indicativo sono previsti:
tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq
tipologia B residenziale copertura a terrazza, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq
tipologia C residenziale e commerciale copertura a tetto, h max 10 m, if 1,50 mc/mq, con porticato
tipologia D servizi copertura a tetto, h max 10 m, if 2,846 mc/mq, con porticato…>>

Il fabbricato foglio 170, part. 1395 di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nella fattispecie della "tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq" (vedi All. A4 – pag.3).
SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso" (vedi all. A3 nel quale sono riportate le Tavole di Piano anche con i riferimenti al P.R.G. approvato nel 1972 che prevedeva altra "Viabilità"). La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato.
A tale riguardo si rimanda specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita.

VINCOLI (vedi All. A5)
L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, individuata quindi come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

In riferimento agli "Strumenti Urbanistici" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili pignorati (appartamento a piano terra con giardino esclusivo e locali accessori a piano seminterrato con Garage – Foglio 170 part. 1395, sub 5 e sub 12) fanno parte di un Fabbricato Residenziale (part. 1395) edificato a Latina in Via San Marino, con Inizio Lavori il 02.08.2013 e Fine Lavori il 15.09.2016 come dichiarato in atti.
Per la verifica della "Legittimità Urbanistico – Edilizia" del Fabbricato e dell'Unità Immobiliari che lo compongono SI RIMANDA INTEGRALMENTE a tutto quanto descritto nei seguenti Allegati:
- Allegato G0a - CRONOLOGIA EVENTI FABBRICATO nel quale vengono elencati in ordine cronologico e specificati in 8 Capitoli suddivisi per "ANNI" gli eventi che hanno interessato il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati come individuati più specificatamente nell'Atto di Pignoramento tutti descritti Catastalmente ancora in "corso di costruzione – Categoria F3";
- Allegato G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA, suddiviso in "Capitoli/Argomenti" nei quali si sono esaminate le "problematiche" che ancora oggi sussistono.
SI PRECISA CHE la redazione dell'All. G0a - CRONOLOGIA EVENTI FABBRICATO ha permesso alla scrivente di ricostruire in modo puntuale tutti gli eventi riguardanti la costruzione del fabbricato poi, con la redazione dell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA e le relative OSSERVAZIONI in esso contenute si è provato a chiarire quali Titoli Edilizi rilasciati e/o Documentazione integrativa potesse essere in qualche modo presa a riferimento al fine di stabilire la "legittimità urbanistico – edilizia" degli immobili pignorati.
SI PRECISA INOLTRE CHE le Osservazioni sono state fatte leggendo tutti gli atti presenti nei Fascicoli comunali cercando di far chiarezza in merito alle procedure adottate dai "protagonisti" delle "innumerevoli" vicende che hanno interessato la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento.
E, proprio dalla lettura degli Allegati sopra elencati si comprende il motivo per cui nel presente Capitolo non è possibile ad oggi individuare "CON CERTEZZA" a quale Titolo Edilizio fare riferimento per la presentazione di una eventuale pratica edilizia per completare le opere e rendere agibile in modo definitivo gli immobili pignorati, certo è che, SENTITI I FUNZIONARI DEL COMUNE DI LATINA CON I QUALI LA SCRIVENTE SI È CONFRONTATA IN PIU' RIPRESE, il TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO dovrebbe essere il PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o) ed ogni singola pratica che sarà presentata per le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento sarà "certamente" esaminata dai Tecnici Istruttori Comunali facendo riferimento a tutto quanto presente agli atti ed elencato puntualmente negli Allegati redatti dalla scrivente.
Come già sottolineato negli Allegati G0a – G0b, agli atti del Comune sono presenti n. 4 Fascicoli conservati nell'Archivio generale e Pratiche conservate nell'Archivio delle DIA e SCIA, all'interno dei 4 Fascicoli la documentazione era archiviata in modo confuso probabilmente per le innumerevoli pratiche presentate, gli innumerevoli Esposti del confinante Sig. **** Omissis ****, gli "accessi agli atti" e le varie Informative, situazione che ha portato anche l'Ufficio Tecnico Comunale ad esprimersi nell'ultima Relazione agli atti del 2019:
<<Stante le numerose e copiose documentazioni ed atti inerenti il procedimento relativo alla costruzione in oggetto risultano ad oggi difficoltà operative per dare compiutezza all'analisi tecnica richiesta>> (All. G8c – pag. 7).

Nel presente Capitolo quindi, là dove è stato possibile farlo senza tralasciare importanti e fondamentali passaggi, "SI E' CERCATO di SINTETIZZARE" le vicende del Fabbricato meglio descritte nell'All. G0a e in alcuni casi commentate nell'All. G0b, ciò a parere della scrivente si rende necessario per comprendere che l'attuale situazione tecnico – amministrativa e di conseguenza la "legittimità urbanistica – edilizia del singolo Lotto di vendita" può essere "verificata e valutata" dai professionisti dei "futuri acquirenti" solo e soltanto se si è a conoscenza di tutte le vicende del fabbricato:

- Con Atto di Compravendita del 11.10.2006 (All. C0a3) la società **** Omissis **** acquista dai signori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**** Omissis **** la piena proprietà del lotto di terreno di mq. 691 sito a Latina in Via San Marino e distinto al catasto Terreni al foglio 170, particella 1220. All'art. 7 viene specificato che trattasi di terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria" anche se, solo con Deliberazione 15 febbraio 2013, n. 25 – pubblicata sul BURL il 28 febbraio (reperibile sul Sito del Comune) è stato approvato il Piano attuativo, in variante al P.R.G., per la revisione della Zona L di completamento. Delibera di Commissario Straordinario n. 80 del 14.10.2010".

• La vicenda dell'ACCESSO CARRABILE al fabbricato per il quale viene richiesto il Permesso di Costruire con Istanza del 29.11.2006 prot. 117556, fascicolata con il N. 191/06 (All. G1a) ha inizio contestualmente all'iter tecnico - amministrativo della Pratica del fabbricato presentata dalla **** Omissis **** che, in data 22.11.2006 con prot. 114839 chiede al Comune anche l'Autorizzazione all'apertura di passo carrabile allegando copia del Progetto (All. G1c). Nell'allegato grafico dell'accesso carrabile viene rappresentato quanto risulta nella Planimetria Ubicativa delle Tavole di tutte le pratiche presentate nel Corso degli anni ciò sta a significare che l'idea progettuale era ed è stata sempre quella del 2006 anche se esaminata più volte nelle Conferenze dei Servizi (All. G8b).

• Come viene ben documentato nella Diffida del 19.03.2013 inviata dalla **** Omissis **** al Comune a cui si riferisce l'All. G2a, nell'aprile del 2008 il Comune aveva proceduto alla Revisione del PPE Zona L senza ovviamente entrare nel merito delle aree limitrofe che ricadevano e ricadono tuttora nel PPE Q3 a confine con la particella 1220 (ora 1395) dove sarebbe sorto il Fabbricato, particelle che erano state già modificate e frazionate il 23.10.2002 per essere cedute al Comune al fine della realizzazione della Viabilità Pubblica di Via San Marino. Rimanevano quindi tra il Lotto di proprietà della **** Omissis **** e la Viabilità pubblica, le particelle 1247 e 1248 destinate dal PPE Q3 a "Verde Pubblico" limitando a tutti gli effetti la part. 1220 come "Lotto intercluso". All'epoca della adozione della Variante Urbanistica della Zona L in data 14.10.2010 nessuna delle 10 osservazioni/opposizioni pervenute riguardava i lotti in questione.

Con l'acquisizione agli atti del Comune della Istanza di Pdc del 29.11.2006 preceduta dalla richiesta di Autorizzazione all'apertura di passo carrabile del 22.11.2006 formulate dalla **** Omissis **** l'amministrazione veniva messa a conoscenza della problematica del "lotto intercluso" ma, ovviamente, l'iter amministrativo della Zona L non poteva riguardare aree ricadenti nel PPE Q3, non senza uno specifico intervento del privato in sede di "Osservazioni al Piano" secondo i tempi e le procedure previste.

• In data 07.11.2008 comunque, il Comune concedeva in uso esclusivo e privato ai Signori **** Omissis **** le suddette particelle 1247 e 1248 (All. G1e) che sono state poi recintate con autorizzazione dell'Ufficio Patrimonio con Nota prot. 37343 del 02.04.2009. Nel Contratto di Concessione all'art. 4 (All. G1e - pag. 7) veniva precisato che il Comune si riservava il diritto di revocare la concessione qualora il terreno concesso si rendesse necessario per la realizzazione di "Opere di Interesse Pubblico".

A tale riguardo si fa presente che il Comune si sta attivando per "liberare" le porzioni di terreno ancore occupate anche se il contratto risulta scaduto.

• In data 03.06.2009 e in data 10.10.2010 dopo l'adozione del PPE della Zona L, la società **** Omissis **** diffidava nuovamente il Comune a revocare e/o annullare il contratto di concessione (All. G1f). A seguito della suddetta Diffida viene indetta in data 30.05.2012 la prima delle Conferenze di Servizi contenuta nell'All. G8b - pag. 4-5 e tale Argomento inerente le problematiche per "rilascio autorizzazione passo carrabile con accesso da viabilità pubblica su lotto intercluso" verrà esaminato anche nelle Conferenze del 13.03.2013 e del 28.03.2013 (All. G8b - pag. 6/9) nelle quali si concorda di dare indicazioni ai progettisti incaricati della Revisione del PPE Q3 in merito alla variazione di destinazione urbanistica da apportare sui grafici della viabilità. Si evidenzia che il Comune in data 12.05.2010 (All. G2j – pag. 9/13) comincia a ricevere Diffide a "non rilasciare il PdC sulla particella 1220" anche dai Confinanti della particella di proprietà della **** Omissis ****.

• Con prot. 47754 del 09.04.2013 (All. G2b – pag. 1/3) viene rinnovata l'Istanza di PdC presentata nel 2006 e l'Ufficio invia Nota prot. 117556/06 del 17.05.2013 (All. G2b – pag. 4-5) nella quale viene richiesta documentazione integrativa per procedere all'istruttoria della pratica.

• In data 24.05.2013 la **** Omissis **** stipula a favore del Comune di Latina l'Atto d'Obbligo (All. C0a4), per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999.
Nell'Atto d'obbligo si sono riscontrati vari riferimenti errati e l'omissione di dati in merito al precedente Atto d'Obbligo per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C0a1) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
É probabile quindi che, per eventuali successive pratiche, il Comune "potrebbe" richiedere di apportare le necessarie "correzioni e modifiche" all'Atto d'Obbligo del 2013.
• A seguito del Nulla Osta al Passo carrabile prot. 77169 del 10.06.2013 (All. G2d - pag. 12) rilasciato dall'area OO.PP. – Servizio Mobilità e Trasporti – Ufficio Traffico, con Autorizzazione prot. 79951 del 14.06.2013 (All. G2d - pag. 13-14) il Dirigente del Settore LL.PP.: <<Autorizza a titolo provvisorio il sig. **** Omissis **** n.q. di Amministratore della Soc. **** Omissis ****, proprietaria di un appezzamento di terreno sito a Latina in Via San Marino snc individuato al N.C.E.U. di Latina al Foglio 170, particelle 1220, alla realizzazione di N. 1 passo carrabile a servizio della proprietà come sopra meglio individuata per esigenze di cantiere, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n° 495 comma 10, all'uso temporaneo e a titolo provvisorio dell'accesso carrabile, sino al perfezionamento della pratica necessaria all'attraversamento delle altre proprietà comunali individuate in catasto al Foglio 170 particelle 1247 – 1248 come rappresentato nei grafici allegati all'istanza di passo carrabile, per motivi legati ad esigenze di cantiere o similari, il tutto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Ripristino, delle aree utilizzate per il passo carrabile e loro ristrutturazione con materiali idonei ed uguali a quelli limitrofi per decoro della zona; alle altre prescrizioni dettate dagli altri uffici tecnici e altri Enti eventualmente cointeressati>>.
• In data 24.07.2013 viene rilasciato il PdC 38EP/2013 (All. G2g – G2h - G2i) per realizzare <<un edificio residenziale plurifamiliare in Via S. Marino, su di un'area distinta all'Ufficio del Territorio al foglio 170 mappale 1364 della superficie di mq. 698 (vedi fraz. del 30.04.2013 n. 59758), avente una volumetria pari a mc. 1.007,93, secondo il progetto ed i relativi elaborati, composti da n. 1 tavola e Relazione Tecnica (del 09.04.2013), che formano parte integrante del presente atto e nel rispetto delle norme e prescrizioni di edilizia e di igiene, secondo i relativi regolamenti comunali>>.
Una delle "Prescrizioni" del PdC è ovviamente quella relativa al Passo Carrabile (All. G2g – pag. 4): <<Prima della fine lavori dovrà essere presentata al Servizio Edilizia Pubblica e Privata U.O.C. Edilizia Privata l'autorizzazione definitiva al passo carrabile su Via S. Marino>>.
• In data 18.10.2013 con prot. 133671 viene acquisita agli atti del Comune la D.I.A. per Opere in Variante non essenziale al PdC 38EP/2013 (All. G2k – G2l). Dalla verifica della tavola allegata alla suddetta D.I.A. (All. G2l) si evince subito che le opere indicate si configuravano come "Varianti essenziali".
• In data 01.10.2013 (All.G2j - pag.1/4) viene depositato in Comune l'Esposto del Sig. **** Omissis **** indirizzato alla Procura della Repubblica, al Comando dei Carabinieri, alla Polizia Locale di Latina Ufficio Antiabusivismo, al NIPAF di Latina, al Sindaco. Il sig. **** Omissis ****, proprietario del fabbricato edificato sulla particella **** Omissis **** confinante con la particella 1364 (ex 1220 ora 1395) sulla quale era stato rilasciato il PdC. era già intervenuto nel procedimento con Diffida prot. 83425 del 19.06.2013 (All.G2j - pag.14/16) e con Richiesta di Informazioni prot. 85209 del 21.06.2013 (All.G2j - pag.17).
Nell'Esposto in questione, oltre a richiamare ed allegare l'Atto di comunicazione e Diffida presentata in Comune in data 01.06.2010 con prot. 65366 (All. G2j - pag. 5/13) a firma di molti proprietari limitrofi, espone (allegando vari documenti) le sue motivazioni (tecnico-amministrative ed urbanistico-edilizie) per le quali il PdC 38EP/2013 non doveva essere rilasciato.
A partire quindi dall'ottobre 2013 l'Esponente sig. **** Omissis **** nel corso degli anni, fino al 07.07.2021, è intervenuto nel procedimento con continue Note/Esposti indirizzati al Comune, alla Polizia Locale, al Genio Civile ed alla Procura, tali interventi hanno in buona parte determinato i Sopralluoghi Congiunti in sito effettuati a partire dal 12.12.2013 (All. G2n) fino agli ultimi del 22.11.2019 e 20.12.2019. Alla luce di quanto letto nei documenti in atti, qui sintetizzati, gli ESPOSTI e le NOTE prodotte dall'Esponente Sig. **** Omissis **** sono "forse" da ritenersi "in buona parte" condivisibili e denotano una puntuale ed attenta analisi di tutti gli eventi che hanno interessato il fabbricato edificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a confine con la sua proprietà part. 678. Tuttavia le disposizioni finali in merito a tutto quanto rilevato nei suoi esposti competono alla A.G.

• In data 12.12.2013 (All. G2n), giusta delega indagini della Procura della Repubblica di Latina RGN 15244/2013 mod. 21 FALCIONE Urb. viene effettuato un Sopralluogo congiunto dell'Ufficio tecnico e della Polizia Locale durante il quale viene eseguito un accertamento tecnico topografico al fine di stabilire la quota di imposta dell'erigendo fabbricato della **** Omissis **** rispetto alle strade e terreni limitrofi. Viene anche redatto il rilievo fotografico della Polizia Locale dal quale si evince che il fabbricato risultava praticamente completato dal punto di vista strutturale (All. G2n - pag. 5/9). Nel Verbale di sopralluogo tuttavia non vengono descritti altri riscontri in merito alla conformità delle opere autorizzate con PdC 38EP/2013, essendo all'epoca del sopralluogo ultimata solo la Struttura in c.a. sarebbe stato forse necessario eseguire il sopralluogo consultando gli elaborati grafici depositati al Genio Civile che però, secondo le procedure SITAS dell'epoca non erano presenti nel fascicolo comunale. Si evidenzia che, nei documenti presenti in atti nel Fascicolo del PdC 38EP/2013, non è presente però neanche l'Autorizzazione Sismica che la **** Omissis **** avrebbe dovuto trasmettere in Comune all'Inizio Lavori (ottobre del 2013) come previsto dal comma 5 dell'art. 5 dell'allora vigente "REGOLAMENTO REGIONALE 7 febbraio 2012, n. 2 - Snellimento delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico", il suddetto Regolamento aveva istituito un sistema informatizzato denominato S.I.T.A.S. (Sistema Informatico per la Trasparenza delle Autorizzazioni Sismiche) che consentiva, per la gestione delle richieste di autorizzazione sismica, la trasmissione di tutta la documentazione al Genio Civile al quale era assegnato il compito della "verifica formale" della documentazione seguita dal rilascio di una attestazione di avvenuto deposito, valida come "autorizzazione".

• La società Debitrice nel presente Pignoramento **** Omissis **** con Atto di Compravendita del 07.04.2014 (All. C0a5) per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep. 23961, Racc. 13132, registrato a Latina il 30.04.2014 al n. 4903 serie 1T ed ivi trascritto il 02.05.2014, Reg. gen. 10649, Reg. part. 8339 (All. C0a6) ha acquistato dalla Società **** Omissis **** alla quale è stato rilasciato l'originario PdC 38EP/2013: <<D) fabbricato, in corso di costruzione, sito in Comune di Latina, via Sebastiano Marino, composto da piano interrato e tre piani fuori terra ed annessa corte di esclusiva pertinenza di mq. 698 (seicentonovantotto), confinante con particelle 1247, 2365 e 638 salvo altri>>.

In data 24.06.2014 il Sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della **** Omissis **** richiede la Voltura del PdC 38EP/2013 allegando il Titolo di proprietà (All. G3g).

La Richiesta di Voltura è stata presentata al Comune di Latina il 24.06.2014 anche se il Fabbricato in costruzione oggetto di Accertamenti era stato acquistato quasi due mesi prima in data 07.04.2014 e, solo dopo cinque mesi in data 27.11.2014 VIENE DETERMINATA LA VOLTURA.

Tuttavia, PRIMA della Determina di Voltura rilasciata solo in data 27.11.2014 (All. G3g – pag. 21-22) viene acquisita agli atti del Comune copiosa documentazione trasmessa dalla Società Costruttrice (D.I.A. di Variante, Richiesta di Accertamento di conformità, L. 10/91) e vengono di conseguenza prodotti dall'Amministrazione Comunale e dalla Polizia Locale relativi atti di verifica e sopralluogo fino al rilascio del <<PDC IN SANATORIA N. 36EP/2014>> in data 27.11.2014 (documentazione di cui agli Allegati da G3c a G3q).

• In data 06.02.2015 la Polizia Locale trasmette al Comune di Latina e all'Ufficio Genio Civile la Delega alle Indagini da parte della Procura della Repubblica del 28.01.2015 - RGN 153/2015 mod. 45 Dott. CAPASSO alla quale vengono allegati gli Esposti del sig. **** Omissis **** dell'ottobre 2013, del maggio 2014, del gennaio 2015 (All. G4b). In data 08.04.2015 con prot. 48867 viene convocata Conferenza degli Uffici, Edilizia Privata, Pianificazione, Antiabusivismo, Espropri, Lavori Pubblici, Conferenza che si svolge in data 15.04.2015 (All. G8b - pag. 10-11) nella quale viene concordato di effettuare nuovo Sopralluogo. Il Verbale della suddetta Conferenza "finalizzata ad una disamina della problematica sollevata e propedeutica al sopralluogo da effettuarsi" viene poi trasmesso dalla Polizia Locale alla Procura in data 21.04.2015 con prot. 55355.

• In data 01.08.2015 con prot. 105319/2015/29/P.E. la Polizia Locale trasmette alla Procura della Repubblica gli Esiti degli Accertamenti effettuati in sede di Sopralluogo congiunto del 24.06.2015 (All. G4f). Nel Testo che viene prodotto alla Procura da parte della Polizia Locale viene citata (All. G4f - pag.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) inoltre la Relazione di Sopralluogo con rilievi fotografici da parte dell'Ufficio Genio Civile di Latina acquisita al protocollo P.L. 82735 del 05.06.2015 (non presente nei Fascicoli consultati). Nella suddetta Relazione, oltre alle considerazioni sulle dichiarazioni rilasciate dal D.L. e dal Collaudatore, si relaziona espressamente che "La struttura così come è stata realizzata, risulta difforme rispetto al Progetto Esecutivo allegato all'Attestato di deposito per autorizzazione all'inizio dei lavori, POS 5319/D, Prot. N° 2013-0000245882 del 16/07/2013".

• In data 11.08.2015 con prot. 317333/GR/03/46 l'Ufficio Genio Civile invia alla Procura e all'Edilizia Privata la "Notizia di Reato per violazioni edilizie in zona sismica" ai sensi dell'art. 96 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, L. 241/90 e s.m.i., Regolamento Regionale n. 2 del 07.02.2012 (All. G4g). Infine in data 14.10.2015 prot. 140638 del 20.10.2015 il Genio Civile notifica ai "Responsabili dell'immobile" sig. **** Omissis **** "Notizie di Reato per violazione edilizia" (All. G4i) a seguito della quale la Società Debitrice **** Omissis **** in data 22.10.2015 depositava al Genio Civile apposita istanza e documentazione progettuale in sanatoria.

In data 11.12.2015 con prot. di ripresa del 14.12.2015 l'Esponente Sig. **** Omissis **** invia al Commissario del Comune di Latina una nota/esposto del 20.11.2015 (All. G4j).

• Il Genio Civile in data 03.03.2016 "Comunica" il parere positivo alla istanza presentata da **** Omissis **** in data 22.10.2015 (All. G5a). In data 30.03.2016 con prot. 42629 l'Esponente Sig. **** Omissis **** inoltra ulteriore esposto alla Procura, alla Polizia Municipale, al Servizio Edilizia Privata ed all'Ufficio Genio Civile.

• In data 31.05.2016 **** Omissis **** presenta Istanza per "Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001" acquisita agli atti del Comune con prot. 76435 del 01.06.2016 (All. G5b).

• In data 20.09.2016 viene effettuato Sopralluogo congiunto per verificare quanto riportato negli elaborati allegati alla predetta richiesta di "Accertamento di conformità". In data 22.09.2016 a seguito dei suddetti Rilievi, **** Omissis **** presenta nuovi elaborati acquisiti agli atti con prot. 128250 alla cui presentazione è seguito ULTERIORE SOPRALLUOGO e il VERBALE (tali documenti non risultano presenti nei Fascicoli consultati), tale sopralluogo viene comunque citato nell'ultima Relazione Tecnica del 2019 (All. G8c).

• In data 27.01.2017 i Tecnici del Comune insieme alla Polizia Locale effettuano Sopralluogo congiunto e trasmettono la Relazione Tecnica di Sopralluogo al Dirigente in data 16.02.2017 prot. 23322 (All. G6a). Con Nota Comunale del 16.05.2017 (All. G6c) viene comunicato "avvio del procedimento art. 10bis L. 241/90" riferito alla richiesta di PdC art. 36 presentata da **** Omissis **** (prot. 76435 del 01.06.2016).

Nella suddetta Nota Comunale art. 10bis dopo aver evidenziato la "non corretta procedura adottata dalla Società in merito alla richiesta di Accertamento di Conformità", veniva "suggerita" al titolare della pratica una procedura di "SCIA Tardiva" per ricondurre l'edificio nelle condizioni di legittimità di cui al PdC in Sanatoria 36EP/2014.

• In data 18.05.2017 la **** Omissis **** presenta quindi una S.C.I.A. "Tardiva" acquisita al protocollo 69515 (All.ti G6d, G6e, G6f) allegando anche la documentazione e dichiarazioni richieste (G6g) con Nota Comunale Art. 10bis del 16.05.2017.

In data 29.05.2017 prot. 74246 (All. G6h) il Comune richiede documentazione integrativa della SCIA sopra citata più specificatamente considerata DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA:

- elaborato grafico rappresentante la situazione ante e post-operam, degli interventi realizzati, oggetto di sanzione;
- elaborato grafico rappresentante la viabilità di accesso al lotto attuale, evidenziando le differenze rispetto a quella approvata con PdC 38EP del 24/07/2013.

Tuttavia all'interno dei fascicoli comunali consultati non è presente alcuna documentazione presentata da **** Omissis **** in adempimento a quanto richiesto dal Comune e per tale motivo la SCIA non potrebbe considerarsi "titolo acquisito" anche se quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati corrisponde "in parte" allo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente.

• In data 30.05.2017 con prot. 75678 del 31.05.2017, fascicolata con il N. 689/2017 (All.ti G6i, G6j,) viene acquisita agli atti del Comune una D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in applicazione della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L.R.Lazio n. 21/2009 (PIANO CASA), nella Dichiarazione del Tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** (All. G6i – pag. 12) si legge che le opere consistono in:
<<CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE) DI N. 2 LOCALI DEPOSITO SITI AL PIANO SEMINTERRATO ED AMPLIAMENTO PIANO CASA (30% DELLA SUPERFICIE RESIDENZIALE CONCESSIONATA) ANCH'ESSO SITO AL PIANO SEMINTERRATO CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RIMOZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE E DEL SOTTOFONDO CON RIFACIMENTO DEL MASSETTO E DELLA PAVIMENTAZIONE AUMENTANDO L'ALTEZZA INTERNA DA 2.40 M. A 2.50 M>>.
Il PROTOCOLLO DI ASSEGNAZIONE della DIA al Tecnico Istruttore è quello del 29.06.2017 (vedi All. G6i - pag. 2) e ciò ha determinato la scadenza dei termini dei 30 giorni concessi all'amministrazione per emettere eventuali provvedimenti di diffida.
In riferimento all'Applicazione della L.R. 10/2011 – PIANO CASA i cui ultimi termini di presentazione sono stati prorogati sino al 31.05.2017, ed in riferimento anche alla Circolare Esplicativa della Regione Lazio (Deliberazione n. 20 del 26.01.2012) forse è necessario puntualizzare che da un punto di vista di "procedura edilizia":
- Il fabbricato in questione poteva rientrare nella fattispecie di cui all'art. 2 comma 1 lettera a) in quanto "legittimato" prima da un PdC 38EP/2013 il cui fine lavori poteva essere comunicato entro gennaio 2017 (visto il periodo di sospensione lavori dal 24.06.2014 al 27.11.2014) e da un successivo PdC in Sanatoria 36EP/2014 preso a riferimento per la presentazione della DIA Piano Casa, considerato che sino al 31.05.2017 non erano intervenuti provvedimenti di annullamento in autotutela, od in sede giurisdizionale;
- Il Fine Lavori è stato dichiarato il 15.09.2016 (All. G6b) quindi entro i termini stabiliti dal Piano Casa;
- Non risulta comunque nella Tavola Unica protocollata il 31.05.2017 uno Schema dettagliato che chiarisca in modo grafico ed analitico quanto stabilito al comma 1 dell'art. 3, nel ragguagliare gli interventi ammessi ai "limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile" necessario anche per quantificare gli oneri concessori dovuti.

• In data 31.05.2017 acquisita agli atti del Comune con prot. 76835 del 01.06.2017, fascicolata con il N. 863/17 (All. G6k, G6l) viene presentata una D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in applicazione della L. R. Lazio n. 13/2009 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti), nella Dichiarazione del Tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** si legge che le opere consistono in:
<<CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE) DI N. 2 LOCALI SOTTOTETTO CON COLLEGAMENTO ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOTTOSTANTI MEDIANTE TAGLIO DEL SOLAIO PER ALLOGGIAMENTO SCALA INTERNA ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI INDICATE NELL'ELABORATO GRAFICO COME INT. 3 E 4. RIMOZIONE CONTROSOFFITTO – SOLAIO>>.
Come nel caso della precedente pratica relativa al Piano Casa presentata il giorno prima, il Modello della pratica in questione è in realtà un modello di SCIA/DIA e, anche in questa circostanza, come già detto in precedenza, il PROTOCOLLO DI ASSEGNAZIONE della DIA al Tecnico Istruttore comunque diverso da quello del Piano Casa, è del 04.07.2017, ben 34 giorni dopo la presentazione della pratica (vedi All. G6k - pag. 4).
• In data 07.06.2017 viene effettuato Sopralluogo congiunto ed in riferimento agli Accertamenti Delega Indagini RGN 2869/2017 Mod. 21 – MILIANO – Urb. – Richiesta accertamenti **** Omissis ****, la Polizia Locale invia Nota del 13.06.2017 alla Procura della Repubblica (All. G6m) a seguito del suddetto sopralluogo, a tale Nota è allegata documentazione fotografica del cantiere dalla quale si evince in parte lo stato dei lavori del Piano Sottotetto con le modifiche già apportate per renderlo "abitabile" anche in riferimento alla tipologia di infissi esterni e portoncino di ingresso.

• In data 14.08.2017 **** Omissis **** comunica con PEC al Comune (All. G6n) che in pari data avrebbe dato INIZIO AI LAVORI relativi alla DIA 689/2017 Piano Casa ed alla DIA 863/2017 Recupero Sottotetti. Tale comunicazione, "forse non dovuta", avrebbe potuto essere presa dall'amministrazione come "risoluzione del ritardo nell'assegnazione iniziale" per NOTIFICARE alla Società DIFFIDA IN PARI DATA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

finalizzata a bloccare i lavori. TUTTAVIA, come si legge nella PEC di cui sopra, quest'ultima VIENE ASSEGNATA AI TECNICI ISTRUTTORI delle due D.I.A. soltanto in data 21.08.2017.

• Con prot. 111996 del 24.08.2017 (troppo in ritardo) il Comune notifica alla Società l'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. PIANO CASA n. 689/2017 (All. G6o). La Nota Comunale di DIFFIDA all'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 10bis L.241/90, veniva quindi inviata quasi tre mesi dopo l'avvenuta presentazione della pratica (visti il ritardo iniziale nell'assegnazione della pratica al Tecnico Istruttore ed il ritardo nella assegnazione della comunicazione di Inizio Lavori dichiarato ed i tempi necessari per l'istruttoria della DIA resa ancor più complicata dagli innumerevoli atti presenti nei fascicoli).
• Con prot. 112000 del 24.08.2017 il Comune notifica alla Società l'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. SOTTOTETTI n. 863/2017 (All. G6p). La Nota Comunale di DIFFIDA all'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 10bis L.241/90, anche in questo caso viene inviata quasi tre mesi dopo l'avvenuta presentazione della pratica.
• Con Nota datata 19.10.2017 (All. G6q) e ricevuta dal Comune con PEC in data 23.10.2017, **** Omissis ****, in risposta alla dichiarazione di Improcedibilità del 24.08.2017 (art. 10bis della L. 241/90 e s.m.i.) relativa alla DIA 689/2017 Piano Casa, elenca i titoli abilitativi che non aveva dichiarato nel Modello della DIA. Tale Nota viene inviata ben oltre i 10 giorni previsti nell'art. 10bis ma, al di là della scadenza dei termini fissati, l'Amministrazione ha ritenuto di non accogliere i chiarimenti forniti visto il Diniego successivo. La Società, FORSE contando sul fatto che il Comune aveva comunicato l'art. 10bis oltre i 30 giorni consentiti e non aveva dato riscontro alla Comunicazione di Inizio Lavori del 14.08.2017 e, considerando che i termini previsti per il Piano Casa erano già scaduti il 31.05.2017, NON PRESENTA NUOVA DIA, come prescritto nell'Art. 10bis ma si limita ad integrare le dichiarazioni omesse nel Modello di presentazione ed in merito al rispetto dei requisiti di cui al D.M. 5 luglio 1975 (altezza minima e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) dichiara che <<gli ambienti al piano seminterrato non sono destinati a camere da letto, soggiorni, cucine o altro con permanenza fissa di persone>>.
• In data 22.02.2018 **** Omissis **** presenta una S.C.I.A. per "Varianti Non Essenziali alla DIA Piano Casa 689/2017" acquisita al prot. 27111 (All.ti G7a, G7b), nel Modello dichiara che i lavori inizieranno in data 23.02.2018 e che trattasi di "Variante in corso d'opera" consistenti in: <<Diversa distribuzione degli spazi interni senza alterazioni di volume nei locali posti al piano interrato. Il tutto è meglio riportato nell'elaborato planimetrico allegato>>.
• Con Nota del 26.04.2018 **** Omissis ****, acquisita al prot. 58615, in riferimento alla D.I.A. 863 del 31.05.2017 – Recupero Sottotetti, dopo oltre otto mesi dalla notifica dell'Improcedibilità, trasmette Elaborati Grafici in sostituzione di quelli presentati (All. G7c) in quanto non più interessata a rendere comunicabili gli appartamenti del Piano Primo con i sottotetti che in progetto diventano quindi "DUE MONOLOCALI CON BAGNO" (All. G7c – pag. 7).
Pertanto, come nel caso delle Integrazioni prodotte per la DIA Piano Casa, anche per la DIA Recupero Sottotetti in questione il Titolare della pratica si limita a produrre "Elaborati Grafici in sostituzione" senza rispettare in alcun modo quanto prescritto nell'art. 10bis dell' Improcedibilità ossia rendere conforme le nuove richieste con la "obbligatoria" presentazione di una NUOVA SCIA.
SI EVIDENZIA CHE:
- all'Improcedibilità del 24.08.2017 non ha fatto seguito alcun provvedimento di Diniego dell'amministrazione come invece avvenuto per la D.I.A. Piano Casa;
- all'interno dei Fascicoli consultati non è presente alcun documento presentato dopo il 26.04.2018;
- gli elaborati grafici in sostituzione (All. G7c) rappresentano al PIANO PRIMO una Situazione che risulta difforme dai precedenti Titoli più o meno validi (PdC 36EP/2014 in Sanatoria – All. G3o e S.C.I.A. Tardiva – All. G6f) o per meglio dire, i tramezzi che ora individuano le camere da letto ed i bagni del sub 7 al piano primo nelle precedenti pratiche non venivano rappresentati pertanto la distribuzione interna degli ambienti al Piano Primo è da ritenersi "non autorizzata da titolo edilizio" e quindi non legittima dal momento che i suddetti elaborati sostitutivi del 26.04.2018 non sono allegati ad alcuna SCIA.
A tale riguardo è logico presumere quindi che la situazione rilevata al Piano Primo a novembre del 2019

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dichiarata successivamente nella Relazione Tecnica Comunale del 12.02.2020 (All. G8c – pag. 5) come "conforme alla documentazione in atti" non è da intendersi riferita comunque a Titoli edilizi validati.

• Con prot. 142290 del 29.10.2018 il Comune, dopo oltre un anno ed a firma di altro Tecnico subentrato al precedente, notifica alla Società il DINIEGO Definitivo della suddetta D.I.A. n. 689/2017 Piano Casa richiamando le Motivazioni dell'Improcedibilità notificata il 24.08.2017 (All. G7e). Nelle premesse del Diniego (All. G7e – pag. 1) si legge: <<Considerato:

- che entro il termine assegnato non sono pervenute osservazioni o memorie; Omissis…
- d) Rispetto dei requisiti del D.M. 05/07.>>

Come sopra descritto, in realtà le osservazioni e memorie sono state inviate il 19.10.2017 e 26.10.2017 (anche se oltre i 10 giorni previsti nell'art. 10bis) inoltre era stata presentata una nuova SCIA di Variante il 22.02.2018 pertanto non si comprende quanto scritto in premessa del Diniego se non perché dovuto ad una "disattenzione" nell'organizzazione degli Uffici in riferimento alla protocollazione delle PEC e relativa assegnazione ai tecnici istruttori od anche alla "difficoltosa istruttoria" effettuata in più riprese a causa del numero di pratiche presentate, degli esposti ricevuti con relativi accessi agli atti, dei sopralluoghi congiunti, delle informative e notizie di reato.

• A seguito del Diniego Definitivo del 29.10.2018, il Tecnico incaricato dalla società, Geom. **** Omissis ****, invia una Pec ricevuta dal Comune in data 31.10.2018 con prot. 143629 (vedi All. G7f - pag. 1) con la quale precisa i motivi secondo i quali il provvedimento di Diniego è oppugnabile e conclude richiedendo l'immediato annullamento/revoca dello stesso. Infatti con Pec del 07.12.2018 acquisita al protocollo 162812 dell'11.12.2018 il Geom. **** Omissis ****, sempre in riferimento alla DIA 689/2017 Piano Casa, trasmette documentazione integrativa a quella prodotta in data 31.10.2018 (All. G7h) trasmettendo un Elaborato Grafico con le "indicazioni della corretta destinazione d'uso dei locali al piano interrato" (All. G7i). Nella Nota di trasmissione e nella Tavola Unica allegata alla suddetta documentazione integrativa (All. G7i – pag. 9) si specifica che: <<Alcuni degli ambienti previsti (lavanderia e stireria), in quanto non adibiti ad abitazione, sono infatti esclusi dall'applicazione della disciplina prescritta dal D.M. Ministero della Sanità 5 luglio 1975… per altri locali adibiti ad abitazione previsti in progetto (corridoi, ripostigli bagni e gabinetti), l'altezza minima non è inferiore a quella di ml. 2,40 prescritta dall'art. 1, primo comma del citato D.M. Infine per tutti i locali previsti al piano interrato dell'edificio non sono applicabili i requisiti richiesti per l'illuminazione e l'areazione secondo quanto espressamente previsto dall'art. 5, primo comma del D.M. Ministero della Sanità 5 luglio 1975>>.

• Con provvedimento prot. 164374 del 13.12.2018 il Dirigente del Servizio Edilizia Privata ANNULLA (con effetto ex tunc) il precedente provvedimento di Diniego del 29.10.2018 (All. G7k).

• A seguito dell'Annullamento del Diniego del 13.12.2018, con sua Nota prot. S10/F1 2206 del 08.01.2019 (All. G8a) acquisita al prot. di ripresa comunale del 11.01.2019, la Polizia Locale richiede al Servizio Edilizia Privata del Comune di conoscere l'esito del riesame del procedimento edilizio. Pertanto, in data 23.10.2019 si riunisce una Conferenza dei Servizi (All. G8b – pag. 2-3) alla quale partecipano: la Polizia Locale, l'Ufficio Antiabusivismo e Condono, il Servizio Edilizia Privata e il Genio Civile. Tale Conferenza viene indetta al fine di stabilire lo stato di legittimità dei lavori eseguiti ed in corso di edificazione e, procedendo alla preventiva consultazione degli Esposti del Sig. **** Omissis **** pervenuti con prot.lli n. 6855828 del 26.06.2019, n. 195198 del 06.08.2019, n. 920088 del 11.10.2019 si invitano gli Uffici intervenuti ad effettuare controlli preliminari, per quanto di rispettiva competenza, prodromici a successivo sopralluogo congiunto.

• Con Nota prot. 17275 del 12.02.2020 (All. G8c) il Servizio Edilizia Privata invia al Dirigente ed alla Polizia Locale la Relazione Tecnica redatta a seguito dei Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019. Nella Relazione Tecnica in questione dopo aver elencato in modo sintetico la Cronologia delle vicende relative alla costruzione del Fabbricato a partire dalla data del 24.07.2013 relativa al rilascio del PdC 38EP/2013 sino alla data del 18.05.2017 relativa alla S.C.I.A. TARDIVA presentata in sostituzione dell'art. 36 presentato in data 01.06.2016 (All. G8c – pag. 2-3), si procede a relazionare sul Sopralluogo effettuato (All. G8c – pag. 3/6) e ad esporre le CONSIDERAZIONI E CONCLUSIONI (All. G8c – pag. 7-8).

• Con prot. 36002/2020/11/P.E. del 01.04.2020 (All. G8d) la Polizia Locale trasmette Informativa di Reato in riferimento ai Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019 rimandando

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alla Relazione Tecnica Comunale per una migliore esposizione dell'Informativa. A tale Informativa segue la comunicazione di Avvio del Procedimento da parte del Comune (All. G8e).

• Con Nota, indirizzata al Responsabile U.O.C. Antiabusivismo – Condono, Al Dirigente U.O.C. Polizia Giudiziaria e Amministrativa, al Procuratore della Repubblica, al Questore, acquisita agli atti del Comune con Protocollo N.0062878 del 03/06/2020 (All. G8f), la società **** Omissis **** risponde al suddetto Avvio del Procedimento argomentando e contestando quanto descritto nella Relazione Tecnica redatta a seguito dei Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019 a cui aveva fatto seguito l'Informativa N° 11.

• In pari data 03/06/2020 il Dirigente delle POLITICHE E SERVIZIO DI GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO emette ORDINANZA N° 145 avente per Oggetto: <<ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE ABUSIVAMENTE ESEGUITE EMESSA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL D.P.R. 06.06.2001 N° 380 E ART. 16 DELLA L.R. N° 15/08. **** Omissis **** (FASCICOLO N° 6332)>> (All. G8g).

• Non avendo avuto riscontro alla Nota del 03.06.2020 (All. G8f) prot. 62878 del 03.06.2020 inviata in pari data dell'Ordinanza di Demolizione emessa dal Dirigente dell'epoca (All. G8g), **** Omissis **** presenta RICORSO al T.A.R. contro l'Ordinanza di demolizione (All. G8i) acquisito agli atti con prot. 100381 del 16.09.2020. Con il Ricorso la Società chiede l'annullamento dell'Ordinanza n. 145/2020 (All. G8g) e dell'Informativa prot. 36002/2020/11/P.E. del 01.04.2020 (All. G8d) nonché la condanna al risarcimento del danno ingiusto derivante dall'illegittimo esercizio dell'attività amministrativa e dal mancato esercizio di quella obbligatoria.

• In data 29.10.2021 il T.A.R. emette Sentenza N. 595 e, contro la suddetta Sentenza la Società ricorre in Appello.

• In data 28.10.2021 la Procura della Repubblica dispone la Citazione in Giudizio del sig. **** Omissis **** n.q. di Legale rappresentante della **** Omissis ****, per l'udienza del 12.04.2023, atto di citazione che viene acquisito agli atti del Comune con prot. N.133353 del 20/07/2022 (All. G8k).

• Il Consiglio di Stato (Sezione Seconda) ha infine pronunciato la Sentenza del 15.11.2022 (All. G8l), con ordine di esecuzione della stessa da parte dell'autorità amministrativa, sul Ricorso Reg. Gen 4166 del 2022, proposto da **** Omissis **** contro il Comune di Latina per la Riforma della Sentenza del T.A.R. Lazio Sezione distaccata di Latina, Sezione Prima del 29.10.2021 n. 595. Tale Sentenza C.S. quindi stabilisce che le opere realizzate al piano interrato di cui alla D.I.A. del 31.05.2017 – PIANO CASA, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni, in un primo momento oggetto di Diniego del 29.10.2018 successivamente annullato in Autotuela in data 13.12.2018 sono da considerarsi "legittimate", AL CONTRARIO, le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi.

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA DESCRITTO in questa sede si può solo confermare quanto esposto nel Capitolo 7 dell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA e cioè che fermo restando l'esito delle procedure generali che il Comune deve porre in atto in riferimento a:

- Riacquisizione delle particelle 1247 – 1248 di proprietà Comunale destinate a Verde Pubblico ricadenti nel P.P.E. Q3 ad oggi occupate dai sig.ri **** Omissis ****;
- Redazione, adozione ed approvazione della Variante del P.P.E. Q3;
- Approvazione in via definitiva di un progetto di "Accesso Carrabile" al lotto intercluso part. 1395;
- Riesame e verifica di tutta la documentazione presente agli atti del Comune, del Genio Civile e della A.G. al fine di stabilire se esiste e quale è l'ultimo Titolo edilizio al quale riferirsi per un "accertamento di conformità";
- Nuovi sopralluoghi in sito per stabilire in via definitiva l'attuale Stato dei luoghi riferito non solo alle singole unità immobiliari residenziali ma anche e soprattutto all'intero fabbricato ed alle pertinenze condominiali;

nel presente Capitolo, sentito il Responsabile dell'Ufficio Antiabusivismo con il quale, come già detto, ci si è confrontati in più riprese, si cercherà di ipotizzare le procedure possibili da adottare.

PARTENDO DAL PRESUPPOSTO CHE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il Consiglio di Stato (Sezione Seconda) ha infine pronunciato la Sentenza del 15.11.2022 (All. G8l), con ordine di esecuzione della stessa da parte dell'autorità amministrativa, che stabilisce una volta per tutte che le opere realizzate al piano interrato di cui alla D.I.A. del 31.05.2017 – Piano Casa, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni, sono da considerarsi "legittimate" al contrario, le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi;
- Nel provvedimento di Annullamento del Diniego prot. 164374 del 13.12.2018 (All. G7k) riferito alla D.I.A. Piano Casa si è ritenuto di dover accogliere le istanze e l'ultima integrazione documentale prodotta con Pec del 07.12.2018 acquisita al protocollo 162812 dell'11.12.2018 (All. G7i) documentazione quindi da prendere come riferimento;
- Come già detto in precedenza non si comprende pienamente se la situazione rilevata al Piano Terra e Primo a novembre del 2019 dichiarata nella Relazione Tecnica Comunale del 12.02.2020 come "conforme alla documentazione in atti" (All. G8c – pag. 5) sia da intendersi riferita comunque a Titoli edilizi acquisiti dal momento che la S.C.I.A. Tardiva – All. G6f non può ritenersi valida anche se considerata tale dalla Società;
- Di conseguenza a tutto quanto sopra relazionato per i Piani Terra, Primo e Secondo si prende come riferimento il PdC 36EP/2014 in Sanatoria, considerando che quest'ultimo non è mai stato annullato dall'amministrazione;
- Il "parere positivo" del Genio Civile sulle opere strutturali è comunque stato rilasciato il 03.03.2016;
- restano comunque ferme tutte le prescrizioni di cui all'art. 98 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.: <<Né il Genio Civile (anche GC) né il Comune possono procedere con provvedimenti di qualsiasi tipo amministrativo, SENZA L'INTERVENUTO E MATURATO GIUDICATO PENALE. In aggiunta l'articolo 101 indica chiaramente che il Genio Civile deve sempre attendere dalla adita Cancelleria la comunicazione ufficiale del provvedimento adottato dal Giudice Penale>> (www.lexambiente.it - Urbanistica. In tema di violazione sismica e giudicato penale-commento a TAR Abruzzo, sentenza n. 315/2022 del 13 luglio 2022, a firma di Mauro Federici del 08.09.2022) - vedi recente Giurisprudenza raccolta dalla scrivente nel Capitolo 6 – AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA – GIURISPRUDENZA (All. G0b);

• si procede pertanto ad analizzare lo Stato dei Luoghi rilevato dalla scrivente in sede di sopralluoghi che in linea di massima coincide con quanto rilevato dai Tecnici Comunali in date 22.11.2019 e 20.12.2019 e conseguentemente relazionato con Nota prot. 17275 del 12.02.2020 (All. G8c) evidenziando le difformità riscontrate rispetto al Titolo edilizio di riferimento che dopo confronto con il Comune viene individuato nel PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 per quanto riguarda il PIANO TERRA RIALZATO e PIANO PRIMO e rispetto alla D.I.A. del 31.05.2017 – PIANO CASA, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni per il PIANO SEMINTERRATO, in particolare il riferimento viene fatto agli ELABORATI GRAFICI prodotti, dopo l'Annullamento del Diniego, con PROTOCOLLO 162812 DELL'11.12.2018 con le "indicazioni della corretta destinazione d'uso dei locali al piano interrato" (All. G7i).

DIFFORMITA' FABBRICATO rispetto al PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014:
Fermo restando la conformazione del seminterrato riferita alle unità immobiliari residenziali sub 4 e 5, "fino a prova contraria" convalidata ma, come rilevato anche dai funzionari comunali, da verificare in relazione a TUTTE le Norme e Regolamenti specifici, visti gli atti comunali con le integrazioni alla D.I.A. Piano Casa appresso esaminate, in riferimento al fabbricato sui luoghi si rilevano le seguenti difformità:
a) La superficie destinata ai Garage (sub 11,12,13) è stata ampliata e modificata di conseguenza la loro suddivisione.
b) La rampa del Corpo Scala condominiale (sub 3) che era prevista come collegamento tra il pianerottolo del piano terra e l'area di manovra dei garage non è stata realizzata.
c) Il Locale Autoclave al Piano seminterrato (sub 3) è stato spostato in aderenza al volume ascensore.
d) Per collegare il percorso di ingresso condominiale pedonale e carrabile (sub 2) con il pianerottolo dei sub 4 e 5, è stata realizzata una scala esterna di 10 gradini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e) Al piano secondo i locali Sottotetto (sub 16 e 17), destinati a volume tecnici per alloggiare i serbatoi e gli impianti condominiali, sono stati trasformati in unità immobiliari "residenziali" inoltre, sui luoghi, le porzioni di "terrazzo non praticabili" sono attualmente collegate (senza alcuna barriera) al terrazzo di pertinenza dei sub 16 e 17.

DIFFORMITA' PIANO TERRA RIALZATO SUB 5 rispetto al PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o):
Nella fattispecie, l'appartamento a piano terra ancora da ultimare rispetto al Titolo edilizio in questione presenta le seguenti difformità:
• Diversa conformazione del tramezzo delimitante l'ambiente Cucina.
Il GIARDINO di pertinenza sul lato est del fabbricato sui luoghi corrisponde a quello rappresentato nel PDC 36/EP IN SANATORIA ma preme rilevare che la sua realizzazione è comunque stata modificata a seguito del Piano Casa in quanto ad oggi ricopre parzialmente il solaio di copertura dei locali ampliati posti al piano seminterrato e non è dato sapere quale tecnica costruttiva sia stata utilizzata per costruire la parte cosiddetta a "Giardino Pensile".
Al contrario, sulla parte sud/ovest del fabbricato sui luoghi non corrisponde a quello rappresentato nel PDC 36/EP IN SANATORIA in quanto le modifiche apportate ai locali del Piano Seminterrato con il Piano Casa hanno determinato uno sterro di una parte del Giardino confinante con il percorso condominiale di ingresso al fabbricato, tale modifica, meglio descritta di seguito, non è tuttavia neanche rappresentata nell'altro Titolo di riferimento ovvero nell'elaborato PROTOCOLLO 162812 DELL'11.12.2018 integrativo della D.I.A. Piano Casa.

Il PIANO SEMINTERRATO SUB 5 sui luoghi ancora da ultimare, per quanto riguarda la suddivisione interna dei locali corrisponde sostanzialmente, a meno della Diversa conformazione del tramezzo delimitante l'ambiente Cantina, a quello rappresentato nell'elaborato PROTOCOLLO 162812 DELL'11.12.2018 integrativo della D.I.A. Piano Casa, tuttavia, in sede di sopralluogo, si sono rilevate le predisposizioni degli impianti dei corpi radianti e le predisposizioni degli impianti previsti invece per i Locali così come richiesti e rappresentati nell'elaborato grafico presentato il 22.02.2018 allegato alla S.C.I.A. prot. 2711 (All. G7b).
INOLTRE in difformità dal titolo di riferimento del Piano casa si è rilevata la Realizzazione di uno sterro di una parte del Giardino confinante con il percorso condominiale di ingresso al fabbricato per creare una piccola parte pavimentata a cielo libero alla quale si accede direttamente dal grande disimpegno del piano attraverso una porta-finestra. Contestualmente questa piccola parte pavimentata esterna è collegata attraverso una scala in ferro con il Giardino a quota + 0,90 ml. in corrispondenza dell'appartamento a piano terra.

Alla luce di quanto sopra esposto e fermo restando l'esito delle procedure che il Comune deve porre in atto come sopra evidenziate, procedure generali che ad oggi sono ancora in itinere, non potendo in questa sede "prevedere" i "tempi tecnici-amministrativi" dell'Ente, a parere della scrivente si può solo "ipotizzare" che la soluzione dell'intera vicenda potrebbe essere sollecitata e quindi conclusa solo con la presentazione DA PARTE DI OGNI "FUTURO TITOLARE" DELLE UNITÀ IMMOBILIARI di una qualsivoglia pratica edilizia che nella fattispecie del Lotto 2 potrebbe essere "nella migliore delle ipotesi" una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. allegando adeguati elaborati grafici dai quali si evince il relativo Titolo Edilizio di riferimento e lo stato dei luoghi al momento della presentazione della pratica ciò ovviamente presuppone la possibilità di dimostrare che lo stato dei luoghi rileva "Varianti Inessenziali" rispetto al Titolo Edilizio. Successivamente con una C.I.L.A. sarà possibile procedere a completare i lavori ed eventualmente richiedere "Varianti Inessenziali" a quanto descritto nella propedeutica S.C.I.A. art. 37.

Infine con la presentazione della S.C.A. ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. sarà possibile certificare l'AGIBILITA' allegando TUTTA la documentazione di cui al comma 5 del citato art. 24:
<<5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi>>.
A tale riguardo si evidenzia che il Collaudo Statico da allegare dovrebbe necessariamente essere riferito alla documentazione esaminata dal Genio Civile che in data 03.03.2016 ha comunicato il parere positivo alla istanza presentata da **** Omissis **** in data 22.10.2015 (All. G5a).

In questa sede tuttavia non è possibile quantificare le somme necessarie per le suddette procedure e per le eventuali sanzioni di cui all'art. 22 della Legge Regione Lazio 11 Agosto 2008, n. 15, si può solo ipotizzare la somma totale di circa € 50.000,00 relativa al completamento delle opere edilizie, al pagamento degli oneri concessori dovuti, ai diritti di segreteria ed alle spese tecniche per la S.C.I.A., la C.I.L.A., la S.C.A. e l'accatastamento.

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.

Come richiesto dal G.E. si è proceduto ad elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica - APE dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395, sub 5.
Non essendo in possesso del Libretto di impianto e relativo rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità e non essendo presente sui luoghi alcuna caldaia, si è proceduto all'elaborazione dell'attestato simulando la presenza di una caldaia autonoma, del pannello solare e pannelli fotovoltaici.
Dall'APE risulta che l'immobile si trova in Classe E (All. I2).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In riferimento alla "Regolarità Edilizia" dell'immobile in questione (sub 12 - garage), in questa sede si può semplicemente evidenziare che per procedere alla definitiva "legittimità urbanistico-edilizia" dell'immobile dovranno essere applicati tutti i passaggi procedurali tecnico-amministrativi per verificare e quindi sanare lo stato dei luoghi difforme dal "titolo edilizio" al quale fare riferimento ovvero il PdC 36/EP in sanatoria del 2014.
Al fine di chiarire ciò si ritiene quindi di rimandare a tutto quanto relazionato in merito alla Regolarità Edilizia per il Bene N. 3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'area di sedime del fabbricato è stata oggetto di due Atti d'Obbligo a favore del Comune di Latina:
- Atto d'Obbligo per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C1a) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
- Atto d'Obbligo (All. C1e), per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999, con il quale la **** Omissis **** vincola la particella 1364 (ora 1395) all'erigendo fabbricato.
Nel suddetto Atto d'obbligo si sono riscontrati vari riferimenti errati e l'omissione di dati in merito al precedente Atto d'Obbligo del 1977.
É probabile quindi che, per eventuali successive pratiche, il Comune "potrebbe" richiedere di apportare le necessarie "correzioni e modifiche" all'Atto d'Obbligo del 2013.

Trattandosi di Fabbricato ancora non ultimato (la Fine Lavori del 2016 non può ritenersi valida) non è mai stato redatto un "Regolamento di Condominio" pertanto gli attuali occupanti delle "unità immobiliari abitabili" gestiscono la situazione facendosi carico delle eventuali problematiche che potrebbero verificarsi, infatti gli immobili sono ancora allacciati alle utenze di cantiere, l'ascensore non è ancora stato installato, i pannelli fotovoltaici non risultano allacciati ed i garage non possono essere utilizzati. Tuttavia si evidenzia che "secondo la normativa" l'intero fabbricato e la sua area di pertinenza con le Parti Comuni non dovrebbero essere utilizzati sino all'ottenimento della AGIBILITA'.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In riferimento ai "Vincoli od Oneri" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Il Lotto N. 3 è composto dal Bene n. 5 - appartamento a piano primo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 4 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 6 (All. B3a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 6 - Garage a piano interrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 11 (All. B3b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H3 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F3 – Documentazione Fotografica Lotto 3).
Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta difronte all'ingresso al fabbricato.
L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici.
L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5).
Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.
A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati.
Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione").
Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento.
La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia").

L'appartamento situato al piano primo del fabbricato (vedi All. H3) ha una sup. Utile totale di mq. 80,18, una S.N.R. di mq. 19,89, una Superficie Lorda totale di mq. 101,70 è composto da ingresso - soggiorno – pranzo (mq. 37,47), Angolo cottura (mq. 8,84),Disimpegno (mq. 2,30) Pluriuso (mq. 6,87), Letto (mq. 18,33), Bagno (mq. 6,47), Balcone 1 (mq. 10,79) e Balcone 2 di mq. 6,60 che affacciano sul giardino del sub 4, Balcone 3 (mq. 2,50) che affaccia sull'area di manovra dei Garage.

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

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 3 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 5.

In particolare il Bene N. 6 di pertinenza del precedente Bene N. 5 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 18,48, Lorda totale di mq. 23,11. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti mancano di intonaco e tinteggiatura, è dotato di impianto elettrico e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F3 - Documentazione Fotografica Lotto 3 (Foto 51/53) e nell'All. H3 - Rilievo.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è risultata sufficiente per l'identificazione degli immobili pignorati.
A seguito della verifica contestuale della documentazione reperita dalla scrivente ed in particolare: Elaborati Planimetrici depositati in Catasto (Allegati B0a, B0b, B0c), Visure storiche (Allegati B0), Atti - Formalità -Iscrizioni - Trascrizioni (All. C0), Fascicoli delle Pratiche Edilizie (All. G) e dai sopralluoghi effettuati in sito (All. H), è stato possibile confermare la identificazione catastale dei beni pignorati.
Il presente Pignoramento si riferisce quindi ad unità immobiliari facenti parte di un Fabbricato di tre piani fuori terra più seminterrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 (All. B0), sito a Latina in Via San Marino s.n.c., ad oggi tutte le unità immobiliari sono identificate catastalmente come "Categoria F3 – in Corso di costruzione" infatti nell'ultimo Elaborato Planimetrico depositato in data 27.09.2018 (All. B0c) le unità risultano ancora senza la distribuzione interna degli ambienti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per opportuna conoscenza da verifica effettuata sugli Atti antecedenti al ventennio della trascrizione del pignoramento si segnala l'esistenza di un primo Atto d'obbligo del 18.07.1977 per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C1a) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
SI EVIDENZIA CHE la scrivente è venuta a conoscenza dell'esistenza del suddetto Atto d'Obbligo solo leggendo il Preliminare di Compravendita del Notaio Celeste riferito ad una delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (All. C1l – pag. 5). Tale Atto non viene comunque menzionato sull'Atto d'Obbligo del 24.05.2013 per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999 (All. C1e).

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE l'indirizzo dell'immobile pignorato risulta erroneamente descritto come "VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC" nella Visura Catastale, nel Ricorso per Decreto Ingiuntivo, nell'Atto di Pignoramento, nell'Istanza di Vendita e nella Certificazione Notarile pertanto la scrivente CTU ha proceduto ad inoltrare richiesta ufficiale all'Ufficio Toponomastica del Comune di Latina per ottenere una Attestazione sulla corretta Denominazione della Via (All. D2a - D2b) quindi l'indirizzo corretto del Fabbricato e delle Unità immobiliari pignorate è: "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

In riferimento alla "Completezza documentazione ex art. 567" si rimanda integralmente a quanto relazionato per il Bene N. 5.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

SI EVIDENZIA CHE il sub 6 (appartamento) e sub 11 (garage) in questione (Lotto 3 di vendita) sono stati oggetto di un Preliminare di Compravendita dell'appartamento e del garage annesso stipulato con la Società Debitrice dalla sig.ra **** Omissis **** e successiva DOMANDA GIUDIZIALE trascritta in data 22.11.2021 - Registro Particolare 22297 Registro Generale 29394 (All. C4e).
Tuttavia si preme segnalare che nella suddetta Trascrizione l'identificazione dell'appartamento e del Garage risulta errata in quanto, per l'appartamento invece del sub 6 viene richiamato il sub7 e per il garage invece del sub 11 viene richiamato il sub 14 che è invece annesso all'appartamento sub 4 situato al Piano T/S1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

SI EVIDENZIA CHE il sub 6 (appartamento) e sub 11 (garage) in questione (Lotto 3 di vendita) sono stati oggetto di un Preliminare di Compravendita dell'appartamento e del garage annesso stipulato con la Società Debitrice dalla sig.ra **** Omissis **** e successiva DOMANDA GIUDIZIALE trascritta in data 22.11.2021 - Registro Particolare 22297 Registro Generale 29394 (All. C4e).
Tuttavia si preme segnalare che nella suddetta Trascrizione l'identificazione dell'appartamento e del Garage risulta errata in quanto, per l'appartamento invece del sub 6 viene richiamato il sub7 e per il garage invece del sub 11 viene richiamato il sub 14 che è invece annesso all'appartamento sub 4 situato al Piano T/S1.

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Per opportuna conoscenza vengono di seguito descritti prima i confini catastali dell'area di sedime del Fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 facendo riferimento alla Mappa scaricata il 17.11.2022 (All. B0d):
• con immobile Foglio 170 part. 691 – Seminativo Arboreo (All. B0o) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta' ½ e di **** Omissis **** Proprieta' ½;
• con immobile Foglio 170 part. 678 – Ente Urbano (All. B0p) di proprietà di **** Omissis **** da verificare proprietaria in comunione legale per 1/2 fino al 27/01/1993 e di **** Omissis **** da verificare proprietario in comunione legale per 1/2 fino al 27/01/1993;
• con immobile Foglio 170 part. 1261 – Seminativo (All. B0q) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000;
• con immobile Foglio 170 part. 1365 (All. B0r), di proprietà di **** Omissis **** Sede in **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** Proprieta' 1/1;
• con immobile Foglio 170 part. 1247 – Seminativo Arboreo (All. B0s) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta'. A tale riguardo si fa presente che il terreno in questione di cui si tratta nel Capitolo "Regolarità Ediliza" e in modo dettagliato nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA è a tutt'oggi occupato da **** Omissis **** in forza del Contratto di Concessione del 07.11.2008 (All. G1e) stipulato dal Comune ma ormai scaduto e non rinnovato;
Salvo altri.
Rammentando che l'intero fabbricato risulta tuttora accatastato come Categoria F3 (in Corso di costruzione) e pertanto di proprietà di **** Omissis ****, in riferimento ai Confini specifici del sub 6 (All. B3a) si rimanda sempre all'Elaborato Planimetrico del 2018 (All. B0c) la cui rappresentazione è stata verificata in sede di sopralluoghi in sito.

Bene N. 5 – Appartamento Sub 6 – Piano Primo:
• con distacco sub 10 area di manovra autorimessa del fabbricato;
• con distacco immobile Foglio 170 part. 678 – Ente Urbano (All. B0p);
• con distacco immobile Foglio 170 part. 1261 – Seminativo (All. B0q);
• con immobile sub 7 (piano 1);
• con sub 3 corpo scala del fabbricato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Salvo altri.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

In riferimento alla individuazione dei Confini relativi al Fabbricato particella 1395 si rimanda integralmente a quanto relazionato in merito al Bene N. 5.

In riferimento ai Confini relativi al Bene N. 6 – Garage Sub 11 – S/1, lo stesso confina:
- con sub 10 area di manovra autorimessa del fabbricato.
- Terrapieno immobile Foglio 170 part. 1247;
- Terrapieno distacco immobili Foglio 170 part. 678;
- con immobile sub 12 (piano S/1) garage;

Salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,18 mq	101,70 mq	1	101,70 mq	2,72 m	1
Balcone 1	10,79 mq	11,87 mq	0,40	4,75 mq	0,00 m	1
Balcone 2	6,60 mq	7,50 mq	0,40	3,00 mq	0,00 m	1
Balcone 3	2,50 mq	2,90 mq	0,40	1,16 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**110,61 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**110,61 mq**		

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,48 mq	23,11 mq	1	23,11 mq	2,51 m	S/1
			Totale superficie convenzionale:	**23,11 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**23,11 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1990** al **12/07/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14;15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **08/03/2001** al **14/08/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **14/08/2001** al **30/03/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/03/2004** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **11/10/2006** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/04/2013** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1364 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.98 Reddito dominicale € 9,19 Reddito agrario € 6,67
Dal **30/04/2013** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **03/04/2014** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 06.98

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **07/04/2014** al **18/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **18/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **22/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395, Sub. 6 Categoria F3 Piano 1

In riferimento alle Variazioni Catastali subite dall'immobile acquistato dalla Società Debitrice nel 2014, distinto al al Foglio 170 del Comune di Latina part. 1395 al N.C.T. come ENTE URBANO (All. B0e), al N.C.E.U. (All. B0f) essa è stata soppressa per dare origine ai Vari Sub del fabbricato. Su tale particella veniva iscritta Ipoteca del 10.06.2014 R.P. 1405, si evidenzia che ai Terreni le Variazioni derivano dai seguenti Dati:

- Dal 28/05/1990 al 12/07/1990: VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/05/1990 - T.AGG.705/90 n.185.1/1990 in atti dal 26/04/1994. Partita 2956. Annotazioni: di immobile: "SR" ORIGINATO DAL NUM.63. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- Foglio:170 Particella:1079 ; Foglio:170 Particella:1080 ; Foglio:170 Particella:1081 ; Foglio:170 Particella:1082 ;

Foglio:170 Particella:1083 ; Foglio:170 Particella:1084 ; Foglio:170 Particella:1085 ; Foglio:170 Particella:1086 ;

Foglio:170 Particella:1087 ; Foglio:170 Particella:1088 ; Foglio:170 Particella:1089 ; Foglio:170 Particella:1090 ;

Foglio:170 Particella:1091 ; Foglio:170 Particella:1093 ; Foglio:170 Particella:1094 ; Foglio:170 Particella:1095 ;

Foglio:170 Particella:1096 ; Foglio:170 Particella:1097 ;

- Dal 12/07/1990 al 08/03/2001: Atto del 12/07/1990 Pubblico ufficiale NICOTRA ANDREA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 32352 Registrazione n. 3720 registrato in data 31/07/1990 - n. 5365.4/1990 in atti dal 26/04/1994.
- Dal 08/03/2001 al 14/08/2001: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2001 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 731 n. 72 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI **** Omissis **** Voltura n. 6782.1/2005 - Pratica n. LT0084575 in atti dal 24/05/2005.
- Dal 14/08/2001 al 30/03/2004: FRAZIONAMENTO del 14/08/2001 Pratica n. 174960 in atti dal 14/08/2001 (n. 2585.1/2001).
- Dal 30/03/2004 al 11/10/2006: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2004 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 731 n. 73 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI **** Omissis **** Voltura n. 6789.1/2005 - Pratica n. LT0084535 in atti dal 24/05/2005.
- Dal 11/10/2006 al 30/04/2013: Atto del 11/10/2006 Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44612 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21240.1/2006 Reparto PI di LATINA in atti dal 08/11/2006.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Dal 30/04/2013 al 03/04/2014: FRAZIONAMENTO del 30/04/2013 Pratica n. LT0059758 in atti dal 30/04/2013 presentato il 29/04/2013 (n. 59758.1/2013).
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1220.
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1365.
- Dal 03/04/2014 al 03/04/2014: Tipo Mappale del 03/04/2014 Pratica n. LT0044621 in atti dal 03/04/2014 presentato il 03/04/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 44621.1/2014). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1364.

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinto al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395 sub 6 (All. B3a) ed in riferimento agli Elaborati Planimetrici depositati in Catasto, si evidenzia che esse derivano dai seguenti Dati:

- Dal 07/04/2014 al 07/04/2014: COSTITUZIONE del 07/04/2014 Pratica n. LT0045449 in atti dal 07/04/2014 COSTITUZIONE (n. 391.1/2014).
- Dal 07/04/2014 al 18/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 18/05/2017 al 22/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 22/05/2017 al 22/05/2017: VARIAZIONE del 18/05/2017 Pratica n. LT0054133 in atti dal 22/05/2017 DIV (n. 10544.1/2017). Indirizzo: VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC Piano 1.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1990** al **12/07/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14;15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **08/03/2001** al **14/08/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **14/08/2001** al **30/03/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/03/2004** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **11/10/2006** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/04/2013** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1364 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.98 Reddito dominicale € 9,19 Reddito agrario € 6,67
Dal **30/04/2013** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **03/04/2014** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **07/04/2014** al **18/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **18/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **22/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395, Sub. 11 Categoria F3 Piano S1

In riferimento alle Variazioni Catastali subite dall'immobile acquistato dalla Società Debitrice nel 2014, distinto al al Foglio 170 del Comune di Latina part. 1395 al N.C.T. come ENTE URBANO (All. B0e), al N.C.E.U. (All. B0f) che è stata soppressa per dare origine ai Vari Sub del fabbricato. Si rimanda a quanto relazionato nelle Note per il Bene N, 5.

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinto al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395 sub 11 (All. B3b) ed in riferimento agli Elaborati Planimetrici depositati in Catasto, si evidenzia che esse derivano dai seguenti Dati:

- Dal 07/04/2014 al 07/04/2014: COSTITUZIONE del 07/04/2014 Pratica n. LT0045449 in atti dal 07/04/2014 COSTITUZIONE (n. 391.1/2014).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Dal 07/04/2014 al 18/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 18/05/2017 al 22/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017. Indirizzo: Viale San Marino Piano S1-T-1-2.
- Dal 22/05/2017 al 22/05/2017: VARIAZIONE del 18/05/2017 Pratica n. LT0054133 in atti dal 22/05/2017 DIV (n. 10544.1/2017). Indirizzo: VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC Piano S1.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	170	1395	6		F3					1	

Corrispondenza catastale

Dalla verifica degli Elaborati Planimetrici si evince che la consistenza delle unità immobiliari costituite ha subito trasformazioni a partire dal primo Elaborato del 2014 (All. B0a) sino all'ultimo del 2018 (All. B0c) che tuttavia non definisce ancora la distribuzione esterna ed interna delle singole unità immobiliari in quanto quest'ultime risultano ancore accatastate come Categoria "F3". Non sarà quindi possible verificare una "Corrispondenza Catastale" con l'effettivo Stato dei luoghi ma si procederà, come meglio descritto nel Capitolo "Regolarità Edilizia", alla verifica dei luoghi esclusivamente con l'ultimo Titolo Edilizio che "probabilmente" sarà ritenuto valido dal Comune.
Ferma restando la necessità di procedere con pratiche edilizie per ricondurre l'immobile pignorato in questione alle condizioni di legittimità urbanistico – edilizia, sarà necessario procedere alla redazione di un "Elaborato Planimetrico" definitivo ed all'accatastamento dell'unità immobiliare con la presentazione della DOCFA ed allegata "planimetria catastale", variando anche l'indirizzo che dovrà essere "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	170	1395	13		F3					S1	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

Dalla verifica degli Elaborati Planimetrici si evince che la consistenza delle unità immobiliari costituite come Garage ha subito trasformazioni nell'Elaborato del 2017 (All. B0b) che già definisce la distribuzione delle singole unità immobiliari che però risultano ancore accatastate come Categoria "F3". Pertanto, pur avendo verificato una "Corrispondenza Catastale" con l'effettivo Stato dei luoghi si procederà comunque, come meglio descritto nel Capitolo "Regolarità Edilizia", alla verifica dei luoghi esclusivamente con l'ultimo Titolo Edilizio che "probabilmente" sarà ritenuto valido dal Comune.
Ferma restando la necessità di procedere con pratiche edilizie per ricondurre l'immobile pignorato in questione alle condizioni di legittimità urbanistico – edilizia, sarà necessario procedere alla redazione della DOCFA ed allegata "planimetria catastale", variando anche l'indirizzo che dovrà essere "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

SI EVIDENZIA CHE il sub 6 (appartamento) e sub 11 (garage) in questione (Lotto 3 di vendita) sono stati oggetto di un Preliminare di Compravendita dell'appartamento e del garage annesso stipulato con la Società Debitrice dalla sig.ra **** Omissis **** e successiva DOMANDA GIUDIZIALE trascritta in data 22.11.2021 - Registro Particolare 22297 Registro Generale 29394 (All. C4e).
Tuttavia si preme segnalare che nella suddetta Trascrizione l'identificazione dell'appartamento e del Garage risulta errata in quanto, per l'appartamento invece del sub 6 viene richiamato il sub7 e per il garage invece del sub 11 viene richiamato il sub 14 che è invece annesso all'appartamento sub 4 situato al Piano T/S1.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

SI EVIDENZIA CHE il sub 6 (appartamento) e sub 11 (garage) in questione (Lotto 3 di vendita) sono stati oggetto di un Preliminare di Compravendita dell'appartamento e del garage annesso stipulato con la Società Debitrice dalla sig.ra **** Omissis **** e successiva DOMANDA GIUDIZIALE trascritta in data 22.11.2021 - Registro Particolare 22297 Registro Generale 29394 (All. C4e).
Tuttavia si preme segnalare che nella suddetta Trascrizione l'identificazione dell'appartamento e del Garage risulta errata in quanto, per l'appartamento invece del sub 6 viene richiamato il sub7 e per il garage invece del sub 11 viene richiamato il sub 14 che è invece annesso all'appartamento sub 4 situato al Piano T/S1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Bene N. 5 – sub 6
Come si evince dall'All. F3 - Documentazione Fotografica Lotto 3 (sub 6 e sub 11) l'immobile è in ottimo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stato di conservazione, risulta occupato dal 2019 dalla signora che ha stipulato un Preliminare di compravendita con la Società debitrice.
Per una più specifica descrizione si rimanda al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Come si evince dall'All. F3 - Documentazione Fotografica Lotto 3 (Foto 51/53) il Garage in questione al quale si accede dall'area di manovra sub 10, anche se non rifinito si presenta in buone condizioni ed agibile.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Le Unità Immobiliari oggetto del presente pignoramento sono state suddivise in 6 Lotti che vengono venduti con annesse PARTI COMUNI ai Sub 4, 14, 5, 12, 6, 11, 7, 13, 16,17 identificate come BENI COMUNI NON CENSIBILI più specificatamente:
- Ingresso pedonale e carrabile del fabbricato - fgl.170 part.1395 sub 1 (All. B0g);
- Rampa pedonale e carrabile di accesso al piano terra ed interrato - fgl.170 part.1395 sub 2 (All. B0h);
- Corpo Scala del fabbricato e Locale Autoclave piano interrato - fgl.170 part.1395 sub 3 (All. B0i);
- Area di manovra Autorimessa piano interrato - fgl.170 part.1395 sub 10 (All. B0j);
- Copertura - fgl.170 part.1395 sub 15 (All. B0k).

SI EVIDENZIA CHE il Fabbricato come del resto tutte le unità immobiliari e parti condominiali risultano ad oggi ancora accatastati come "F3 in corso di costruzione".
SI EVIDENZIA INOLTRE CHE non risulta ancora installato l'ascensore e le unità immobiliari sono ancora collegate alle utenze di cantiere e, nonostante gli immobili al piano primo e secondo siano già da tempo abitati, il FINE LAVORI dichiarato nel 2016 non può essere considerato valido in quanto sussistono le innumerevoli problematiche riscontrate e trattate nei Capitoli della "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

In riferimento alle "Parti Comuni" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'attuale accesso alla particella 1395 dove insiste il Fabbricato pignorato avviene attraverso il passaggio sulle particelle 1250 e 1247 di proprietà del Comune di Latina (All.ti B0s - B0t).
La problematica dell'Accesso Carrabile è stata trattata nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente
nell'All. "G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Come già relazionato per il Bene n. 5, l'attuale accesso alla particella 1395 dove insiste il Fabbricato pignorato e in particolare quindi l'accesso carrabile all'area di manovra dei Box avviene attraverso il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

passaggio sulle particelle 1250 e 1247 di proprietà del Comune di Latina (All.ti B0s - B0t).
In questa sede preme rilevare che ad oggi l'utilizzo dei Garage è ufficialmente inibito a causa della "illegittimità" dell'accesso carrabile da Via San Marino come meglio relazionato nel Capitolo "Regolarità Edilizia" ed più specificatamente
nell'All. "G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO (vedi All. F3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3 - Foto 1/23):
Il Fabbricato nel quale è ubicato l'immobile pignorato sub 6 – int. 4 situato al piano primo è stato edificato in forza del PdC 38/EP del 24.07.2013 ma, come viene ampiamente descritto nel "Capitolo Regolarità Edilizia" e più specificatamente trattato negli Allegati G0a – CRONOLOGIA EVENTI e G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA, a partire dall'inizio lavori dichiarato in data 02.08.2013, nel Corso della costruzione ha subito varie modifiche sia a livello strutturale che architettonico.
In questa sede pertanto, si procederà a descrivere le "Caratteristiche Costruttive" basandosi sulla verifica dello stato dei luoghi da parte della scrivente e sulle "relazioni tecniche" e "documentazione fotografica" presenti in atti sia quelle riferite alle "pratiche edilizie" sia quelle riferite agli "esposti", sia infine a quelle riferite ai "sopralluoghi in sito effettuati dai Tecnici Comunali, dalla Polizia Locale e dai Funzionari del Genio Civile".
Le Fondazioni del fabbricato sono state realizzate in travi rovesce e pareti di contenimento in c.a. insistenti in parte su pali ai confini con le particelle 678 e 1247 (vedi All. G2j - Diffida Confinante ottobre 2013 – Foto pag. 37-38 e All. G6f - Tav.UnicaSCIA18.05.2017); la Struttura Verticale ed Orizzontale è in pilastri e travi in c.a. con solai in latero-cemento (vedi All. G2n - Soprall.Cong.11.12.2013 – Foto Pag. 6/9); la Copertura è in c.a. parte a tetto, parte piana e parte a tetto riportato (vedi precedente All. G2n ed All. G3d - Accert.Verb.Cong.03.06.2014 – Foto Pag. 14/19).
La composizione dei solai viene meglio descritta nella Relazione di cui alla Legge 10/91 depositata il 02.07.2014 (All. G3i – pag. 41/44). A tale riguardo tuttavia, SI EVIDENZIA CHE in riferimento agli immobili sub 4 e sub 5 nella suddetta relazione non viene considerato che i loro piani interrati – comunicanti con il piano terra - subiranno le modifiche per il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO di cui al PIANO CASA presentato nel 2017, nei titoli edilizi presentati ed in parte assentiti, prima del Piano Casa i locali situati al piano interrato erano destinati a Depositi e Garage.
Dall'All. G3i si evince che lo spessore dei solai finiti dovrebbe essere variabile da cm. 33 a cm. 49, nella Sezione A-A dell'elaborato grafico allegato al PdC 36/EP in Sanatoria tutti i solai piani vengono indicati di cm. 42 (vedi All. G3o).
Secondo quanto descritto nella Relazione Legge 10/91 depositata in Comune in data 02.07.2014, le tamponature perimetrali esterne dovrebbero essere di due tipi:
- parte in blocchi di laterizio spessore cm. 12, forati interni da cm. 8 ed interposta camera d'aria di cm. 3 e polistirene espanso da cm. 10, per uno spessore totale di cm. 37 comprensivo di intonaco interno ed esterno (vedi All. G3i – pag. 45);
- parte in monoblocco di laterizio non isolato di spessore totale di cm. 34 comprensivo di intonaco interno ed esterno (vedi All. G3i – pag. 47).
Sui luoghi all'esterno il fabbricato si presenta per lo più in paramento di cortina.
I tramezzi interni sono in Forati da cm. 8 con spessore totale comprensivo di intonaco pari a cm. 10 (vedi All. G3i – pag. 46). Gli intonaci interni sono di calce e gesso e quelli esterni in malta di cemento.
Nell'elaborato (All. G3o) e nella Relazione tecnica (All. G3n) allegati ala PdC 36/EP in Sanatoria del 2014 vengono descritti gli impianti di adduzione idrica, l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche e relativo manufatto di recupero di quest'ultime per l'utilizzo negli scarichi dei bagni, l'impianto di smaltimento delle acque nere ma, in sede di sopralluoghi non è stato possibile verificare con certezza i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tracciati degli impianti né il serbatoio previsto per il recupero delle acque piovane. Sono comunque visibili sull'area di manovra dei box due grandi manufatti di cui uno quasi certamente si riferisce al pozzetto contenente la pompa di sollevamento delle acque meteoriche (Foto 13).
L'adduzione idrica avviene attraverso allaccio all'acquedotto comunale.
La fornitura di metano per l'alimentazione delle Caldaie autonome avviene attraverso l'allaccio alla rete comunale i cui contatori sono visibili all'interno del manufatto contenente anche le cassette postali, tale manufatto è stato realizzato all'ingresso del fabbricato, ma fuori dai limiti catastali della part. 1395 (Foto 1/4).
In riferimento agli impianti tecnologici relativi ai Pannelli Solari e Fotovoltaici rappresentati negli elaborati grafici dei progetti e nelle relazioni tecniche allegate in sede di sopralluoghi si è verificato la presenza di n. 4 pannelli solari posizionati sulla parte piana della copertura del Sottotetto del sub 16 e sub 17, n. 2 pannelli solari posizionati sulla copertura del Corpo Scala, n. 16 pannelli fotovoltaici posizionati tutti sulla falda del tetto riportato in corrispondenza del sub 17 (vedi Prima Immagine dell'All. F3 – Documentazione Fotografica – Lotto 3). Pertanto i suddetti impianti tecnologici a servizio di tutte le unità immobiliari residenziali presenti nel fabbricato sono posizionati tutti sulla copertura del fabbricato corrispondente al sub 15 catastale ma per la loro eventuale manutenzione è necessario passare dalle terrazze di pertinenza del sub 16 e del sub 17. Inoltre, come anche dichiarato da un occupante di una delle unità immobiliari, i pannelli fotovoltaici non sono ancora collegati alle singole utenze ed i pannelli solari presentano qualche problema nel loro funzionamento.
L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato ed alle unità immobiliari avviene attraverso un Cancello metallico a due battenti che apre su una leggera discesa che conduce sia alla scala di 10 gradini il cui primo pianerottolo di arrivo è posto a quota + 0,90 ml. circa rispetto alla quota stradale di Via San Marino, sia all'area di manovra dei Garage (Foto 5/12).
A quota seminterrato in corrispondenza del blocco ascensore che al contrario del corpo scala arriva al piano seminterrato, è posizionato un altro Quadro elettrico (Foto 13/17) collegato alle singole unità immobiliari residenziali ed alle utenze condominiali, in prossimità del corpo ascensore è situato un locale Autoclave condominiale (Foto 18/23).

Bene N. 5 - UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA sub 6 piano 1 – int. 4 (vedi All. F3 – Documentazione Fotografica Lotto 3 ed All. H3 - Rilievo):
Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali e costruttive generali si rimanda a quanto sopra esposto in riferimento all'intero fabbricato, di seguito vengono meglio descritte alcune caratteristiche specifiche dell'immobile in questione che risultano uguali a quelle già documentate nelle Foto allegate all'ultimo Sopralluogo effettuato dai Tecnici Comunali nel novembre 2019.
TUTTAVIA SI EVIDENZIA CHE la distinzione tra Superficie Utile (S.U.) e Superficie Non Residenziale (S.N.R.) che segue viene fatta in considerazione di quanto verificato nel Corso dei colloqui avuti con i Funzionari Comunali per poter stabilire le procedure corrette da intraprendere per riportare gli immobili ad uno "Stato di legittimità urbanistica – edilizia".
Pertanto si considera l'attuale superficie del sub 6 è così distinta: S.U. mq. 80,18 S.N.R. mq. 19,89 Sup. Lorda mq. 101,70 (vedi All. H3).
L'Esposizione dell'appartamento è nord, nord/est, sud/est, vi si accede dal percorso carrabile e pedonale in leggera pendenza attraverso 10 scalini che arrivano al primo pianerottolo del corpo scala posto ad una quota di circa ml. 0,90 rispetto alla quota stradale di Via San Marino, salendo una rampa di scale si giunge al pianerottolo posto al piano primo del fabbricato (Foto 24,25) sul quale si aprono i sub 6 e 7 (rispettivamente gli interni 4 e 3).

La suddivisione interna dell'appartamento (All. H3) corrisponde con quanto rappresentato nell'elaborato grafico (All. G6f) allegato alla "S.C.I.A. Tardiva del 18.05.2017" (titolo comunque non valido – vedi Capitolo Regolarità Edilizia) e al PdC in Sanatoria 36/EP del 27.11.2014, a meno dell'eliminazione di un tramezzo che delimitava l'ambiente cucina.
Sui luoghi l'appartamento è composto da un grande ambiente destinato a ingresso – soggiorno – pranzo di mq. 37,47 (Foto 26,29,30), Angolo Cottura di mq. 8,84 (Foto 26,35,37), disimpegno zona notte di mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2,30 (Foto 38) un bagno di mq. 6,47 (Foto 48/50), un Letto 1 di mq. 18,33 (Foto 39/41) ed un Pluriuso di mq. 6,87 (Foto 45/47). L'appartamento è fornito di 3 balconi: Balcone 1 di mq. 10,79 (Foto 31,32) e Balcone 2 di mq. 6,60 (Foto 42,43) che affacciano sull'area giardinata del sub 4, Balcone 3 di mq. 2,50 (Foto 34,35) che si affaccia sull'area di manovra dei garage.
L'altezza utile interna è pari a ml. 2,72. L'immobile è in ottimo stato di conservazione ed abitato dal 2019. Le pavimentazioni ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono di buona fattura, gli impianti sono tutti perfettamente funzionanti come anche dichiarato dagli occupanti.
Gli infissi esterni sono in PVC con vetro-camera con inferriate esterne, zanzariere ed avvolgibili con comando elettrico (Foto 32,34,36,46).
In riferimento alla descrizione degli impianti si rimanda anche a quanto descritto nella Relazione Tecnica allegata alla S.C.I.A. Tardiva del 2017 (All. G6e).
La produzione di acqua calda sanitaria per buona parte dell'anno dovrebbe essere alimentata dai pannelli solari posizionati sulla copertura del fabbricato collegati in modo autonomo all'unità immobiliare ma, come già detto non perfettamente funzionanti.
Gli scarichi dei Water dovrebbero essere collegati al Serbatoio di recupero delle acque piovane che come già detto non è stato possibile individuare in sito.
L'impianto di riscaldamento è alimentato da Caldaia autonoma posta all'esterno dell'unità immobiliare sul Balcone 1 (Foto 31,33).
L'impianto elettrico è stato realizzato a norma considerando il fatto che comunque le unità immobiliari del piano primo e secondo sono già abitate dal 2019 ma ad oggi, risulta ancora collegato solo alle rete di cantiere. E' presente all'interno il Video-Citofono (Foto 27,28).
Tuttavia la certificazione di tutti gli impianti sopra descritti si potrà fare solo nel momento in cui si procederà alla "reale ultimazione dei lavori del fabbricato e conseguente dichiarazione di agibilità".

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Bene N. 6 - UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA sub 11 piano S1 (vedi All. F3 – Documentazione Fotografica Lotto 3 ed All. H3 – Garage): Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali e costruttive generali si rimanda a quanto esposto per il Bene n. 5 in riferimento all'intero fabbricato, di seguito vengono meglio descritte alcune caratteristiche specifiche dell'immobile in questione.
Trattasi del Garage di pertinenza dell'appartamento sub 6 che si apre sull'area di manovra sub 10 (Foto 51/53). La sua pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti interne mancano di intonaco e tinteggiatura. E' presente l'impianto elettrico ed una basculante con apertura automatizzata.
Ha una sup. utile di circa mq. 18,48 e una sup. lorda di circa mq. 23,11 con altezza pari a ml. 2,51.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento sub 6 - int. 4 è a tutt'oggi occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** che ha stipulato con la Società un Preliminare di Compravendita dell'appartamento e del garage annesso.
Successivamente la signora ha presentato DOMANDA GIUDIZIALE trascritta in data 22.11.2021 - Registro Particolare 22297 Registro Generale 29394 (All. C4e).
Tuttavia si preme segnalare che nella suddetta Trascrizione l'identificazione dell'appartamento e del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Garage risulta errata in quanto, per l'appartamento invece del sub 6 viene richiamato il sub7 e per il garage invece del sub 11 viene richiamato il sub 14 che è invece annesso all'appartamento sub 4 situato al Piano T/S1.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile sub 11 situato al Piano seminterrato risulta occupato da materiale accatastato al suo interno dall'occupante dell'appartamento sub 6 - int. 4.
Come già detto in precedenza il sub 6 (appartamento) e sub 11 (garage) in questione (Lotto 3 di vendita) sono stati oggetto di un Preliminare di Compravendita dell'appartamento e del garage annesso stipulato con la Società Debitrice dalla sig.ra **** Omissis **** e successiva DOMANDA GIUDIZIALE trascritta in data 22.11.2021 - Registro Particolare 22297 Registro Generale 29394 (All. C4e).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	**Atto di Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Andrea Nicotra di Latina	12/07/1990	32352	5539
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari di Latina	19/07/1990	13220	9455
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/03/2001** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Benevento	10/02/2005	72	731
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	10/01/2006	677	504
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **11/10/2006** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Coppola di Latina	11/10/2006	44612	19604
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	07/11/2006	36151 – 36152 - 36153	21238 – 21239 - 21240
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Latina	06/11/2006	9289	
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Enzo Becchetti di Latina	07/04/2014	23961	13132
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	02/05/2014	10649	8339
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Latina	30/04/2014	4903	1/T

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.

In riferimento agli Atti sopra elencati si evidenzia che:
- Con Atto di Compravendita del 11.10.2006 (All. C0a3) per Notaio Giuseppe Coppola di Latina, Rep. 44612, Racc. 19604, registrato a Latina il 06.11.2006 al n. 9289 ed ivi trascritto il 07.11.2006, Reg. gen. 36151 – 36152 – 36153, Reg. part. 21238 – 21239 – 21240, la società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, acquista dai signori **** Omissis **** la piena proprietà del lotto di terreno di mq. 691 sito a Latina in Via San Marino e distinto al catasto Terreni al foglio 170, particella 1220, ad essi pervenuto parte per Successione al loro padre **** Omissis **** deceduto in data 08.03.2001 e parte per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Successione alla loro madre **** Omissis **** deceduta in data 30.03.2004.

OSSERVAZIONI:

• L'atto in questione è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi comunali.

• In riferimento alla verifica degli Atti e Successioni riconducibili alla proprietà dei signori **** Omissis ****, precedenti a quello sopra indicato, si rimanda a quanto puntualmente descritto nella Certificazione del Notaio Sergio Cappelli del 21.03.2022 depositata in atti come Documentazione Ipo-Catastale. Tuttavia, sempre all'interno dei fascicoli comunali è stata reperita la Trascrizione del precedente Atto di DIVISIONE del 17.07.1990 per Notaio Nicotra di Latina, Rep. 32352/5539, trascritto a Latina il 19.07.1990, Reg. Part. 9455 (All. C0a2) con il quale i Sig.ri **** Omissis **** dichiarando di accettare l'eredità del loro padre **** Omissis ****, si dividono e si assegnano i lotti di terreno riferiti alla proprietà dell'ex Podere 176, più specificatamente al Sig. **** Omissis **** viene assegnata la particella 1092 (All. C0a2 - pag. 3) che poi sarà soppressa con FRAZIONAMENTO del 14/08/2001 Pratica n. 174960 in atti dal 14/08/2001 (n. 2585.1/2001) (vedi All. B0e) per originare la particella 1220 di mq. 691.

- Con Atto di Compravendita del 07.04.2014 (All. C0a5) per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep. 23961, Racc. 13132, registrato a Latina il 30.04.2014 al n. 4903 serie 1T ed ivi trascritto il 02.05.2014, Reg. gen. 10649, Reg. part. 8339 (All. C0a6), la società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, oltre altri beni elencati all'art. 1 dell'atto ai punti A – B – C, acquista: <<D) fabbricato, in corso di costruzione, sito in Comune di Latina, via Sebastiano Marino, composto da piano interrato e tre piani fuori terra ed annessa corte di esclusiva pertinenza di mq. 698 (seicentonovantotto), confinante con particelle 1247, 2365 e 638 salvo altri>>.

OSSERVAZIONI:

• L'atto in questione è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi comunali.

• Non entrando nel merito della "validità" dell'Atto si precisa comunque che:

- La descrizione dei lotti confinanti, a meno della particella 1247, è errata.

- All'art. 3 dell'Atto l'istanza di PdC richiamata si riferisce esclusivamente all'immobile sito in Via Quarto di cui al punto A – B e quindi non viene in alcun modo fatto il riferimento al Fabbricato in questione.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	**Atto di Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Andrea Nicotra di Latina	12/07/1990	32352	5539
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari di Latina	19/07/1990	13220	9455
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **08/03/2001** al **11/10/2006**		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Benevento	10/02/2005	72	731
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	10/01/2006	677	504
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/10/2006** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Coppola di Latina	11/10/2006	44612	19604
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	07/11/2006	36151 – 36152 - 36153	21238 – 21239 - 21240
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Latina	06/11/2006	9289	
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Enzo Becchetti di Latina	07/04/2014	23961	13132
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	02/05/2014	10649	8339
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Latina	30/04/2014	4903	1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento alla "Provenienza Ventennale" si rimanda integralmente a quanto relazionato per il Bene N. 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Latina il 10/06/2014
  Reg. gen. 13495 - Reg. part. 1405
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 550.000,00
  Rogante: Notaio Enzo Becchetti di Latina
  Data: 10/06/2014
  N° repertorio: 24202
  N° raccolta: 13303
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Trattasi di IPOTECA VOLONTARIA (All. C3a) a favore di **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** contro **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Capitale € 550.000,00 Interessi € 550.000,00 Spese - Totale € 1.100.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni Nella Sezione D della Nota si legge: LA BANCA CONSENTE DI DARE A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 550.000 (CINQUECENTOCINQUANTAMILA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE IL PRESENTE MUTUO E' FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMPRENSIVO DI NUMERO QUATTRO (N.4) APPARTAMENTI AD USO ABITAZIONE, CON ACCESSORI... ... NEL RISPETTO DI QUANTO DI SEGUITO PATTUITO, LA SOMMA DI COMPLESSIVI EURO 550.000 (CINQUECENTOCINQUANTA) CONCESSA A MUTUO POTRA' ESSERE INTERAMENTE UTILIZZATA DALLA PARTE MUTUATARIA PER LA COSTRUZIONE/DELL'IMMOBILE DA EROGARSI A STATO AVANZAMENTO LAVORI: TALI EROGAZIONI, SE SUPERIORI AL 50% (CINQUANTA PER CENTO) E FINO ALL'IMPORTO DEL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO TRE COMPROMESSI DI VENDITA; QUELLE SUPERIORI AL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO QUATTRO COMPROMESSI DI VENDITA... Nell'Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1405 del 10/06/2014 È presente: • ANNOTAZIONE presentata il 21/07/2014 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 1904 Registro generale n. 16689 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE (All. C3b) Nella Sezione D della Nota si legge: LA PARTE MUTUATARIA SUDDETTA: - DICHIARA DI AVER

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RICEVUTO QUI ALL'ATTO LA SOMMA DI EURO 350.000 (TRECENTOCINQUANTAMILA) QUALE PRIMA EROGAZIONE A STATO AVANZAMENTO LAVORI...

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Latina il 22/11/2021
  Reg. gen. 29394 - Reg. part. 22297
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Trattasi di Trascrizione della Domanda Giudiziale (All. C4e) presentata da **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Nella Sezione D della Nota non si legge alcuna descrizione. Tuttavia si preme segnalare che nella suddetta Trascrizione l'identificazione dell'appartamento e del Garage risulta errata in quanto, per l'appartamento invece del sub 6 viene richiamato il sub7 e per il garage invece del sub 11 viene richiamato il sub 14 che è invece annesso all'appartamento sub 4 situato al Piano T/S1.
- **Pignoramento**
  Trascritto a Latina il 10/03/2022
  Reg. gen. 6053 - Reg. part. 4506
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Trattasi della Trascrizione del presente Pignoramento (All. C4g) a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** relativamente agli Immobili siti a Latina in Via San Marino e distinti al Catasto come Categoria F3 (in corso di costruzione) al fgl. 170 particella 1395, Sub 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,14,15,16,17 come risultanti dall'Elaborato Planimetrico depositato in data 27.09.2018 (All. B0c) che è stato preso a riferimento anche dalla scrivente CTU per l'individuazione dei Lotti di Vendita.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Latina il 10/06/2014
  Reg. gen. 13495 - Reg. part. 1405
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 550.000,00
  Rogante: Notaio Enzo Becchetti di Latina
  Data: 10/06/2014
  N° repertorio: 24202
  N° raccolta: 13303
  Note: FORMALITA' da ANNOTARE. Si rimanda a quanto relazionato nelle Note per il Bene N. 5.

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Latina il 22/11/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reg. gen. 29394 - Reg. part. 22297
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di Trascrizione della Domanda Giudiziale (All. C4e) presentata da **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Nella Sezione D della Nota non si legge alcuna descrizione. Tuttavia si preme segnalare che nella suddetta Trascrizione l'identificazione dell'appartamento e del Garage risulta errata in quanto, per l'appartamento invece del sub 6 viene richiamato il sub7 e per il garage invece del sub 11 viene richiamato il sub 14 che è invece annesso all'appartamento sub 4 situato al Piano T/S1.

- **Pignoramento**
  Trascritto a Latina il 10/03/2022
  Reg. gen. 6053 - Reg. part. 4506
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Si rimanda a quanto relazionato nelle Note per il Bene N. 5.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

STRUMENTI URBANISTICI (vedi All. A2 – A3 – A4)
Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale dove l'area in questione viene identificata come "Zona L" (All. A3 – pag. 4).
• Con deliberazione commissariale n. 80 del 14.10.2010, esecutiva a norma di legge, il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale di Latina, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L di completamento, delibera approvata dalla Giunta Regione Lazio con Deliberazione 15 febbraio 2013 n. 25. A seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni, in ordine alle quali il Commissario Straordinario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 32 del 12.05.2011.
Come si legge nell'Allegato A Prot. 536462 del 10.12.2012 AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE PROVV. FR – LT – RI – VT della Regione Lazio (scaricabile dal sito del Comune di Latina):
<<Con DCS 80 del 14/10/2010, il Commissario Straordinario, con il potere del consiglio comunale, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L completamento di PRG, al fine di stabilire il corretto assetto urbanistico venutosi a determinare a seguito della completa attuazione del più ampio contesto del centro città.
Il piano è configurabile quale piano attuativo in variante al PRG ai sensi dell'art.4 della LR 36/87.
La variante proposta interessa un'area che ha una estensione di circa 5 ettari ed è localizzata nel centro urbano consolidato.
Il vigente PRG, approvato con DM LLPP 6476 del 13/01/1972, ha qualificato il quartiere L come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60.
La zona risulta definita come la parte di territorio compresa tra i due quartieri denominati Q1 e Q3, i quali, come la gran parte delle zone di espansione della città, erano sottoposti all'obbligo del piano attuativo risultando attualmente completamente attuati con i rispettivi Piani di Zona, adottati in variante al PRG con DCC n.93 del 23/09/1988, approvati con DGR 2448 del 09/04/1992.
Per la zona L le NTA di PRG (All. A4), con l'art.1, prevedono l'intervento diretto secondo la disciplina dell'art.13, stabilendo il carattere vincolante delle previsioni riguardanti i servizi e la rete viaria, come indicati nelle tavole di PRG.
La approvazione comunale del piano attuativo con le procedure dell'art.4 della LR n.36/87 costituisce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

adozione della variante ai sensi della Legge 1150/42.
Tale variante qualifica tutte le aree interessate dal Piano come zona di completamento assegnando la classificazione di zona L anche dove il PRG prevedeva diversamente, definisce indici fondiari per le aree non residenziali, conferma parzialmente i servizi pubblici già indicati in PRG.
Si riscontra la previsione della cessione bonaria e gratuita delle aree a servizi pubblici, a fronte del trasferimento della potenzialità edificatoria, assegnata alle stesse in modo perequativo ma non realizzabile al suo interno. Tali procedure risultano estranee ai contenuti del Piano in esame, e devono quindi risultare applicabili, in base ad altri atti amministrativi adottati in conformità alla normativa vigente in materia, indipendentemente dal Piano stesso.
… La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e plurifamiliari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza.
… Gli interventi in attuazione del Piano attuativo di revisione della zona L, sono disciplinati dal testo adottato delle specifiche NTA, costituito da 11 articoli (Tav. allegato C).
Le NTA stabiliscono la suddivisione della zona in aree caratterizzate dalla tipologia edilizia ammissibile, con relativa destinazione d'uso, confermando quanto già previsto dal PRG la attuazione diretta con progettazione unitaria riferita ai singoli lotti.
Sono indicati i distacchi e le altezze massime.
Le tipologie edilizie sono distinte in A e B, per la residenza, C per la destinazione
mista residenza e commercio e D per la destinazione per i servizi privati.
A titolo indicativo sono previsti:
tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq
tipologia B residenziale copertura a terrazza, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq
tipologia C residenziale e commerciale copertura a tetto, h max 10 m, if 1,50 mc/mq, con porticato
tipologia D servizi copertura a tetto, h max 10 m, if 2,846 mc/mq, con porticato…>>

Il fabbricato foglio 170, part. 1395 di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nella fattispecie della "tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq" (vedi All. A4 – pag.3).
SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso" (vedi all. A3 nel quale sono riportate le Tavole di Piano anche con i riferimenti al P.R.G. approvato nel 1972 che prevedeva altra "Viabilità"). La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato.
A tale riguardo si rimanda specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita.

VINCOLI (vedi All. A5)
L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, individuata quindi come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento agli "Strumenti Urbanistici" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili pignorati (appartamento a piano primo e Garage – Foglio 170 part. 1395, sub 6 e sub 11) fanno parte di un Fabbricato Residenziale (part. 1395) edificato a Latina in Via San Marino, con Inizio Lavori il 02.08.2013 e Fine Lavori il 15.09.2016 come dichiarato in atti.
Per la verifica della "Legittimità Urbanistico – Edilizia" del Fabbricato e dell'Unità Immobiliari che lo compongono SI RIMANDA INTEGRALMENTE a tutto quanto descritto nei seguenti Allegati:
- Allegato G0a - CRONOLOGIA EVENTI FABBRICATO nel quale vengono elencati in ordine cronologico e specificati in 8 Capitoli suddivisi per "ANNI" gli eventi che hanno interessato il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati come individuati più specificatamente nell'Atto di Pignoramento tutti descritti Catastalmente ancora in "corso di costruzione – Categoria F3";
- Allegato G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA, suddiviso in "Capitoli/Argomenti" nei quali si sono esaminate le "problematiche" che ancora oggi sussistono.
SI PRECISA CHE la redazione dell'All. G0a - CRONOLOGIA EVENTI FABBRICATO ha permesso alla scrivente di ricostruire in modo puntuale tutti gli eventi riguardanti la costruzione del fabbricato poi, con la redazione dell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA e le relative OSSERVAZIONI in esso contenute si è provato a chiarire quali Titoli Edilizi rilasciati e/o Documentazione integrativa potesse essere in qualche modo presa a riferimento al fine di stabilire la "legittimità urbanistico – edilizia" degli immobili pignorati.
SI PRECISA INOLTRE CHE le Osservazioni sono state fatte leggendo tutti gli atti presenti nei Fascicoli comunali cercando di far chiarezza in merito alle procedure adottate dai "protagonisti" delle "innumerevoli" vicende che hanno interessato la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento.
E, proprio dalla lettura degli Allegati sopra elencati si comprende il motivo per cui nel presente Capitolo non è possibile ad oggi individuare "CON CERTEZZA" a quale Titolo Edilizio fare riferimento per la presentazione di una eventuale pratica edilizia per completare le opere e rendere agibile in modo definitivo gli immobili pignorati, certo è che, SENTITI I FUNZIONARI DEL COMUNE DI LATINA CON I QUALI LA SCRIVENTE SI È CONFRONTATA IN PIU' RIPRESE, il TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO dovrebbe essere il PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o) ed ogni singola pratica che sarà presentata per le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento sarà "certamente" esaminata dai Tecnici Istruttori Comunali facendo riferimento a tutto quanto presente agli atti ed elencato puntualmente negli Allegati redatti dalla scrivente.
Come già sottolineato negli Allegati G0a – G0b, agli atti del Comune sono presenti n. 4 Fascicoli conservati nell'Archivio generale e Pratiche conservate nell'Archivio delle DIA e SCIA, all'interno dei 4 Fascicoli la documentazione era archiviata in modo confuso probabilmente per le innumerevoli pratiche presentate, gli innumerevoli Esposti del confinante Sig. **** Omissis ****, gli "accessi agli atti" e le varie Informative, situazione che ha portato anche l'Ufficio Tecnico Comunale ad esprimersi nell'ultima Relazione agli atti del 2019:
<<Stante le numerose e copiose documentazioni ed atti inerenti il procedimento relativo alla costruzione in oggetto risultano ad oggi difficoltà operative per dare compiutezza all'analisi tecnica richiesta>> (All. G8c – pag. 7).

Nel presente Capitolo quindi, là dove è stato possibile farlo senza tralasciare importanti e fondamentali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

passaggi, "SI E' CERCATO di SINTETIZZARE" le vicende del Fabbricato meglio descritte nell'All. G0a e in alcuni casi commentate nell'All. G0b, ciò a parere della scrivente si rende necessario per comprendere che l'attuale situazione tecnico – amministrativa e di conseguenza la "legittimità urbanistica – edilizia del singolo Lotto di vendita" può essere "verificata e valutata" dai professionisti dei "futuri acquirenti" solo e soltanto se si è a conoscenza di tutte le vicende del fabbricato:

• Con Atto di Compravendita del 11.10.2006 (All. C0a3) la società **** Omissis **** acquista dai signori **** Omissis **** la piena proprietà del lotto di terreno di mq. 691 sito a Latina in Via San Marino e distinto al catasto Terreni al foglio 170, particella 1220. All'art. 7 viene specificato che trattasi di terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria" anche se, solo con Deliberazione 15 febbraio 2013, n. 25 – pubblicata sul BURL il 28 febbraio (reperibile sul Sito del Comune) è stato approvato il Piano attuativo, in variante al P.R.G., per la revisione della Zona L di completamento. Delibera di Commissario Straordinario n. 80 del 14.10.2010".
• La vicenda dell'ACCESSO CARRABILE al fabbricato per il quale viene richiesto il Permesso di Costruire con Istanza del 29.11.2006 prot. 117556, fascicolata con il N. 191/06 (All. G1a) ha inizio contestualmente all'iter tecnico - amministrativo della Pratica del fabbricato presentata dalla **** Omissis **** che, in data 22.11.2006 con prot. 114839 chiede al Comune anche l'Autorizzazione all'apertura di passo carrabile allegando copia del Progetto (All. G1c). Nell'allegato grafico dell'accesso carrabile viene rappresentato quanto risulta nella Planimetria Ubicativa delle Tavole di tutte le pratiche presentate nel Corso degli anni ciò sta a significare che l'idea progettuale era ed è stata sempre quella del 2006 anche se esaminata più volte nelle Conferenze dei Servizi (All. G8b).
• Come viene ben documentato nella Diffida del 19.03.2013 inviata dalla **** Omissis **** al Comune a cui si riferisce l'All. G2a, nell'aprile del 2008 il Comune aveva proceduto alla Revisione del PPE Zona L senza ovviamente entrare nel merito delle aree limitrofe che ricadevano e ricadono tuttora nel PPE Q3 a confine con la particella 1220 (ora 1395) dove sarebbe sorto il Fabbricato, particelle che erano state già modificate e frazionate il 23.10.2002 per essere cedute al Comune al fine della realizzazione della Viabilità Pubblica di Via San Marino. Rimanevano quindi tra il Lotto di proprietà della **** Omissis **** e la Viabilità pubblica, le particelle 1247 e 1248 destinate dal PPE Q3 a "Verde Pubblico" limitando a tutti gli effetti la part. 1220 come "Lotto intercluso". All'epoca della adozione della Variante Urbanistica della Zona L in data 14.10.2010 nessuna delle 10 osservazioni/opposizioni pervenute riguardava i lotti in questione.
Con l'acquisizione agli atti del Comune della Istanza di Pdc del 29.11.2006 preceduta dalla richiesta di Autorizzazione all'apertura di passo carrabile del 22.11.2006 formulate dalla **** Omissis **** l'amministrazione veniva messa a conoscenza della problematica del "lotto intercluso" ma, ovviamente, l'iter amministrativo della Zona L non poteva riguardare aree ricadenti nel PPE Q3, non senza uno specifico intervento del privato in sede di "Osservazioni al Piano" secondo i tempi e le procedure previste.
• In data 07.11.2008 comunque, il Comune concedeva in uso esclusivo e privato ai Signori **** Omissis **** le suddette particelle 1247 e 1248 (All. G1e) che sono state poi recintate con autorizzazione dell'Ufficio Patrimonio con Nota prot. 37343 del 02.04.2009. Nel Contratto di Concessione all'art. 4 (All. G1e - pag. 7) veniva precisato che il Comune si riservava il diritto di revocare la concessione qualora il terreno concesso si rendesse necessario per la realizzazione di "Opere di Interesse Pubblico".
A tale riguardo si fa presente che il Comune si sta attivando per "liberare" le porzioni di terreno ancore occupate anche se il contratto risulta scaduto.
• In data 03.06.2009 e in data 10.10.2010 dopo l'adozione del PPE della Zona L, la società **** Omissis **** diffidava nuovamente il Comune a revocare e/o annullare il contratto di concessione (All. G1f). A seguito della suddetta Diffida viene indetta in data 30.05.2012 la prima delle Conferenze di Servizi contenuta nell'All. G8b - pag. 4-5 e tale Argomento inerente le problematiche per "rilascio autorizzazione passo carrabile con accesso da viabilità pubblica su lotto intercluso" verrà esaminato anche nelle Conferenze del 13.03.2013 e del 28.03.2013 (All. G8b - pag. 6/9) nelle quali si concorda di dare indicazioni ai progettisti incaricati della Revisione del PPE Q3 in merito alla variazione di destinazione urbanistica da apportare sui grafici della viabilità. Si evidenzia che il Comune in data 12.05.2010 (All.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G2j – pag. 9/13) comincia a ricevere Diffide a "non rilasciare il PdC sulla particella 1220" anche dai Confinanti della particella di proprietà della **** Omissis ****.

• Con prot. 47754 del 09.04.2013 (All. G2b – pag. 1/3) viene rinnovata l'Istanza di PdC presentata nel 2006 e l'Ufficio invia Nota prot. 117556/06 del 17.05.2013 (All. G2b – pag. 4-5) nella quale viene richiesta documentazione integrativa per procedere all'istruttoria della pratica.

• In data 24.05.2013 la **** Omissis **** stipula a favore del Comune di Latina l'Atto d'Obbligo (All. C0a4), per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999.

Nell'Atto d'obbligo si sono riscontrati vari riferimenti errati e l'omissione di dati in merito al precedente Atto d'Obbligo per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C0a1) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.

É probabile quindi che, per eventuali successive pratiche, il Comune "potrebbe" richiedere di apportare le necessarie "correzioni e modifiche" all'Atto d'Obbligo del 2013.

• A seguito del Nulla Osta al Passo carrabile prot. 77169 del 10.06.2013 (All. G2d - pag. 12) rilasciato dall'area OO.PP. – Servizio Mobilità e Trasporti – Ufficio Traffico, con Autorizzazione prot. 79951 del 14.06.2013 (All. G2d - pag. 13-14) il Dirigente del Settore LL.PP.: <<Autorizza a titolo provvisorio il sig. **** Omissis **** n.q. di Amministratore della Soc. **** Omissis ****, proprietaria di un appezzamento di terreno sito a Latina in Via San Marino snc individuato al N.C.E.U. di Latina al Foglio 170, particelle 1220, alla realizzazione di N. 1 passo carrabile a servizio della proprietà come sopra meglio individuata per esigenze di cantiere, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n° 495 comma 10, all'uso temporaneo e a titolo provvisorio dell'accesso carrabile, sino al perfezionamento della pratica necessaria all'attraversamento delle altre proprietà comunali individuate in catasto al Foglio 170 particelle 1247 – 1248 come rappresentato nei grafici allegati all'istanza di passo carrabile, per motivi legati ad esigenze di cantiere o similari, il tutto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Ripristino, delle aree utilizzate per il passo carrabile e loro ristrutturazione con materiali idonei ed uguali a quelli limitrofi per decoro della zona; alle altre prescrizioni dettate dagli altri uffici tecnici e altri Enti eventualmente cointeressati>>.

• In data 24.07.2013 viene rilasciato il PdC 38EP/2013 (All. G2g – G2h - G2i) per realizzare <<un edificio residenziale plurifamiliare in Via S. Marino, su di un'area distinta all'Ufficio del Territorio al foglio 170 mappale 1364 della superficie di mq. 698 (vedi fraz. del 30.04.2013 n. 59758), avente una volumetria pari a mc. 1.007,93, secondo il progetto ed i relativi elaborati, composti da n. 1 tavola e Relazione Tecnica (del 09.04.2013), che formano parte integrante del presente atto e nel rispetto delle norme e prescrizioni di edilizia e di igiene, secondo i relativi regolamenti comunali>>.

Una delle "Prescrizioni" del PdC è ovviamente quella relativa al Passo Carrabile (All. G2g – pag. 4): <<Prima della fine lavori dovrà essere presentata al Servizio Edilizia Pubblica e Privata U.O.C. Edilizia Privata l'autorizzazione definitiva al passo carrabile su Via S. Marino>>.

• In data 18.10.2013 con prot. 133671 viene acquisita agli atti del Comune la D.I.A. per Opere in Variante non essenziale al PdC 38EP/2013 (All. G2k – G2l). Dalla verifica della tavola allegata alla suddetta D.I.A. (All. G2l) si evince subito che le opere indicate si configuravano come "Varianti essenziali".

• In data 01.10.2013 (All.G2j - pag.1/4) viene depositato in Comune l'Esposto del Sig. **** Omissis **** indirizzato alla Procura della Repubblica, al Comando dei Carabinieri, alla Polizia Locale di Latina Ufficio Antiabusivismo, al NIPAF di Latina, al Sindaco. Il sig. **** Omissis ****, proprietario del fabbricato edificato sulla particella **** Omissis **** confinante con la particella 1364 (ex 1220 ora 1395) sulla quale era stato rilasciato il PdC. era già intervenuto nel procedimento con Diffida prot. 83425 del 19.06.2013 (All.G2j - pag.14/16) e con Richiesta di Informazioni prot. 85209 del 21.06.2013 (All.G2j - pag.17).

Nell'Esposto in questione, oltre a richiamare ed allegare l'Atto di comunicazione e Diffida presentata in Comune in data 01.06.2010 con prot. 65366 (All. G2j - pag. 5/13) a firma di molti proprietari limitrofi, espone (allegando vari documenti) le sue motivazioni (tecnico-amministrative ed urbanistico-edilizie) per le quali il PdC 38EP/2013 non doveva essere rilasciato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A partire quindi dall'ottobre 2013 l'Esponente sig. **** Omissis **** nel corso degli anni, fino al 07.07.2021, è intervenuto nel procedimento con continue Note/Esposti indirizzati al Comune, alla Polizia Locale, al Genio Civile ed alla Procura, tali interventi hanno in buona parte determinato i Sopralluoghi Congiunti in sito effettuati a partire dal 12.12.2013 (All. G2n) fino agli ultimi del 22.11.2019 e 20.12.2019. Alla luce di quanto letto nei documenti in atti, qui sintetizzati, gli ESPOSTI e le NOTE prodotte dall'Esponente Sig. **** Omissis **** sono "forse" da ritenersi "in buona parte" condivisibili e denotano una puntuale ed attenta analisi di tutti gli eventi che hanno interessato il fabbricato edificato a confine con la sua proprietà part. 678. Tuttavia le disposizioni finali in merito a tutto quanto rilevato nei suoi esposti competono alla A.G.

• In data 12.12.2013 (All. G2n), giusta delega indagini della Procura della Repubblica di Latina RGN 15244/2013 mod. 21 FALCIONE Urb. viene effettuato un Sopralluogo congiunto dell'Ufficio tecnico e della Polizia Locale durante il quale viene eseguito un accertamento tecnico topografico al fine di stabilire la quota di imposta dell'erigendo fabbricato della **** Omissis **** rispetto alle strade e terreni limitrofi. Viene anche redatto il rilievo fotografico della Polizia Locale dal quale si evince che il fabbricato risultava praticamente completato dal punto di vista strutturale (All. G2n - pag. 5/9). Nel Verbale di sopralluogo tuttavia non vengono descritti altri riscontri in merito alla conformità delle opere autorizzate con PdC 38EP/2013, essendo all'epoca del sopralluogo ultimata solo la Struttura in c.a. sarebbe stato forse necessario eseguire il sopralluogo consultando gli elaborati grafici depositati al Genio Civile che però, secondo le procedure SITAS dell'epoca non erano presenti nel fascicolo comunale. Si evidenzia che, nei documenti presenti in atti nel Fascicolo del PdC 38EP/2013, non è presente però neanche l'Autorizzazione Sismica che la **** Omissis **** avrebbe dovuto trasmettere in Comune all'Inizio Lavori (ottobre del 2013) come previsto dal comma 5 dell'art. 5 dell'allora vigente "REGOLAMENTO REGIONALE 7 febbraio 2012, n. 2 - Snellimento delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico", il suddetto Regolamento aveva istituito un sistema informatizzato denominato S.I.T.A.S. (Sistema Informatico per la Trasparenza delle Autorizzazioni Sismiche) che consentiva, per la gestione delle richieste di autorizzazione sismica, la trasmissione di tutta la documentazione al Genio Civile al quale era assegnato il compito della "verifica formale" della documentazione seguita dal rilascio di una attestazione di avvenuto deposito, valida come "autorizzazione".

• La società Debitrice nel presente Pignoramento **** Omissis **** con Atto di Compravendita del 07.04.2014 (All. C0a5) per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep. 23961, Racc. 13132, registrato a Latina il 30.04.2014 al n. 4903 serie 1T ed ivi trascritto il 02.05.2014, Reg. gen. 10649, Reg. part. 8339 (All. C0a6) ha acquistato dalla Società **** Omissis **** alla quale è stato rilasciato l'originario PdC 38EP/2013: <<D) fabbricato, in corso di costruzione, sito in Comune di Latina, via Sebastiano Marino, composto da piano interrato e tre piani fuori terra ed annessa corte di esclusiva pertinenza di mq. 698 (seicentonovantotto), confinante con particelle 1247, 2365 e 638 salvo altri>>.

In data 24.06.2014 il Sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della **** Omissis **** richiede la Voltura del PdC 38EP/2013 allegando il Titolo di proprietà (All. G3g).

La Richiesta di Voltura è stata presentata al Comune di Latina il 24.06.2014 anche se il Fabbricato in costruzione oggetto di Accertamenti era stato acquistato quasi due mesi prima in data 07.04.2014 e, solo dopo cinque mesi in data 27.11.2014 VIENE DETERMINATA LA VOLTURA.

Tuttavia, PRIMA della Determina di Voltura rilasciata solo in data 27.11.2014 (All. G3g – pag. 21-22) viene acquisita agli atti del Comune copiosa documentazione trasmessa dalla Società Costruttrice (D.I.A. di Variante, Richiesta di Accertamento di conformità, L. 10/91) e vengono di conseguenza prodotti dall'Amministrazione Comunale e dalla Polizia Locale relativi atti di verifica e sopralluogo fino al rilascio del <<PDC IN SANATORIA N. 36EP/2014>> in data 27.11.2014 (documentazione di cui agli Allegati da G3c a G3q).

• In data 06.02.2015 la Polizia Locale trasmette al Comune di Latina e all'Ufficio Genio Civile la Delega alle Indagini da parte della Procura della Repubblica del 28.01.2015 - RGN 153/2015 mod. 45 Dott. CAPASSO alla quale vengono allegati gli Esposti del sig. **** Omissis **** dell'ottobre 2013, del maggio 2014, del gennaio 2015 (All. G4b). In data 08.04.2015 con prot. 48867 viene convocata Conferenza degli Uffici, Edilizia Privata, Pianificazione, Antiabusivismo, Espropri, Lavori Pubblici, Conferenza che si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

svolge in data 15.04.2015 (All. G8b - pag. 10-11) nella quale viene concordato di effettuare nuovo Sopralluogo. Il Verbale della suddetta Conferenza "finalizzata ad una disamina della problematica sollevata e propedeutica al sopralluogo da effettuarsi" viene poi trasmesso dalla Polizia Locale alla Procura in data 21.04.2015 con prot. 55355.

• In data 01.08.2015 con prot. 105319/2015/29/P.E. la Polizia Locale trasmette alla Procura della Repubblica gli Esiti degli Accertamenti effettuati in sede di Sopralluogo congiunto del 24.06.2015 (All. G4f). Nel Testo che viene prodotto alla Procura da parte della Polizia Locale viene citata (All. G4f - pag. 2) inoltre la Relazione di Sopralluogo con rilievi fotografici da parte dell'Ufficio Genio Civile di Latina acquisita al protocollo P.L. 82735 del 05.06.2015 (non presente nei Fascicoli consultati). Nella suddetta Relazione, oltre alle considerazioni sulle dichiarazioni rilasciate dal D.L. e dal Collaudatore, si relaziona espressamente che "La struttura così come è stata realizzata, risulta difforme rispetto al Progetto Esecutivo allegato all'Attestato di deposito per autorizzazione all'inizio dei lavori, POS 5319/D, Prot. N° 2013-0000245882 del 16/07/2013".

• In data 11.08.2015 con prot. 317333/GR/03/46 l'Ufficio Genio Civile invia alla Procura e all'Edilizia Privata la "Notizia di Reato per violazioni edilizie in zona sismica" ai sensi dell'art. 96 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, L. 241/90 e s.m.i., Regolamento Regionale n. 2 del 07.02.2012 (All. G4g). Infine in data 14.10.2015 prot. 140638 del 20.10.2015 il Genio Civile notifica ai "Responsabili dell'immobile" sig. **** Omissis **** "Notizie di Reato per violazione edilizia" (All. G4i) a seguito della quale la Società Debitrice **** Omissis **** in data 22.10.2015 depositava al Genio Civile apposita istanza e documentazione progettuale in sanatoria.

In data 11.12.2015 con prot. di ripresa del 14.12.2015 l'Esponente Sig. **** Omissis **** invia al Commissario del Comune di Latina una nota/esposto del 20.11.2015 (All. G4j).

• Il Genio Civile in data 03.03.2016 "Comunica" il parere positivo alla istanza presentata da **** Omissis **** in data 22.10.2015 (All. G5a). In data 30.03.2016 con prot. 42629 l'Esponente Sig. **** Omissis **** inoltra ulteriore esposto alla Procura, alla Polizia Municipale, al Servizio Edilizia Privata ed all'Ufficio Genio Civile.

• In data 31.05.2016 **** Omissis **** presenta Istanza per "Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001" acquisita agli atti del Comune con prot. 76435 del 01.06.2016 (All. G5b).

• In data 20.09.2016 viene effettuato Sopralluogo congiunto per verificare quanto riportato negli elaborati allegati alla predetta richiesta di "Accertamento di conformità". In data 22.09.2016 a seguito dei suddetti Rilievi, **** Omissis **** presenta nuovi elaborati acquisiti agli atti con prot. 128250 alla cui presentazione è seguito ULTERIORE SOPRALLUOGO e il VERBALE (tali documenti non risultano presenti nei Fascicoli consultati), tale sopralluogo viene comunque citato nell'ultima Relazione Tecnica del 2019 (All. G8c).

• In data 27.01.2017 i Tecnici del Comune insieme alla Polizia Locale effettuano Sopralluogo congiunto e trasmettono la Relazione Tecnica di Sopralluogo al Dirigente in data 16.02.2017 prot. 23322 (All. G6a). Con Nota Comunale del 16.05.2017 (All. G6c) viene comunicato "avvio del procedimento art. 10bis L. 241/90" riferito alla richiesta di PdC art. 36 presentata da **** Omissis **** (prot. 76435 del 01.06.2016).

Nella suddetta Nota Comunale art. 10bis dopo aver evidenziato la "non corretta procedura adottata dalla Società in merito alla richiesta di Accertamento di Conformità", veniva "suggerita" al titolare della pratica una procedura di "SCIA Tardiva" per ricondurre l'edificio nelle condizioni di legittimità di cui al PdC in Sanatoria 36EP/2014.

• In data 18.05.2017 la **** Omissis **** presenta quindi una S.C.I.A. "Tardiva" acquisita al protocollo 69515 (All.ti G6d, G6e, G6f) allegando anche la documentazione e dichiarazioni richieste (G6g) con Nota Comunale Art. 10bis del 16.05.2017.

In data 29.05.2017 prot. 74246 (All. G6h) il Comune richiede documentazione integrativa della SCIA sopra citata più specificatamente considerata DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA:

- elaborato grafico rappresentante la situazione ante e post-operam, degli interventi realizzati, oggetto di sanzione;
- elaborato grafico rappresentante la viabilità di accesso al lotto attuale, evidenziando le differenze rispetto a quella approvata con PdC 38EP del 24/07/2013.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tuttavia all'interno dei fascicoli comunali consultati non è presente alcuna documentazione presentata da **** Omissis **** in adempimento a quanto richiesto dal Comune e per tale motivo la SCIA non potrebbe considerarsi "titolo acquisito" anche se quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati corrisponde "in parte" allo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente.

• In data 30.05.2017 con prot. 75678 del 31.05.2017, fascicolata con il N. 689/2017 (All.ti G6i, G6j,) viene acquisita agli atti del Comune una D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in applicazione della L.R.Lazio n. 21/2009 (PIANO CASA), nella Dichiarazione del Tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** (All. G6i – pag. 12) si legge che le opere consistono in:
<<CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE) DI N. 2 LOCALI DEPOSITO SITI AL PIANO SEMINTERRATO ED AMPLIAMENTO PIANO CASA (30% DELLA SUPERFICIE RESIDENZIALE CONCESSIONATA) ANCH'ESSO SITO AL PIANO SEMINTERRATO CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RIMOZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE E DEL SOTTOFONDO CON RIFACIMENTO DEL MASSETTO E DELLA PAVIMENTAZIONE AUMENTANDO L'ALTEZZA INTERNA DA 2.40 M. A 2.50 M>>.
Il PROTOCOLLO DI ASSEGNAZIONE della DIA al Tecnico Istruttore è quello del 29.06.2017 (vedi All. G6i - pag. 2) e ciò ha determinato la scadenza dei termini dei 30 giorni concessi all'amministrazione per emettere eventuali provvedimenti di diffida.
In riferimento all'Applicazione della L.R. 10/2011 – PIANO CASA i cui ultimi termini di presentazione sono stati prorogati sino al 31.05.2017, ed in riferimento anche alla Circolare Esplicativa della Regione Lazio (Deliberazione n. 20 del 26.01.2012) forse è necessario puntualizzare che da un punto di vista di "procedura edilizia":
- Il fabbricato in questione poteva rientrare nella fattispecie di cui all'art. 2 comma 1 lettera a) in quanto "legittimato" prima da un PdC 38EP/2013 il cui fine lavori poteva essere comunicato entro gennaio 2017 (visto il periodo di sospensione lavori dal 24.06.2014 al 27.11.2014) e da un successivo PdC in Sanatoria 36EP/2014 preso a riferimento per la presentazione della DIA Piano Casa, considerato che sino al 31.05.2017 non erano intervenuti provvedimenti di annullamento in autotutela, od in sede giurisdizionale;
- Il Fine Lavori è stato dichiarato il 15.09.2016 (All. G6b) quindi entro i termini stabiliti dal Piano Casa;
- Non risulta comunque nella Tavola Unica protocollata il 31.05.2017 uno Schema dettagliato che chiarisca in modo grafico ed analitico quanto stabilito al comma 1 dell'art. 3, nel ragguagliare gli interventi ammessi ai "limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile" necessario anche per quantificare gli oneri concessori dovuti.

• In data 31.05.2017 acquisita agli atti del Comune con prot. 76835 del 01.06.2017, fascicolata con il N. 863/17 (All. G6k, G6l) viene presentata una D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in applicazione della L. R. Lazio n. 13/2009 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti), nella Dichiarazione del Tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** si legge che le opere consistono in:
<<CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE) DI N. 2 LOCALI SOTTOTETTO CON COLLEGAMENTO ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOTTOSTANTI MEDIANTE TAGLIO DEL SOLAIO PER ALLOGGIAMENTO SCALA INTERNA ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI INDICATE NELL'ELABORATO GRAFICO COME INT. 3 E 4. RIMOZIONE CONTROSOFFITTO – SOLAIO>>.
Come nel caso della precedente pratica relativa al Piano Casa presentata il giorno prima, il Modello della pratica in questione è in realtà un modello di SCIA/DIA e, anche in questa circostanza, come già detto in precedenza, il PROTOCOLLO DI ASSEGNAZIONE della DIA al Tecnico Istruttore comunque diverso da quello del Piano Casa, è del 04.07.2017, ben 34 giorni dopo la presentazione della pratica (vedi All. G6k - pag. 4).
• In data 07.06.2017 viene effettuato Sopralluogo congiunto ed in riferimento agli Accertamenti Delega Indagini RGN 2869/2017 Mod. 21 – MILIANO – Urb. – Richiesta accertamenti **** Omissis ****, la Polizia Locale invia Nota del 13.06.2017 alla Procura della Repubblica (All. G6m) a seguito del suddetto sopralluogo, a tale Nota è allegata documentazione fotografica del cantiere dalla quale si evince in parte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lo stato dei lavori del Piano Sottotetto con le modifiche già apportate per renderlo "abitabile" anche in riferimento alla tipologia di infissi esterni e portoncino di ingresso.

• In data 14.08.2017 **** Omissis **** comunica con PEC al Comune (All. G6n) che in pari data avrebbe dato INIZIO AI LAVORI relativi alla DIA 689/2017 Piano Casa ed alla DIA 863/2017 Recupero Sottotetti. Tale comunicazione, "forse non dovuta", avrebbe potuto essere presa dall'amministrazione come "risoluzione del ritardo nell'assegnazione iniziale" per NOTIFICARE alla Società DIFFIDA IN PARI DATA finalizzata a bloccare i lavori. TUTTAVIA, come si legge nella PEC di cui sopra, quest'ultima VIENE ASSEGNATA AI TECNICI ISTRUTTORI delle due D.I.A. soltanto in data 21.08.2017.

• Con prot. 111996 del 24.08.2017 (troppo in ritardo) il Comune notifica alla Società l'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. PIANO CASA n. 689/2017 (All. G6o). La Nota Comunale di DIFFIDA all'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 10bis L.241/90, veniva quindi inviata quasi tre mesi dopo l'avvenuta presentazione della pratica (visti il ritardo iniziale nell'assegnazione della pratica al Tecnico Istruttore ed il ritardo nella assegnazione della comunicazione di Inizio Lavori dichiarato ed i tempi necessari per l'istruttoria della DIA resa ancor più complicata dagli innumerevoli atti presenti nei fascicoli).
• Con prot. 112000 del 24.08.2017 il Comune notifica alla Società l'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. SOTTOTETTI n. 863/2017 (All. G6p). La Nota Comunale di DIFFIDA all'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 10bis L.241/90, anche in questo caso viene inviata quasi tre mesi dopo l'avvenuta presentazione della pratica.
• Con Nota datata 19.10.2017 (All. G6q) e ricevuta dal Comune con PEC in data 23.10.2017, **** Omissis ****, in risposta alla dichiarazione di Improcedibilità del 24.08.2017 (art. 10bis della L. 241/90 e s.m.i.) relativa alla DIA 689/2017 Piano Casa, elenca i titoli abilitativi che non aveva dichiarato nel Modello della DIA. Tale Nota viene inviata ben oltre i 10 giorni previsti nell'art. 10bis ma, al di là della scadenza dei termini fissati, l'Amministrazione ha ritenuto di non accogliere i chiarimenti forniti visto il Diniego successivo. La Società, FORSE contando sul fatto che il Comune aveva comunicato l'art. 10bis oltre i 30 giorni consentiti e non aveva dato riscontro alla Comunicazione di Inizio Lavori del 14.08.2017 e, considerando che i termini previsti per il Piano Casa erano già scaduti il 31.05.2017, NON PRESENTA NUOVA DIA, come prescritto nell'Art. 10bis ma si limita ad integrare le dichiarazioni omesse nel Modello di presentazione ed in merito al rispetto dei requisiti di cui al D.M. 5 luglio 1975 (altezza minima e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) dichiara che <<gli ambienti al piano seminterrato non sono destinati a camere da letto, soggiorni, cucine o altro con permanenza fissa di persone>>.
• In data 22.02.2018 **** Omissis **** presenta una S.C.I.A. per "Varianti Non Essenziali alla DIA Piano Casa 689/2017" acquisita al prot. 27111 (All.ti G7a, G7b), nel Modello dichiara che i lavori inizieranno in data 23.02.2018 e che trattasi di "Variante in corso d'opera" consistenti in: <<Diversa distribuzione degli spazi interni senza alterazioni di volume nei locali posti al piano interrato. Il tutto è meglio riportato nell'elaborato planimetrico allegato>>.
• Con Nota del 26.04.2018 **** Omissis ****, acquisita al prot. 58615, in riferimento alla D.I.A. 863 del 31.05.2017 – Recupero Sottotetti, dopo oltre otto mesi dalla notifica dell'Improcedibilità, trasmette Elaborati Grafici in sostituzione di quelli presentati (All. G7c) in quanto non più interessata a rendere comunicabili gli appartamenti del Piano Primo con i sottotetti che in progetto diventano quindi "DUE MONOLOCALI CON BAGNO" (All. G7c – pag. 7).
Pertanto, come nel caso delle Integrazioni prodotte per la DIA Piano Casa, anche per la DIA Recupero Sottotetti in questione il Titolare della pratica si limita a produrre "Elaborati Grafici in sostituzione" senza rispettare in alcun modo quanto prescritto nell'art. 10bis dell' Improcedibilità ossia rendere conforme le nuove richieste con la "obbligatoria" presentazione di una NUOVA SCIA.
SI EVIDENZIA CHE:
- all'Improcedibilità del 24.08.2017 non ha fatto seguito alcun provvedimento di Diniego dell'amministrazione come invece avvenuto per la D.I.A. Piano Casa;
- all'interno dei Fascicoli consultati non è presente alcun documento presentato dopo il 26.04.2018;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- gli elaborati grafici in sostituzione (All. G7c) rappresentano al PIANO PRIMO una Situazione che risulta difforme dai precedenti Titoli più o meno validi (PdC 36EP/2014 in Sanatoria – All. G3o e S.C.I.A. Tardiva – All. G6f) o per meglio dire, i tramezzi che ora individuano le camere da letto ed i bagni del sub 7 al piano primo nelle precedenti pratiche non venivano rappresentati pertanto la distribuzione interna degli ambienti al Piano Primo è da ritenersi "non autorizzata da titolo edilizio" e quindi non legittima dal momento che i suddetti elaborati sostitutivi del 26.04.2018 non sono allegati ad alcuna SCIA.
A tale riguardo è logico presumere quindi che la situazione rilevata al Piano Primo a novembre del 2019 dichiarata successivamente nella Relazione Tecnica Comunale del 12.02.2020 (All. G8c – pag. 5) come "conforme alla documentazione in atti" non è da intendersi riferita comunque a Titoli edilizi validati.
• Con prot. 142290 del 29.10.2018 il Comune, dopo oltre un anno ed a firma di altro Tecnico subentrato al precedente, notifica alla Società il DINIEGO Definitivo della suddetta D.I.A. n. 689/2017 Piano Casa richiamando le Motivazioni dell'Improcedibilità notificata il 24.08.2017 (All. G7e). Nelle premesse del Diniego (All. G7e – pag. 1) si legge: <<Considerato:
- che entro il termine assegnato non sono pervenute osservazioni o memorie; Omissis…
- d) Rispetto dei requisiti del D.M. 05/07.>>
Come sopra descritto, in realtà le osservazioni e memorie sono state inviate il 19.10.2017 e 26.10.2017 (anche se oltre i 10 giorni previsti nell'art. 10bis) inoltre era stata presentata una nuova SCIA di Variante il 22.02.2018 pertanto non si comprende quanto scritto in premessa del Diniego se non perché dovuto ad una "disattenzione" nell'organizzazione degli Uffici in riferimento alla protocollazione delle PEC e relativa assegnazione ai tecnici istruttori od anche alla "difficoltosa istruttoria" effettuata in più riprese a causa del numero di pratiche presentate, degli esposti ricevuti con relativi accessi agli atti, dei sopralluoghi congiunti, delle informative e notizie di reato.
• A seguito del Diniego Definitivo del 29.10.2018, il Tecnico incaricato dalla società, Geom. **** Omissis ****, invia una Pec ricevuta dal Comune in data 31.10.2018 con prot. 143629 (vedi All. G7f - pag. 1) con la quale precisa i motivi secondo i quali il provvedimento di Diniego è oppugnabile e conclude richiedendo l'immediato annullamento/revoca dello stesso. Infatti con Pec del 07.12.2018 acquisita al protocollo 162812 dell'11.12.2018 il Geom. **** Omissis ****, sempre in riferimento alla DIA 689/2017 Piano Casa, trasmette documentazione integrativa a quella prodotta in data 31.10.2018 (All. G7h) trasmettendo un Elaborato Grafico con le "indicazioni della corretta destinazione d'uso dei locali al piano interrato" (All. G7i). Nella Nota di trasmissione e nella Tavola Unica allegata alla suddetta documentazione integrativa (All. G7i – pag. 9) si specifica che: <<Alcuni degli ambienti previsti (lavanderia e stireria), in quanto non adibiti ad abitazione, sono infatti esclusi dall'applicazione della disciplina prescritta dal D.M. Ministero della Sanità 5 luglio 1975… per altri locali adibiti ad abitazione previsti in progetto (corridoi, ripostigli bagni e gabinetti), l'altezza minima non è inferiore a quella di ml. 2,40 prescritta dall'art. 1, primo comma del citato D.M. Infine per tutti i locali previsti al piano interrato dell'edificio non sono applicabili i requisiti richiesti per l'illuminazione e l'areazione secondo quanto espressamente previsto dall'art. 5, primo comma del D.M. Ministero della Sanità 5 luglio 1975>>.
• Con provvedimento prot. 164374 del 13.12.2018 il Dirigente del Servizio Edilizia Privata ANNULLA (con effetto ex tunc) il precedente provvedimento di Diniego del 29.10.2018 (All. G7k).
• A seguito dell'Annullamento del Diniego del 13.12.2018, con sua Nota prot. S10/F1 2206 del 08.01.2019 (All. G8a) acquisita al prot. di ripresa comunale del 11.01.2019, la Polizia Locale richiede al Servizio Edilizia Privata del Comune di conoscere l'esito del riesame del procedimento edilizio. Pertanto, in data 23.10.2019 si riunisce una Conferenza dei Servizi (All. G8b – pag. 2-3) alla quale partecipano: la Polizia Locale, l'Ufficio Antiabusivismo e Condono, il Servizio Edilizia Privata e il Genio Civile. Tale Conferenza viene indetta al fine di stabilire lo stato di legittimità dei lavori eseguiti ed in corso di edificazione e, procedendo alla preventiva consultazione degli Esposti del Sig. **** Omissis **** pervenuti con prot.lli n. 6855828 del 26.06.2019, n. 195198 del 06.08.2019, n. 920088 del 11.10.2019 si invitano gli Uffici intervenuti ad effettuare controlli preliminari, per quanto di rispettiva competenza, prodromici a successivo sopralluogo congiunto.
• Con Nota prot. 17275 del 12.02.2020 (All. G8c) il Servizio Edilizia Privata invia al Dirigente ed alla Polizia Locale la Relazione Tecnica redatta a seguito dei Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019. Nella Relazione Tecnica in questione dopo aver elencato in modo sintetico la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cronologia delle vicende relative alla costruzione del Fabbricato a partire dalla data del 24.07.2013 relativa al rilascio del PdC 38EP/2013 sino alla data del 18.05.2017 relativa alla S.C.I.A. TARDIVA presentata in sostituzione dell'art. 36 presentato in data 01.06.2016 (All. G8c – pag. 2-3), si procede a relazionare sul Sopralluogo effettuato (All. G8c – pag. 3/6) e ad esporre le CONSIDERAZIONI E CONCLUSIONI (All. G8c – pag. 7-8).

• Con prot. 36002/2020/11/P.E. del 01.04.2020 (All. G8d) la Polizia Locale trasmette Informativa di Reato in riferimento ai Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019 rimandando alla Relazione Tecnica Comunale per una migliore esposizione dell'Informativa. A tale Informativa segue la comunicazione di Avvio del Procedimento da parte del Comune (All. G8e).

• Con Nota, indirizzata al Responsabile U.O.C. Antiabusivismo – Condono, Al Dirigente U.O.C. Polizia Giudiziaria e Amministrativa, al Procuratore della Repubblica, al Questore, acquisita agli atti del Comune con Protocollo N.0062878 del 03/06/2020 (All. G8f), la società **** Omissis **** risponde al suddetto Avvio del Procedimento argomentando e contestando quanto descritto nella Relazione Tecnica redatta a seguito dei Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019 a cui aveva fatto seguito l'Informativa N° 11.

• In pari data 03/06/2020 il Dirigente delle POLITICHE E SERVIZIO DI GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO emette ORDINANZA N° 145 avente per Oggetto: <<ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE ABUSIVAMENTE ESEGUITE EMESSA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL D.P.R. 06.06.2001 N° 380 E ART. 16 DELLA L.R. N° 15/08. **** Omissis **** (FASCICOLO N° 6332)>> (All. G8g).

• Non avendo avuto riscontro alla Nota del 03.06.2020 (All. G8f) prot. 62878 del 03.06.2020 inviata in pari data dell'Ordinanza di Demolizione emessa dal Dirigente dell'epoca (All. G8g), **** Omissis **** presenta RICORSO al T.A.R. contro l'Ordinanza di demolizione (All. G8i) acquisito agli atti con prot. 100381 del 16.09.2020. Con il Ricorso la Società chiede l'annullamento dell'Ordinanza n. 145/2020 (All. G8g) e dell'Informativa prot. 36002/2020/11/P.E. del 01.04.2020 (All. G8d) nonché la condanna al risarcimento del danno ingiusto derivante dall'illegittimo esercizio dell'attività amministrativa e dal mancato esercizio di quella obbligatoria.

• In data 29.10.2021 il T.A.R. emette Sentenza N. 595 e, contro la suddetta Sentenza la Società ricorre in Appello.

• In data 28.10.2021 la Procura della Repubblica dispone la Citazione in Giudizio del sig. **** Omissis **** n.q. di Legale rappresentante della **** Omissis ****, per l'udienza del 12.04.2023, atto di citazione che viene acquisito agli atti del Comune con prot. N.133353 del 20/07/2022 (All. G8k).

• Il Consiglio di Stato (Sezione Seconda) ha infine pronunciato la Sentenza del 15.11.2022 (All. G8l), con ordine di esecuzione della stessa da parte dell'autorità amministrativa, sul Ricorso Reg. Gen 4166 del 2022, proposto da **** Omissis **** contro il Comune di Latina per la Riforma della Sentenza del T.A.R. Lazio Sezione distaccata di Latina, Sezione Prima del 29.10.2021 n. 595. Tale Sentenza C.S. quindi stabilisce che le opere realizzate al piano interrato di cui alla D.I.A. del 31.05.2017 – PIANO CASA, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni, in un primo momento oggetto di Diniego del 29.10.2018 successivamente annullato in Autotuela in data 13.12.2018 sono da considerarsi "legittimate", AL CONTRARIO, le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi.

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA DESCRITTO in questa sede si può solo confermare quanto esposto nel Capitolo 7 dell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA e cioè che fermo restando l'esito delle procedure generali che il Comune deve porre in atto in riferimento a:

- Riacquisizione delle particelle 1247 – 1248 di proprietà Comunale destinate a Verde Pubblico ricadenti nel P.P.E. Q3 ad oggi occupate dai sig.ri **** Omissis ****;
- Redazione, adozione ed approvazione della Variante del P.P.E. Q3;
- Approvazione in via definitiva di un progetto di "Accesso Carrabile" al lotto intercluso part. 1395;
- Riesame e verifica di tutta la documentazione presente agli atti del Comune, del Genio Civile e della A.G. al fine di stabilire se esiste e quale è l'ultimo Titolo edilizio al quale riferirsi per un "accertamento di conformità";
- Nuovi sopralluoghi in sito per stabilire in via definitiva l'attuale Stato dei luoghi riferito non solo alle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

singole unità immobiliari residenziali ma anche e soprattutto all'intero fabbricato ed alle pertinenze condominiali;

nel presente Capitolo, sentito il Responsabile dell'Ufficio Antiabusivismo con il quale, come già detto, ci si è confrontati in più riprese, si cercherà di ipotizzare le procedure possibili da adottare.

PARTENDO DAL PRESUPPOSTO CHE:
- Il Consiglio di Stato (Sezione Seconda) ha infine pronunciato la Sentenza del 15.11.2022 (All. G8l), con ordine di esecuzione della stessa da parte dell'autorità amministrativa, che stabilisce una volta per tutte che le opere realizzate al piano interrato di cui alla D.I.A. del 31.05.2017 – Piano Casa, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni, sono da considerarsi "legittimate" al contrario, le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi;
- Nel provvedimento di Annullamento del Diniego prot. 164374 del 13.12.2018 (All. G7k) riferito alla D.I.A. Piano Casa si è ritenuto di dover accogliere le istanze e l'ultima integrazione documentale prodotta con Pec del 07.12.2018 acquisita al protocollo 162812 dell'11.12.2018 (All. G7i) documentazione quindi da prendere come riferimento;
- Come già detto in precedenza non si comprende pienamente se la situazione rilevata al Piano Terra e Primo a novembre del 2019 dichiarata nella Relazione Tecnica Comunale del 12.02.2020 come "conforme alla documentazione in atti" (All. G8c – pag. 5) sia da intendersi riferita comunque a Titoli edilizi acquisiti dal momento che la S.C.I.A. Tardiva – All. G6f non può ritenersi valida anche se considerata tale dalla Società;
- Di conseguenza a tutto quanto sopra relazionato per i Piani Terra, Primo e Secondo si prende come riferimento il PdC 36EP/2014 in Sanatoria, considerando che quest'ultimo non è mai stato annullato dall'amministrazione;
- Il "parere positivo" del Genio Civile sulle opere strutturali è comunque stato rilasciato il 03.03.2016;
- restano comunque ferme tutte le prescrizioni di cui all'art. 98 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.: <<Né il Genio Civile (anche GC) né il Comune possono procedere con provvedimenti di qualsiasi tipo amministrativo, SENZA L'INTERVENUTO E MATURATO GIUDICATO PENALE. In aggiunta l'articolo 101 indica chiaramente che il Genio Civile deve sempre attendere dalla adita Cancelleria la comunicazione ufficiale del provvedimento adottato dal Giudice Penale>> (www.lexambiente.it - Urbanistica. In tema di violazione sismica e giudicato penale-commento a TAR Abruzzo, sentenza n. 315/2022 del 13 luglio 2022, a firma di Mauro Federici del 08.09.2022) - vedi recente Giurisprudenza raccolta dalla scrivente nel Capitolo 6 – AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA – GIURISPRUDENZA (All. G0b);

• si procede pertanto ad analizzare lo Stato dei Luoghi rilevato dalla scrivente in sede di sopralluoghi che in linea di massima coincide con quanto rilevato dai Tecnici Comunali in date 22.11.2019 e 20.12.2019 e conseguentemente relazionato con Nota prot. 17275 del 12.02.2020 (All. G8c) evidenziando le difformità riscontrate rispetto al Titolo edilizio di riferimento che dopo confronto con il Comune viene individuato nel PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 per quanto riguarda il PIANO TERRA RIALZATO e PIANO PRIMO e rispetto alla D.I.A. del 31.05.2017 – PIANO CASA, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni per il PIANO SEMINTERRATO, in particolare il riferimento viene fatto agli ELABORATI GRAFICI prodotti, dopo l'Annullamento del Diniego, con PROTOCOLLO 162812 DELL'11.12.2018 con le "indicazioni della corretta destinazione d'uso dei locali al piano interrato" (All. G7i).

DIFFORMITA' FABBRICATO rispetto al PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014:
Fermo restando la conformazione del seminterrato riferita alle unità immobiliari residenziali sub 4 e 5, "fino a prova contraria" convalidata ma, come rilevato anche dai funzionari comunali, da verificare in relazione a TUTTE le Norme e Regolamenti specifici, visti gli atti comunali con le integrazioni alla D.I.A. Piano Casa appresso esaminate, in riferimento al fabbricato sui luoghi si rilevano le seguenti difformità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) La superficie destinata ai Garage (sub 11,12,13) è stata ampliata e modificata di conseguenza la loro suddivisione.
b) La rampa del Corpo Scala condominiale (sub 3) che era prevista come collegamento tra il pianerottolo del piano terra e l'area di manovra dei garage non è stata realizzata.
c) Il Locale Autoclave al Piano seminterrato (sub 3) è stato spostato in aderenza al volume ascensore.
d) Per collegare il percorso di ingresso condominiale pedonale e carrabile (sub 2) con il pianerottolo dei sub 4 e 5, è stata realizzata una scala esterna di 10 gradini.
e) Al piano secondo i locali Sottotetto (sub 16 e 17), destinati a volume tecnici per alloggiare i serbatoi e gli impianti condominiali, sono stati trasformati in unità immobiliari "residenziali" inoltre, sui luoghi, le porzioni di "terrazzo non praticabili" sono attualmente collegate (senza alcuna barriera) al terrazzo di pertinenza dei sub 16 e 17.

DIFFORMITA' PIANO PRIMO SUB 6 rispetto al PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o):
Nella fattispecie, l'appartamento a piano primo, ultimato ed abitato dal 2019, rispetto al Titolo edilizio in questione presenta le seguenti difformità:
•Diversa conformazione del tramezzo delimitante l'ambiente Cucina.
GARAGE SUB 11 non corrisponde a quanto rappresentato nel PDC 36/EP IN SANATORIA in quanto, come già detto in riferimento alle difformità generali del fabbricato la superficie destinata ai Garage (sub 11,12,13,14) è stata ampliata e/o modificata la loro suddivisione.

Alla luce di quanto sopra esposto e fermo restando l'esito delle procedure che il Comune deve porre in atto come sopra evidenziate, procedure generali che ad oggi sono ancora in itinere, non potendo in questa sede "prevedere" i "tempi tecnici-amministrativi" dell'Ente, a parere della scrivente si può solo "ipotizzare" che la soluzione dell'intera vicenda potrebbe essere SOLLECITATA e quindi conclusa solo con la presentazione da parte di ogni "futuro titolare" delle unità immobiliari di una qualsivoglia pratica edilizia che nella fattispecie del Lotto 3 potrebbe essere inizialmente una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per la lieve difformità del tramezzo della Cucina ma, per il Garage sub 11 annesso all'appartamento sarebbe necessaria una S.C.I.A. da presentare ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. allegando adeguati elaborati grafici dai quali si evince il relativo Titolo Edilizio di riferimento e lo stato dei luoghi al momento della presentazione della pratica ciò ovviamente presuppone la possibilità di dimostrare che lo stato dei luoghi rileva "Varianti Inessenziali" rispetto al Titolo Edilizio.
Infine con la presentazione della S.C.A. ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. sarà possibile certificare l'AGIBILITA' allegando TUTTA la documentazione di cui al comma 5 del citato art. 24:
<<5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi>>.
A tale riguardo si evidenzia che il Collaudo Statico da allegare dovrebbe necessariamente essere riferito alla documentazione esaminata dal Genio Civile che in data 03.03.2016 ha comunicato il parere positivo alla istanza presentata da **** Omissis **** in data 22.10.2015 (All. G5a).
In questa sede tuttavia non è possibile quantificare le somme necessarie per le suddette procedure e per le eventuali sanzioni di cui all'art. 22 della Legge Regione Lazio 11 Agosto 2008, n. 15, si può solo ipotizzare la somma totale di circa € 15.000,00 relativa ai diritti di segreteria ed alle spese tecniche per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la C.I.L.A., la S.C.I.A., la S.C.A. e l'accatastamento.

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.

Come richiesto dal G.E. si è proceduto ad elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica - APE dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395, sub 6.
Non essendo in possesso del Libretto di impianto e relativo rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità ma essendo comunque presente sui luoghi una caldaia, si è proceduto all'elaborazione dell'attestato simulando la presenza del pannello solare e pannelli fotovoltaici.
Dall'APE risulta che l'immobile si trova in Classe E (All. I3).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In riferimento alla "Regolarità Edilizia" dell'immobile in questione (sub 11 - garage), in questa sede si può semplicemente evidenziare che per procedere alla definitiva "legittimità urbanistico-edilizia" dell'immobile dovranno essere applicati tutti i passaggi procedurali tecnico-amministrativi per verificare e quindi sanare lo stato dei luoghi difforme dal "titolo edilizio" al quale fare riferimento ovvero il PdC 36/EP in sanatoria del 2014.
Al fine di chiarire ciò si ritiene quindi di rimandare a tutto quanto relazionato in merito alla Regolarità Edilizia per il Bene N. 5.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'area di sedime del fabbricato è stata oggetto di due Atti d'Obbligo a favore del Comune di Latina:
- Atto d'Obbligo per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C1a) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
- Atto d'Obbligo (All. C1e), per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999, con il quale la **** Omissis **** vincola la particella 1364 (ora 1395) all'erigendo fabbricato.
Nel suddetto Atto d'obbligo si sono riscontrati vari riferimenti errati e l'omissione di dati in merito al precedente Atto d'Obbligo del 1977.
É probabile quindi che, per eventuali successive pratiche, il Comune "potrebbe" richiedere di apportare le necessarie "correzioni e modifiche" all'Atto d'Obbligo del 2013.

Trattandosi di Fabbricato ancora non ultimato (la Fine Lavori del 2016 non può ritenersi valida) non è mai stato redatto un "Regolamento di Condominio" pertanto gli attuali occupanti delle "unità immobiliari abitabili" gestiscono la situazione facendosi carico delle eventuali problematiche che potrebbero verificarsi, infatti gli immobili sono ancora allacciati alle utenze di cantiere, l'ascensore non è ancora stato installato, i garage non possono essere utilizzati. Tuttavia si evidenzia che secondo la normativa l'intero fabbricato e la sua area di pertinenza con le Parti Comuni non dovrebbero essere utilizzati sino all'ottenimento della AGIBILITA'.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In riferimento ai "Vincoli od Oneri" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Il Lotto N. 4 è composto dal Bene n. 7 - appartamento a piano primo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 5 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 7 (All. B4a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 8 - Garage a piano interrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 13 (All. B4b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H4 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F4 – Documentazione Fotografica Lotto 4).
Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta di fronte all'ingresso al fabbricato.
L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5).

Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.
A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione").
Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia").

L'appartamento situato al piano primo del fabbricato (vedi All. H4) ha una sup. Utile totale di mq. 81,39, una S.N.R. di mq. 19,27, una Superficie Lorda totale di mq. 101,80 è composto da ingresso (mq. 3,89), ripostiglio (mq. 2,90), bagno 1 (mq. 6,68), soggiorno – pranzo (mq. 25,38), angolo cottura (mq. 6,23), disimpegno (mq. 4,01) bagno 2 (mq. 6,22), letto 1 (mq. 16,20), letto 2 (mq. 9,72), Balcone 1 (mq. 11,60) e Balcone 2 (mq. 6,66) che affacciano sul giardino del sub 5, Balcone 3 (mq. 1,01) che affaccia sul percorso pedonale e carrabile di ingresso sub 2.

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

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 4 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 7.

In particolare il Bene N. 8 di pertinenza del precedente Bene N. 7 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 17,29, Lorda totale di mq. 20,75. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti mancano di intonaco e tinteggiatura, dotato di impianto elettrico e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F4 - Documentazione Fotografica Lotto 4 (Foto 63/66) e nell'All. H4 - Rilievo.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è risultata sufficiente per l'identificazione degli immobili pignorati.
A seguito della verifica contestuale della documentazione reperita dalla scrivente ed in particolare: Elaborati Planimetrici depositati in Catasto (Allegati B0a, B0b, B0c), Visure storiche (Allegati B0), Atti - Formalità -Iscrizioni - Trascrizioni (All. C0), Fascicoli delle Pratiche Edilizie (All. G) e dai sopralluoghi effettuati in sito (All. H), è stato possibile confermare la identificazione catastale dei beni pignorati.
Il presente Pignoramento si riferisce quindi ad unità immobiliari facenti parte di un Fabbricato di tre piani fuori terra più seminterrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 (All. B0), sito a Latina in Via San Marino s.n.c., ad oggi tutte le unità immobiliari sono identificate catastalmente come "Categoria F3 – in Corso di costruzione" infatti nell'ultimo Elaborato Planimetrico depositato in data 27.09.2018 (All. B0c) le unità risultano ancora senza la distribuzione interna degli ambienti.
Per opportuna conoscenza da verifica effettuata sugli Atti antecedenti al ventennio della trascrizione del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento si segnala l'esistenza di un primo Atto d'obbligo del 18.07.1977 per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C1a) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
SI EVIDENZIA CHE la scrivente è venuta a conoscenza dell'esistenza del suddetto Atto d'Obbligo solo leggendo il Preliminare di Compravendita del Notaio Celeste riferito ad una delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (All. C1l – pag. 5). Tale Atto non viene comunque menzionato sull'Atto d'Obbligo del 24.05.2013 per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999 (All. C1e).

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE l'indirizzo dell'immobile pignorato risulta erroneamente descritto come "VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC" nella Visura Catastale, nel Ricorso per Decreto Ingiuntivo, nell'Atto di Pignoramento, nell'Istanza di Vendita e nella Certificazione Notarile pertanto la scrivente CTU ha proceduto ad inoltrare richiesta ufficiale all'Ufficio Toponomastica del Comune di Latina per ottenere una Attestazione sulla corretta Denominazione della Via (All. D2a - D2b) quindi l'indirizzo corretto del Fabbricato e delle Unità immobiliari pignorate è: "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

In riferimento alla "Completezza documentazione ex art. 567" si rimanda integralmente a quanto relazionato per il Bene N. 7.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

SI EVIDENZIA CHE il sub 7 (appartamento) e sub 13 (garage) in questione (Lotto 4 di vendita) sono stati oggetto di un Preliminare di Compravendita dell'appartamento e del garage annesso stipulato con la Società Debitrice in data 14.03.2018 (All. C1j) dai sig.ri **** Omissis **** MAI trascritto.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

SI EVIDENZIA CHE il sub 7 (appartamento) e sub 13 (garage) in questione (Lotto 4 di vendita) sono stati oggetto di un Preliminare di Compravendita dell'appartamento e del garage annesso stipulato con la Società Debitrice in data 14.03.2018 (All. C1j) dai sig.ri **** Omissis **** MAI trascritto.

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Per opportuna conoscenza vengono di seguito descritti prima i confini catastali dell'area di sedime del Fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 facendo riferimento alla Mappa scaricata il 17.11.2022 (All. B0d):
• con immobile Foglio 170 part. 691 – Seminativo Arboreo (All. B0o) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta' ½ e di **** Omissis **** Proprieta' ½;
• con immobile Foglio 170 part. 678 – Ente Urbano (All. B0p) di proprietà di **** Omissis **** da verificare proprietaria in comunione legale per 1/2 fino al 27/01/1993 e di **** Omissis **** da verificare proprietario in comunione legale per 1/2 fino al 27/01/1993;
• con immobile Foglio 170 part. 1261 – Seminativo (All. B0q) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000;
• con immobile Foglio 170 part. 1365 (All. B0r), di proprietà di **** Omissis **** Sede in **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** Proprieta' 1/1;
• con immobile Foglio 170 part. 1247 – Seminativo Arboreo (All. B0s) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta'. A tale riguardo si fa presente che il terreno in questione di cui si tratta nel Capitolo "Regolarità Ediliza" e in modo dettagliato nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA è a tutt'oggi occupato da **** Omissis **** in forza del Contratto di Concessione del 07.11.2008 (All. G1e) stipulato dal Comune ma ormai scaduto e non rinnovato;
Salvo altri.

Rammentando che l'intero fabbricato risulta tuttora accatastato come Categoria F3 (in Corso di costruzione) e pertanto di proprietà di **** Omissis ****, in riferimento ai Confini specifici del sub 7 (All. B4a) si rimanda sempre all'Elaborato Planimetrico del 2018 (All. B0c) la cui rappresentazione è stata verificata in sede di sopralluoghi in sito.

Bene N. 7 – Appartamento Sub 7 – Piano Primo:
• con distacco rampa pedonale e carrabile di accesso al piano terra ed interrato - fgl.170 part.1395 sub2;
• con sub 3 corpo scala del fabbricato;
• con immobile sub 6 (piano 1);
• con distacco immobile Foglio 170 part. 1261 – Seminativo (All. B0q);
Salvo altri.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

In riferimento alla individuazione dei Confini relativi al Fabbricato particella 1395 si rimanda integralmente a quanto relazionato in merito al Bene N. 7.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento ai Confini relativi al Bene N. 8 – Garage Sub 13 – S/1, lo stesso confina:
• con sub 10 area di manovra autorimessa del fabbricato.
• con immobile sub 12 (piano S/1) garage;
• Terrapieno immobile Foglio 170 part. 1261;
• con immobile sub 4 (locali accessori piano S/1)
• con immobile sub 14 (piano S/1) garage;
Salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,39 mq	101,80 mq	1	101,80 mq	2,71 m	1
Balcone 1	11,60 mq	12,76 mq	0,40	5,10 mq	0,00 m	1
Balcone 2	6,66 mq	7,33 mq	0,40	2,93 mq	0,00 m	1
Balcone 3	1,01 mq	1,11 mq	0,40	0,44 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**110,27 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**110,27 mq**		

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,29 mq	20,75 mq	1	20,75 mq	2,51 m	S/1
			Totale superficie convenzionale:	**20,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**20,75 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1990** al **12/07/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14;15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **08/03/2001** al **14/08/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **14/08/2001** al **30/03/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/03/2004** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **11/10/2006** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/04/2013** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1364 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.98 Reddito dominicale € 9,19 Reddito agrario € 6,67
Dal **30/04/2013** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **03/04/2014** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **07/04/2014** al **18/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **18/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **22/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395, Sub. 7 Categoria F3 Piano 1

In riferimento alle Variazioni Catastali subite dall'immobile acquistato dalla Società Debitrice nel 2014, distinto al al Foglio 170 del Comune di Latina part. 1395 al N.C.T. come ENTE URBANO (All. B0e), al N.C.E.U. (All. B0f) essa è stata soppressa per dare origine ai Vari Sub del fabbricato. Su tale particella veniva iscritta Ipoteca del 10.06.2014 R.P. 1405, si evidenzia che ai Terreni le Variazioni derivano dai seguenti Dati:

- Dal 28/05/1990 al 12/07/1990: VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/05/1990 - T.AGG.705/90 n.185.1/1990 in atti dal 26/04/1994. Partita 2956. Annotazioni: di immobile: "SR" ORIGINATO DAL NUM.63. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- Foglio:170 Particella:1079 ; Foglio:170 Particella:1080 ; Foglio:170 Particella:1081 ; Foglio:170 Particella:1082 ;

Foglio:170 Particella:1083 ; Foglio:170 Particella:1084 ; Foglio:170 Particella:1085 ; Foglio:170 Particella:1086 ;

Foglio:170 Particella:1087 ; Foglio:170 Particella:1088 ; Foglio:170 Particella:1089 ; Foglio:170 Particella:1090 ;

Foglio:170 Particella:1091 ; Foglio:170 Particella:1093 ; Foglio:170 Particella:1094 ; Foglio:170 Particella:1095 ;

Foglio:170 Particella:1096 ; Foglio:170 Particella:1097 ;

- Dal 12/07/1990 al 08/03/2001: Atto del 12/07/1990 Pubblico ufficiale NICOTRA ANDREA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 32352 Registrazione n. 3720 registrato in data 31/07/1990 - n. 5365.4/1990 in atti dal 26/04/1994.

- Dal 08/03/2001 al 14/08/2001: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2001 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 731 n. 72 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI **** Omissis **** Voltura n. 6782.1/2005 - Pratica n. LT0084575 in atti dal 24/05/2005.

- Dal 14/08/2001 al 30/03/2004: FRAZIONAMENTO del 14/08/2001 Pratica n. 174960 in atti dal 14/08/2001 (n. 2585.1/2001).

- Dal 30/03/2004 al 11/10/2006: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2004 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 731 n. 73 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI **** Omissis **** Voltura n. 6789.1/2005 - Pratica n. LT0084535 in atti dal 24/05/2005.

- Dal 11/10/2006 al 30/04/2013: Atto del 11/10/2006 Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44612 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21240.1/2006 Reparto PI di LATINA in atti dal 08/11/2006.

- Dal 30/04/2013 al 03/04/2014: FRAZIONAMENTO del 30/04/2013 Pratica n. LT0059758 in atti dal 30/04/2013 presentato il 29/04/2013 (n. 59758.1/2013).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1220.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1365.

- Dal 03/04/2014 al 03/04/2014: Tipo Mappale del 03/04/2014 Pratica n. LT0044621 in atti dal 03/04/2014 presentato il 03/04/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 44621.1/2014). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1364.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinto al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395 sub 7 (All. B4a) ed in riferimento agli Elaborati Planimetrici depositati in Catasto, si evidenzia che esse derivano dai seguenti Dati:

- Dal 07/04/2014 al 07/04/2014: COSTITUZIONE del 07/04/2014 Pratica n. LT0045449 in atti dal 07/04/2014 COSTITUZIONE (n. 391.1/2014).
- Dal 07/04/2014 al 18/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 18/05/2017 al 22/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 22/05/2017 al 22/05/2017: VARIAZIONE del 18/05/2017 Pratica n. LT0054133 in atti dal 22/05/2017 DIV (n. 10544.1/2017). Indirizzo: VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC Piano 1.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1990** al **12/07/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14;15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **08/03/2001** al **14/08/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **14/08/2001** al **30/03/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/03/2004** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **11/10/2006** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/04/2013** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1364 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.98 Reddito dominicale € 9,19 Reddito agrario € 6,67
Dal **30/04/2013** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **03/04/2014** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **07/04/2014** al **18/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **18/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **22/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395, Sub. 13 Categoria F3 Piano S1

In riferimento alle Variazioni Catastali subite dall'immobile acquistato dalla Società Debitrice nel 2014, distinto al al Foglio 170 del Comune di Latina part. 1395 al N.C.T. come ENTE URBANO (All. B0e), al N.C.E.U. (All. B0f) che è stata soppressa per dare origine ai Vari Sub del fabbricato. Si rimanda a quanto relazionato nelle Note per il Bene N, 5.

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinto al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395 sub 13 (All. B4b) ed in riferimento agli Elaborati Planimetrici depositati in Catasto, si evidenzia che esse derivano dai seguenti Dati:
- Dal 07/04/2014 al 07/04/2014: COSTITUZIONE del 07/04/2014 Pratica n. LT0045449 in atti dal 07/04/2014 COSTITUZIONE (n. 391.1/2014).
- Dal 07/04/2014 al 18/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 18/05/2017 al 22/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
Indirizzo: Viale San Marino Piano S1-T-1-2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Dal 22/05/2017 al 22/05/2017: VARIAZIONE del 18/05/2017 Pratica n. LT0054133 in atti dal 22/05/2017 DIV (n. 10544.1/2017). Indirizzo: VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC Piano S1.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	170	1395	7		F3					1	

Corrispondenza catastale

Dalla verifica degli Elaborati Planimetrici si evince che la consistenza delle unità immobiliari costituite ha subito trasformazioni a partire dal primo Elaborato del 2014 (All. B0a) sino all'ultimo del 2018 (All. B0c) che tuttavia non definisce ancora la distribuzione esterna ed interna delle singole unità immobiliari in quanto quest'ultime risultano ancore accatastate come Categoria "F3". Non sarà quindi possible verificare una "Corrispondenza Catastale" con l'effettivo Stato dei luoghi ma si procederà, come meglio descritto nel Capitolo "Regolarità Edilizia", alla verifica dei luoghi esclusivamente con l'ultimo Titolo Edilizio che "probabilmente" sarà ritenuto valido dal Comune.
Ferma restando la necessità di procedere con pratiche edilizie per ricondurre l'immobile pignorato in questione alle condizioni di legittimità urbanistico – edilizia, sarà necessario procedere alla redazione di un "Elaborato Planimetrico" definitivo ed all'accatastamento dell'unità immobiliare con la presentazione della DOCFA ed allegata "planimetria catastale", variando anche l'indirizzo che dovrà essere "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	170	1395	11		F3					S1	

Corrispondenza catastale

Dalla verifica degli Elaborati Planimetrici si evince che la consistenza delle unità immobiliari costituite come Garage ha subito trasformazioni nell'Elaborato del 2017 (All. B0b) che già definisce la distribuzione delle singole unità immobiliari che però risultano ancore accatastate come Categoria "F3". Pertanto, pur avendo verificato una "Corrispondenza Catastale" con l'effettivo Stato dei luoghi si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procederà comunque, come meglio descritto nel Capitolo "Regolarità Edilizia", alla verifica dei luoghi esclusivamente con l'ultimo Titolo Edilizio che "probabilmente" sarà ritenuto valido dal Comune.
Ferma restando la necessità di procedere con pratiche edilizie per ricondurre l'immobile pignorato in questione alle condizioni di legittimità urbanistico – edilizia, sarà necessario procedere alla redazione della DOCFA ed allegata "planimetria catastale", variando anche l'indirizzo che dovrà essere "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

PATTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

SI EVIDENZIA CHE il sub 7 (appartamento) e sub 13 (garage) in questione (Lotto 4 di vendita) sono stati oggetto di un Preliminare di Compravendita dell'appartamento e del garage annesso stipulato con la Società Debitrice in data 14.03.2018 (All. C1j) dai sig.ri **** Omissis **** MAI trascritto.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

SI EVIDENZIA CHE il sub 7 (appartamento) e sub 13 (garage) in questione (Lotto 4 di vendita) sono stati oggetto di un Preliminare di Compravendita dell'appartamento e del garage annesso stipulato con la Società Debitrice in data 14.03.2018 (All. C1j) dai sig.ri **** Omissis **** MAI trascritto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Bene N. 7 – sub 7
Come si evince dall'All. F4 - Documentazione Fotografica Lotto 4 (sub 7 e sub 13) l'immobile è in ottimo stato di conservazione, risulta occupato dal 2019 dai signori che hanno stipulato un Preliminare di compravendita con la Società debitrice.
Per una più specifica descrizione si rimanda al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Come si evince dall'All. F4 - Documentazione Fotografica Lotto 4 (Foto 63/66) il Garage in questione al quale si accede dall'area di manovra sub 10, è privo di intonaco e tinteggiatura ma comunque si presenta utilizzabile.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Le Unità Immobiliari oggetto del presente pignoramento sono state suddivise in 6 Lotti che vengono venduti con annesse PARTI COMUNI ai Sub 4, 14, 5, 12, 6, 11, 7, 13, 16,17 identificate come BENI COMUNI NON CENSIBILI più specificatamente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Ingresso pedonale e carrabile del fabbricato - fgl.170 part.1395 sub 1 (All. B0g);
- Rampa pedonale e carrabile di accesso al piano terra ed interrato - fgl.170 part.1395 sub 2 (All. B0h);
- Corpo Scala del fabbricato e Locale Autoclave piano interrato - fgl.170 part.1395 sub 3 (All. B0i);
- Area di manovra Autorimessa piano interrato - fgl.170 part.1395 sub 10 (All. B0j);
- Copertura - fgl.170 part.1395 sub 15 (All. B0k).

SI EVIDENZIA CHE il Fabbricato come del resto tutte le unità immobiliari e parti condominiali risultano ad oggi ancora accatastati come "F3 in corso di costruzione".
SI EVIDENZIA INOLTRE CHE non risulta ancora installato l'ascensore e le unità immobiliari sono ancora collegate alle utenze di cantiere e, nonostante gli immobili al piano primo e secondo siano già da tempo abitati, il FINE LAVORI dichiarato nel 2016 non può essere considerato valido in quanto sussistono le innumerevoli problematiche riscontrate e trattate nei Capitoli della "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

In riferimento alle "Parti Comuni" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'attuale accesso alla particella 1395 dove insiste il Fabbricato pignorato avviene attraverso il passaggio sulle particelle 1250 e 1247 di proprietà del Comune di Latina (All.ti B0s - B0t).
La problematica dell'Accesso Carrabile è stata trattata nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente
nell'All. "G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Come già relazionato per il Bene n. 7, l'attuale accesso alla particella 1395 dove insiste il Fabbricato pignorato e in particolare quindi l'accesso carrabile all'area di manovra dei Box avviene attraverso il passaggio sulle particelle 1250 e 1247 di proprietà del Comune di Latina (All.ti B0s - B0t).
In questa sede preme rilevare che ad oggi l'utilizzo dei Garage è ufficialmente inibito a causa della "illegittimità" dell'accesso carrabile da Via San Marino come meglio relazionato nel Capitolo "Regolarità Edilizia" ed più specificatamente
nell'All. "G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO (vedi All. F4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4 - Foto 1/23): Il Fabbricato nel quale è ubicato l'immobile pignorato sub 7 – int. 3 situato al piano primo è stato edificato in forza del PdC 38/EP del 24.07.2013 ma, come viene ampiamente descritto nel "Capitolo Regolarità Edilizia" e più specificatamente trattato negli Allegati G0a – CRONOLOGIA EVENTI e G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA, a partire dall'inizio lavori dichiarato in data 02.08.2013, nel Corso della costruzione ha subito varie modifiche sia a livello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

strutturale che architettonico.
In questa sede pertanto, si procederà a descrivere le "Caratteristiche Costruttive" basandosi sulla verifica dello stato dei luoghi da parte della scrivente e sulle "relazioni tecniche" e "documentazione fotografica" presenti in atti sia quelle riferite alle "pratiche edilizie" sia quelle riferite agli "esposti", sia infine a quelle riferite ai "sopralluoghi in sito effettuati dai Tecnici Comunali, dalla Polizia Locale e dai Funzionari del Genio Civile".
Le Fondazioni del fabbricato sono state realizzate in travi rovesce e pareti di contenimento in c.a. insistenti in parte su pali ai confini con le particelle 678 e 1247 (vedi All. G2j - Diffida Confinante ottobre 2013 – Foto pag. 37-38 e All. G6f - Tav.UnicaSCIA18.05.2017); la Struttura Verticale ed Orizzontale è in pilastri e travi in c.a. con solai in latero-cemento (vedi All. G2n - Soprall.Cong.11.12.2013 – Foto Pag. 6/9); la Copertura è in c.a. parte a tetto, parte piana e parte a tetto riportato (vedi precedente All. G2n ed All. G3d - Accert.Verb.Cong.03.06.2014 – Foto Pag. 14/19).
La composizione dei solai viene meglio descritta nella Relazione di cui alla Legge 10/91 depositata il 02.07.2014 (All. G3i – pag. 41/44). A tale riguardo tuttavia, SI EVIDENZIA CHE in riferimento agli immobili sub 4 e sub 5 nella suddetta relazione non viene considerato che i loro piani interrati – comunicanti con il piano terra - subiranno le modifiche per il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO di cui al PIANO CASA presentato nel 2017, nei titoli edilizi presentati ed in parte assentiti, prima del Piano Casa i locali situati al piano interrato erano destinati a Depositi e Garage.
Dall'All. G3i si evince che lo spessore dei solai finiti dovrebbe essere variabile da cm. 33 a cm. 49, nella Sezione A-A dell'elaborato grafico allegato al PdC 36/EP in Sanatoria tutti i solai piani vengono indicati di cm. 42 (vedi All. G3o).
Secondo quanto descritto nella Relazione Legge 10/91 depositata in Comune in data 02.07.2014, le tamponature perimetrali esterne dovrebbero essere di due tipi:
- parte in blocchi di laterizio spessore cm. 12, forati interni da cm. 8 ed interposta camera d'aria di cm. 3 e polistirene espanso da cm. 10, per uno spessore totale di cm. 37 comprensivo di intonaco interno ed esterno (vedi All. G3i – pag. 45);
- parte in monoblocco di laterizio non isolato di spessore totale di cm. 34 comprensivo di intonaco interno ed esterno (vedi All. G3i – pag. 47).
Sui luoghi all'esterno il fabbricato si presenta per lo più in paramento di cortina.
I tramezzi interni sono in Forati da cm. 8 con spessore totale comprensivo di intonaco pari a cm. 10 (vedi All. G3i – pag. 46). Gli intonaci interni sono di calce e gesso e quelli esterni in malta di cemento.
Nell'elaborato (All. G3o) e nella Relazione tecnica (All. G3n) allegati ala PdC 36/EP in Sanatoria del 2014 vengono descritti gli impianti di adduzione idrica, l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche e relativo manufatto di recupero di quest'ultime per l'utilizzo negli scarichi dei bagni, l'impianto di smaltimento delle acque nere ma, in sede di sopralluoghi non è stato possibile verificare con certezza i tracciati degli impianti né il serbatoio previsto per il recupero delle acque piovane.
L'adduzione idrica avviene attraverso allaccio all'acquedotto comunale.
La fornitura di metano per l'alimentazione delle Caldaie autonome avviene attraverso l'allaccio alla rete comunale.
In riferimento agli impianti tecnologici relativi ai Pannelli Solari e Fotovoltaici rappresentati negli elaborati grafici dei progetti e nelle relazioni tecniche allegate in sede di sopralluoghi si è verificato la presenza di n. 4 pannelli solari posizionati sulla parte piana della copertura del Sottotetto del sub 16 e sub 17, n. 2 pannelli solari posizionati sulla copertura del Corpo Scala, n. 16 pannelli fotovoltaici posizionati tutti sulla falda del tetto riportato in corrispondenza del sub 17 (vedi Prima Immagine dell'All. F4 – Documentazione Fotografica – Lotto 4). Pertanto i suddetti impianti tecnologici a servizio di tutte le unità immobiliari residenziali presenti nel fabbricato sono posizionati tutti sulla copertura del fabbricato corrispondente al sub 15 catastale ma per la loro eventuale manutenzione è necessario passare dalle terrazze di pertinenza del sub 16 e del sub 17. Inoltre, come anche dichiarato da un occupante di una delle unità immobiliari, i pannelli fotovoltaici non sono ancora collegati alle single utenze ed I pannelli solari presentano qualche problema nel loro funzionamento.
All'ingresso del fabbricato, ma fuori dai limiti catastali della part. 1395, è stato realizzato un manufatto contenitore in cemento che racchiude sia i contatori gas metano sia le cassette postali (Foto 1/4).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato ed alle unità immobiliari avviene attraverso un Cancello metallico a due battenti che apre su una leggera discesa che conduce sia alla scala di 10 gradini il cui primo pianerottolo di arrivo è posto a quota + 0,90 ml. circa rispetto alla quota stradale di Via San Marino, sia all'area di manovra dei Garage (Foto 5/13). A quota seminterrato in corrispondenza del blocco ascensore, (il corpo scala non scende al piano seminterrato) è posizionato un altro Quadro elettrico (Foto 13/17) collegato alle singole unità immobiliari residenziali ed alle utenze condominiali, in prossimità del corpo ascensore è situato un locale Autoclave condominiale (Foto 18/23).

Bene N. 7 - UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA sub 7 piano 1 – int. 3 (vedi All. F4 – Documentazione Fotografica Lotto 4 ed All. H4 - Rilievo): Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali e costruttive generali si rimanda a quanto sopra esposto in riferimento all'intero fabbricato, di seguito vengono meglio descritte alcune caratteristiche specifiche dell'immobile in questione che risultano uguali a quelle già documentate nelle Foto allegate all'ultimo Sopralluogo effettuato dai Tecnici Comunali nel novembre 2019.
TUTTAVIA SI EVIDENZIA CHE la distinzione tra Superficie Utile (S.U.) e Superficie Non Residenziale (S.N.R.) che segue viene fatta in considerazione di quanto verificato nel Corso dei colloqui avuti con i Funzionari Comunali per poter stabilire le procedure corrette da intraprendere per riportare gli immobili ad uno "Stato di legittimità urbanistica – edilizia".
Pertanto si considera la superficie del sub 7 così distinta: S.U. mq. 81,39, S.N.R. mq. 19,27, Sup. Lorda mq. 101,80 (vedi All. H4 – Rilievo).
L'Esposizione dell'appartamento è sud/est, sud, sud/ovest, vi si accede dal percorso carrabile e pedonale in leggera pendenza attraverso 10 scalini che arrivano al primo pianerottolo del corpo scala posto ad una quota di circa ml. 0,90 rispetto alla quota stradale di Via San Marino, salendo una rampa di scale si giunge al pianerottolo posto al piano primo del fabbricato (Foto 24,25) sul quale si aprono i sub 6 e 7 (rispettivamente gli interni 4 e 3).

La suddivisione interna dell'appartamento (All. H4) non corrisponde con quanto rappresentato nell'elaborato grafico (All. G6f) allegato alla "S.C.I.A. Tardiva del 18.05.2017" (titolo comunque non valido – vedi Capitolo Regolarità Edilizia) ed in quello allegato al PdC in Sanatoria 36/EP del 27.11.2014 (vedi All. G3o) nel quale viene rappresentato con un Unico grande soggiorno-pranzo con un bagno ed una sola camera da letto. Corrisponderebbe invece, quasi completamente, con quanto rappresentato nell'elaborato grafico prodotto in data 26.04.2018 in sostituzione di quello presentato con D.I.A. prot. 76835 del 01.06.2017 per il Recupero dei Sottotetti (titolo comunque non valido – vedi Capitolo "Regolarità edilizia e più specificatamente All. G0b).

Sui luoghi l'appartamento è composto da un piccolo ingresso di mq. 3,89 (Foto 26,30), sul quale si aprono direttamente un ripostiglio di mq. 2,90 (Foto 31) ed un Bagno 1 di mq. 6,68 (Foto 32/34), superato il piccolo ingresso si entra nell'ambiente destinato a soggiorno – pranzo di mq. 25,38 (Foto 35/37) sul quale si apre la Cucina a giorno di mq. 6,23 (Foto 48,49), ed il disimpegno zona notte di mq. 4,01 (Foto 37,51) suddivisa in Letto 1 di mq. 16,20 (Foto 54/56), in Letto 2 di mq. 9,72 (Foto 52,53) in un Bagno 2 di mq. 6,22 (Foto 61,62). L'appartamento è fornito di 3 balconi: Balcone 1 di mq. 11,60 (Foto 35 e 38/47), Balcone 2 di mq. 6,66 (Foto 57/60) che si affacciano sull'area giardinata del sub 5 e Balconcino 3 di mq. 1,01 che si affaccia sul percorso pedonale/carrabile condominiale (Foto 49,50). L'altezza utile interna è pari a ml. 2,71. L'immobile è in ottimo stato di conservazione ed abitato dal 2019. Le pavimentazioni ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono di buona fattura, gli impianti sono tutti funzionanti a meno del pannello solare che presenta problemi di funzionamento, come dichiarato dagli occupanti.
Gli infissi esterni sono in PVC con vetro-camera con, zanzariere ed avvolgibili con comando elettrico (Foto 40,53).
In riferimento alla descrizione degli impianti si rimanda anche a quanto descritto nella Relazione Tecnica allegata alla S.C.I.A. Tardiva del 2017 (All. G6e). La produzione di acqua calda sanitaria per buona parte dell'anno dovrebbe essere alimentata dai pannelli solari posizionati sulla copertura del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato collegati in modo autonomo all'unità immobiliare ma, come già detto non perfettamente funzionanti. Gli scarichi dei Water dovrebbero essere collegati al Serbatoio di recupero delle acque piovane che come già detto non è stato possibile individuare in sito. L'impianto di riscaldamento è alimentato da Caldaia autonoma posta all'esterno dell'unità immobiliare sul Balcone 1 all'interno di un armadio metallico insieme agli elettrodomestici (Foto 38/45). L'impianto elettrico è stato realizzato a norma considerando il fatto che comunque le unità immobiliari del piano primo e secondo sono già abitate dal 2019 ma ad oggi, risulta ancora collegato solo alle rete di cantiere. E' presente all'interno il Video-Citofono (Foto 28,29).
Tuttavia la certificazione di tutti gli impianti sopra descritti si potrà fare solo nel momento in cui si procederà alla "reale ultimazione dei lavori del fabbricato e conseguente dichiarazione di agibilità".

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Bene N. 8 - UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA sub 13 piano S1 (vedi All. F4 – Documentazione Fotografica Lotto 4 ed All. H4: Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali e costruttive generali si rimanda a quanto esposto in riferimento al Bene n. 7 relativamente all'intero fabbricato, di seguito vengono meglio descritte alcune caratteristiche specifiche dell'immobile in questione.
Trattasi del Garage di pertinenza dell'appartamento sub 7 che si apre sull'area di manovra sub 10 (Foto 63/66). La sua pavimentazione è in battuto di cemento ed è privo di intonaco e tinteggiatura. E' presente l'impianto elettrico ed una basculante con apertura automatizzata.
a una sup. utile di circa mq. 17,29 e una sup. lorda di circa mq. 20,75 con altezza pari a ml. 2,51.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento sub 7 - int. 3 è a tutt'oggi occupato dai Sig.ri **** Omissis **** che hanno stipulato con la Società Debitrice in data 14.03.2018 un Preliminare di Compravendita dell'appartamento e del garage annesso (All. C1j)che però non è mai stato trascritto.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile sub 13 situato al Piano seminterrato risulta occupato dall'occupante dell'appartamento sub 7 - int. 3.
Come già detto in precedenza il sub 7 (appartamento) e sub 13 (garage) in questione (Lotto 4 di vendita) sono stati oggetto di un Preliminare di Compravendita dell'appartamento e del garage annesso stipulato con la Società Debitrice in data 14.03.2018 (All. C1j) dai sig.ri **** Omissis **** MAI trascritto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	**Atto di Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Andrea Nicotra di Latina	12/07/1990	32352	5539
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari di Latina	19/07/1990	13220	9455
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/03/2001** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Benevento	10/02/2005	72	731
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	10/01/2006	677	504
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/10/2006** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Coppola di Latina	11/10/2006	44612	19604
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	07/11/2006	36151 – 36152 - 36153	21238 – 21239 - 21240
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Latina	06/11/2006	9289	
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Notaio Enzo Becchetti di Latina	07/04/2014	23961	13132
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	02/05/2014	10649	8339
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Latina	30/04/2014	4903	1/T

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.

In riferimento agli Atti sopra elencati si evidenzia che:
- Con Atto di Compravendita del 11.10.2006 (All. C0a3) per Notaio Giuseppe Coppola di Latina, Rep. 44612, Racc. 19604, registrato a Latina il 06.11.2006 al n. 9289 ed ivi trascritto il 07.11.2006, Reg. gen. 36151 – 36152 – 36153, Reg. part. 21238 – 21239 – 21240, la società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, acquista dai signori **** Omissis **** la piena proprietà del lotto di terreno di mq. 691 sito a Latina in Via San Marino e distinto al catasto Terreni al foglio 170, particella 1220, ad essi pervenuto parte per Successione al loro padre **** Omissis **** deceduto in data 08.03.2001 e parte per Successione alla loro madre **** Omissis **** deceduta in data 30.03.2004.

OSSERVAZIONI:
• L'atto in questione è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi comunali.
• In riferimento alla verifica degli Atti e Successioni riconducibili alla proprietà dei signori **** Omissis ****, precedenti a quello sopra indicato, si rimanda a quanto puntualmente descritto nella Certificazione del Notaio Sergio Cappelli del 21.03.2022 depositata in atti come Documentazione Ipo-Catastale. Tuttavia, sempre all'interno dei fascicoli comunali è stata reperita la Trascrizione del precedente Atto di DIVISIONE del 17.07.1990 per Notaio Nicotra di Latina, Rep. 32352/5539, trascritto a Latina il 19.07.1990, Reg. Part. 9455 (All. C0a2) con il quale i Sig.ri **** Omissis **** dichiarando di accettare l'eredità del loro padre **** Omissis ****, si dividono e si assegnano i lotti di terreno riferiti alla proprietà dell'ex Podere 176, più specificatamente al Sig. **** Omissis **** viene assegnata la particella 1092 (All. C0a2 - pag. 3) che poi sarà soppressa con FRAZIONAMENTO del 14/08/2001 Pratica n. 174960 in atti dal 14/08/2001 (n. 2585.1/2001) (vedi All. B0e) per originare la particella 1220 di mq. 691.

- Con Atto di Compravendita del 07.04.2014 (All. C0a5) per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep. 23961, Racc. 13132, registrato a Latina il 30.04.2014 al n. 4903 serie 1T ed ivi trascritto il 02.05.2014, Reg. gen. 10649, Reg. part. 8339 (All. C0a6), la società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, oltre altri beni elencati all'art. 1 dell'atto ai punti A – B – C, acquista: <<D) fabbricato, in corso di costruzione, sito in Comune di Latina, via Sebastiano Marino, composto da piano interrato e tre piani fuori terra ed annessa corte di esclusiva pertinenza di mq. 698 (seicentonovantotto), confinante con particelle 1247,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2365 e 638 salvo altri>>.

OSSERVAZIONI:

• L'atto in questione è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi comunali.

• Non entrando nel merito della "validità" dell'Atto si precisa comunque che:

- La descrizione dei lotti confinanti, a meno della particella 1247, è errata.

- All'art. 3 dell'Atto l'istanza di PdC richiamata si riferisce esclusivamente all'immobile sito in Via Quarto di cui al punto A – B e quindi non viene in alcun modo fatto il riferimento al Fabbricato in questione.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	**Atto di Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Andrea Nicotra di Latina	12/07/1990	32352	5539
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari di Latina	19/07/1990	13220	9455
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/03/2001** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Benevento	10/02/2005	72	731
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	10/01/2006	677	504
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/10/2006** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Coppola di Latina	11/10/2006	44612	19604
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	07/11/2006	36151 – 36152 - 36153	21238 – 21239 - 21240
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Latina	06/11/2006	9289	
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Enzo Becchetti di Latina	07/04/2014	23961	13132
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	02/05/2014	10649	8339
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Latina	30/04/2014	4903	1/T

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.

In riferimento alla "Provenienza Ventennale" si rimanda integralmente a quanto relazionato per il Bene N. 7.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Latina il 10/06/2014
  Reg. gen. 13495 - Reg. part. 1405

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Notaio Enzo Becchetti di Latina
Data: 10/06/2014
N° repertorio: 24202
N° raccolta: 13303
Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Trattasi di IPOTECA VOLONTARIA (All. C3a) a favore di **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** contro **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Capitale € 550.000,00 Interessi € 550.000,00 Spese - Totale € 1.100.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni Nella Sezione D della Nota si legge: LA BANCA CONSENTE DI DARE A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 550.000 (CINQUECENTOCINQUANTAMILA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE IL PRESENTE MUTUO E' FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMPRENSIVO DI NUMERO QUATTRO (N.4) APPARTAMENTI AD USO ABITAZIONE, CON ACCESSORI… … NEL RISPETTO DI QUANTO DI SEGUITO PATTUITO, LA SOMMA DI COMPLESSIVI EURO 550.000 (CINQUECENTOCINQUANTA) CONCESSA A MUTUO POTRA' ESSERE INTERAMENTE UTILIZZATA DALLA PARTE MUTUATARIA PER LA COSTRUZIONE/DELL'IMMOBILE DA EROGARSI A STATO AVANZAMENTO LAVORI: TALI EROGAZIONI, SE SUPERIORI AL 50% (CINQUANTA PER CENTO) E FINO ALL'IMPORTO DEL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO TRE COMPROMESSI DI VENDITA; QUELLE SUPERIORI AL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO QUATTRO COMPROMESSI DI VENDITA... Nell'Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1405 del 10/06/2014 È presente: • ANNOTAZIONE presentata il 21/07/2014 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 1904 Registro generale n. 16689 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE (All. C3b) Nella Sezione D della Nota si legge: LA PARTE MUTUATARIA SUDDETTA: - DICHIARA DI AVER RICEVUTO QUI ALL'ATTO LA SOMMA DI EURO 350.000 (TRECENTOCINQUANTAMILA) QUALE PRIMA EROGAZIONE A STATO AVANZAMENTO LAVORI…

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Latina il 10/03/2022
  Reg. gen. 6053 - Reg. part. 4506
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Trattasi della Trascrizione del presente Pignoramento (All. C4g) a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** relativamente agli Immobili siti a Latina in Via San Marino e distinti al Catasto come Categoria F3 (in corso di costruzione) al fgl. 170 particella 1395, Sub 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,14,15,16,17 come risultanti dall'Elaborato Planimetrico depositato in data 27.09.2018 (All. B0c) che è stato preso a riferimento anche dalla scrivente CTU per l'individuazione dei Lotti di Vendita.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Latina il 10/06/2014
  Reg. gen. 13495 - Reg. part. 1405
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 550.000,00
  Rogante: Notaio Enzo Becchetti di Latina
  Data: 10/06/2014
  N° repertorio: 24202
  N° raccolta: 13303
  Note: FORMALITA' da ANNOTARE. Si rimanda a quanto relazionato nelle Note per il Bene N. 7.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Latina il 10/03/2022
  Reg. gen. 6053 - Reg. part. 4506
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Si rimanda a quanto relazionato nelle Note per il Bene N. 7.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

STRUMENTI URBANISTICI (vedi All. A2 – A3 – A4)
Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale dove l'area in questione viene identificata come "Zona L" (All. A3 – pag. 4).
• Con deliberazione commissariale n. 80 del 14.10.2010, esecutiva a norma di legge, il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale di Latina, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L di completamento, delibera approvata dalla Giunta Regione Lazio con Deliberazione 15 febbraio 2013 n. 25. A seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni, in ordine alle quali il Commissario Straordinario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 32 del 12.05.2011.
Come si legge nell'Allegato A Prot. 536462 del 10.12.2012 AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE PROVV. FR – LT – RI – VT della Regione Lazio (scaricabile dal sito el Comune di Latina):
<<Con DCS 80 del 14/10/2010, il Commissario Straordinario, con il potere del consiglio comunale, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L completamento di PRG, al fine di stabilire il corretto assetto urbanistico venutosi a determinare a seguito della completa attuazione del più ampio contesto del centro città.
Il piano è configurabile quale piano attuativo in variante al PRG ai sensi dell'art.4 della LR 36/87.
La variante proposta interessa un'area che ha una estensione di circa 5 ettari ed è localizzata nel centro urbano consolidato.
Il vigente PRG, approvato con DM LLPP 6476 del 13/01/1972, ha qualificato il quartiere L come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60.
La zona risulta definita come la parte di territorio compresa tra i due quartieri denominati Q1 e Q3, i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quali, come la gran parte delle zone di espansione della città, erano sottoposti all'obbligo del piano attuativo risultando attualmente completamente attuati con i rispettivi Piani di Zona, adottati in variante al PRG con DCC n.93 del 23/09/1988, approvati con DGR 2448 del 09/04/1992.
Per la zona L le NTA di PRG (All. A4), con l'art.1, prevedono l'intervento diretto secondo la disciplina dell'art.13, stabilendo il carattere vincolante delle previsioni riguardanti i servizi e la rete viaria, come indicati nelle tavole di PRG.
La approvazione comunale del piano attuativo con le procedure dell'art.4 della LR n.36/87 costituisce adozione della variante ai sensi della Legge 1150/42.
Tale variante qualifica tutte le aree interessate dal Piano come zona di completamento assegnando la classificazione di zona L anche dove il PRG prevedeva diversamente, definisce indici fondiari per le aree non residenziali, conferma parzialmente i servizi pubblici già indicati in PRG.
Si riscontra la previsione della cessione bonaria e gratuita delle aree a servizi pubblici, a fronte del trasferimento della potenzialità edificatoria, assegnata alle stesse in modo perequativo ma non realizzabile al suo interno. Tali procedure risultano estranee ai contenuti del Piano in esame, e devono quindi risultare applicabili, in base ad altri atti amministrativi adottati in conformità alla normativa vigente in materia, indipendentemente dal Piano stesso.
… La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e pluri familiari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza.
… Gli interventi in attuazione del Piano attuativo di revisione della zona L, sono disciplinati dal testo adottato delle specifiche NTA, costituito da 11 articoli (Tav. allegato C).
Le NTA stabiliscono la suddivisione della zona in aree caratterizzate dalla tipologia edilizia ammissibile, con relativa destinazione d'uso, confermando quanto già previsto dal PRG la attuazione diretta con progettazione unitaria riferita ai singoli lotti.
Sono indicati i distacchi e le altezze massime.
Le tipologie edilizie sono distinte in A e B, per la residenza, C per la destinazione
mista residenza e commercio e D per la destinazione per i servizi privati.
A titolo indicativo sono previsti:
tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq
tipologia B residenziale copertura a terrazza, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq
tipologia C residenziale e commerciale copertura a tetto, h max 10 m, if 1,50 mc/mq, con porticato
tipologia D servizi copertura a tetto, h max 10 m, if 2,846 mc/mq, con porticato…>>

Il fabbricato foglio 170, part. 1395 di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nella fattispecie della "tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq" (vedi All. A4 – pag.3). SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso" (vedi all. A3 nel quale sono riportate le Tavole di Piano anche con i riferimenti al P.R.G. approvato nel 1972 che prevedeva altra "Viabilità"). La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Ediliza" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita.

VINCOLI (vedi All. A5)
L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, individuata quindi come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

In riferimento agli "Strumenti Urbanistici" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli immobili pignorati (appartamento a piano primo e Garage – Foglio 170 part. 1395, sub 7 e sub 13) fanno parte di un Fabbricato Residenziale (part. 1395) edificato a Latina in Via San Marino, con Inizio Lavori il 02.08.2013 e Fine Lavori il 15.09.2016 come dichiarato in atti.
Per la verifica della "Legittimità Urbanistico – Edilizia" del Fabbricato e dell'Unità Immobiliari che lo compongono SI RIMANDA INTEGRALMENTE a tutto quanto descritto nei seguenti Allegati:
- Allegato G0a - CRONOLOGIA EVENTI FABBRICATO nel quale vengono elencati in ordine cronologico e specificati in 8 Capitoli suddivisi per "ANNI" gli eventi che hanno interessato il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati come individuati più specificatamente nell'Atto di Pignoramento tutti descritti Catastalmente ancora in "corso di costruzione – Categoria F3";
- Allegato G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA, suddiviso in "Capitoli/Argomenti" nei quali si sono esaminate le "problematiche" che ancora oggi sussistono.
SI PRECISA CHE la redazione dell'All. G0a - CRONOLOGIA EVENTI FABBRICATO ha permesso alla scrivente di ricostruire in modo puntuale tutti gli eventi riguardanti la costruzione del fabbricato poi, con la redazione dell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA e le relative OSSERVAZIONI in esso contenute si è provato a chiarire quali Titoli Edilizi rilasciati e/o Documentazione integrativa potesse essere in qualche modo presa a riferimento al fine di stabilire la "legittimità urbanistico – edilizia" degli immobili pignorati.
SI PRECISA INOLTRE CHE le Osservazioni sono state fatte leggendo tutti gli atti presenti nei Fascicoli comunali cercando di far chiarezza in merito alle procedure adottate dai "protagonisti" delle "innumerevoli" vicende che hanno interessato la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento.
E, proprio dalla lettura degli Allegati sopra elencati si comprende il motivo per cui nel presente Capitolo non è possibile ad oggi individuare "CON CERTEZZA" a quale Titolo Edilizio fare riferimento per la presentazione di una eventuale pratica edilizia per completare le opere e rendere agibile in modo definitivo gli immobili pignorati, certo è che, SENTITI I FUNZIONARI DEL COMUNE DI LATINA CON I QUALI LA SCRIVENTE SI È CONFRONTATA IN PIU' RIPRESE, il TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO dovrebbe essere il PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o) ed ogni singola pratica che sarà presentata per le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento sarà "certamente" esaminata dai Tecnici Istruttori Comunali facendo riferimento a tutto quanto presente agli atti ed elencato puntualmente negli Allegati redatti dalla scrivente.
Come già sottolineato negli Allegati G0a – G0b, agli atti del Comune sono presenti n. 4 Fascicoli conservati nell'Archivio generale e Pratiche conservate nell'Archivio delle DIA e SCIA, all'interno dei 4 Fascicoli la documentazione era archiviata in modo confuso probabilmente per le innumerevoli pratiche presentate, gli innumerevoli Esposti del confinante Sig. **** Omissis ****, gli "accessi agli atti" e le varie Informative, situazione che ha portato anche l'Ufficio Tecnico Comunale ad esprimersi nell'ultima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relazione agli atti del 2019:
<<Stante le numerose e copiose documentazioni ed atti inerenti il procedimento relativo alla costruzione in oggetto risultano ad oggi difficoltà operative per dare compiutezza all'analisi tecnica richiesta>> (All. G8c – pag. 7).

Nel presente Capitolo quindi, là dove è stato possibile farlo senza tralasciare importanti e fondamentali passaggi, "SI E' CERCATO di SINTETIZZARE" le vicende del Fabbricato meglio descritte nell'All. G0a e in alcuni casi commentate nell'All. G0b, ciò a parere della scrivente si rende necessario per comprendere che l'attuale situazione tecnico – amministrativa e di conseguenza la "legittimità urbanistica – edilizia del singolo Lotto di vendita" può essere "verificata e valutata" dai professionisti dei "futuri acquirenti" solo e soltanto se si è a conoscenza di tutte le vicende del fabbricato:

• Con Atto di Compravendita del 11.10.2006 (All. C0a3) la società **** Omissis **** acquista dai signori **** Omissis **** la piena proprietà del lotto di terreno di mq. 691 sito a Latina in Via San Marino e distinto al catasto Terreni al foglio 170, particella 1220. All'art. 7 viene specificato che trattasi di terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria" anche se, solo con Deliberazione 15 febbraio 2013, n. 25 – pubblicata sul BURL il 28 febbraio (reperibile sul Sito del Comune) è stato approvato il Piano attuativo, in variante al P.R.G., per la revisione della Zona L di completamento. Delibera di Commissario Straordinario n. 80 del 14.10.2010".
• La vicenda dell'ACCESSO CARRABILE al fabbricato per il quale viene richiesto il Permesso di Costruire con Istanza del 29.11.2006 prot. 117556, fascicolata con il N. 191/06 (All. G1a) ha inizio contestualmente all'iter tecnico - amministrativo della Pratica del fabbricato presentata dalla **** Omissis **** che, in data 22.11.2006 con prot. 114839 chiede al Comune anche l'Autorizzazione all'apertura di passo carrabile allegando copia del Progetto (All. G1c). Nell'allegato grafico dell'accesso carrabile viene rappresentato quanto risulta nella Planimetria Ubicativa delle Tavole di tutte le pratiche presentate nel Corso degli anni ciò sta a significare che l'idea progettuale era ed è stata sempre quella del 2006 anche se esaminata più volte nelle Conferenze dei Servizi (All. G8b).
• Come viene ben documentato nella Diffida del 19.03.2013 inviata dalla **** Omissis **** al Comune a cui si riferisce l'All. G2a, nell'aprile del 2008 il Comune aveva proceduto alla Revisione del PPE Zona L senza ovviamente entrare nel merito delle aree limitrofe che ricadevano e ricadono tuttora nel PPE Q3 a confine con la particella 1220 (ora 1395) dove sarebbe sorto il Fabbricato, particelle che erano state già modificate e frazionate il 23.10.2002 per essere cedute al Comune al fine della realizzazione della Viabilità Pubblica di Via San Marino. Rimanevano quindi tra il Lotto di proprietà della **** Omissis **** e la Viabilità pubblica, le particelle 1247 e 1248 destinate dal PPE Q3 a "Verde Pubblico" limitando a tutti gli effetti la part. 1220 come "Lotto intercluso". All'epoca della adozione della Variante Urbanistica della Zona L in data 14.10.2010 nessuna delle 10 osservazioni/opposizioni pervenute riguardava i lotti in questione.
Con l'acquisizione agli atti del Comune della Istanza di Pdc del 29.11.2006 preceduta dalla richiesta di Autorizzazione all'apertura di passo carrabile del 22.11.2006 formulate dalla **** Omissis **** l'amministrazione veniva messa a conoscenza della problematica del "lotto intercluso" ma, ovviamente, l'iter amministrativo della Zona L non poteva riguardare aree ricadenti nel PPE Q3, non senza uno specifico intervento del privato in sede di "Osservazioni al Piano" secondo i tempi e le procedure previste.
• In data 07.11.2008 comunque, il Comune concedeva in uso esclusivo e privato ai Signori **** Omissis **** le suddette particelle 1247 e 1248 (All. G1e) che sono state poi recintate con autorizzazione dell'Ufficio Patrimonio con Nota prot. 37343 del 02.04.2009. Nel Contratto di Concessione all'art. 4 (All. G1e - pag. 7) veniva precisato che il Comune si riservava il diritto di revocare la concessione qualora il terreno concesso si rendesse necessario per la realizzazione di "Opere di Interesse Pubblico".
A tale riguardo si fa presente che il Comune si sta attivando per "liberare" le porzioni di terreno ancore occupate anche se il contratto risulta scaduto.
• In data 03.06.2009 e in data 10.10.2010 dopo l'adozione del PPE della Zona L, la società **** Omissis **** diffidava nuovamente il Comune a revocare e/o annullare il contratto di concessione (All. G1f). A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

seguito della suddetta Diffida viene indetta in data 30.05.2012 la prima delle Conferenze di Servizi contenuta nell'All. G8b - pag. 4-5 e tale Argomento inerente le problematiche per "rilascio autorizzazione passo carrabile con accesso da viabilità pubblica su lotto intercluso" verrà esaminato anche nelle Conferenze del 13.03.2013 e del 28.03.2013 (All. G8b - pag. 6/9) nelle quali si concorda di dare indicazioni ai progettisti incaricati della Revisione del PPE Q3 in merito alla variazione di destinazione urbanistica da apportare sui grafici della viabilità. Si evidenzia che il Comune in data 12.05.2010 (All. G2j – pag. 9/13) comincia a ricevere Diffide a "non rilasciare il PdC sulla particella 1220" anche dai Confinanti della particella di proprietà della **** Omissis ****.

• Con prot. 47754 del 09.04.2013 (All. G2b – pag. 1/3) viene rinnovata l'Istanza di PdC presentata nel 2006 e l'Ufficio invia Nota prot. 117556/06 del 17.05.2013 (All. G2b – pag. 4-5) nella quale viene richiesta documentazione integrativa per procedere all'istruttoria della pratica.

• In data 24.05.2013 la **** Omissis **** stipula a favore del Comune di Latina l'Atto d'Obbligo (All. C0a4), per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999.

Nell'Atto d'obbligo si sono riscontrati vari riferimenti errati e l'omissione di dati in merito al precedente Atto d'Obbligo per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C0a1) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.

É probabile quindi che, per eventuali successive pratiche, il Comune "potrebbe" richiedere di apportare le necessarie "correzioni e modifiche" all'Atto d'Obbligo del 2013.

• A seguito del Nulla Osta al Passo carrabile prot. 77169 del 10.06.2013 (All. G2d - pag. 12) rilasciato dall'area OO.PP. – Servizio Mobilità e Trasporti – Ufficio Traffico, con Autorizzazione prot. 79951 del 14.06.2013 (All. G2d - pag. 13-14) il Dirigente del Settore LL.PP.: <<Autorizza a titolo provvisorio il sig. **** Omissis **** n.q. di Amministratore della Soc. **** Omissis ****, proprietaria di un appezzamento di terreno sito a Latina in Via San Marino snc individuato al N.C.E.U. di Latina al Foglio 170, particelle 1220, alla realizzazione di N. 1 passo carrabile a servizio della proprietà come sopra meglio individuata per esigenze di cantiere, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n° 495 comma 10, all'uso temporaneo e a titolo provvisorio dell'accesso carrabile, sino al perfezionamento della pratica necessaria all'attraversamento delle altre proprietà comunali individuate in catasto al Foglio 170 particelle 1247 – 1248 come rappresentato nei grafici allegati all'istanza di passo carrabile, per motivi legati ad esigenze di cantiere o similari, il tutto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Ripristino, delle aree utilizzate per il passo carrabile e loro ristrutturazione con materiali idonei ed uguali a quelli limitrofi per decoro della zona; alle altre prescrizioni dettate dagli altri uffici tecnici e altri Enti eventualmente cointeressati>>.

• In data 24.07.2013 viene rilasciato il PdC 38EP/2013 (All. G2g – G2h - G2i) per realizzare <<un edificio residenziale plurifamiliare in Via S. Marino, su di un'area distinta all'Ufficio del Territorio al foglio 170 mappale 1364 della superficie di mq. 698 (vedi fraz. del 30.04.2013 n. 59758), avente una volumetria pari a mc. 1.007,93, secondo il progetto ed i relativi elaborati, composti da n. 1 tavola e Relazione Tecnica (del 09.04.2013), che formano parte integrante del presente atto e nel rispetto delle norme e prescrizioni di edilizia e di igiene, secondo i relativi regolamenti comunali>>.

Una delle "Prescrizioni" del PdC è ovviamente quella relativa al Passo Carrabile (All. G2g – pag. 4): <<Prima della fine lavori dovrà essere presentata al Servizio Edilizia Pubblica e Privata U.O.C. Edilizia Privata l'autorizzazione definitiva al passo carrabile su Via S. Marino>>.

• In data 18.10.2013 con prot. 133671 viene acquisita agli atti del Comune la D.I.A. per Opere in Variante non essenziale al PdC 38EP/2013 (All. G2k – G2l). Dalla verifica della tavola allegata alla suddetta D.I.A. (All. G2l) si evince subito che le opere indicate si configuravano come "Varianti essenziali".

• In data 01.10.2013 (All.G2j - pag.1/4) viene depositato in Comune l'Esposto del Sig. **** Omissis **** indirizzato alla Procura della Repubblica, al Comando dei Carabinieri, alla Polizia Locale di Latina Ufficio Antiabusivismo, al NIPAF di Latina, al Sindaco. Il sig. **** Omissis ****, proprietario del fabbricato edificato sulla particella **** Omissis **** confinante con la particella 1364 (ex 1220 ora 1395) sulla quale era stato rilasciato il PdC. era già intervenuto nel procedimento con Diffida prot. 83425 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

19.06.2013 (All.G2j - pag.14/16) e con Richiesta di Informazioni prot. 85209 del 21.06.2013 (All.G2j - pag.17).
Nell'Esposto in questione, oltre a richiamare ed allegare l'Atto di comunicazione e Diffida presentata in Comune in data 01.06.2010 con prot. 65366 (All. G2j - pag. 5/13) a firma di molti proprietari limitrofi, espone (allegando vari documenti) le sue motivazioni (tecnico-amministrative ed urbanistico-edilizie) per le quali il PdC 38EP/2013 non doveva essere rilasciato.
A partire quindi dall'ottobre 2013 l'Esponente sig. **** Omissis **** nel corso degli anni, fino al 07.07.2021, è intervenuto nel procedimento con continue Note/Esposti indirizzati al Comune, alla Polizia Locale, al Genio Civile ed alla Procura, tali interventi hanno in buona parte determinato i Sopralluoghi Congiunti in sito effettuati a partire dal 12.12.2013 (All. G2n) fino agli ultimi del 22.11.2019 e 20.12.2019. Alla luce di quanto letto nei documenti in atti, qui sintetizzati, gli ESPOSTI e le NOTE prodotte dall'Esponente Sig. **** Omissis **** sono "forse" da ritenersi "in buona parte" condivisibili e denotano una puntuale ed attenta analisi di tutti gli eventi che hanno interessato il fabbricato edificato a confine con la sua proprietà part. 678. Tuttavia le disposizioni finali in merito a tutto quanto rilevato nei suoi esposti competono alla A.G.
• In data 12.12.2013 (All. G2n), giusta delega indagini della Procura della Repubblica di Latina RGN 15244/2013 mod. 21 FALCIONE Urb. viene effettuato un Sopralluogo congiunto dell'Ufficio tecnico e della Polizia Locale durante il quale viene eseguito un accertamento tecnico topografico al fine di stabilire la quota di imposta dell'erigendo fabbricato della **** Omissis **** rispetto alle strade e terreni limitrofi. Viene anche redatto il rilievo fotografico della Polizia Locale dal quale si evince che il fabbricato risultava praticamente completato dal punto di vista strutturale (All. G2n - pag. 5/9). Nel Verbale di sopralluogo tuttavia non vengono descritti altri riscontri in merito alla conformità delle opere autorizzate con PdC 38EP/2013, essendo all'epoca del sopralluogo ultimata solo la Struttura in c.a. sarebbe stato forse necessario eseguire il sopralluogo consultando gli elaborati grafici depositati al Genio Civile che però, secondo le procedure SITAS dell'epoca non erano presenti nel fascicolo comunale. Si evidenzia che, nei documenti presenti in atti nel Fascicolo del PdC 38EP/2013, non è presente però neanche l'Autorizzazione Sismica che la **** Omissis **** avrebbe dovuto trasmettere in Comune all'Inizio Lavori (ottobre del 2013) come previsto dal comma 5 dell'art. 5 dell'allora vigente "REGOLAMENTO REGIONALE 7 febbraio 2012, n. 2 - Snellimento delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico", il suddetto Regolamento aveva istituito un sistema informatizzato denominato S.I.T.A.S. (Sistema Informatico per la Trasparenza delle Autorizzazioni Sismiche) che consentiva, per la gestione delle richieste di autorizzazione sismica, la trasmissione di tutta la documentazione al Genio Civile al quale era assegnato il compito della "verifica formale" della documentazione seguita dal rilascio di una attestazione di avvenuto deposito, valida come "autorizzazione".
• La società Debitrice nel presente Pignoramento **** Omissis **** con Atto di Compravendita del 07.04.2014 (All. C0a5) per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep. 23961, Racc. 13132, registrato a Latina il 30.04.2014 al n. 4903 serie 1T ed ivi trascritto il 02.05.2014, Reg. gen. 10649, Reg. part. 8339 (All. C0a6) ha acquistato dalla Società **** Omissis **** alla quale è stato rilasciato l'originario PdC 38EP/2013: <<D) fabbricato, in corso di costruzione, sito in Comune di Latina, via Sebastiano Marino, composto da piano interrato e tre piani fuori terra ed annessa corte di esclusiva pertinenza di mq. 698 (seicentonovantotto), confinante con particelle 1247, 2365 e 638 salvo altri>>.
In data 24.06.2014 il Sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della **** Omissis **** richiede la Voltura del PdC 38EP/2013 allegando il Titolo di proprietà (All. G3g).
La Richiesta di Voltura è stata presentata al Comune di Latina il 24.06.2014 anche se il Fabbricato in costruzione oggetto di Accertamenti era stato acquistato quasi due mesi prima in data 07.04.2014 e, solo dopo cinque mesi in data 27.11.2014 VIENE DETERMINATA LA VOLTURA.
Tuttavia, PRIMA della Determina di Voltura rilasciata solo in data 27.11.2014 (All. G3g – pag. 21-22) viene acquisita agli atti del Comune copiosa documentazione trasmessa dalla Società Costruttrice (D.I.A. di Variante, Richiesta di Accertamento di conformità, L. 10/91) e vengono di conseguenza prodotti dall'Amministrazione Comunale e dalla Polizia Locale relativi atti di verifica e sopralluogo fino al rilascio del <<PDC IN SANATORIA N. 36EP/2014>> in data 27.11.2014 (documentazione di cui agli Allegati da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G3c a G3q).

• In data 06.02.2015 la Polizia Locale trasmette al Comune di Latina e all'Ufficio Genio Civile la Delega alle Indagini da parte della Procura della Repubblica del 28.01.2015 - RGN 153/2015 mod. 45 Dott. CAPASSO alla quale vengono allegati gli Esposti del sig. **** Omissis **** dell'ottobre 2013, del maggio 2014, del gennaio 2015 (All. G4b). In data 08.04.2015 con prot. 48867 viene convocata Conferenza degli Uffici, Edilizia Privata, Pianificazione, Antiabusivismo, Espropri, Lavori Pubblici, Conferenza che si svolge in data 15.04.2015 (All. G8b - pag. 10-11) nella quale viene concordato di effettuare nuovo Sopralluogo. Il Verbale della suddetta Conferenza "finalizzata ad una disamina della problematica sollevata e propedeutica al sopralluogo da effettuarsi" viene poi trasmesso dalla Polizia Locale alla Procura in data 21.04.2015 con prot. 55355.

• In data 01.08.2015 con prot. 105319/2015/29/P.E. la Polizia Locale trasmette alla Procura della Repubblica gli Esiti degli Accertamenti effettuati in sede di Sopralluogo congiunto del 24.06.2015 (All. G4f). Nel Testo che viene prodotto alla Procura da parte della Polizia Locale viene citata (All. G4f - pag. 2) inoltre la Relazione di Sopralluogo con rilievi fotografici da parte dell'Ufficio Genio Civile di Latina acquisita al protocollo P.L. 82735 del 05.06.2015 (non presente nei Fascicoli consultati). Nella suddetta Relazione, oltre alle considerazioni sulle dichiarazioni rilasciate dal D.L. e dal Collaudatore, si relaziona espressamente che "La struttura così come è stata realizzata, risulta difforme rispetto al Progetto Esecutivo allegato all'Attestato di deposito per autorizzazione all'inizio dei lavori, POS 5319/D, Prot. N° 2013-0000245882 del 16/07/2013".

• In data 11.08.2015 con prot. 317333/GR/03/46 l'Ufficio Genio Civile invia alla Procura e all'Edilizia Privata la "Notizia di Reato per violazioni edilizie in zona sismica" ai sensi dell'art. 96 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, L. 241/90 e s.m.i., Regolamento Regionale n. 2 del 07.02.2012 (All. G4g). Infine in data 14.10.2015 prot. 140638 del 20.10.2015 il Genio Civile notifica ai "Responsabili dell'immobile" sig. **** Omissis **** "Notizie di Reato per violazione edilizia" (All. G4i) a seguito della quale la Società Debitrice **** Omissis **** in data 22.10.2015 depositava al Genio Civile apposita istanza e documentazione progettuale in sanatoria.

In data 11.12.2015 con prot. di ripresa del 14.12.2015 l'Esponente Sig. **** Omissis **** invia al Commissario del Comune di Latina una nota/esposto del 20.11.2015 (All. G4j).

• Il Genio Civile in data 03.03.2016 "Comunica" il parere positivo alla istanza presentata da **** Omissis **** in data 22.10.2015 (All. G5a). In data 30.03.2016 con prot. 42629 l'Esponente Sig. **** Omissis **** inoltra ulteriore esposto alla Procura, alla Polizia Municipale, al Servizio Edilizia Privata ed all'Ufficio Genio Civile.

• In data 31.05.2016 **** Omissis **** presenta Istanza per "Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001" acquisita agli atti del Comune con prot. 76435 del 01.06.2016 (All. G5b).

• In data 20.09.2016 viene effettuato Sopralluogo congiunto per verificare quanto riportato negli elaborati allegati alla predetta richiesta di "Accertamento di conformità". In data 22.09.2016 a seguito dei suddetti Rilievi, **** Omissis **** presenta nuovi elaborati acquisiti agli atti con prot. 128250 alla cui presentazione è seguito ULTERIORE SOPRALLUOGO e il VERBALE (tali documenti non risultano presenti nei Fascicoli consultati), tale sopralluogo viene comunque citato nell'ultima Relazione Tecnica del 2019 (All. G8c).

• In data 27.01.2017 i Tecnici del Comune insieme alla Polizia Locale effettuano Sopralluogo congiunto e trasmettono la Relazione Tecnica di Sopralluogo al Dirigente in data 16.02.2017 prot. 23322 (All. G6a). Con Nota Comunale del 16.05.2017 (All. G6c) viene comunicato "avvio del procedimento art. 10bis L. 241/90" riferito alla richiesta di PdC art. 36 presentata da **** Omissis **** (prot. 76435 del 01.06.2016).

Nella suddetta Nota Comunale art. 10bis dopo aver evidenziato la "non corretta procedura adottata dalla Società in merito alla richiesta di Accertamento di Conformità", veniva "suggerita" al titolare della pratica una procedura di "SCIA Tardiva" per ricondurre l'edificio nelle condizioni di legittimità di cui al PdC in Sanatoria 36EP/2014.

• In data 18.05.2017 la **** Omissis **** presenta quindi una S.C.I.A. "Tardiva" acquisita al protocollo 69515 (All.ti G6d, G6e, G6f) allegando anche la documentazione e dichiarazioni richieste (G6g) con Nota Comunale Art. 10bis del 16.05.2017.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 29.05.2017 prot. 74246 (All. G6h) il Comune richiede documentazione integrativa della SCIA sopra citata più specificatamente considerata DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA:
- elaborato grafico rappresentante la situazione ante e post-operam, degli interventi realizzati, oggetto di sanzione;
- elaborato grafico rappresentante la viabilità di accesso al lotto attuale, evidenziando le differenze rispetto a quella approvata con PdC 38EP del 24/07/2013.
Tuttavia all'interno dei fascicoli comunali consultati non è presente alcuna documentazione presentata da **** Omissis **** in adempimento a quanto richiesto dal Comune e per tale motivo la SCIA non potrebbe considerarsi "titolo acquisito" anche se quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati corrisponde "in parte" allo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente.

• In data 30.05.2017 con prot. 75678 del 31.05.2017, fascicolata con il N. 689/2017 (All.ti G6i, G6j,) viene acquisita agli atti del Comune una D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in applicazione della L.R.Lazio n. 21/2009 (PIANO CASA), nella Dichiarazione del Tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** (All. G6i – pag. 12) si legge che le opere consistono in:
<<CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE) DI N. 2 LOCALI DEPOSITO SITI AL PIANO SEMINTERRATO ED AMPLIAMENTO PIANO CASA (30% DELLA SUPERFICIE RESIDENZIALE CONCESSIONATA) ANCH'ESSO SITO AL PIANO SEMINTERRATO CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RIMOZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE E DEL SOTTOFONDO CON RIFACIMENTO DEL MASSETTO E DELLA PAVIMENTAZIONE AUMENTANDO L'ALTEZZA INTERNA DA 2.40 M. A 2.50 M>>.
Il PROTOCOLLO DI ASSEGNAZIONE della DIA al Tecnico Istruttore è quello del 29.06.2017 (vedi All. G6i - pag. 2) e ciò ha determinato la scadenza dei termini dei 30 giorni concessi all'amministrazione per emettere eventuali provvedimenti di diffida.
In riferimento all'Applicazione della L.R. 10/2011 – PIANO CASA i cui ultimi termini di presentazione sono stati prorogati sino al 31.05.2017, ed in riferimento anche alla Circolare Esplicativa della Regione Lazio (Deliberazione n. 20 del 26.01.2012) forse è necessario puntualizzare che da un punto di vista di "procedura edilizia":
- Il fabbricato in questione poteva rientrare nella fattispecie di cui all'art. 2 comma 1 lettera a) in quanto "legittimato" prima da un PdC 38EP/2013 il cui fine lavori poteva essere comunicato entro gennaio 2017 (visto il periodo di sospensione lavori dal 24.06.2014 al 27.11.2014) e da un successivo PdC in Sanatoria 36EP/2014 preso a riferimento per la presentazione della DIA Piano Casa, considerato che sino al 31.05.2017 non erano intervenuti provvedimenti di annullamento in autotutela, od in sede giurisdizionale;
- Il Fine Lavori è stato dichiarato il 15.09.2016 (All. G6b) quindi entro i termini stabiliti dal Piano Casa;
- Non risulta comunque nella Tavola Unica protocollata il 31.05.2017 uno Schema dettagliato che chiarisca in modo grafico ed analitico quanto stabilito al comma 1 dell'art. 3, nel ragguagliare gli interventi ammessi ai "limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile" necessario anche per quantificare gli oneri concessori dovuti.

• In data 31.05.2017 acquisita agli atti del Comune con prot. 76835 del 01.06.2017, fascicolata con il N. 863/17 (All. G6k, G6l) viene presentata una D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in applicazione della L. R. Lazio n. 13/2009 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti), nella Dichiarazione del Tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** si legge che le opere consistono in:
<<CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE) DI N. 2 LOCALI SOTTOTETTO CON COLLEGAMENTO ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOTTOSTANTI MEDIANTE TAGLIO DEL SOLAIO PER ALLOGGIAMENTO SCALA INTERNA ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI INDICATE NELL'ELABORATO GRAFICO COME INT. 3 E 4. RIMOZIONE CONTROSOFFITTO – SOLAIO>>.
Come nel caso della precedente pratica relativa al Piano Casa presentata il giorno prima, il Modello della pratica in questione è in realtà un modello di SCIA/DIA e, anche in questa circostanza, come già detto in precedenza, il PROTOCOLLO DI ASSEGNAZIONE della DIA al Tecnico Istruttore comunque diverso da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quello del Piano Casa, è del 04.07.2017, ben 34 giorni dopo la presentazione della pratica (vedi All. G6k - pag. 4).

• In data 07.06.2017 viene effettuato Sopralluogo congiunto ed in riferimento agli Accertamenti Delega Indagini RGN 2869/2017 Mod. 21 – MILIANO – Urb. – Richiesta accertamenti **** Omissis ****, la Polizia Locale invia Nota del 13.06.2017 alla Procura della Repubblica (All. G6m) a seguito del suddetto sopralluogo, a tale Nota è allegata documentazione fotografica del cantiere dalla quale si evince in parte lo stato dei lavori del Piano Sottotetto con le modifiche già apportate per renderlo "abitabile" anche in riferimento alla tipologia di infissi esterni e portoncino di ingresso.

• In data 14.08.2017 **** Omissis **** comunica con PEC al Comune (All. G6n) che in pari data avrebbe dato INIZIO AI LAVORI relativi alla DIA 689/2017 Piano Casa ed alla DIA 863/2017 Recupero Sottotetti. Tale comunicazione, "forse non dovuta", avrebbe potuto essere presa dall'amministrazione come "risoluzione del ritardo nell'assegnazione iniziale" per NOTIFICARE alla Società DIFFIDA IN PARI DATA finalizzata a bloccare i lavori. TUTTAVIA, come si legge nella PEC di cui sopra, quest'ultima VIENE ASSEGNATA AI TECNICI ISTRUTTORI delle due D.I.A. soltanto in data 21.08.2017.

• Con prot. 111996 del 24.08.2017 (troppo in ritardo) il Comune notifica alla Società l'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. PIANO CASA n. 689/2017 (All. G6o). La Nota Comunale di DIFFIDA all'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 10bis L.241/90, veniva quindi inviata quasi tre mesi dopo l'avvenuta presentazione della pratica (visti il ritardo iniziale nell'assegnazione della pratica al Tecnico Istruttore ed il ritardo nella assegnazione della comunicazione di Inizio Lavori dichiarato ed i tempi necessari per l'istruttoria della DIA resa ancor più complicata dagli innumerevoli atti presenti nei fascicoli).

• Con prot. 112000 del 24.08.2017 il Comune notifica alla Società l'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. SOTTOTETTI n. 863/2017 (All. G6p). La Nota Comunale di DIFFIDA all'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 10bis L.241/90, anche in questo caso viene inviata quasi tre mesi dopo l'avvenuta presentazione della pratica.

• Con Nota datata 19.10.2017 (All. G6q) e ricevuta dal Comune con PEC in data 23.10.2017, **** Omissis ****, in risposta alla dichiarazione di Improcedibilità del 24.08.2017 (art. 10bis della L. 241/90 e s.m.i.) relativa alla DIA 689/2017 Piano Casa, elenca i titoli abilitativi che non aveva dichiarato nel Modello della DIA. Tale Nota viene inviata ben oltre i 10 giorni previsti nell'art. 10bis ma, al di là della scadenza dei termini fissati, l'Amministrazione ha ritenuto di non accogliere i chiarimenti forniti visto il Diniego successivo. La Società, FORSE contando sul fatto che il Comune aveva comunicato l'art. 10bis oltre i 30 giorni consentiti e non aveva dato riscontro alla Comunicazione di Inizio Lavori del 14.08.2017 e, considerando che i termini previsti per il Piano Casa erano già scaduti il 31.05.2017, NON PRESENTA NUOVA DIA, come prescritto nell'Art. 10bis ma si limita ad integrare le dichiarazioni omesse nel Modello di presentazione ed in merito al rispetto dei requisiti di cui al D.M. 5 luglio 1975 (altezza minima e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) dichiara che <<gli ambienti al piano seminterrato non sono destinati a camere da letto, soggiorni, cucine o altro con permanenza fissa di persone>>.

• In data 22.02.2018 **** Omissis **** presenta una S.C.I.A. per "Varianti Non Essenziali alla DIA Piano Casa 689/2017" acquisita al prot. 27111 (All.ti G7a, G7b), nel Modello dichiara che i lavori inizieranno in data 23.02.2018 e che trattasi di "Variante in corso d'opera" consistenti in: <<Diversa distribuzione degli spazi interni senza alterazioni di volume nei locali posti al piano interrato. Il tutto è meglio riportato nell'elaborato planimetrico allegato>>.

• Con Nota del 26.04.2018 **** Omissis ****, acquisita al prot. 58615, in riferimento alla D.I.A. 863 del 31.05.2017 – Recupero Sottotetti, dopo oltre otto mesi dalla notifica dell'Improcedibilità, trasmette Elaborati Grafici in sostituzione di quelli presentati (All. G7c) in quanto non più interessata a rendere comunicabili gli appartamenti del Piano Primo con i sottotetti che in progetto diventano quindi "DUE MONOLOCALI CON BAGNO" (All. G7c – pag. 7).

Pertanto, come nel caso delle Integrazioni prodotte per la DIA Piano Casa, anche per la DIA Recupero Sottotetti in questione il Titolare della pratica si limita a produrre "Elaborati Grafici in sostituzione"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

senza rispettare in alcun modo quanto prescritto nell'art. 10bis dell' Improcedibilità ossia rendere conforme le nuove richieste con la "obbligatoria" presentazione di una NUOVA SCIA.
SI EVIDENZIA CHE:
- all'Improcedibilità del 24.08.2017 non ha fatto seguito alcun provvedimento di Diniego dell'amministrazione come invece avvenuto per la D.I.A. Piano Casa;
- all'interno dei Fascicoli consultati non è presente alcun documento presentato dopo il 26.04.2018;
- gli elaborati grafici in sostituzione (All. G7c) rappresentano al PIANO PRIMO una Situazione che risulta difforme dai precedenti Titoli più o meno validi (PdC 36EP/2014 in Sanatoria – All. G3o e S.C.I.A. Tardiva – All. G6f) o per meglio dire, i tramezzi che ora individuano le camere da letto ed i bagni del sub 7 al piano primo nelle precedenti pratiche non venivano rappresentati pertanto la distribuzione interna degli ambienti al Piano Primo è da ritenersi "non autorizzata da titolo edilizio" e quindi non legittima dal momento che i suddetti elaborati sostitutivi del 26.04.2018 non sono allegati ad alcuna SCIA.
A tale riguardo è logico presumere quindi che la situazione rilevata al Piano Primo a novembre del 2019 dichiarata successivamente nella Relazione Tecnica Comunale del 12.02.2020 (All. G8c – pag. 5) come "conforme alla documentazione in atti" non è da intendersi riferita comunque a Titoli edilizi validati.
• Con prot. 142290 del 29.10.2018 il Comune, dopo oltre un anno ed a firma di altro Tecnico subentrato al precedente, notifica alla Società il DINIEGO Definitivo della suddetta D.I.A. n. 689/2017 Piano Casa richiamando le Motivazioni dell'Improcedibilità notificata il 24.08.2017 (All. G7e). Nelle premesse del Diniego (All. G7e – pag. 1) si legge: <<Considerato:
- che entro il termine assegnato non sono pervenute osservazioni o memorie; Omissis…
- d) Rispetto dei requisiti del D.M. 05/07.>>
Come sopra descritto, in realtà le osservazioni e memorie sono state inviate il 19.10.2017 e 26.10.2017 (anche se oltre i 10 giorni previsti nell'art. 10bis) inoltre era stata presentata una nuova SCIA di Variante il 22.02.2018 pertanto non si comprende quanto scritto in premessa del Diniego se non perché dovuto ad una "disattenzione" nell'organizzazione degli Uffici in riferimento alla protocollazione delle PEC e relativa assegnazione ai tecnici istruttori od anche alla "difficoltosa istruttoria" effettuata in più riprese a causa del numero di pratiche presentate, degli esposti ricevuti con relativi accessi agli atti, dei sopralluoghi congiunti, delle informative e notizie di reato.
• A seguito del Diniego Definitivo del 29.10.2018, il Tecnico incaricato dalla società, Geom. **** Omissis ****, invia una Pec ricevuta dal Comune in data 31.10.2018 con prot. 143629 (vedi All. G7f - pag. 1) con la quale precisa i motivi secondo i quali il provvedimento di Diniego è oppugnabile e conclude richiedendo l'immediato annullamento/revoca dello stesso. Infatti con Pec del 07.12.2018 acquisita al protocollo 162812 dell'11.12.2018 il Geom. **** Omissis ****, sempre in riferimento alla DIA 689/2017 Piano Casa, trasmette documentazione integrativa a quella prodotta in data 31.10.2018 (All. G7h) trasmettendo un Elaborato Grafico con le "indicazioni della corretta destinazione d'uso dei locali al piano interrato" (All. G7i). Nella Nota di trasmissione e nella Tavola Unica allegata alla suddetta documentazione integrativa (All. G7i – pag. 9) si specifica che: <<Alcuni degli ambienti previsti (lavanderia e stireria), in quanto non adibiti ad abitazione, sono infatti esclusi dall'applicazione della disciplina prescritta dal D.M. Ministero della Sanità 5 luglio 1975… per altri locali adibiti ad abitazione previsti in progetto (corridoi, ripostigli bagni e gabinetti), l'altezza minima non è inferiore a quella di ml. 2,40 prescritta dall'art. 1, primo comma del citato D.M. Infine per tutti i locali previsti al piano interrato dell'edificio non sono applicabili i requisiti richiesti per l'illuminazione e l'areazione secondo quanto espressamente previsto dall'art. 5, primo comma del D.M. Ministero della Sanità 5 luglio 1975>>.
• Con provvedimento prot. 164374 del 13.12.2018 il Dirigente del Servizio Edilizia Privata ANNULLA (con effetto ex tunc) il precedente provvedimento di Diniego del 29.10.2018 (All. G7k).
• A seguito dell'Annullamento del Diniego del 13.12.2018, con sua Nota prot. S10/F1 2206 del 08.01.2019 (All. G8a) acquisita al prot. di ripresa comunale del 11.01.2019, la Polizia Locale richiede al Servizio Edilizia Privata del Comune di conoscere l'esito del riesame del procedimento edilizio. Pertanto, in data 23.10.2019 si riunisce una Conferenza dei Servizi (All. G8b – pag. 2-3) alla quale partecipano: la Polizia Locale, l'Ufficio Antiabusivismo e Condono, il Servizio Edilizia Privata e il Genio Civile. Tale Conferenza viene indetta al fine di stabilire lo stato di legittimità dei lavori eseguiti ed in corso di edificazione e, procedendo alla preventiva consultazione degli Esposti del Sig. **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pervenuti con prot.lli n. 6855828 del 26.06.2019, n. 195198 del 06.08.2019, n. 920088 del 11.10.2019 si invitano gli Uffici intervenuti ad effettuare controlli preliminari, per quanto di rispettiva competenza, prodromici a successivo sopralluogo congiunto.

• Con Nota prot. 17275 del 12.02.2020 (All. G8c) il Servizio Edilizia Privata invia al Dirigente ed alla Polizia Locale la Relazione Tecnica redatta a seguito dei Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019. Nella Relazione Tecnica in questione dopo aver elencato in modo sintetico la Cronologia delle vicende relative alla costruzione del Fabbricato a partire dalla data del 24.07.2013 relativa al rilascio del PdC 38EP/2013 sino alla data del 18.05.2017 relativa alla S.C.I.A. TARDIVA presentata in sostituzione dell'art. 36 presentato in data 01.06.2016 (All. G8c – pag. 2-3), si procede a relazionare sul Sopralluogo effettuato (All. G8c – pag. 3/6) e ad esporre le CONSIDERAZIONI E CONCLUSIONI (All. G8c – pag. 7-8).

• Con prot. 36002/2020/11/P.E. del 01.04.2020 (All. G8d) la Polizia Locale trasmette Informativa di Reato in riferimento ai Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019 rimandando alla Relazione Tecnica Comunale per una migliore esposizione dell'Informativa. A tale Informativa segue la comunicazione di Avvio del Procedimento da parte del Comune (All. G8e).

• Con Nota, indirizzata al Responsabile U.O.C. Antiabusivismo – Condono, Al Dirigente U.O.C. Polizia Giudiziaria e Amministrativa, al Procuratore della Repubblica, al Questore, acquisita agli atti del Comune con Protocollo N.0062878 del 03/06/2020 (All. G8f), la società **** Omissis **** risponde al suddetto Avvio del Procedimento argomentando e contestando quanto descritto nella Relazione Tecnica redatta a seguito dei Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019 a cui aveva fatto seguito l'Informativa N° 11.

• In pari data 03/06/2020 il Dirigente delle POLITICHE E SERVIZIO DI GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO emette ORDINANZA N° 145 avente per Oggetto: <<ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE ABUSIVAMENTE ESEGUITE EMESSA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL D.P.R. 06.06.2001 N° 380 E ART. 16 DELLA L.R. N° 15/08. **** Omissis **** (FASCICOLO N° 6332)>> (All. G8g).

• Non avendo avuto riscontro alla Nota del 03.06.2020 (All. G8f) prot. 62878 del 03.06.2020 inviata in pari data dell'Ordinanza di Demolizione emessa dal Dirigente dell'epoca (All. G8g), **** Omissis **** presenta RICORSO al T.A.R. contro l'Ordinanza di demolizione (All. G8i) acquisito agli atti con prot. 100381 del 16.09.2020. Con il Ricorso la Società chiede l'annullamento dell'Ordinanza n. 145/2020 (All. G8g) e dell'Informativa prot. 36002/2020/11/P.E. del 01.04.2020 (All. G8d) nonché la condanna al risarcimento del danno ingiusto derivante dall'illegittimo esercizio dell'attività amministrativa e dal mancato esercizio di quella obbligatoria.

• In data 29.10.2021 il T.A.R. emette Sentenza N. 595 e, contro la suddetta Sentenza la Società ricorre in Appello.

• In data 28.10.2021 la Procura della Repubblica dispone la Citazione in Giudizio del sig. **** Omissis **** n.q. di Legale rappresentante della **** Omissis ****, per l'udienza del 12.04.2023, atto di citazione che viene acquisito agli atti del Comune con prot. N.133353 del 20/07/2022 (All. G8k).

• Il Consiglio di Stato (Sezione Seconda) ha infine pronunciato la Sentenza del 15.11.2022 (All. G8l), con ordine di esecuzione della stessa da parte dell'autorità amministrativa, sul Ricorso Reg. Gen 4166 del 2022, proposto da **** Omissis **** contro il Comune di Latina per la Riforma della Sentenza del T.A.R. Lazio Sezione distaccata di Latina, Sezione Prima del 29.10.2021 n. 595. Tale Sentenza C.S. quindi stabilisce che le opere realizzate al piano interrato di cui alla D.I.A. del 31.05.2017 – PIANO CASA, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni, in un primo momento oggetto di Diniego del 29.10.2018 successivamente annullato in Autotuela in data 13.12.2018 sono da considerarsi "legittimate", AL CONTRARIO, le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi.

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA DESCRITTO in questa sede si può solo confermare quanto esposto nel Capitolo 7 dell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA e cioè che fermo restando l'esito delle procedure generali che il Comune deve porre in atto in riferimento a:

- Riacquisizione delle particelle 1247 – 1248 di proprietà Comunale destinate a Verde Pubblico ricadenti nel P.P.E. Q3 ad oggi occupate dai sig.ri **** Omissis ****;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Redazione, adozione ed approvazione della Variante del P.P.E. Q3;
- Approvazione in via definitiva di un progetto di "Accesso Carrabile" al lotto intercluso part. 1395;
- Riesame e verifica di tutta la documentazione presente agli atti del Comune, del Genio Civile e della A.G. al fine di stabilire se esiste e quale è l'ultimo Titolo edilizio al quale riferirsi per un "accertamento di conformità";
- Nuovi sopralluoghi in sito per stabilire in via definitiva l'attuale Stato dei luoghi riferito non solo alle singole unità immobiliari residenziali ma anche e soprattutto all'intero fabbricato ed alle pertinenze condominiali;

nel presente Capitolo, sentito il Responsabile dell'Ufficio Antiabusivismo con il quale, come già detto, ci si è confrontati in più riprese, si cercherà di ipotizzare le procedure possibili da adottare.

PARTENDO DAL PRESUPPOSTO CHE:
- Il Consiglio di Stato (Sezione Seconda) ha infine pronunciato la Sentenza del 15.11.2022 (All. G8l), con ordine di esecuzione della stessa da parte dell'autorità amministrativa, che stabilisce una volta per tutte che le opere realizzate al piano interrato di cui alla D.I.A. del 31.05.2017 – Piano Casa, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni, sono da considerarsi "legittimate" al contrario, le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi;
- Nel provvedimento di Annullamento del Diniego prot. 164374 del 13.12.2018 (All. G7k) riferito alla D.I.A. Piano Casa si è ritenuto di dover accogliere le istanze e l'ultima integrazione documentale prodotta con Pec del 07.12.2018 acquisita al protocollo 162812 dell'11.12.2018 (All. G7i) documentazione quindi da prendere come riferimento;
- Come già detto in precedenza non si comprende pienamente se la situazione rilevata al Piano Terra e Primo a novembre del 2019 dichiarata nella Relazione Tecnica Comunale del 12.02.2020 come "conforme alla documentazione in atti" (All. G8c – pag. 5) sia da intendersi riferita comunque a Titoli edilizi acquisiti dal momento che la S.C.I.A. Tardiva – All. G6f non può ritenersi valida anche se considerata tale dalla Società;
- Di conseguenza a tutto quanto sopra relazionato per i Piani Terra, Primo e Secondo si prende come riferimento il PdC 36EP/2014 in Sanatoria, considerando che quest'ultimo non è mai stato annullato dall'amministrazione;
- Il "parere positivo" del Genio Civile sulle opere strutturali è comunque stato rilasciato il 03.03.2016;
- restano comunque ferme tutte le prescrizioni di cui all'art. 98 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.: <<Né il Genio Civile (anche GC) né il Comune possono procedere con provvedimenti di qualsiasi tipo amministrativo, SENZA L'INTERVENUTO E MATURATO GIUDICATO PENALE. In aggiunta l'articolo 101 indica chiaramente che il Genio Civile deve sempre attendere dalla adita Cancelleria la comunicazione ufficiale del provvedimento adottato dal Giudice Penale>> (www.lexambiente.it - Urbanistica. In tema di violazione sismica e giudicato penale-commento a TAR Abruzzo, sentenza n. 315/2022 del 13 luglio 2022, a firma di Mauro Federici del 08.09.2022) - vedi recente Giurisprudenza raccolta dalla scrivente nel Capitolo 6 – AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA – GIURISPRUDENZA (All. G0b);

• si procede pertanto ad analizzare lo Stato dei Luoghi rilevato dalla scrivente in sede di sopralluoghi che in linea di massima coincide con quanto rilevato dai Tecnici Comunali in date 22.11.2019 e 20.12.2019 e conseguentemente relazionato con Nota prot. 17275 del 12.02.2020 (All. G8c) evidenziando le difformità riscontrate rispetto al Titolo edilizio di riferimento che dopo confronto con il Comune viene individuato nel PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 per quanto riguarda il PIANO TERRA RIALZATO e PIANO PRIMO e rispetto alla D.I.A. del 31.05.2017 – PIANO CASA, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni per il PIANO SEMINTERRATO, in particolare il riferimento viene fatto agli ELABORATI GRAFICI prodotti, dopo l'Annullamento del Diniego, con PROTOCOLLO 162812 DELL'11.12.2018 con le "indicazioni della corretta destinazione d'uso dei locali al piano interrato" (All. G7i).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIFFORMITA' FABBRICATO rispetto al PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014:
Fermo restando la conformazione del seminterrato riferita alle unità immobiliari residenziali sub 4 e 5, "fino a prova contraria" convalidata ma, come rilevato anche dai funzionari comunali, da verificare in relazione a TUTTE le Norme e Regolamenti specifici, visti gli atti comunali con le integrazioni alla D.I.A. Piano Casa appresso esaminate, in riferimento al fabbricato sui luoghi si rilevano le seguenti difformità:
a) La superficie destinata ai Garage (sub 11,12,13) è stata ampliata e modificata di conseguenza la loro suddivisione.
b) La rampa del Corpo Scala condominiale (sub 3) che era prevista come collegamento tra il pianerottolo del piano terra e l'area di manovra dei garage non è stata realizzata.
c) Il Locale Autoclave al Piano seminterrato (sub 3) è stato spostato in aderenza al volume ascensore.
d) Per collegare il percorso di ingresso condominiale pedonale e carrabile (sub 2) con il pianerottolo dei sub 4 e 5, è stata realizzata una scala esterna di 10 gradini.
e) Al piano secondo i locali Sottotetto (sub 16 e 17), destinati a volume tecnici per alloggiare i serbatoi e gli impianti condominiali, sono stati trasformati in unità immobiliari "residenziali" inoltre, sui luoghi, le porzioni di "terrazzo non praticabili" sono attualmente collegate (senza alcuna barriera) al terrazzo di pertinenza dei sub 16 e 17.

DIFFORMITA' PIANO PRIMO SUB 7 rispetto al PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o):
Nella fattispecie, l'appartamento a piano primo, ultimato ed abitato dal 2019, rispetto al Titolo edilizio in questione presenta le seguenti difformità:
•La suddivisione interna dell'appartamento non corrisponde con quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al PdC in Sanatoria 36/EP del 27.11.2014 (vedi All. G3o) nel quale viene rappresentato con un Unico grande soggiorno-pranzo con un bagno ed una sola camera da letto.

GARAGE SUB 13 non corrisponde a quanto rappresentato nel PDC 36/EP IN SANATORIA in quanto, come già detto in riferimento alle difformità generali del fabbricato la superficie destinata ai Garage (sub 11,12,13,14) è stata ampliata e/o modificata la loro suddivisione.

Alla luce di quanto sopra esposto e fermo restando l'esito delle procedure che il Comune deve porre in atto come sopra evidenziate, procedure generali che ad oggi sono ancora in itinere, non potendo in questa sede "prevedere" i "tempi tecnici-amministrativi" dell'Ente, a parere della scrivente si può solo "ipotizzare" che la soluzione dell'intera vicenda potrebbe essere SOLLECITATA e quindi conclusa solo con la presentazione da parte di ogni "futuro titolare" delle unità immobiliari di una qualsivoglia pratica edilizia che nella fattispecie del Lotto 4 potrebbe essere inizialmente una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per la difformità della suddivisione interna ma, per il Garage sub 13 annesso all'appartamento sarebbe necessaria una S.C.I.A. da presentare ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. allegando adeguati elaborati grafici dai quali si evince il relativo Titolo Edilizio di riferimento e lo stato dei luoghi al momento della presentazione della pratica ciò ovviamente presuppone la possibilità di dimostrare che lo stato dei luoghi rileva "Varianti Inessenziali" rispetto al Titolo Edilizio.
Infine con la presentazione della S.C.A. ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. sarà possibile certificare l'AGIBILITA' allegando TUTTA la documentazione di cui al comma 5 del citato art. 24:
<<5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi>>.
A tale riguardo si evidenzia che il Collaudo Statico da allegare dovrebbe necessariamente essere riferito alla documentazione esaminata dal Genio Civile che in data 03.03.2016 ha comunicato il parere positivo alla istanza presentata da **** Omissis **** in data 22.10.2015 (All. G5a).
In questa sede tuttavia non è possibile quantificare le somme necessarie per le suddette procedure e per le eventuali sanzioni di cui all'art. 22 della Legge Regione Lazio 11 Agosto 2008, n. 15, si può solo ipotizzare la somma totale di circa € 15.000,00 relativa ai diritti di segreteria ed alle spese tecniche per la S.C.I.A., la C.I.L.A., la S.C.A. e l'accatastamento.

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.

Come richiesto dal G.E. si è proceduto ad elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica - APE dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395, sub 7.
Non essendo in possesso del Libretto di impianto e relativo rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità ma essendo comunque presente sui luoghi una caldaia, si è proceduto all'elaborazione dell'attestato simulando la presenza del pannello solare e pannelli fotovoltaici.
Dall'APE risulta che l'immobile si trova in Classe F (All. I4).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In riferimento alla "Regolarità Edilizia" dell'immobile in questione (sub 13 - garage), in questa sede si può semplicemente evidenziare che per procedere alla definitiva "legittimità urbanistico-edilizia" dell'immobile dovranno essere applicati tutti i passaggi procedurali tecnico-amministrativi per verificare e quindi sanare lo stato dei luoghi difforme dal "titolo edilizio" al quale fare riferimento ovvero il PdC 36/EP in sanatoria del 2014.
Al fine di chiarire ciò si ritiene quindi di rimandare a tutto quanto relazionato in merito alla Regolarità Edilizia per il Bene N. 7.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'area di sedime del fabbricato è stata oggetto di due Atti d'Obbligo a favore del Comune di Latina:
- Atto d'Obbligo per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C1a) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
- Atto d'Obbligo (All. C1e), per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999, con il quale la **** Omissis **** vincola la particella 1364 (ora 1395) all'erigendo fabbricato.
Nel suddetto Atto d'obbligo si sono riscontrati vari riferimenti errati e l'omissione di dati in merito al precedente Atto d'Obbligo del 1977.
É probabile quindi che, per eventuali successive pratiche, il Comune "potrebbe" richiedere di apportare le necessarie "correzioni e modifiche" all'Atto d'Obbligo del 2013.

Trattandosi di Fabbricato ancora non ultimato (la Fine Lavori del 2016 non può ritenersi valida) non è mai stato redatto un "Regolamento di Condominio" pertanto gli attuali occupanti delle "unità immobiliari abitabili" gestiscono la situazione facendosi carico delle eventuali problematiche che potrebbero verificarsi, infatti gli immobili sono ancora allacciati alle utenze di cantiere, l'ascensore non è ancora stato installato, i garages non possono essere utilizzati. Tuttavia si evidenzia che secondo la normativa l'intero fabbricato e la sua area di pertinenza con le Parti Comuni non dovrebbero essere utilizzati sino all'ottenimento della AGIBILITA'.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SAN MARINO N. 29, PIANO T-S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In riferimento ai "Vincoli od Oneri" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 7.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Monolocale ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1

DESCRIZIONE

Il Lotto N. 5 è composto dal Bene n. 9 - monolocale a piano secondo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 6 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 16 (All. B5), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H5 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F5 – Documentazione Fotografica Lotto 5).
L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta di fronte all'ingresso al fabbricato.
L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5).

Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.
A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione").
Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento.
La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia").
In particolare per l'immobile in questione e per quello identificato come Lotto 6 posto sempre al piano secondo del fabbricato, si segnala che con Sentenza del Consiglio di Stato (Sezione Seconda) del 15.11.2022 (All. G8l), è stata ordinata la Demolizione/Ripristino dello stato dei luoghi in quanto non è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stata praticamente considerata valida la pratica D.I.A. del 01.06.2017 – Recupero Sottotetti fascicolata con il N. 863/2017 (le vicende tecnico-amministrative sono meglio descritte nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato). Ad oggi quindi i due Monolocali al Piano Secondo sono ufficialmente considerati "ABUSIVI".

Il Monolocale in questione sub 16, situato al piano secondo del fabbricato (vedi All. H5) ha una sup. Utile totale di mq. 39,45, una S.N.R. di mq. 11,78, una Superficie Lorda totale di mq. 51,19 ed una altezza interna media pari a ml. 2,26, è composto da ingresso - soggiorno – pranzo - Angolo cottura (mq. 30,85), Pluriuso (mq. 3,95), Bagno (mq. 4,65), Balcone/terrazza (mq. 11,78), che affaccia sul giardino del sub 4, in realtà la parte di terrazzo utilizzabile è più estesa ma da considerarsi ufficialmente inibita all'uso in quanto non autorizzata dal titolo edilizio (vedi come rappresentato nell'All. H5).

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è risultata sufficiente per l'identificazione degli immobili pignorati.
A seguito della verifica contestuale della documentazione reperita dalla scrivente ed in particolare: Elaborati Planimetrici depositati in Catasto (Allegati B0a, B0b, B0c), Visure storiche (Allegati B0), Atti - Formalità -Iscrizioni - Trascrizioni (All. C0), Fascicoli delle Pratiche Edilizie (All. G) e dai sopralluoghi effettuati in sito (All. H), è stato possibile confermare la identificazione catastale dei beni pignorati.
Il presente Pignoramento si riferisce quindi ad unità immobiliari facenti parte di un Fabbricato di tre piani fuori terra più seminterrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 (All. B0), sito a Latina in Via San Marino s.n.c., ad oggi tutte le unità immobiliari sono identificate catastalmente come "Categoria F3 – in Corso di costruzione" infatti nell'ultimo Elaborato Planimetrico depositato in data 27.09.2018 (All. B0c) le unità risultano ancora senza la distribuzione interna degli ambienti.
Per opportuna conoscenza da verifica effettuata sugli Atti antecedenti al ventennio della trascrizione del pignoramento si segnala l'esistenza di un primo Atto d'obbligo del 18.07.1977 per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C1a) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
SI EVIDENZIA CHE la scrivente è venuta a conoscenza dell'esistenza del suddetto Atto d'Obbligo solo leggendo il Preliminare di Compravendita del Notaio Celeste riferito ad una delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (All. C1l – pag. 5). Tale Atto non viene comunque menzionato sull'Atto d'Obbligo del 24.05.2013 per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999 (All. C1e).

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE l'indirizzo dell'immobile pignorato risulta erroneamente descritto come "VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC" nella Visura Catastale, nel Ricorso per Decreto Ingiuntivo, nell'Atto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Pignoramento, nell'Istanza di Vendita e nella Certificazione Notarile pertanto la scrivente CTU ha proceduto ad inoltrare richiesta ufficiale all'Ufficio Toponomastica del Comune di Latina per ottenere una Attestazione sulla corretta Denominazione della Via (All. D2a - D2b) quindi l'indirizzo corretto del Fabbricato e delle Unità immobiliari pignorate è: "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

SI EVIDENZIA CHE il sub 16 (monolocale) in questione (Lotto 5 di vendita) è stato oggetto di un Preliminare di Compravendita stipulato con la Società Debitrice in data 20.08.2018 (All. C1k) dal sig. **** Omissis **** tale scrittura privata però non è mai stata trascritta.

CONFINI

Per opportuna conoscenza vengono di seguito descritti prima i confini catastali dell'area di sedime del Fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 facendo riferimento alla Mappa scaricata il 17.11.2022 (All. B0d):
• con immobile Foglio 170 part. 691 – Seminativo Arboreo (All. B0o) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta' ½ e di **** Omissis **** Proprieta' ½;
• con immobile Foglio 170 part. 678 – Ente Urbano (All. B0p) di proprietà di **** Omissis **** da verificare proprietaria in comunione legale per 1/2 fino al 27/01/1993 e di **** Omissis **** da verificare proprietario in comunione legale per 1/2 fino al 27/01/1993;
• con immobile Foglio 170 part. 1261 – Seminativo (All. B0q) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000;
• con immobile Foglio 170 part. 1365 (All. B0r), di proprietà di **** Omissis **** Sede in **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** Proprieta' 1/1;
• con immobile Foglio 170 part. 1247 – Seminativo Arboreo (All. B0s) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta'. A tale riguardo si fa presente che il terreno in questione di cui si tratta nel Capitolo "Regolarità Ediliza" e in modo dettagliato nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA è a tutt'oggi occupato da **** Omissis **** in forza del Contratto di Concessione del 07.11.2008 (All. G1e) stipulato dal Comune ma ormai scaduto e non rinnovato;
Salvo altri.
Rammentando che l'intero fabbricato risulta tuttora accatastato come Categoria F3 (in Corso di costruzione) e pertanto di proprietà di **** Omissis ****, in riferimento ai Confini specifici del sub 6 (All. B3a) si rimanda sempre all'Elaborato Planimetrico del 2018 (All. B0c) la cui rappresentazione è stata verificata in sede di sopralluoghi in sito.

Bene N. 9 – Monolocale Sub 16 – Piano Secondo:
• con distacco sub 10 area di manovra autorimessa del fabbricato.;
• con distacco immobili Foglio 170 part. 678;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• con distacco immobile Foglio 170 part. 1261 – Seminativo (All. B0q);
• con immobile sub 17 (piano 2);
• con sub 3 corpo scala del fabbricato;
Salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,45 mq	51,19 mq	1	51,19 mq	2,26 m	2
Terrazza	11,78 mq	12,96 mq	0,25	3,24 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**54,43 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,43 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che l'altezza sopra riportata si riferisce alla media delle varie altezze rilevate all'interno del Monolocale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1990** al **12/07/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14;15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **08/03/2001** al **14/08/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **14/08/2001** al **30/03/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/03/2004** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **11/10/2006** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/04/2013** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1364 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.98 Reddito dominicale € 9,19 Reddito agrario € 6,67
Dal **30/04/2013** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **03/04/2014** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **07/04/2014** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **22/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **27/09/2018** al **27/09/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395, Sub. 16 Categoria F3 Piano 2

In riferimento alle Variazioni Catastali subite dall'immobile acquistato dalla Società Debitrice nel 2014, distinto al al Foglio 170 del Comune di Latina part. 1395 al N.C.T. come ENTE URBANO (All. B0e), al N.C.E.U. (All. B0f) essa è stata soppressa per dare origine ai Vari Sub del fabbricato. Su tale particella veniva iscritta Ipoteca del 10.06.2014 R.P. 1405, si evidenzia che ai Terreni le Variazioni derivano dai seguenti Dati:

- Dal 28/05/1990 al 12/07/1990: VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/05/1990 - T.AGG.705/90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n.185.1/1990 in atti dal 26/04/1994. Partita 2956. Annotazioni: di immobile: "SR" ORIGINATO DAL NUM.63. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- Foglio:170 Particella:1079 ; Foglio:170 Particella:1080 ; Foglio:170 Particella:1081 ; Foglio:170 Particella:1082 ;
Foglio:170 Particella:1083 ; Foglio:170 Particella:1084 ; Foglio:170 Particella:1085 ; Foglio:170 Particella:1086 ;
Foglio:170 Particella:1087 ; Foglio:170 Particella:1088 ; Foglio:170 Particella:1089 ; Foglio:170 Particella:1090 ;
Foglio:170 Particella:1091 ; Foglio:170 Particella:1093 ; Foglio:170 Particella:1094 ; Foglio:170 Particella:1095 ;
Foglio:170 Particella:1096 ; Foglio:170 Particella:1097 ;
- Dal 12/07/1990 al 08/03/2001: Atto del 12/07/1990 Pubblico ufficiale NICOTRA ANDREA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 32352 Registrazione n. 3720 registrato in data 31/07/1990 - n. 5365.4/1990 in atti dal 26/04/1994.
- Dal 08/03/2001 al 14/08/2001: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2001 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 731 n. 72 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI **** Omissis **** Voltura n. 6782.1/2005 - Pratica n. LT0084575 in atti dal 24/05/2005.
- Dal 14/08/2001 al 30/03/2004: FRAZIONAMENTO del 14/08/2001 Pratica n. 174960 in atti dal 14/08/2001 (n. 2585.1/2001).
- Dal 30/03/2004 al 11/10/2006: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2004 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 731 n. 73 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI **** Omissis **** Voltura n. 6789.1/2005 - Pratica n. LT0084535 in atti dal 24/05/2005.
- Dal 11/10/2006 al 30/04/2013: Atto del 11/10/2006 Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44612 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21240.1/2006 Reparto PI di LATINA in atti dal 08/11/2006.
- Dal 30/04/2013 al 03/04/2014: FRAZIONAMENTO del 30/04/2013 Pratica n. LT0059758 in atti dal 30/04/2013 presentato il 29/04/2013 (n. 59758.1/2013).
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1220.
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1365.
- Dal 03/04/2014 al 03/04/2014: Tipo Mappale del 03/04/2014 Pratica n. LT0044621 in atti dal 03/04/2014 presentato il 03/04/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 44621.1/2014). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1364.

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinto al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395 (All. B0f) ed in riferimento agli Elaborati Planimetrici depositati in Catasto, si evidenzia che esse derivano dai seguenti Dati:
- Dal 07/04/2014 al 07/04/2014: COSTITUZIONE del 07/04/2014 Pratica n. LT0045449 in atti dal 07/04/2014 COSTITUZIONE (n. 391.1/2014).
- Dal 07/04/2014 al 22/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 22/05/2017 al 22/05/2017: Unita' immobiliare 1395 viene soppressa dal 22/05/2017 - VARIAZIONE del 18/05/2017 Pratica n. LT0054133 in atti dal 22/05/2017 DIV (n. 10544.1/2017). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 1; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 2; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 3; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 4; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 5; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 6; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 7; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 8; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 9; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 10; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 11; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 12; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 13; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 14; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 15;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento all'immobile sub 16 (All. B5):
- Dal 22/05/2017 al 27/09/2018: (ALTRE) del 27/09/2018 Pratica n. LT0105173 in atti dal 27/09/2018 COSTITUZIONE DI UNITA' IN F3 (n.1410.1/2018). Indirizzo: VIALE SAN MARINO n. SNC Piano 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	170	1395	16		F3					2	

Corrispondenza catastale

Dalla verifica degli Elaborati Planimetrici si evince che la consistenza delle unità immobiliari costituite ha subito trasformazioni a partire dal primo Elaborato del 2014 (All. B0a) sino all'ultimo del 2018 (All. B0c) che tuttavia non definisce ancora la distribuzione esterna ed interna delle singole unità immobiliari in quanto quest'ultime risultano ancore accatastate come Categoria "F3". Non sarà quindi possibile verificare una "Corrispondenza Catastale" con l'effettivo Stato dei luoghi ma si procederà, come meglio descritto nel Capitolo "Regolarità Edilizia", alla verifica dei luoghi esclusivamente con l'ultimo Titolo Edilizio che "probabilmente" sarà ritenuto valido dal Comune che in questo caso si riferisce al PdC in Sanatoria 36/EP del 2014 dal momento che la la Sentenza del C.S. del 15.11.2022 (All. G8l) ha stabilito una volta per tutte che le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi.
Come meglio descritto nel Capitolo "Regolarità Edilizia", ferma restando la necessità di procedere con pratiche edilizie per ricondurre l'immobile pignorato in questione alle condizioni di legittimità urbanistico – edilizia, sarà necessario procedere alla redazione di un "Elaborato Planimetrico" definitivo ed all'accatastamento dell'unità immobiliare con la presentazione della DOCFA ed allegata "planimetria catastale", variando anche l'indirizzo che dovrà essere "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

PATTI

SI EVIDENZIA CHE il sub 16 (Monolocale) in questione (Lotto 5 di vendita) sono stati oggetto di un Preliminare di Compravendita stipulato con la Società Debitrice in data 20.08.208 (All. C1k) dal sig. **** Omissis **** ma tale Scrittura Privata non è mai stata trascritta.

STATO CONSERVATIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N. 9 – sub 16
Come si evince dall'All. F5 - Documentazione Fotografica Lotto 5 l'immobile è in ottimo stato di conservazione, risulta occupato dal 2019 dal sig. **** Omissis **** che ha stipulato un Preliminare di compravendita con la Società debitrice.
Per una più specifica descrizione si rimanda al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".

PARTI COMUNI

Le Unità Immobiliari oggetto del presente pignoramento sono state suddivise in 6 Lotti che vengono venduti con annesse PARTI COMUNI ai Sub 4, 14, 5, 12, 6, 11, 7, 13, 16,17 identificate come BENI COMUNI NON CENSIBILI più specificatamente:
- Ingresso pedonale e carrabile del fabbricato - fgl.170 part.1395 sub 1 (All. B0g);
- Rampa pedonale e carrabile di accesso al piano terra ed interrato - fgl.170 part.1395 sub 2 (All. B0h);
- Corpo Scala-ascensore del fabbricato e Locale Autoclave piano interrato - fgl.170 part.1395 sub 3 (All. B0i);
- Area di manovra Autorimessa piano interrato - fgl.170 part.1395 sub 10 (All. B0j);
- Copertura - fgl.170 part.1395 sub 15 (All. B0k).

SI EVIDENZIA CHE il Fabbricato come del resto tutte le unità immobiliari e parti condominiali risultano ad oggi ancora accatastati come "F3 in corso di costruzione".
SI EVIDENZIA INOLTRE CHE non risulta ancora installato l'ascensore e le unità immobiliari sono ancora collegate alle utenze di cantiere e, nonostante gli immobili al piano primo e secondo siano già da tempo abitati, il FINE LAVORI dichiarato nel 2016 non può essere considerato valido in quanto sussistono le innumerevoli problematiche riscontrate e trattate nei Capitoli della "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'attuale accesso alla particella 1395 dove insiste il Fabbricato pignorato avviene attraverso il passaggio sulle particelle 1250 e 1247 di proprietà del Comune di Latina (All.ti B0s - B0t).
La problematica dell'Accesso Carrabile è stata trattata nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente
nell'All. "G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

Si evidenzia che sulla copertura piana dell'unità immobiliare in questione sono posizionati alcuni dei Pannelli Solari che alimentano la fornitura di acqua calda degli appartamenti ad oggi presenti nel fabbricato. Ciò quindi rappresenta una servitù per il passaggio attraverso il terrazzo dell'immobile al fine di eventuale manutenzione dei suddetti impianti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO (vedi All. F5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 5 - Foto 1/23):
Il Fabbricato nel quale è ubicato l'immobile pignorato sub 16 – int. 6 situato al piano secondo è stato edificato in forza del PdC 38/EP del 24.07.2013 ma, come viene ampiamente descritto nel "Capitolo Regolarità Edilizia" e più specificatamente trattato negli Allegati G0a – CRONOLOGIA EVENTI e G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA, a partire dall'inizio lavori dichiarato in data 02.08.2013, nel Corso della costruzione ha subito varie modifiche sia a livello strutturale che architettonico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In questa sede pertanto, si procederà a descrivere le "Caratteristiche Costruttive" basandosi sulla verifica dello stato dei luoghi da parte della scrivente e sulle "relazioni tecniche" e "documentazione fotografica" presenti in atti sia quelle riferite alle "pratiche edilizie" sia quelle riferite agli "esposti", sia infine a quelle riferite ai "sopralluoghi in sito effettuati dai Tecnici Comunali, dalla Polizia Locale e dai Funzionari del Genio Civile".
Le Fondazioni del fabbricato sono state realizzate in travi rovesce e pareti di contenimento in c.a. insistenti in parte su pali ai confini con le particelle 678 e 1247 (vedi All. G2j - Diffida Confinante ottobre 2013 – Foto pag. 37-38 e All. G6f - Tav.UnicaSCIA18.05.2017); la Struttura Verticale ed Orizzontale è in pilastri e travi in c.a. con solai in latero-cemento (vedi All. G2n - Soprall.Cong.11.12.2013 – Foto Pag. 6/9); la Copertura è in c.a. parte a tetto, parte piana e parte a tetto riportato (vedi precedente All. G2n ed All. G3d - Accert.Verb.Cong.03.06.2014 – Foto Pag. 14/19).
La composizione dei solai viene meglio descritta nella Relazione di cui alla Legge 10/91 depositata il 02.07.2014 (All. G3i – pag. 41/44). A tale riguardo tuttavia, SI EVIDENZIA CHE in riferimento agli immobili sub 4 e sub 5 nella suddetta relazione non viene considerato che i loro piani interrati – comunicanti con il piano terra - subiranno le modifiche per il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO di cui al PIANO CASA presentato nel 2017, nei titoli edilizi presentati ed in parte assentiti, prima del Piano Casa i locali situati al piano interrato erano destinati a Depositi e Garage.
Dall'All. G3i si evince che lo spessore dei solai finiti dovrebbe essere variabile da cm. 33 a cm. 49, nella Sezione A-A dell'elaborato grafico allegato al PdC 36/EP in Sanatoria tutti i solai piani vengono indicati di cm. 42 (vedi All. G3o).
Secondo quanto descritto nella Relazione Legge 10/91 depositata in Comune in data 02.07.2014, le tamponature perimetrali esterne dovrebbero essere di due tipi:
- parte in blocchi di laterizio spessore cm. 12, forati interni da cm. 8 ed interposta camera d'aria di cm. 3 e polistirene espanso da cm. 10, per uno spessore totale di cm. 37 comprensivo di intonaco interno ed esterno (vedi All. G3i – pag. 45);
- parte in monoblocco di laterizio non isolato di spessore totale di cm. 34 comprensivo di intonaco interno ed esterno (vedi All. G3i – pag. 47).
Sui luoghi all'esterno il fabbricato si presenta per lo più in paramento di cortina.
I tramezzi interni sono in Forati da cm. 8 con spessore totale comprensivo di intonaco pari a cm. 10 (vedi All. G3i – pag. 46). Gli intonaci interni sono di calce e gesso e quelli esterni in malta di cemento.
Nell'elaborato (All. G3o) e nella Relazione tecnica (All. G3n) allegati ala PdC 36/EP in Sanatoria del 2014 vengono descritti gli impianti di adduzione idrica, l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche e relativo manufatto di recupero di quest'ultime per l'utilizzo negli scarichi dei bagni, l'impianto di smaltimento delle acque nere ma, in sede di sopralluoghi non è stato possibile verificare con certezza i tracciati degli impianti né il serbatoio previsto per il recupero delle acque piovane.
L'adduzione idrica avviene attraverso allaccio all'acquedotto comunale.
La fornitura di metano per l'alimentazione delle Caldaie autonome avviene attraverso l'allaccio alla rete comunale.
In riferimento agli impianti tecnologici relativi ai Pannelli Solari e Fotovoltaici rappresentati negli elaborati grafici dei progetti e nelle relazioni tecniche allegate in sede di sopralluoghi si è verificato la presenza di n. 4 pannelli solari posizionati sulla parte piana della copertura del Sottotetto del sub 16 e sub 17, n. 2 pannelli solari posizionati sulla copertura del Corpo Scala, n. 16 pannelli fotovoltaici posizionati tutti sulla falda del tetto riportato in corrispondenza del sub 17 (vedi Prima Immagine dell'All. F1 – Documentazione Fotografica – Lotto 1). Pertanto i suddetti impianti tecnologici a servizio di tutte le unità immobiliari residenziali presenti nel fabbricato sono posizionati tutti sulla copertura del fabbricato corrispondente al sub 15 catastale ma per la loro eventuale manutenzione è necessario passare dalle terrazze di pertinenza del sub 16 e del sub 17. Inoltre, come anche dichiarato da un occupante di una delle unità immobiliari, i pannelli fotovoltaici non sono ancora collegati alle single utenze ed I pannelli solari presentano qualche problema nel loro funzionamento.
All'ingresso del fabbricato, ma fuori dai limiti catastali della part. 1395, è stato realizzato un manufatto contenitore in cemento che racchiude sia i contatori gas metano sia le cassette postali (Foto 1/4).
L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato ed alle unità immobiliari avviene attraverso un Cancello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

metallico a due battenti che apre su una leggera discesa che conduce sia alla scala di 10 gradini il cui primo pianerottolo di arrivo è posto a quota + 0,90 ml. circa rispetto alla quota stradale di Via San Marino, sia all'area di manovra dei Garage (Foto 5/13). A quota seminterrato in corrispondenza del blocco ascensore, (il corpo scala non scende al piano seminterrato) è posizionato un altro Quadro elettrico (Foto 13/17) collegato alle singole unità immobiliari residenziali ed alle utenze condominiali, in prossimità del corpo ascensore è situato un locale Autoclave condominiale (Foto 18/23).

Bene N. 9 - UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA sub 16 piano 2 – int. 6 (vedi All. F5 – Documentazione Fotografica Lotto 5 ed All. H5 – Rilievo): Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali e costruttive generali si rimanda a quanto sopra esposto in riferimento all'intero fabbricato, di seguito vengono meglio descritte alcune caratteristiche specifiche dell'immobile in questione che risultano uguali a quelle già documentate nelle Foto allegate all'ultimo Sopralluogo effettuato dai Tecnici Comunali nel novembre 2019.
Trattasi di uno dei "Monolocali" che la Società Debitrice ha tentato di legittimare con D.I.A. 863/2017 (Recupero Sottotetti ai sensi della L.R. 13/2009 e ss.mm.ii.) e successive sostituzioni/integrazioni degli elaborati grafici fino al 2018 ma che, come meglio descritto nel Capitolo Regolarità Edilizia, non ha avuto esito favorevole.
TUTTAVIA SI EVIDENZIA CHE l'indicazione della Superficie Utile (S.U.) e Superficie Non Residenziale (S.N.R.) che segue viene fatta in considerazione di quanto verificato sui luoghi per poi successivamente applicare, in riferimento alla Stima, un deprezzamento dovuto a tutte le procedure ed opere edilizie necessarie per ricondurre l'unità immobiliare al suo stato di legittimità, come stabilito infine dalla Sentenza del Consiglio di Stato del 2022 (All. G8l), il tutto meglio illustrato nei Capitoli dedicati alla "Regolarità Edilizia" ed alla "Stima".
Pertanto si considera la superficie del sub 16 (vedi All. H5) così suddivisa: S.U. mq. 39,45, S.N.R. mq. 11,78, Sup. Lorda mq. 51,19.

L'Esposizione del Monolocale è nord/est,, vi si accede dal percorso carrabile e pedonale in leggera pendenza attraverso 10 scalini che arrivano al primo pianerottolo del corpo scala posto ad una quota di circa ml. 0,90 rispetto alla quota stradale di Via San Marino, salendo due rampe di scale si giunge al pianerottolo posto al piano secondo del fabbricato (Foto 24,25) sul quale si aprono i sub 16 e 17 (rispettivamente gli interni 6 e 5).
La suddivisione interna del Monolocale (All. H5) tuttavia non corrisponde neanche con quanto rappresentato nell'elaborato grafico prodotto in data 26.04.2018 in sostituzione di quello presentato con D.I.A. prot. 76835 del 01.06.2017 per il Recupero dei Sottotetti (titolo comunque non valido – vedi Capitolo Regolarità Edilizia).

Sui luoghi l'appartamento è composto da un ambiente destinato a ingresso – soggiorno – pranzo – angolo cottura – letto di mq. 30,85 (Foto 26/33), piccolissimo Pluriuso di mq. 3,95 (Foto 36,37), un piccolo bagno di mq. 4,65 (Foto 34,35). Il monolocale si apre sul balcone/terrazza di mq. 11,78 (Foto 38,39) che attraverso un passaggio piuttosto stretto è collegato alla parte terrazzata posta a nord (Foto 42/46). Tale collegamento era inibito da un parapetto barriera in quanto non autorizzato dal Titolo Edilizio (vedi Foto 42) che è stato però rimosso al fine di permettere l'utilizzo anche del terrazzino a nord.
L'altezza utile interna media è pari a ml. 2,26.
L'immobile è in ottimo stato di conservazione ed abitato dal 2019.
Le pavimentazioni ed i rivestimenti del bagno sono di ottima fattura, gli impianti sono tutti funzionanti come anche dichiarato dall'occupante.
Il portoncino di ingresso è blindato (Foto 26) e gli infissi esterni sono in PVC con vetro-camera provvisti di zanzariere (Foto 38,39).
In riferimento alla descrizione degli impianti si rimanda anche a quanto descritto nella Relazione Tecnica allegata alla S.C.I.A. Tardiva del 2017 (All. G6e). La produzione di acqua calda sanitaria per buona parte dell'anno dovrebbe essere alimentata dai pannelli solari posizionati sulla copertura del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato collegati in modo autonomo all'unità immobiliare ma, come già detto in alcuni casi non perfettamente funzionanti. Gli scarichi dei Water dovrebbero essere collegati al Serbatoio di recupero delle acque piovane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da Caldaia autonoma posta all'esterno dell'unità immobiliare sul terrazzo (Foto 39/41). E' presente nella zona soggiorno l'apparecchio condizionatore (Foto 33,39). L'impianto elettrico è stato realizzato a norma considerando il fatto che comunque le unità immobiliari del piano primo e secondo sono già abitate dal 2019 (Foto 28) ma ad oggi risulta ancora collegato solo alle rete di cantiere. E' presente all'interno il Video-Citofono (Foto 28).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento sub 16 - int. 6 è a tutt'oggi occupato dal Sig. **** Omissis **** che ha stipulato con la Società Debitrice in data 20.08.2018 un Preliminare di Compravendita (All. C1k) però mai trascritto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	**Atto di Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Andrea Nicotra di Latina	12/07/1990	32352	5539
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari di Latina	19/07/1990	13220	9455
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/03/2001** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Benevento	10/02/2005	72	731
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	10/01/2006	677	504
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **11/10/2006** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Coppola di Latina	11/10/2006	44612	19604
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	07/11/2006	36151 – 36152 - 36153	21238 – 21239 - 21240
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Latina	06/11/2006	9289	
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Enzo Becchetti di Latina	07/04/2014	23961	13132
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	02/05/2014	10649	8339
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Latina	30/04/2014	4903	1/T

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.

In riferimento agli Atti sopra elencati si evidenzia che:
- Con Atto di Compravendita del 11.10.2006 (All. C0a3) per Notaio Giuseppe Coppola di Latina, Rep. 44612, Racc. 19604, registrato a Latina il 06.11.2006 al n. 9289 ed ivi trascritto il 07.11.2006, Reg. gen. 36151 – 36152 – 36153, Reg. part. 21238 – 21239 – 21240, la società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, acquista dai signori **** Omissis **** la piena proprietà del lotto di terreno di mq. 691 sito a Latina in Via San Marino e distinto al catasto Terreni al foglio 170, particella 1220, ad essi pervenuto parte per Successione al loro padre **** Omissis **** deceduto in data 08.03.2001 e parte per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Successione alla loro madre **** Omissis **** deceduta in data 30.03.2004.

OSSERVAZIONI:
• L'atto in questione è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi comunali.
• In riferimento alla verifica degli Atti e Successioni riconducibili alla proprietà dei signori **** Omissis ****, precedenti a quello sopra indicato, si rimanda a quanto puntualmente descritto nella Certificazione del Notaio Sergio Cappelli del 21.03.2022 depositata in atti come Documentazione Ipo-Catastale. Tuttavia, sempre all'interno dei fascicoli comunali è stata reperita la Trascrizione del precedente Atto di DIVISIONE del 17.07.1990 per Notaio Nicotra di Latina, Rep. 32352/5539, trascritto a Latina il 19.07.1990, Reg. Part. 9455 (All. C0a2) con il quale i Sig.ri **** Omissis **** dichiarando di accettare l'eredità del loro padre **** Omissis ****, si dividono e si assegnano i lotti di terreno riferiti alla proprietà dell'ex Podere 176, più specificatamente al Sig. **** Omissis **** viene assegnata la particella 1092 (All. C0a2 - pag. 3) che poi sarà soppressa con FRAZIONAMENTO del 14/08/2001 Pratica n. 174960 in atti dal 14/08/2001 (n. 2585.1/2001) (vedi All. B0e) per originare la particella 1220 di mq. 691.

- Con Atto di Compravendita del 07.04.2014 (All. C0a5) per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep. 23961, Racc. 13132, registrato a Latina il 30.04.2014 al n. 4903 serie 1T ed ivi trascritto il 02.05.2014, Reg. gen. 10649, Reg. part. 8339 (All. C0a6), la società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, oltre altri beni elencati all'art. 1 dell'atto ai punti A – B – C, acquista: <<D) fabbricato, in corso di costruzione, sito in Comune di Latina, via Sebastiano Marino, composto da piano interrato e tre piani fuori terra ed annessa corte di esclusiva pertinenza di mq. 698 (seicentonovantotto), confinante con particelle 1247, 2365 e 638 salvo altri>>.

OSSERVAZIONI:
• L'atto in questione è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi comunali.
• Non entrando nel merito della "validità" dell'Atto si precisa comunque che:
- La descrizione dei lotti confinanti, a meno della particella 1247, è errata.
- All'art. 3 dell'Atto l'istanza di PdC richiamata si riferisce esclusivamente all'immobile sito in Via Quarto di cui al punto A – B e quindi non viene in alcun modo fatto il riferimento al Fabbricato in questione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Latina il 10/06/2014
  Reg. gen. 13495 - Reg. part. 1405
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 550.000,00
  Rogante: Notaio Enzo Becchetti di Latina
  Data: 10/06/2014
  N° repertorio: 24202
  N° raccolta: 13303
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Trattasi di IPOTECA VOLONTARIA (All. C3a) a favore di **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** contro **** Omissis **** Codice fiscale ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Omissis **** Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Capitale € 550.000,00 Interessi € 550.000,00 Spese - Totale € 1.100.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni Nella Sezione D della Nota si legge: LA BANCA CONSENTE DI DARE A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 550.000 (CINQUECENTOCINQUANTAMILA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE IL PRESENTE MUTUO E' FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMPRENSIVO DI NUMERO QUATTRO (N.4) APPARTAMENTI AD USO ABITAZIONE, CON ACCESSORI… … NEL RISPETTO DI QUANTO DI SEGUITO PATTUITO, LA SOMMA DI COMPLESSIVI EURO 550.000 (CINQUECENTOCINQUANTA) CONCESSA A MUTUO POTRA' ESSERE INTERAMENTE UTILIZZATA DALLA PARTE MUTUATARIA PER LA COSTRUZIONE/DELL'IMMOBILE DA EROGARSI A STATO AVANZAMENTO LAVORI: TALI EROGAZIONI, SE SUPERIORI AL 50% (CINQUANTA PER CENTO) E FINO ALL'IMPORTO DEL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO TRE COMPROMESSI DI VENDITA; QUELLE SUPERIORI AL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO QUATTRO COMPROMESSI DI VENDITA... Nell'Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1405 del 10/06/2014 È presente: • ANNOTAZIONE presentata il 21/07/2014 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 1904 Registro generale n. 16689 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE (All. C3b) Nella Sezione D della Nota si legge: LA PARTE MUTUATARIA SUDDETTA: - DICHIARA DI AVER RICEVUTO QUI ALL'ATTO LA SOMMA DI EURO 350.000 (TRECENTOCINQUANTAMILA) QUALE PRIMA EROGAZIONE A STATO AVANZAMENTO LAVORI…

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Latina il 10/03/2022
  Reg. gen. 6053 - Reg. part. 4506
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Trattasi della Trascrizione del presente Pignoramento (All. C4g) a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** relativamente agli Immobili siti a Latina in Via San Marino e distinti al Catasto come Categoria F3 (in corso di costruzione) al fgl. 170 particella 1395, Sub 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,14,15,16,17 come risultanti dall'Elaborato Planimetrico depositato in data 27.09.2018 (All. B0c) che è stato preso a riferimento anche dalla scrivente CTU per l'individuazione dei Lotti di Vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI (vedi All. A2 – A3 – A4)
Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale dove l'area in questione viene identificata come "Zona L" (All. A3 – pag. 4).
• Con deliberazione commissariale n. 80 del 14.10.2010, esecutiva a norma di legge, il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale di Latina, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L di completamento, delibera approvata dalla Giunta Regione Lazio con Deliberazione 15 febbraio 2013 n. 25. A seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni, in ordine alle quali il Commissario Straordinario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 32 del 12.05.2011.
Come si legge nell'Allegato A Prot. 536462 del 10.12.2012 AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMUNALE PROVV. FR – LT – RI – VT della Regione Lazio (scaricabile dal sito el Comune di Latina):
<<Con DCS 80 del 14/10/2010, il Commissario Straordinario, con il potere del consiglio comunale, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L completamento di PRG, al fine di stabilire il corretto assetto urbanistico venutosi a determinare a seguito della completa attuazione del più ampio contesto del centro città.
Il piano è configurabile quale piano attuativo in variante al PRG ai sensi dell'art.4 della LR 36/87.
La variante proposta interessa un'area che ha una estensione di circa 5 ettari ed è localizzata nel centro urbano consolidato.
Il vigente PRG, approvato con DM LLPP 6476 del 13/01/1972, ha qualificato il quartiere L come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60.
La zona risulta definita come la parte di territorio compresa tra i due quartieri denominati Q1 e Q3, i quali, come la gran parte delle zone di espansione della città, erano sottoposti all'obbligo del piano attuativo risultando attualmente completamente attuati con i rispettivi Piani di Zona, adottati in variante al PRG con DCC n.93 del 23/09/1988, approvati con DGR 2448 del 09/04/1992.
Per la zona L le NTA di PRG (All. A4), con l'art.1, prevedono l'intervento diretto secondo la disciplina dell'art.13, stabilendo il carattere vincolante delle previsioni riguardanti i servizi e la rete viaria, come indicati nelle tavole di PRG.
La approvazione comunale del piano attuativo con le procedure dell'art.4 della LR n.36/87 costituisce adozione della variante ai sensi della Legge 1150/42.
Tale variante qualifica tutte le aree interessate dal Piano come zona di completamento assegnando la classificazione di zona L anche dove il PRG prevedeva diversamente, definisce indici fondiari per le aree non residenziali, conferma parzialmente i servizi pubblici già indicati in PRG.
Si riscontra la previsione della cessione bonaria e gratuita delle aree a servizi pubblici, a fronte del trasferimento della potenzialità edificatoria, assegnata alle stesse in modo perequativo ma non realizzabile al suo interno. Tali procedure risultano estranee ai contenuti del Piano in esame, e devono quindi risultare applicabili, in base ad altri atti amministrativi adottati in conformità alla normativa vigente in materia, indipendentemente dal Piano stesso.
… La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e pluri familiari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza.
… Gli interventi in attuazione del Piano attuativo di revisione della zona L, sono disciplinati dal testo adottato delle specifiche NTA, costituito da 11 articoli (Tav. allegato C).
Le NTA stabiliscono la suddivisione della zona in aree caratterizzate dalla tipologia edilizia ammissibile, con relativa destinazione d'uso, confermando quanto già previsto dal PRG la attuazione diretta con progettazione unitaria riferita ai singoli lotti.
Sono indicati i distacchi e le altezze massime.
Le tipologie edilizie sono distinte in A e B, per la residenza, C per la destinazione mista residenza e commercio e D per la destinazione per i servizi privati.
A titolo indicativo sono previsti:
tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq
tipologia B residenziale copertura a terrazza, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq
tipologia C residenziale e commerciale copertura a tetto, h max 10 m, if 1,50 mc/mq, con porticato
tipologia D servizi copertura a tetto, h max 10 m, if 2,846 mc/mq, con porticato…>>

Il fabbricato foglio 170, part. 1395 di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nella fattispecie della "tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq" (vedi All. A4 – pag.3). SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso" (vedi all. A3 nel quale sono riportate le Tavole di Piano anche con i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riferimenti al P.R.G. approvato nel 1972 che prevedeva altra "Viabilità"). La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Ediliza" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita.

VINCOLI (vedi All. A5)
L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, individuata quindi come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile pignorato rappresentato nell'All. H5 – Rilievo Stato dei Luoghi (monolocale a piano secondo – int. 6 – Foglio 170 part. 1395, sub 16) fa parte di un Fabbricato Residenziale (part. 1395) edificato a Latina in Via San Marino, con Inizio Lavori il 02.08.2013 e Fine Lavori il 15.09.2016 come dichiarato in atti.
Per la verifica della "Legittimità Urbanistico – Edilizia" del Fabbricato e dell'Unità Immobiliari che lo compongono SI RIMANDA INTEGRALMENTE a tutto quanto descritto nei seguenti Allegati:
- Allegato G0a - CRONOLOGIA EVENTI FABBRICATO nel quale vengono elencati in ordine cronologico e specificati in 8 Capitoli suddivisi per "ANNI" gli eventi che hanno interessato il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati come individuati più specificatamente nell'Atto di Pignoramento tutti descritti Catastalmente ancora in "corso di costruzione – Categoria F3";
- Allegato G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA, suddiviso in "Capitoli/Argomenti" nei quali si sono esaminate le "problematiche" che ancora oggi sussistono.
SI PRECISA CHE la redazione dell'All. G0a - CRONOLOGIA EVENTI FABBRICATO ha permesso alla scrivente di ricostruire in modo puntuale tutti gli eventi riguardanti la costruzione del fabbricato poi, con la redazione dell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA e le relative OSSERVAZIONI in esso contenute si è provato a chiarire quali Titoli Edilizi rilasciati e/o Documentazione integrativa potesse essere in qualche modo presa a riferimento al fine di stabilire la "legittimità urbanistico – edilizia" degli immobili pignorati.
SI PRECISA INOLTRE CHE le Osservazioni sono state fatte leggendo tutti gli atti presenti nei Fascicoli comunali cercando di far chiarezza in merito alle procedure adottate dai "protagonisti" delle "innumerevoli" vicende che hanno interessato la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento.
E, proprio dalla lettura degli Allegati sopra elencati si comprende il motivo per cui nel presente Capitolo non è possibile ad oggi individuare "CON CERTEZZA" a quale Titolo Edilizio fare riferimento per la presentazione di una eventuale pratica edilizia per completare le opere e rendere agibile in modo definitivo gli immobili pignorati, certo è che, SENTITI I FUNZIONARI DEL COMUNE DI LATINA CON I QUALI LA SCRIVENTE SI È CONFRONTATA IN PIU' RIPRESE, il TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO dovrebbe essere il PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o) ed ogni singola pratica che sarà presentata per le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento sarà "certamente" esaminata dai Tecnici Istruttori Comunali facendo riferimento a tutto quanto presente agli atti ed elencato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

puntualmente negli Allegati redatti dalla scrivente.
Come già sottolineato negli Allegati G0a – G0b, agli atti del Comune sono presenti n. 4 Fascicoli conservati nell'Archivio generale e Pratiche conservate nell'Archivio delle DIA e SCIA, all'interno dei 4 Fascicoli la documentazione era archiviata in modo confuso probabilmente per le innumerevoli pratiche presentate, gli innumerevoli Esposti del confinante Sig. **** Omissis ****, gli "accessi agli atti" e le varie Informative, situazione che ha portato anche l'Ufficio Tecnico Comunale ad esprimersi nell'ultima Relazione agli atti del 2019:
<<Stante le numerose e copiose documentazioni ed atti inerenti il procedimento relativo alla costruzione in oggetto risultano ad oggi difficoltà operative per dare compiutezza all'analisi tecnica richiesta>> (All. G8c – pag. 7).

Nel presente Capitolo quindi, là dove è stato possibile farlo senza tralasciare importanti e fondamentali passaggi, "SI E' CERCATO di SINTETIZZARE" le vicende del Fabbricato meglio descritte nell'All. G0a e in alcuni casi commentate nell'All. G0b, ciò a parere della scrivente si rende necessario per comprendere che l'attuale situazione tecnico – amministrativa e di conseguenza la "legittimità urbanistica – edilizia del singolo Lotto di vendita" può essere "verificata e valutata" dai professionisti dei "futuri acquirenti" solo e soltanto se si è a conoscenza di tutte le vicende del fabbricato:

• Con Atto di Compravendita del 11.10.2006 (All. C0a3) la società **** Omissis **** acquista dai signori **** Omissis **** la piena proprietà del lotto di terreno di mq. 691 sito a Latina in Via San Marino e distinto al catasto Terreni al foglio 170, particella 1220. All'art. 7 viene specificato che trattasi di terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria" anche se, solo con Deliberazione 15 febbraio 2013, n. 25 – pubblicata sul BURL il 28 febbraio (reperibile sul Sito del Comune) è stato approvato il Piano attuativo, in variante al P.R.G., per la revisione della Zona L di completamento. Delibera di Commissario Straordinario n. 80 del 14.10.2010".
• La vicenda dell'ACCESSO CARRABILE al fabbricato per il quale viene richiesto il Permesso di Costruire con Istanza del 29.11.2006 prot. 117556, fascicolata con il N. 191/06 (All. G1a) ha inizio contestualmente all'iter tecnico - amministrativo della Pratica del fabbricato presentata dalla **** Omissis **** che, in data 22.11.2006 con prot. 114839 chiede al Comune anche l'Autorizzazione all'apertura di passo carrabile allegando copia del Progetto (All. G1c). Nell'allegato grafico dell'accesso carrabile viene rappresentato quanto risulta nella Planimetria Ubicativa delle Tavole di tutte le pratiche presentate nel Corso degli anni ciò sta a significare che l'idea progettuale era ed è stata sempre quella del 2006 anche se esaminata più volte nelle Conferenze dei Servizi (All. G8b).
• Come viene ben documentato nella Diffida del 19.03.2013 inviata dalla **** Omissis **** al Comune a cui si riferisce l'All. G2a, nell'aprile del 2008 il Comune aveva proceduto alla Revisione del PPE Zona L senza ovviamente entrare nel merito delle aree limitrofe che ricadevano e ricadono tuttora nel PPE Q3 a confine con la particella 1220 (ora 1395) dove sarebbe sorto il Fabbricato, particelle che erano state già modificate e frazionate il 23.10.2002 per essere cedute al Comune al fine della realizzazione della Viabilità Pubblica di Via San Marino. Rimanevano quindi tra il Lotto di proprietà della **** Omissis **** e la Viabilità pubblica, le particelle 1247 e 1248 destinate dal PPE Q3 a "Verde Pubblico" limitando a tutti gli effetti la part. 1220 come "Lotto intercluso". All'epoca della adozione della Variante Urbanistica della Zona L in data 14.10.2010 nessuna delle 10 osservazioni/opposizioni pervenute riguardava i lotti in questione.
Con l'acquisizione agli atti del Comune della Istanza di Pdc del 29.11.2006 preceduta dalla richiesta di Autorizzazione all'apertura di passo carrabile del 22.11.2006 formulate dalla **** Omissis **** l'amministrazione veniva messa a conoscenza della problematica del "lotto intercluso" ma, ovviamente, l'iter amministrativo della Zona L non poteva riguardare aree ricadenti nel PPE Q3, non senza uno specifico intervento del privato in sede di "Osservazioni al Piano" secondo i tempi e le procedure previste.
• In data 07.11.2008 comunque, il Comune concedeva in uso esclusivo e privato ai Signori **** Omissis **** le suddette particelle 1247 e 1248 (All. G1e) che sono state poi recintate con autorizzazione dell'Ufficio Patrimonio con Nota prot. 37343 del 02.04.2009. Nel Contratto di Concessione all'art. 4 (All.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G1e - pag. 7) veniva precisato che il Comune si riservava il diritto di revocare la concessione qualora il terreno concesso si rendesse necessario per la realizzazione di "Opere di Interesse Pubblico".
A tale riguardo si fa presente che il Comune si sta attivando per "liberare" le porzioni di terreno ancore occupate anche se il contratto risulta scaduto.
• In data 03.06.2009 e in data 10.10.2010 dopo l'adozione del PPE della Zona L, la società **** Omissis **** diffidava nuovamente il Comune a revocare e/o annullare il contratto di concessione (All. G1f). A seguito della suddetta Diffida viene indetta in data 30.05.2012 la prima delle Conferenze di Servizi contenuta nell'All. G8b - pag. 4-5 e tale Argomento inerente le problematiche per "rilascio autorizzazione passo carrabile con accesso da viabilità pubblica su lotto intercluso" verrà esaminato anche nelle Conferenze del 13.03.2013 e del 28.03.2013 (All. G8b - pag. 6/9) nelle quali si concorda di dare indicazioni ai progettisti incaricati della Revisione del PPE Q3 in merito alla variazione di destinazione urbanistica da apportare sui grafici della viabilità. Si evidenzia che il Comune in data 12.05.2010 (All. G2j – pag. 9/13) comincia a ricevere Diffide a "non rilasciare il PdC sulla particella 1220" anche dai Confinanti della particella di proprietà della **** Omissis ****.
• Con prot. 47754 del 09.04.2013 (All. G2b – pag. 1/3) viene rinnovata l'Istanza di PdC presentata nel 2006 e l'Ufficio invia Nota prot. 117556/06 del 17.05.2013 (All. G2b – pag. 4-5) nella quale viene richiesta documentazione integrativa per procedere all'istruttoria della pratica.
• In data 24.05.2013 la **** Omissis **** stipula a favore del Comune di Latina l'Atto d'Obbligo (All. C0a4), per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999.
Nell'Atto d'obbligo si sono riscontrati vari riferimenti errati e l'omissione di dati in merito al precedente Atto d'Obbligo per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C0a1) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
É probabile quindi che, per eventuali successive pratiche, il Comune "potrebbe" richiedere di apportare le necessarie "correzioni e modifiche" all'Atto d'Obbligo del 2013.
• A seguito del Nulla Osta al Passo carrabile prot. 77169 del 10.06.2013 (All. G2d - pag. 12) rilasciato dall'area OO.PP. – Servizio Mobilità e Trasporti – Ufficio Traffico, con Autorizzazione prot. 79951 del 14.06.2013 (All. G2d - pag. 13-14) il Dirigente del Settore LL.PP.: <<Autorizza a titolo provvisorio il sig. **** Omissis **** n.q. di Amministratore della Soc. **** Omissis ****, proprietaria di un appezzamento di terreno sito a Latina in Via San Marino snc individuato al N.C.E.U. di Latina al Foglio 170, particelle 1220, alla realizzazione di N. 1 passo carrabile a servizio della proprietà come sopra meglio individuata per esigenze di cantiere, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n° 495 comma 10, all'uso temporaneo e a titolo provvisorio dell'accesso carrabile, sino al perfezionamento della pratica necessaria all'attraversamento delle altre proprietà comunali individuate in catasto al Foglio 170 particelle 1247 – 1248 come rappresentato nei grafici allegati all'istanza di passo carrabile, per motivi legati ad esigenze di cantiere o similari, il tutto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Ripristino, delle aree utilizzate per il passo carrabile e loro ristrutturazione con materiali idonei ed uguali a quelli limitrofi per decoro della zona; alle altre prescrizioni dettate dagli altri uffici tecnici e altri Enti eventualmente cointeressati>>.
• In data 24.07.2013 viene rilasciato il PdC 38EP/2013 (All. G2g – G2h - G2i) per realizzare <<un edificio residenziale plurifamiliare in Via S. Marino, su di un'area distinta all'Ufficio del Territorio al foglio 170 mappale 1364 della superficie di mq. 698 (vedi fraz. del 30.04.2013 n. 59758), avente una volumetria pari a mc. 1.007,93, secondo il progetto ed i relativi elaborati, composti da n. 1 tavola e Relazione Tecnica (del 09.04.2013), che formano parte integrante del presente atto e nel rispetto delle norme e prescrizioni di edilizia e di igiene, secondo i relativi regolamenti comunali>>.
Una delle "Prescrizioni" del PdC è ovviamente quella relativa al Passo Carrabile (All. G2g – pag. 4): <<Prima della fine lavori dovrà essere presentata al Servizio Edilizia Pubblica e Privata U.O.C. Edilizia Privata l'autorizzazione definitiva al passo carrabile su Via S. Marino>>.
• In data 18.10.2013 con prot. 133671 viene acquisita agli atti del Comune la D.I.A. per Opere in Variante non essenziale al PdC 38EP/2013 (All. G2k – G2l). Dalla verifica della tavola allegata alla suddetta D.I.A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(All. G2l) si evince subito che le opere indicate si configuravano come "Varianti essenziali".
• In data 01.10.2013 (All.G2j - pag.1/4) viene depositato in Comune l'Esposto del Sig. **** Omissis **** indirizzato alla Procura della Repubblica, al Comando dei Carabinieri, alla Polizia Locale di Latina Ufficio Antiabusivismo, al NIPAF di Latina, al Sindaco. Il sig. **** Omissis ****, proprietario del fabbricato edificato sulla particella **** Omissis **** confinante con la particella 1364 (ex 1220 ora 1395) sulla quale era stato rilasciato il PdC. era già intervenuto nel procedimento con Diffida prot. 83425 del 19.06.2013 (All.G2j - pag.14/16) e con Richiesta di Informazioni prot. 85209 del 21.06.2013 (All.G2j - pag.17).
Nell'Esposto in questione, oltre a richiamare ed allegare l'Atto di comunicazione e Diffida presentata in Comune in data 01.06.2010 con prot. 65366 (All. G2j - pag. 5/13) a firma di molti proprietari limitrofi, espone (allegando vari documenti) le sue motivazioni (tecnico-amministrative ed urbanistico-edilizie) per le quali il PdC 38EP/2013 non doveva essere rilasciato.
A partire quindi dall'ottobre 2013 l'Esponente sig. **** Omissis **** nel corso degli anni, fino al 07.07.2021, è intervenuto nel procedimento con continue Note/Esposti indirizzati al Comune, alla Polizia Locale, al Genio Civile ed alla Procura, tali interventi hanno in buona parte determinato i Sopralluoghi Congiunti in sito effettuati a partire dal 12.12.2013 (All. G2n) fino agli ultimi del 22.11.2019 e 20.12.2019. Alla luce di quanto letto nei documenti in atti, qui sintetizzati, gli ESPOSTI e le NOTE prodotte dall'Esponente Sig. **** Omissis **** sono "forse" da ritenersi "in buona parte" condivisibili e denotano una puntuale ed attenta analisi di tutti gli eventi che hanno interessato il fabbricato edificato a confine con la sua proprietà part. 678. Tuttavia le disposizioni finali in merito a tutto quanto rilevato nei suoi esposti competono alla A.G.
• In data 12.12.2013 (All. G2n), giusta delega indagini della Procura della Repubblica di Latina RGN 15244/2013 mod. 21 FALCIONE Urb. viene effettuato un Sopralluogo congiunto dell'Ufficio tecnico e della Polizia Locale durante il quale viene eseguito un accertamento tecnico topografico al fine di stabilire la quota di imposta dell'erigendo fabbricato della **** Omissis **** rispetto alle strade e terreni limitrofi. Viene anche redatto il rilievo fotografico della Polizia Locale dal quale si evince che il fabbricato risultava praticamente completato dal punto di vista strutturale (All. G2n - pag. 5/9). Nel Verbale di sopralluogo tuttavia non vengono descritti altri riscontri in merito alla conformità delle opere autorizzate con PdC 38EP/2013, essendo all'epoca del sopralluogo ultimata solo la Struttura in c.a. sarebbe stato forse necessario eseguire il sopralluogo consultando gli elaborati grafici depositati al Genio Civile che però, secondo le procedure SITAS dell'epoca non erano presenti nel fascicolo comunale. Si evidenzia che, nei documenti presenti in atti nel Fascicolo del PdC 38EP/2013, non è presente però neanche l'Autorizzazione Sismica che la **** Omissis **** avrebbe dovuto trasmettere in Comune all'Inizio Lavori (ottobre del 2013) come previsto dal comma 5 dell'art. 5 dell'allora vigente "REGOLAMENTO REGIONALE 7 febbraio 2012, n. 2 - Snellimento delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico", il suddetto Regolamento aveva istituito un sistema informatizzato denominato S.I.T.A.S. (Sistema Informatico per la Trasparenza delle Autorizzazioni Sismiche) che consentiva, per la gestione delle richieste di autorizzazione sismica, la trasmissione di tutta la documentazione al Genio Civile al quale era assegnato il compito della "verifica formale" della documentazione seguita dal rilascio di una attestazione di avvenuto deposito, valida come "autorizzazione".
• La società Debitrice nel presente Pignoramento **** Omissis **** con Atto di Compravendita del 07.04.2014 (All. C0a5) per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep. 23961, Racc. 13132, registrato a Latina il 30.04.2014 al n. 4903 serie 1T ed ivi trascritto il 02.05.2014, Reg. gen. 10649, Reg. part. 8339 (All. C0a6) ha acquistato dalla Società **** Omissis **** alla quale è stato rilasciato l'originario PdC 38EP/2013: <<D) fabbricato, in corso di costruzione, sito in Comune di Latina, via Sebastiano Marino, composto da piano interrato e tre piani fuori terra ed annessa corte di esclusiva pertinenza di mq. 698 (seicentonovantotto), confinante con particelle 1247, 2365 e 638 salvo altri>>.
In data 24.06.2014 il Sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della **** Omissis **** richiede la Voltura del PdC 38EP/2013 allegando il Titolo di proprietà (All. G3g).
La Richiesta di Voltura è stata presentata al Comune di Latina il 24.06.2014 anche se il Fabbricato in costruzione oggetto di Accertamenti era stato acquistato quasi due mesi prima in data 07.04.2014 e,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

solo dopo cinque mesi in data 27.11.2014 VIENE DETERMINATA LA VOLTURA.
Tuttavia, PRIMA della Determina di Voltura rilasciata solo in data 27.11.2014 (All. G3g – pag. 21-22) viene acquisita agli atti del Comune copiosa documentazione trasmessa dalla Società Costruttrice (D.I.A. di Variante, Richiesta di Accertamento di conformità, L. 10/91) e vengono di conseguenza prodotti dall'Amministrazione Comunale e dalla Polizia Locale relativi atti di verifica e sopralluogo fino al rilascio del <<PDC IN SANATORIA N. 36EP/2014>> in data 27.11.2014 (documentazione di cui agli Allegati da G3c a G3q).

• In data 06.02.2015 la Polizia Locale trasmette al Comune di Latina e all'Ufficio Genio Civile la Delega alle Indagini da parte della Procura della Repubblica del 28.01.2015 - RGN 153/2015 mod. 45 Dott. CAPASSO alla quale vengono allegati gli Esposti del sig. **** Omissis **** dell'ottobre 2013, del maggio 2014, del gennaio 2015 (All. G4b). In data 08.04.2015 con prot. 48867 viene convocata Conferenza degli Uffici, Edilizia Privata, Pianificazione, Antiabusivismo, Espropri, Lavori Pubblici, Conferenza che si svolge in data 15.04.2015 (All. G8b - pag. 10-11) nella quale viene concordato di effettuare nuovo Sopralluogo. Il Verbale della suddetta Conferenza "finalizzata ad una disamina della problematica sollevata e propedeutica al sopralluogo da effettuarsi" viene poi trasmesso dalla Polizia Locale alla Procura in data 21.04.2015 con prot. 55355.

• In data 01.08.2015 con prot. 105319/2015/29/P.E. la Polizia Locale trasmette alla Procura della Repubblica gli Esiti degli Accertamenti effettuati in sede di Sopralluogo congiunto del 24.06.2015 (All. G4f). Nel Testo che viene prodotto alla Procura da parte della Polizia Locale viene citata (All. G4f - pag. 2) inoltre la Relazione di Sopralluogo con rilievi fotografici da parte dell'Ufficio Genio Civile di Latina acquisita al protocollo P.L. 82735 del 05.06.2015 (non presente nei Fascicoli consultati). Nella suddetta Relazione, oltre alle considerazioni sulle dichiarazioni rilasciate dal D.L. e dal Collaudatore, si relaziona espressamente che "La struttura così come è stata realizzata, risulta difforme rispetto al Progetto Esecutivo allegato all'Attestato di deposito per autorizzazione all'inizio dei lavori, POS 5319/D, Prot. N° 2013-0000245882 del 16/07/2013".

• In data 11.08.2015 con prot. 317333/GR/03/46 l'Ufficio Genio Civile invia alla Procura e all'Edilizia Privata la "Notizia di Reato per violazioni edilizie in zona sismica" ai sensi dell'art. 96 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, L. 241/90 e s.m.i., Regolamento Regionale n. 2 del 07.02.2012 (All. G4g). Infine in data 14.10.2015 prot. 140638 del 20.10.2015 il Genio Civile notifica ai "Responsabili dell'immobile" sig. **** Omissis **** "Notizie di Reato per violazione edilizia" (All. G4i) a seguito della quale la Società Debitrice **** Omissis **** in data 22.10.2015 depositava al Genio Civile apposita istanza e documentazione progettuale in sanatoria.

In data 11.12.2015 con prot. di ripresa del 14.12.2015 l'Esponente Sig. **** Omissis **** invia al Commissario del Comune di Latina una nota/esposto del 20.11.2015 (All. G4j).

• Il Genio Civile in data 03.03.2016 "Comunica" il parere positivo alla istanza presentata da **** Omissis **** in data 22.10.2015 (All. G5a). In data 30.03.2016 con prot. 42629 l'Esponente Sig. **** Omissis **** inoltra ulteriore esposto alla Procura, alla Polizia Municipale, al Servizio Edilizia Privata ed all'Ufficio Genio Civile.

• In data 31.05.2016 **** Omissis **** presenta Istanza per "Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001" acquisita agli atti del Comune con prot. 76435 del 01.06.2016 (All. G5b).

• In data 20.09.2016 viene effettuato Sopralluogo congiunto per verificare quanto riportato negli elaborati allegati alla predetta richiesta di "Accertamento di conformità". In data 22.09.2016 a seguito dei suddetti Rilievi, **** Omissis **** presenta nuovi elaborati acquisiti agli atti con prot. 128250 alla cui presentazione è seguito ULTERIORE SOPRALLUOGO e il VERBALE (tali documenti non risultano presenti nei Fascicoli consultati), tale sopralluogo viene comunque citato nell'ultima Relazione Tecnica del 2019 (All. G8c).

• In data 27.01.2017 i Tecnici del Comune insieme alla Polizia Locale effettuano Sopralluogo congiunto e trasmettono la Relazione Tecnica di Sopralluogo al Dirigente in data 16.02.2017 prot. 23322 (All. G6a). Con Nota Comunale del 16.05.2017 (All. G6c) viene comunicato "avvio del procedimento art. 10bis L. 241/90" riferito alla richiesta di PdC art. 36 presentata da **** Omissis **** (prot. 76435 del 01.06.2016).

Nella suddetta Nota Comunale art. 10bis dopo aver evidenziato la "non corretta procedura adottata dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Società in merito alla richiesta di Accertamento di Conformità", veniva "suggerita" al titolare della pratica una procedura di "SCIA Tardiva" per ricondurre l'edificio nelle condizioni di legittimità di cui al PdC in Sanatoria 36EP/2014.

• In data 18.05.2017 la **** Omissis **** presenta quindi una S.C.I.A. "Tardiva" acquisita al protocollo 69515 (All.ti G6d, G6e, G6f) allegando anche la documentazione e dichiarazioni richieste (G6g) con Nota Comunale Art. 10bis del 16.05.2017.

In data 29.05.2017 prot. 74246 (All. G6h) il Comune richiede documentazione integrativa della SCIA sopra citata più specificatamente considerata DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA:

- elaborato grafico rappresentante la situazione ante e post-operam, degli interventi realizzati, oggetto di sanzione;
- elaborato grafico rappresentante la viabilità di accesso al lotto attuale, evidenziando le differenze rispetto a quella approvata con PdC 38EP del 24/07/2013.

Tuttavia all'interno dei fascicoli comunali consultati non è presente alcuna documentazione presentata da **** Omissis **** in adempimento a quanto richiesto dal Comune e per tale motivo la SCIA non potrebbe considerarsi "titolo acquisito" anche se quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati corrisponde "in parte" allo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente.

• In data 30.05.2017 con prot. 75678 del 31.05.2017, fascicolata con il N. 689/2017 (All.ti G6i, G6j,) viene acquisita agli atti del Comune una D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in applicazione della L.R.Lazio n. 21/2009 (PIANO CASA), nella Dichiarazione del Tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** (All. G6i – pag. 12) si legge che le opere consistono in:

<<CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE) DI N. 2 LOCALI DEPOSITO SITI AL PIANO SEMINTERRATO ED AMPLIAMENTO PIANO CASA (30% DELLA SUPERFICIE RESIDENZIALE CONCESSIONATA) ANCH'ESSO SITO AL PIANO SEMINTERRATO CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RIMOZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE E DEL SOTTOFONDO CON RIFACIMENTO DEL MASSETTO E DELLA PAVIMENTAZIONE AUMENTANDO L'ALTEZZA INTERNA DA 2.40 M. A 2.50 M>>.

Il PROTOCOLLO DI ASSEGNAZIONE della DIA al Tecnico Istruttore è quello del 29.06.2017 (vedi All. G6i - pag. 2) e ciò ha determinato la scadenza dei termini dei 30 giorni concessi all'amministrazione per emettere eventuali provvedimenti di diffida.

In riferimento all'Applicazione della L.R. 10/2011 – PIANO CASA i cui ultimi termini di presentazione sono stati prorogati sino al 31.05.2017, ed in riferimento anche alla Circolare Esplicativa della Regione Lazio (Deliberazione n. 20 del 26.01.2012) forse è necessario puntualizzare che da un punto di vista di "procedura edilizia":

- Il fabbricato in questione poteva rientrare nella fattispecie di cui all'art. 2 comma 1 lettera a) in quanto "legittimato" prima da un PdC 38EP/2013 il cui fine lavori poteva essere comunicato entro gennaio 2017 (visto il periodo di sospensione lavori dal 24.06.2014 al 27.11.2014) e da un successivo PdC in Sanatoria 36EP/2014 preso a riferimento per la presentazione della DIA Piano Casa, considerato che sino al 31.05.2017 non erano intervenuti provvedimenti di annullamento in autotutela, od in sede giurisdizionale;
- Il Fine Lavori è stato dichiarato il 15.09.2016 (All. G6b) quindi entro i termini stabiliti dal Piano Casa;
- Non risulta comunque nella Tavola Unica protocollata il 31.05.2017 uno Schema dettagliato che chiarisca in modo grafico ed analitico quanto stabilito al comma 1 dell'art. 3, nel ragguagliare gli interventi ammessi ai "limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile" necessario anche per quantificare gli oneri concessori dovuti.

• In data 31.05.2017 acquisita agli atti del Comune con prot. 76835 del 01.06.2017, fascicolata con il N. 863/17 (All. G6k, G6l) viene presentata una D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in applicazione della L. R. Lazio n. 13/2009 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti), nella Dichiarazione del Tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** si legge che le opere consistono in:

<<CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE) DI N. 2 LOCALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOTTOTETTO CON COLLEGAMENTO ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOTTOSTANTI MEDIANTE TAGLIO DEL SOLAIO PER ALLOGGIAMENTO SCALA INTERNA ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI INDICATE NELL'ELABORATO GRAFICO COME INT. 3 E 4. RIMOZIONE CONTROSOFFITTO – SOLAIO>>.
Come nel caso della precedente pratica relativa al Piano Casa presentata il giorno prima, il Modello della pratica in questione è in realtà un modello di SCIA/DIA e, anche in questa circostanza, come già detto in precedenza, il PROTOCOLLO DI ASSEGNAZIONE della DIA al Tecnico Istruttore comunque diverso da quello del Piano Casa, è del 04.07.2017, ben 34 giorni dopo la presentazione della pratica (vedi All. G6k - pag. 4).
• In data 07.06.2017 viene effettuato Sopralluogo congiunto ed in riferimento agli Accertamenti Delega Indagini RGN 2869/2017 Mod. 21 – MILIANO – Urb. – Richiesta accertamenti **** Omissis ****, la Polizia Locale invia Nota del 13.06.2017 alla Procura della Repubblica (All. G6m) a seguito del suddetto sopralluogo, a tale Nota è allegata documentazione fotografica del cantiere dalla quale si evince in parte lo stato dei lavori del Piano Sottotetto con le modifiche già apportate per renderlo "abitabile" anche in riferimento alla tipologia di infissi esterni e portoncino di ingresso.

• In data 14.08.2017 **** Omissis **** comunica con PEC al Comune (All. G6n) che in pari data avrebbe dato INIZIO AI LAVORI relativi alla DIA 689/2017 Piano Casa ed alla DIA 863/2017 Recupero Sottotetti. Tale comunicazione, "forse non dovuta", avrebbe potuto essere presa dall'amministrazione come "risoluzione del ritardo nell'assegnazione iniziale" per NOTIFICARE alla Società DIFFIDA IN PARI DATA finalizzata a bloccare i lavori. TUTTAVIA, come si legge nella PEC di cui sopra, quest'ultima VIENE ASSEGNATA AI TECNICI ISTRUTTORI delle due D.I.A. soltanto in data 21.08.2017.

• Con prot. 111996 del 24.08.2017 (troppo in ritardo) il Comune notifica alla Società l'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. PIANO CASA n. 689/2017 (All. G6o). La Nota Comunale di DIFFIDA all'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 10bis L.241/90, veniva quindi inviata quasi tre mesi dopo l'avvenuta presentazione della pratica (visti il ritardo iniziale nell'assegnazione della pratica al Tecnico Istruttore ed il ritardo nella assegnazione della comunicazione di Inizio Lavori dichiarato ed i tempi necessari per l'istruttoria della DIA resa ancor più complicata dagli innumerevoli atti presenti nei fascicoli).
• Con prot. 112000 del 24.08.2017 il Comune notifica alla Società l'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. SOTTOTETTI n. 863/2017 (All. G6p). La Nota Comunale di DIFFIDA all'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 10bis L.241/90, anche in questo caso viene inviata quasi tre mesi dopo l'avvenuta presentazione della pratica.
• Con Nota datata 19.10.2017 (All. G6q) e ricevuta dal Comune con PEC in data 23.10.2017, **** Omissis ****, in risposta alla dichiarazione di Improcedibilità del 24.08.2017 (art. 10bis della L. 241/90 e s.m.i.) relativa alla DIA 689/2017 Piano Casa, elenca i titoli abilitativi che non aveva dichiarato nel Modello della DIA. Tale Nota viene inviata ben oltre i 10 giorni previsti nell'art. 10bis ma, al di là della scadenza dei termini fissati, l'Amministrazione ha ritenuto di non accogliere i chiarimenti forniti visto il Diniego successivo. La Società, FORSE contando sul fatto che il Comune aveva comunicato l'art. 10bis oltre i 30 giorni consentiti e non aveva dato riscontro alla Comunicazione di Inizio Lavori del 14.08.2017 e, considerando che i termini previsti per il Piano Casa erano già scaduti il 31.05.2017, NON PRESENTA NUOVA DIA, come prescritto nell'Art. 10bis ma si limita ad integrare le dichiarazioni omesse nel Modello di presentazione ed in merito al rispetto dei requisiti di cui al D.M. 5 luglio 1975 (altezza minima e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) dichiara che <<gli ambienti al piano seminterrato non sono destinati a camere da letto, soggiorni, cucine o altro con permanenza fissa di persone>>.
• In data 22.02.2018 **** Omissis **** presenta una S.C.I.A. per "Varianti Non Essenziali alla DIA Piano Casa 689/2017" acquisita al prot. 27111 (All.ti G7a, G7b), nel Modello dichiara che i lavori inizieranno in data 23.02.2018 e che trattasi di "Variante in corso d'opera" consistenti in: <<Diversa distribuzione degli spazi interni senza alterazioni di volume nei locali posti al piano interrato. Il tutto è meglio riportato nell'elaborato planimetrico allegato>>.
• Con Nota del 26.04.2018 **** Omissis ****, acquisita al prot. 58615, in riferimento alla D.I.A. 863 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

31.05.2017 – Recupero Sottotetti, dopo oltre otto mesi dalla notifica dell'Improcedibilità, trasmette Elaborati Grafici in sostituzione di quelli presentati (All. G7c) in quanto non più interessata a rendere comunicabili gli appartamenti del Piano Primo con i sottotetti che in progetto diventano quindi "DUE MONOLOCALI CON BAGNO" (All. G7c – pag. 7).
Pertanto, come nel caso delle Integrazioni prodotte per la DIA Piano Casa, anche per la DIA Recupero Sottotetti in questione il Titolare della pratica si limita a produrre "Elaborati Grafici in sostituzione" senza rispettare in alcun modo quanto prescritto nell'art. 10bis dell' Improcedibilità ossia rendere conforme le nuove richieste con la "obbligatoria" presentazione di una NUOVA SCIA.
SI EVIDENZIA CHE:
- all'Improcedibilità del 24.08.2017 non ha fatto seguito alcun provvedimento di Diniego dell'amministrazione come invece avvenuto per la D.I.A. Piano Casa;
- all'interno dei Fascicoli consultati non è presente alcun documento presentato dopo il 26.04.2018;
- gli elaborati grafici in sostituzione (All. G7c) rappresentano al PIANO PRIMO una Situazione che risulta difforme dai precedenti Titoli più o meno validi (PdC 36EP/2014 in Sanatoria – All. G3o e S.C.I.A. Tardiva – All. G6f) o per meglio dire, i tramezzi che ora individuano le camere da letto ed i bagni del sub 7 al piano primo nelle precedenti pratiche non venivano rappresentati pertanto la distribuzione interna degli ambienti al Piano Primo è da ritenersi "non autorizzata da titolo edilizio" e quindi non legittima dal momento che i suddetti elaborati sostitutivi del 26.04.2018 non sono allegati ad alcuna SCIA.
A tale riguardo è logico presumere quindi che la situazione rilevata al Piano Primo a novembre del 2019 dichiarata successivamente nella Relazione Tecnica Comunale del 12.02.2020 (All. G8c – pag. 5) come "conforme alla documentazione in atti" non è da intendersi riferita comunque a Titoli edilizi validati.
• Con prot. 142290 del 29.10.2018 il Comune, dopo oltre un anno ed a firma di altro Tecnico subentrato al precedente, notifica alla Società il DINIEGO Definitivo della suddetta D.I.A. n. 689/2017 Piano Casa richiamando le Motivazioni dell'Improcedibilità notificata il 24.08.2017 (All. G7e). Nelle premesse del Diniego (All. G7e – pag. 1) si legge: <<Considerato:
- che entro il termine assegnato non sono pervenute osservazioni o memorie; Omissis…
- d) Rispetto dei requisiti del D.M. 05/07.>>
Come sopra descritto, in realtà le osservazioni e memorie sono state inviate il 19.10.2017 e 26.10.2017 (anche se oltre i 10 giorni previsti nell'art. 10bis) inoltre era stata presentata una nuova SCIA di Variante il 22.02.2018 pertanto non si comprende quanto scritto in premessa del Diniego se non perché dovuto ad una "disattenzione" nell'organizzazione degli Uffici in riferimento alla protocollazione delle PEC e relativa assegnazione ai tecnici istruttori od anche alla "difficoltosa istruttoria" effettuata in più riprese a causa del numero di pratiche presentate, degli esposti ricevuti con relativi accessi agli atti, dei sopralluoghi congiunti, delle informative e notizie di reato.
• A seguito del Diniego Definitivo del 29.10.2018, il Tecnico incaricato dalla società, Geom. **** Omissis ****, invia una Pec ricevuta dal Comune in data 31.10.2018 con prot. 143629 (vedi All. G7f - pag. 1) con la quale precisa i motivi secondo i quali il provvedimento di Diniego è oppugnabile e conclude richiedendo l'immediato annullamento/revoca dello stesso. Infatti con Pec del 07.12.2018 acquisita al protocollo 162812 dell'11.12.2018 il Geom. **** Omissis ****, sempre in riferimento alla DIA 689/2017 Piano Casa, trasmette documentazione integrativa a quella prodotta in data 31.10.2018 (All. G7h) trasmettendo un Elaborato Grafico con le "indicazioni della corretta destinazione d'uso dei locali al piano interrato" (All. G7i). Nella Nota di trasmissione e nella Tavola Unica allegata alla suddetta documentazione integrativa (All. G7i – pag. 9) si specifica che: <<Alcuni degli ambienti previsti (lavanderia e stireria), in quanto non adibiti ad abitazione, sono infatti esclusi dall'applicazione della disciplina prescritta dal D.M. Ministero della Sanità 5 luglio 1975… per altri locali adibiti ad abitazione previsti in progetto (corridoi, ripostigli bagni e gabinetti), l'altezza minima non è inferiore a quella di ml. 2,40 prescritta dall'art. 1, primo comma del citato D.M. Infine per tutti i locali previsti al piano interrato dell'edificio non sono applicabili i requisiti richiesti per l'illuminazione e l'areazione secondo quanto espressamente previsto dall'art. 5, primo comma del D.M. Ministero della Sanità 5 luglio 1975>>.
• Con provvedimento prot. 164374 del 13.12.2018 il Dirigente del Servizio Edilizia Privata ANNULLA (con effetto ex tunc) il precedente provvedimento di Diniego del 29.10.2018 (All. G7k).
• A seguito dell'Annullamento del Diniego del 13.12.2018, con sua Nota prot. S10/F1 2206 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

08.01.2019 (All. G8a) acquisita al prot. di ripresa comunale del 11.01.2019, la Polizia Locale richiede al Servizio Edilizia Privata del Comune di conoscere l'esito del riesame del procedimento edilizio. Pertanto, in data 23.10.2019 si riunisce una Conferenza dei Servizi (All. G8b – pag. 2-3) alla quale partecipano: la Polizia Locale, l'Ufficio Antiabusivismo e Condono, il Servizio Edilizia Privata e il Genio Civile. Tale Conferenza viene indetta al fine di stabilire lo stato di legittimità dei lavori eseguiti ed in corso di edificazione e, procedendo alla preventiva consultazione degli Esposti del Sig. **** Omissis **** pervenuti con prot.lli n. 6855828 del 26.06.2019, n. 195198 del 06.08.2019, n. 920088 del 11.10.2019 si invitano gli Uffici intervenuti ad effettuare controlli preliminari, per quanto di rispettiva competenza, prodromici a successivo sopralluogo congiunto.

• Con Nota prot. 17275 del 12.02.2020 (All. G8c) il Servizio Edilizia Privata invia al Dirigente ed alla Polizia Locale la Relazione Tecnica redatta a seguito dei Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019. Nella Relazione Tecnica in questione dopo aver elencato in modo sintetico la Cronologia delle vicende relative alla costruzione del Fabbricato a partire dalla data del 24.07.2013 relativa al rilascio del PdC 38EP/2013 sino alla data del 18.05.2017 relativa alla S.C.I.A. TARDIVA presentata in sostituzione dell'art. 36 presentato in data 01.06.2016 (All. G8c – pag. 2-3), si procede a relazionare sul Sopralluogo effettuato (All. G8c – pag. 3/6) e ad esporre le CONSIDERAZIONI E CONCLUSIONI (All. G8c – pag. 7-8).

• Con prot. 36002/2020/11/P.E. del 01.04.2020 (All. G8d) la Polizia Locale trasmette Informativa di Reato in riferimento ai Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019 rimandando alla Relazione Tecnica Comunale per una migliore esposizione dell'Informativa. A tale Informativa segue la comunicazione di Avvio del Procedimento da parte del Comune (All. G8e).

• Con Nota, indirizzata al Responsabile U.O.C. Antiabusivismo – Condono, Al Dirigente U.O.C. Polizia Giudiziaria e Amministrativa, al Procuratore della Repubblica, al Questore, acquisita agli atti del Comune con Protocollo N.0062878 del 03/06/2020 (All. G8f), la società **** Omissis **** risponde al suddetto Avvio del Procedimento argomentando e contestando quanto descritto nella Relazione Tecnica redatta a seguito dei Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019 a cui aveva fatto seguito l'Informativa N° 11.

• In pari data 03/06/2020 il Dirigente delle POLITICHE E SERVIZIO DI GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO emette ORDINANZA N° 145 avente per Oggetto: <<ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE ABUSIVAMENTE ESEGUITE EMESSA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL D.P.R. 06.06.2001 N° 380 E ART. 16 DELLA L.R. N° 15/08. **** Omissis **** (FASCICOLO N° 6332)>> (All. G8g).

• Non avendo avuto riscontro alla Nota del 03.06.2020 (All. G8f) prot. 62878 del 03.06.2020 inviata in pari data dell'Ordinanza di Demolizione emessa dal Dirigente dell'epoca (All. G8g), **** Omissis **** presenta RICORSO al T.A.R. contro l'Ordinanza di demolizione (All. G8i) acquisito agli atti con prot. 100381 del 16.09.2020. Con il Ricorso la Società chiede l'annullamento dell'Ordinanza n. 145/2020 (All. G8g) e dell'Informativa prot. 36002/2020/11/P.E. del 01.04.2020 (All. G8d) nonché la condanna al risarcimento del danno ingiusto derivante dall'illegittimo esercizio dell'attività amministrativa e dal mancato esercizio di quella obbligatoria.

• In data 29.10.2021 il T.A.R. emette Sentenza N. 595 e, contro la suddetta Sentenza la Società ricorre in Appello.

• In data 28.10.2021 la Procura della Repubblica dispone la Citazione in Giudizio del sig. **** Omissis **** n.q. di Legale rappresentante della **** Omissis ****, per l'udienza del 12.04.2023, atto di citazione che viene acquisito agli atti del Comune con prot. N.133353 del 20/07/2022 (All. G8k).

• Il Consiglio di Stato (Sezione Seconda) ha infine pronunciato la Sentenza del 15.11.2022 (All. G8l), con ordine di esecuzione della stessa da parte dell'autorità amministrativa, sul Ricorso Reg. Gen 4166 del 2022, proposto da **** Omissis **** contro il Comune di Latina per la Riforma della Sentenza del T.A.R. Lazio Sezione distaccata di Latina, Sezione Prima del 29.10.2021 n. 595. Tale Sentenza C.S. quindi stabilisce che le opere realizzate al piano interrato di cui alla D.I.A. del 31.05.2017 – PIANO CASA, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni, in un primo momento oggetto di Diniego del 29.10.2018 successivamente annullato in Autotuela in data 13.12.2018 sono da considerarsi "legittimate", AL CONTRARIO, le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi.
ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA DESCRITTO in questa sede si può solo confermare quanto esposto nel Capitolo 7 dell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA e cioè che fermo restando l'esito delle procedure generali che il Comune deve porre in atto in riferimento a:
- Riacquisizione delle particelle 1247 – 1248 di proprietà Comunale destinate a Verde Pubblico ricadenti nel P.P.E. Q3 ad oggi occupate dai sig.ri **** Omissis ****;
- Redazione, adozione ed approvazione della Variante del P.P.E. Q3;
- Approvazione in via definitiva di un progetto di "Accesso Carrabile" al lotto intercluso part. 1395;
- Riesame e verifica di tutta la documentazione presente agli atti del Comune, del Genio Civile e della A.G. al fine di stabilire se esiste e quale è l'ultimo Titolo edilizio al quale riferirsi per un "accertamento di conformità";
- Nuovi sopralluoghi in sito per stabilire in via definitiva l'attuale Stato dei luoghi riferito non solo alle singole unità immobiliari residenziali ma anche e soprattutto all'intero fabbricato ed alle pertinenze condominiali;

nel presente Capitolo, sentito il Responsabile dell'Ufficio Antiabusivismo con il quale, come già detto, ci si è confrontati in più riprese, si cercherà di ipotizzare le procedure possibili da adottare.

PARTENDO DAL PRESUPPOSTO CHE:
- Il Consiglio di Stato (Sezione Seconda) ha infine pronunciato la Sentenza del 15.11.2022 (All. G8l), con ordine di esecuzione della stessa da parte dell'autorità amministrativa, che stabilisce una volta per tutte che le opere realizzate al piano interrato di cui alla D.I.A. del 31.05.2017 – Piano Casa, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni, sono da considerarsi "legittimate" al contrario, le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi;
- Nel provvedimento di Annullamento del Diniego prot. 164374 del 13.12.2018 (All. G7k) riferito alla D.I.A. Piano Casa si è ritenuto di dover accogliere le istanze e l'ultima integrazione documentale prodotta con Pec del 07.12.2018 acquisita al protocollo 162812 dell'11.12.2018 (All. G7i) documentazione quindi da prendere come riferimento;
- Come già detto in precedenza non si comprende pienamente se la situazione rilevata al Piano Terra e Primo a novembre del 2019 dichiarata nella Relazione Tecnica Comunale del 12.02.2020 come "conforme alla documentazione in atti" (All. G8c – pag. 5) sia da intendersi riferita comunque a Titoli edilizi acquisiti dal momento che la S.C.I.A. Tardiva – All. G6f non può ritenersi valida anche se considerata tale dalla Società;
- Di conseguenza a tutto quanto sopra relazionato per i Piani Terra, Primo e Secondo si prende come riferimento il PdC 36EP/2014 in Sanatoria, considerando che quest'ultimo non è mai stato annullato dall'amministrazione;
- Il "parere positivo" del Genio Civile sulle opere strutturali è comunque stato rilasciato il 03.03.2016;
- restano comunque ferme tutte le prescrizioni di cui all'art. 98 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.: <<Né il Genio Civile (anche GC) né il Comune possono procedere con provvedimenti di qualsiasi tipo amministrativo, SENZA L'INTERVENUTO E MATURATO GIUDICATO PENALE. In aggiunta l'articolo 101 indica chiaramente che il Genio Civile deve sempre attendere dalla adita Cancelleria la comunicazione ufficiale del provvedimento adottato dal Giudice Penale>> (www.lexambiente.it - Urbanistica. In tema di violazione sismica e giudicato penale-commento a TAR Abruzzo, sentenza n. 315/2022 del 13 luglio 2022, a firma di Mauro Federici del 08.09.2022) - vedi recente Giurisprudenza raccolta dalla scrivente nel Capitolo 6 – AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA – GIURISPRUDENZA (All. G0b);

• si procede pertanto ad analizzare lo Stato dei Luoghi rilevato dalla scrivente in sede di sopralluoghi che in linea di massima coincide con quanto rilevato dai Tecnici Comunali in date 22.11.2019 e 20.12.2019 e conseguentemente relazionato con Nota prot. 17275 del 12.02.2020 (All. G8c) evidenziando le difformità riscontrate rispetto al Titolo edilizio di riferimento che dopo confronto con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il Comune viene individuato nel PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 per quanto riguarda il PIANO TERRA RIALZATO e PIANO PRIMO e rispetto alla D.I.A. del 31.05.2017 – PIANO CASA, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni per il PIANO SEMINTERRATO, in particolare il riferimento viene fatto agli ELABORATI GRAFICI prodotti, dopo l'Annullamento del Diniego, con PROTOCOLLO 162812 DELL'11.12.2018 con le "indicazioni della corretta destinazione d'uso dei locali al piano interrato" (All. G7i).

DIFFORMITA' FABBRICATO rispetto al PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014:
Fermo restando la conformazione del seminterrato riferita alle unità immobiliari residenziali sub 4 e 5, "fino a prova contraria" convalidata ma, come rilevato anche dai funzionari comunali, da verificare in relazione a TUTTE le Norme e Regolamenti specifici, visti gli atti comunali con le integrazioni alla D.I.A. Piano Casa appresso esaminate, in riferimento al fabbricato sui luoghi si rilevano le seguenti difformità:
a) La superficie destinata ai Garage (sub 11,12,13) è stata ampliata e modificata di conseguenza la loro suddivisione.
b) La rampa del Corpo Scala condominiale (sub 3) che era prevista come collegamento tra il pianerottolo del piano terra e l'area di manovra dei garage non è stata realizzata.
c) Il Locale Autoclave al Piano seminterrato (sub 3) è stato spostato in aderenza al volume ascensore.
d) Per collegare il percorso di ingresso condominiale pedonale e carrabile (sub 2) con il pianerottolo dei sub 4 e 5, è stata realizzata una scala esterna di 10 gradini.
e) Al piano secondo i locali Sottotetto (sub 16 e 17), destinati a volume tecnici per alloggiare i serbatoi e gli impianti condominiali, sono stati trasformati in unità immobiliari "residenziali" inoltre, sui luoghi, le porzioni di "terrazzo non praticabili" sono attualmente collegate (senza alcuna barriera) al terrazzo di pertinenza dei sub 16 e 17.

DIFFORMITA' PIANO SECONDO SUB 16 rispetto al PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o):
Nella fattispecie, il Monolocale a piano secondo, ultimato ed abitato dal 2019 (vedi All. H5 - Rilievo), rispetto al Titolo edilizio in questione come già sopra evidenziato al punto e) è da considerarsi ABUSIVO in quanto l'iter tecnico-amministrativo che lo ha visto a partire dal 2017 oggetto di pratica presentata ai sensi della L. Regione Lazio N. 13/2009 (Recupero Sottotetti) non ha avuto esito positivo sino a giungere alla definitiva Sentenza C.S. del 15.11.2022 (All. G8l) che ordina la sua demolizione/ripristino dello stato dei luoghi. Pertanto dovrà essere soggetto ad opere edilizie strutturali per riportare il solaio di copertura ad una altezza di ml. 2,20 e ad opere interne per abbattere i tramezzi divisori esistenti e ricondurre quindi la superficie calpestabile così come rappresentato ed autorizzato dal PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o). Procedendo infine all'accatastamento come C/2.

Alla luce di quanto sopra esposto e fermo restando l'esito delle procedure che il Comune deve porre in atto come sopra evidenziate, procedure generali che ad oggi sono ancora in itinere, non potendo in questa sede "prevedere" i "tempi tecnici-amministrativi" dell'Ente, a parere della scrivente si può solo "ipotizzare" che la soluzione dell'intera vicenda potrebbe essere SOLLECITATA e quindi FORSE conclusa solo con la presentazione da parte di ogni "futuro titolare" delle unità immobiliari di una qualsivoglia pratica edilizia che nella fattispecie del Lotto 6 potrebbe essere una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per il Ripristino dello stato dei luoghi che contempla anche la realizzazione di un solaio interno strutturale in ferro per abbassare l'imposta del solaio di copertura e le opere per garantire gli impianti condominiali. Tali opere edilizie e relativa procedura amministrativa, compresi i diritti di segreteria, spese tecniche, Collaudo statico ed accatastamento potrebbe avere un costo ipotetico pari a circa € 30.000,00.
TUTTAVIA in questa sede è lecito avanzare un'ipotesi o per meglio dire un'OSSERVAZIONE (condivisa anche dai tecnici comunali):
Qualora, dopo il "Ripristino dello stato dei luoghi" per legittimare l'immobile da un punto di vista urbanistico-edilizio si volesse eventualmente riproporre il "cambio di destinazione d'uso" sempre ai sensi della succitata Legge Regionale 13/2009, questa volta in forma corretta ovvero dimostrando, così

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

come fu rilevato nell'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. n. 863/2017 all'epoca notificata dal Comune con prot. 112000 del 24.08.2017 (All. G6p):
<<la reale possibilità dell'ampliamento proposto inerente le unità abitative originarie anche con particolare riferimento a quanto disposto dalla Legge n. 122/89 e Deliberazione Consiliare n.69/1991 (aree di parcheggio) ed alla non ravvisata necessità di utilizzo degli impianti che invece erano ritenuti essenziali e necessari per l'utilizzo dei locali sottotetto>>, si potrebbe presentare nuova S.C.I.A. corredata della documentazione necessaria compresa la eventuale "monetizzazione" relativa ai parcheggi. Tale ulteriore passaggio (senza porre in essere ulteriori opere edilizie strutturali ma solo eventualmente la realizzazione di un bagno e gli impianti dell'angolo cottura) avrebbe un ulteriore ipotetico Costo di € 20.000,00 comprensivi degli oneri concessori dovuti, dei diritti di segreteria, spese tecniche e variazione catastale.
I costi ipotizzati sicuramente non sarebbero sostenuti né dalla Società Debitrice, né dal Creditore Procedente rimanendo quindi a carico di un "futuro acquirente" che dovrebbe valutare l'effettiva convenienza dell'acquisto dell'immobile pignorato.
Proprio a causa di questa OSSERVAZIONE si procederà di conseguenza alla Stima dell'attuale Valore di mercato dell'immobile applicando un notevole coefficiente di deprezzamento in riferimento alle CARATTERISTICHE PRODUTTIVE.
In riferimento poi all'AGIBILITA' si dovrebbe procedere infine con la presentazione della S.C.A. ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. allegando TUTTA la documentazione di cui al comma 5 del citato art. 24:
<<5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi>>.
A tale riguardo si evidenzia che il Collaudo Statico da allegare dovrebbe necessariamente essere riferito alla documentazione esaminata dal Genio Civile che in data 03.03.2016 ha comunicato il parere positivo alla istanza presentata da **** Omissis **** in data 22.10.2015 (All. G5a) ed al successivo Collaudo Statico dopo il Ripristino del Solaio strutturale di copertura a ml. 2,20.
Per concludere quindi, in riferimento alle considerazioni sopra espresse sui passaggi tecnico-amministrativi da affrontare, la somma totale per poter avere un "Legittimo Monolocale Residenziale" è pari a circa € 50.000,00 relativa ai diritti di segreteria ed alle spese tecniche per la S.C.I.A., la C.I.L.A., la S.C.A. e l'accatastamento.
Si ritiene superfluo evidenziare che, alla luce della situazione tecnico-amministrativa del intero Complesso immobiliare, sarebbe più logico e producente che il PROFESSIONISTA incaricato della presentazione delle pratiche fosse il medesimo soggetto e soprattutto che quest'ultimo risultasse incaricato da tutti i nuovi proprietari.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Considerando che ad oggi sui luoghi l'unità immobiliare in questione è a tutti gli effetti un Monolocale Residenziale, almeno sino a quando in via definitiva si procederà al "Ripristino dello stato dei luoghi", come richiesto dal G.E. si è proceduto ad elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica - APE dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395, sub 16.
Non essendo in possesso del Libretto di impianto e relativo rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità ma essendo comunque presente sui luoghi una caldaia, si è proceduto all'elaborazione dell'attestato simulando la presenza del pannello solare e pannelli fotovoltaici.
Dall'APE risulta che l'immobile si trova in Classe F (All. I5).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'area di sedime del fabbricato è stata oggetto di due Atti d'Obbligo a favore del Comune di Latina:
- Atto d'Obbligo per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C1a) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
- Atto d'Obbligo (All. C1e), per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999, con il quale la **** Omissis **** vincola la particella 1364 (ora 1395) all'erigendo fabbricato.
Nel suddetto Atto d'obbligo si sono riscontrati vari riferimenti errati e l'omissione di dati in merito al precedente Atto d'Obbligo del 1977.
É probabile quindi che, per eventuali successive pratiche, il Comune "potrebbe" richiedere di apportare le necessarie "correzioni e modifiche" all'Atto d'Obbligo del 2013.

Trattandosi di Fabbricato ancora non ultimato (la Fine Lavori del 2016 non può ritenersi valida) non è mai stato redatto un "Regolamento di Condominio" pertanto gli attuali occupanti delle "unità immobiliari abitabili" gestiscono la situazione facendosi carico delle eventuali problematiche che potrebbero verificarsi, infatti gli immobili sono ancora allacciati alle utenze di cantiere, l'ascensore non è ancora stato installato, i garages non possono essere utilizzati. Tuttavia si evidenzia che secondo la normativa l'intero fabbricato e la sua area di pertinenza con le Parti Comuni non dovrebbero essere utilizzati sino all'ottenimento della AGIBILITA'.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Monolocale ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1

DESCRIZIONE

Il Lotto N. 6 è composto dal Bene n. 10 - monolocale a piano secondo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita regolarmente registrato e trascritto ad ottobre del 2018) come int. 5 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 17 (All. B6), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H6 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F6 – Documentazione Fotografica Lotto 6).
L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta di fronte all'ingresso al fabbricato.
L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5).

Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.
A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione").
Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento.
La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia").
In particolare per l'immobile in questione e per quello identificato come Lotto 5 posto sempre al piano secondo del fabbricato, si segnala che con Sentenza del Consiglio di Stato (Sezione Seconda) del 15.11.2022 (All. G8l), è stata ordinata la Demolizione/Ripristino dello stato dei luoghi in quanto non è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stata praticamente considerata valida la pratica D.I.A. del 01.06.2017 – Recupero Sottotetti fascicolata con il N. 863/2017 (le vicende tecnico-amministrative sono meglio descritte nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato). Ad oggi quindi i due Monolocali al Piano Secondo sono ufficialmente considerati "ABUSIVI".

Il Monolocale situato al piano secondo del fabbricato (vedi All. H6) ha una sup. Utile totale di mq. 39,33, una S.N.R. di mq. 11,53, una Superficie Lorda totale di mq. 51,09 è composto da ingresso - soggiorno – pranzo - Angolo cottura (mq. 30,81), Pluriuso (mq. 3,87), Bagno (mq. 4,65), Balcone/terrazza (mq. 11,53), che si affaccia sul giardino del sub 5, in realtà la terrazza utilizzata ha una superficie maggiore ma sarebbe inibita all'uso in quanto non autorizzata dal titolo edilizio (vedi come rappresentato nell'All. H6).

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è risultata sufficiente per l'identificazione degli immobili pignorati.
A seguito della verifica contestuale della documentazione reperita dalla scrivente ed in particolare: Elaborati Planimetrici depositati in Catasto (Allegati B0a, B0b, B0c), Visure storiche (Allegati B0), Atti - Formalità -Iscrizioni - Trascrizioni (All. C0), Fascicoli delle Pratiche Edilizie (All. G) e dai sopralluoghi effettuati in sito (All. H), è stato possibile confermare la identificazione catastale dei beni pignorati.
Il presente Pignoramento si riferisce quindi ad unità immobiliari facenti parte di un Fabbricato di tre piani fuori terra più seminterrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 (All. B0), sito a Latina in Via San Marino s.n.c., ad oggi tutte le unità immobiliari sono identificate catastalmente come "Categoria F3 – in Corso di costruzione" infatti nell'ultimo Elaborato Planimetrico depositato in data 27.09.2018 (All. B0c) le unità risultano ancora senza la distribuzione interna degli ambienti.
Per opportuna conoscenza da verifica effettuata sugli Atti antecedenti al ventennio della trascrizione del pignoramento si segnala l'esistenza di un primo Atto d'obbligo del 18.07.1977 per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C1a) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
SI EVIDENZIA CHE la scrivente è venuta a conoscenza dell'esistenza del suddetto Atto d'Obbligo solo leggendo il Preliminare di Compravendita del Notaio Celeste riferito ad una delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (All. C1l – pag. 5). Tale Atto non viene comunque menzionato sull'Atto d'Obbligo del 24.05.2013 per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999 (All. C1e).

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE l'indirizzo dell'immobile pignorato risulta erroneamente descritto come "VIA SEBASTIANO MARINO n. SNC" nella Visura Catastale, nel Ricorso per Decreto Ingiuntivo, nell'Atto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Pignoramento, nell'Istanza di Vendita e nella Certificazione Notarile pertanto la scrivente CTU ha proceduto ad inoltrare richiesta ufficiale all'Ufficio Toponomastica del Comune di Latina per ottenere una Attestazione sulla corretta Denominazione della Via (All. D2a - D2b) quindi l'indirizzo corretto del Fabbricato e delle Unità immobiliari pignorate è: "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

SI EVIDENZIA CHE il sub 17 (monolocale) in questione (Lotto 6 di vendita) è stato oggetto di un Preliminare di Compravendita stipulato con la Società Debitrice in data 16.10.2018 (All. C1l) dalla sig.ra **** Omissis **** registrato a Latina il 24.10.2018 al n. 11652 serie 1/T ed ivi trascritto in data 24.10.2018 ai nn. 24313/17188. L'immobile è anche oggetto di Domanda Giudiziale del 14.12.2021, Rep. 23078, trascritta a Latina il 16.12.2021, Reg. part. 24264, Reg. gen. 31936.

CONFINI

Per opportuna conoscenza vengono di seguito descritti prima i confini catastali dell'area di sedime del Fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 facendo riferimento alla Mappa scaricata il 17.11.2022 (All. B0d):
• con immobile Foglio 170 part. 691 – Seminativo Arboreo (All. B0o) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta' ½ e di **** Omissis **** Proprieta' ½;
• con immobile Foglio 170 part. 678 – Ente Urbano (All. B0p) di proprietà di **** Omissis **** da verificare proprietaria in comunione legale per 1/2 fino al 27/01/1993 e di **** Omissis **** da verificare proprietario in comunione legale per 1/2 fino al 27/01/1993;
• con immobile Foglio 170 part. 1261 – Seminativo (All. B0q) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000;
• con immobile Foglio 170 part. 1365 (All. B0r), di proprietà di **** Omissis **** Sede in **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** Proprieta' 1/1;
• con immobile Foglio 170 part. 1247 – Seminativo Arboreo (All. B0s) di proprietà di **** Omissis **** Proprieta'. A tale riguardo si fa presente che il terreno in questione di cui si tratta nel Capitolo "Regolarità Ediliza" e in modo dettagliato nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA è a tutt'oggi occupato da **** Omissis **** in forza del Contratto di Concessione del 07.11.2008 (All. G1e) stipulato dal Comune ma ormai scaduto e non rinnovato;
Salvo altri.
Rammentando che l'intero fabbricato risulta tuttora accatastato come Categoria F3 (in Corso di costruzione) e pertanto di proprietà di **** Omissis ****, in riferimento ai Confini specifici del sub 6 (All. B3a) si rimanda sempre all'Elaborato Planimetrico del 2018 (All. B0c) la cui rappresentazione è stata verificata in sede di sopralluoghi in sito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N. 10 – Monolocale Sub 17 – Piano Secondo:
• con distacco rampa pedonale e carrabile di accesso al piano terra ed interrato - fgl.170 part.1395 sub2;
• con sub 3 corpo scala del fabbricato;
• con immobile sub 16 (piano 2);
• con distacco immobile Foglio 170 part. 1261 – Seminativo (All. B0q).
Salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,33 mq	51,09 mq	1	51,09 mq	2,26 m	2
Balcone/Terrazza	11,53 mq	12,68 mq	0,40	5,07 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				**56,16 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**56,16 mq**		

Si fa presente che l'altezza sopra riportata si riferisce alla media delle varie altezze rilevate all'interno del Monolocale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1990** al **12/07/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14;15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **08/03/2001** al **14/08/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1092 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14.15 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 13,52
Dal **14/08/2001** al **30/03/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/03/2004** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **11/10/2006** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1220 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06,91 Reddito dominicale € 9,10 Reddito agrario € 6,60
Dal **30/04/2013** al **30/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1364 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 06.98 Reddito dominicale € 9,19 Reddito agrario € 6,67
Dal **30/04/2013** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **03/04/2014** al **03/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 170, Part. 1395 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 06.98
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **07/04/2014** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **22/05/2017** al **22/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395 Categoria F3 Piano S1-T-1-2 Graffato si
Dal **27/09/2018** al **27/09/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 170, Part. 1395, Sub. 17 Categoria F3 Piano 2

In riferimento alle Variazioni Catastali subite dall'immobile acquistato dalla Società Debitrice nel 2014, distinto al al Foglio 170 del Comune di Latina part. 1395 al N.C.T. come ENTE URBANO (All. B0e), al N.C.E.U. (All. B0f) essa è stata soppressa per dare origine ai Vari Sub del fabbricato. Su tale particella veniva iscritta Ipoteca del 10.06.2014 R.P. 1405, si evidenzia che ai Terreni le Variazioni derivano dai seguenti Dati:

- Dal 28/05/1990 al 12/07/1990: VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/05/1990 - T.AGG.705/90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n.185.1/1990 in atti dal 26/04/1994. Partita 2956. Annotazioni: di immobile: "SR" ORIGINATO DAL NUM.63. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- Foglio:170 Particella:1079 ; Foglio:170 Particella:1080 ; Foglio:170 Particella:1081 ; Foglio:170 Particella:1082 ;
Foglio:170 Particella:1083 ; Foglio:170 Particella:1084 ; Foglio:170 Particella:1085 ; Foglio:170 Particella:1086 ;
Foglio:170 Particella:1087 ; Foglio:170 Particella:1088 ; Foglio:170 Particella:1089 ; Foglio:170 Particella:1090 ;
Foglio:170 Particella:1091 ; Foglio:170 Particella:1093 ; Foglio:170 Particella:1094 ; Foglio:170 Particella:1095 ;
Foglio:170 Particella:1096 ; Foglio:170 Particella:1097 ;
- Dal 12/07/1990 al 08/03/2001: Atto del 12/07/1990 Pubblico ufficiale NICOTRA ANDREA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 32352 Registrazione n. 3720 registrato in data 31/07/1990 - n. 5365.4/1990 in atti dal 26/04/1994.
- Dal 08/03/2001 al 14/08/2001: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2001 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 731 n. 72 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI **** Omissis **** Voltura n. 6782.1/2005 - Pratica n. LT0084575 in atti dal 24/05/2005.
- Dal 14/08/2001 al 30/03/2004: FRAZIONAMENTO del 14/08/2001 Pratica n. 174960 in atti dal 14/08/2001 (n. 2585.1/2001).
- Dal 30/03/2004 al 11/10/2006: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2004 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 731 n. 73 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI **** Omissis **** Voltura n. 6789.1/2005 - Pratica n. LT0084535 in atti dal 24/05/2005.
- Dal 11/10/2006 al 30/04/2013: Atto del 11/10/2006 Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44612 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21240.1/2006 Reparto PI di LATINA in atti dal 08/11/2006.
- Dal 30/04/2013 al 03/04/2014: FRAZIONAMENTO del 30/04/2013 Pratica n. LT0059758 in atti dal 30/04/2013 presentato il 29/04/2013 (n. 59758.1/2013).
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1220.
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1365.
- Dal 03/04/2014 al 03/04/2014: Tipo Mappale del 03/04/2014 Pratica n. LT0044621 in atti dal 03/04/2014 presentato il 03/04/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 44621.1/2014). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:170 Particella:1364.

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinto al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395 (All. B0f) ed in riferimento agli Elaborati Planimetrici depositati in Catasto, si evidenzia che esse derivano dai seguenti Dati:
- Dal 07/04/2014 al 07/04/2014: COSTITUZIONE del 07/04/2014 Pratica n. LT0045449 in atti dal 07/04/2014 COSTITUZIONE (n. 391.1/2014).
- Dal 07/04/2014 al 22/05/2017: Atto del 07/04/2014 Pubblico ufficiale ENZO BECCHETTI Sede LATINA (LT) Repertorio n. 23961 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 10649 registrato in data 02/05/2014 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6273.1/2017 - Pratica n. LT0053680 in atti dal 18/05/2017.
- Dal 22/05/2017 al 22/05/2017: Unita' immobiliare 1395 viene soppressa dal 22/05/2017 - VARIAZIONE del 18/05/2017 Pratica n. LT0054133 in atti dal 22/05/2017 DIV (n. 10544.1/2017). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 1; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 2; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 3; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 4; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 5; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 6; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 7; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 8; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 9; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 10; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 11; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 12; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 13; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 14; Foglio 170 Particella 1395 Subalterno 15;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento all'immobile sub 17 (All. B6):
- Dal 27/09/2018 al 27/09/2018: (ALTRE) del 27/09/2018 Pratica n. LT0105173 in atti dal 27/09/2018 COSTITUZIONE DI UNITA' IN F3 (n.1410.1/2018). Indirizzo: VIALE SAN MARINO n. SNC Piano 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	170	1395	17		F3					2	

Corrispondenza catastale

Dalla verifica degli Elaborati Planimetrici si evince che la consistenza delle unità immobiliari costituite ha subito trasformazioni a partire dal primo Elaborato del 2014 (All. B0a) sino all'ultimo del 2018 (All. B0c) che tuttavia non definisce ancora la distribuzione esterna ed interna delle singole unità immobiliari in quanto quest'ultime risultano ancore accatastate come Categoria "F3". Non sarà quindi possibile verificare una "Corrispondenza Catastale" con l'effettivo Stato dei luoghi ma si procederà, come meglio descritto nel Capitolo "Regolarità Edilizia", alla verifica dei luoghi esclusivamente con l'ultimo Titolo Edilizio che "probabilmente" sarà ritenuto valido dal Comune che in questo caso si riferisce al PdC in Sanatoria 36/EP del 2014 dal momento che la la Sentenza del C.S. del 15.11.2022 (All. G8l) ha stabilito una volta per tutte che le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi.
Come meglio descritto nel Capitolo "Regolarità Edilizia", ferma restando la necessità di procedere con pratiche edilizie per ricondurre l'immobile pignorato in questione alle condizioni di legittimità urbanistico – edilizia, sarà necessario procedere alla redazione di un "Elaborato Planimetrico" definitivo ed all'accatastamento dell'unità immobiliare con la presentazione della DOCFA ed allegata "planimetria catastale", variando anche l'indirizzo che dovrà essere "Via San Marino".
E' affisso sui luoghi il Numero Civico 29 ma lo stesso è stato apposto dagli occupanti del fabbricato solo per agevolare il recapito postale. Pertanto dovranno comunque essere attivate le procedure comunali per l'assegnazione ufficiale da parte dell'Ente.

PATTI

SI EVIDENZIA CHE il sub 17 (monolocale) in questione (Lotto 6 di vendita) è stato oggetto di un Preliminare di Compravendita stipulato con la Società Debitrice in data 16.10.2018 (All. C1l) dalla sig.ra **** Omissis **** registrato a Latina il 24.10.2018 al n. 11652 serie 1/T ed ivi trascritto in data 24.10.2018 ai nn. 24313/17188. L'immobile è anche oggetto di Domanda Giudiziale del 14.12.2021, Rep. 23078, trascritta a Latina il 16.12.2021, Reg. part. 24264, Reg. gen. 31936.

STATO CONSERVATIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N. 10 – sub 17
Come si evince dall'All. F6 - Documentazione Fotografica Lotto 6 (sub 17) l'immobile è in ottimo stato di conservazione, risulta occupato dal 2019 dalla signora che ha stipulato un Preliminare di compravendita con la Società debitrice.

PARTI COMUNI

Le Unità Immobiliari oggetto del presente pignoramento sono state suddivise in 6 Lotti che vengono venduti con annesse PARTI COMUNI ai Sub 4, 14, 5, 12, 6, 11, 7, 13, 16,17 identificate come BENI COMUNI NON CENSIBILI più specificatamente:
- Ingresso pedonale e carrabile del fabbricato - fgl.170 part.1395 sub 1 (All. B0g);
- Rampa pedonale e carrabile di accesso al piano terra ed interrato - fgl.170 part.1395 sub 2 (All. B0h);
- Corpo Scala del fabbricato e Locale Autoclave piano interrato - fgl.170 part.1395 sub 3 (All. B0i);
- Area di manovra Autorimessa piano interrato - fgl.170 part.1395 sub 10 (All. B0j);
- Copertura - fgl.170 part.1395 sub 15 (All. B0k).

SI EVIDENZIA CHE il Fabbricato come del resto tutte le unità immobiliari e parti condominiali risultano ad oggi ancora accatastati come "F3 in corso di costruzione".
SI EVIDENZIA INOLTRE CHE non risulta ancora installato l'ascensore e le unità immobiliari sono ancora collegate alle utenze di cantiere e, nonostante gli immobili al piano primo e secondo siano già da tempo abitati, il FINE LAVORI dichiarato nel 2016 non può essere considerato valido in quanto sussistono le innumerevoli problematiche riscontrate e trattate nei Capitoli della "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'attuale accesso alla particella 1395 dove insiste il Fabbricato pignorato avviene attraverso il passaggio sulle particelle 1250 e 1247 di proprietà del Comune di Latina (All.ti B0s - B0t).
La problematica dell'Accesso Carrabile è stata trattata nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente
nell'All. "G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA".

Si evidenzia che sulla copertura piana dell'unità immobiliare in questione sono posizionati alcuni dei Pannelli Solari che alimentano la fornitura di acqua calda degli appartamenti ad oggi presenti nel fabbricato e sulla copertura a tetto sono posizionati i Pannelli Fotovoltaici. Ciò quindi rappresenta una servitù per il passaggio attraverso il terrazzo dell'immobile al fine di eventuale manutenzione dei suddetti impianti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO (vedi All. F6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 6 - Foto 1/23): Il Fabbricato nel quale è ubicato l'immobile pignorato sub 16 – int. 6 situato al piano secondo è stato edificato in forza del PdC 38/EP del 24.07.2013 ma, come viene ampiamente descritto nel "Capitolo Regolarità Edilizia" e più specificatamente trattato negli Allegati G0a – CRONOLOGIA EVENTI e G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA, a partire dall'inizio lavori dichiarato in data 02.08.2013, nel Corso della costruzione ha subito varie modifiche sia a livello strutturale che architettonico.
In questa sede pertanto, si procederà a descrivere le "Caratteristiche Costruttive" basandosi sulla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

verifica dello stato dei luoghi da parte della scrivente e sulle "relazioni tecniche" e "documentazione fotografica" presenti in atti sia quelle riferite alle "pratiche edilizie" sia quelle riferite agli "esposti", sia infine a quelle riferite ai "sopralluoghi in sito effettuati dai Tecnici Comunali, dalla Polizia Locale e dai Funzionari del Genio Civile".
Le Fondazioni del fabbricato sono state realizzate in travi rovesce e pareti di contenimento in c.a. insistenti in parte su pali ai confini con le particelle 678 e 1247 (vedi All. G2j - Diffida Confinante ottobre 2013 – Foto pag. 37-38 e All. G6f - Tav.UnicaSCIA18.05.2017); la Struttura Verticale ed Orizzontale è in pilastri e travi in c.a. con solai in latero-cemento (vedi All. G2n - Soprall.Cong.11.12.2013 – Foto Pag. 6/9); la Copertura è in c.a. parte a tetto, parte piana e parte a tetto riportato (vedi precedente All. G2n ed All. G3d - Accert.Verb.Cong.03.06.2014 – Foto Pag. 14/19).
La composizione dei solai viene meglio descritta nella Relazione di cui alla Legge 10/91 depositata il 02.07.2014 (All. G3i – pag. 41/44). A tale riguardo tuttavia, SI EVIDENZIA CHE in riferimento agli immobili sub 4 e sub 5 nella suddetta relazione non viene considerato che il piano interrato – comunicante con il piano terra - subirà le modifiche per il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO di cui al PIANO CASA presentato nel 2017, nei titoli edilizi presentati ed in parte assentiti, prima del Piano Casa i locali situati al piano interrato erano destinati a Depositi e Garage.
Dall'All. G3i si evince che lo spessore dei solai finiti dovrebbe essere variabile da cm. 33 a cm. 49, nella Sezione A-A dell'elaborato grafico allegato al PdC 36/EP in Sanatoria tutti i solai piani vengono indicati di cm. 42 (vedi All. G3o).
Secondo quanto descritto nella Relazione Legge 10/91 depositata in Comune in data 02.07.2014, le tamponature perimetrali esterne dovrebbero essere di due tipi:
- parte in blocchi di laterizio spessore cm. 12, forati interni da cm. 8 ed interposta camera d'aria di cm. 3 e polistirene espanso da cm. 10, per uno spessore totale di cm. 37 comprensivo di intonaco interno ed esterno (vedi All. G3i – pag. 45);
- parte in monoblocco di laterizio non isolato di spessore totale di cm. 34 comprensivo di intonaco interno ed esterno (vedi All. G3i – pag. 47).
Sui luoghi all'esterno il fabbricato si presenta per lo più in paramento di cortina.
I tramezzi interni sono in Forati da cm. 8 con spessore totale comprensivo di intonaco pari a cm. 10 (vedi All. G3i – pag. 46). Gli intonaci interni sono di calce e gesso e quelli esterni in malta di cemento.
Nell'elaborato (All. G3o) e nella Relazione tecnica (All. G3n) allegati ala PdC 36/EP in Sanatoria del 2014 vengono descritti gli impianti di adduzione idrica, l'impianto di smaltimento delle acque metteoriche e reltivo manufatto di recupero di quest'ultime per l'utilizzo negli scarichi dei bagni, l'impianto di smaltimento delle acque nere ma, in sede di sopralluoghi non è stato possibile verificare con certezza i tracciati degli impianti né il serbatoio previsto per il recupero delle acque piovane.
L'adduzione idrica avviene attraverso allaccio all'acquedotto comunale.
La fornitura di metano per l'alimentazione delle Caldaie autonome avviene attraverso l'allaccio alla rete comunale.
In riferimento agli impianti tecnologici relativi ai Pannelli Solari e Fotovoltaici rappresentati negli elaborati grafici dei progetti e nelle relazioni tecniche allegate in sede di sopralluoghi si è verificato la presenza di n. 4 pannelli solari posizionati sulla parte piana della copertura del Sottotetto del sub 16 e sub 17, n. 2 pannelli solari posizionati sulla copertura del Corpo Scala, n. 16 pannelli fotovoltaici posizionati tutti sulla falda del tetto riportato in corrispondenza del sub 17 (vedi Prima Immagine dell'All. F6 – Documentazione Fotografica – Lotto 6). Pertanto i suddetti impianti tecnologici a servizio di tutte le unità immobiliari residenziali presenti nel fabbricato sono posizionati tutti sulla copertura del fabbricato corrispondente al sub 15 catastale ma per la loro eventuale manutenzione è necessario passare dalle terrazze di pertinenza del sub 16 e del sub 17. Inoltre, come anche dichiarato da un occupante di una delle unità immobiliari, i pannelli fotovoltaici non sono ancora collegati alle singole utenze ed i pannelli solari presentano qualche problema nel loro funzionamento.
All'ingresso del fabbricato, ma fuori dai limiti catastali della part. 1395, è stato realizzato un manufatto contenitore in cemento che racchiude sia i contatori gas metano sia le cassette postali (Foto 1/4).
L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato ed alle unità immobiliari avviene attraverso un Cancello metallico a due battenti che apre su una leggera discesa che conduce sia alla scala di 10 gradini il cui

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

primo pianerottolo di arrivo è posto a quota + 0,90 ml. circa rispetto alla quota stradale di Via San Marino, sia all'area di manovra dei Garage (Foto 5/13). A quota seminterrato in corrispondenza del blocco ascensore, (il corpo scala non scende al piano seminterrato) è posizionato un altro Quadro elettrico (Foto 13/17) collegato alle singole unità immobiliari residenziali ed alle utenze condominiali, in prossimità del corpo ascensore è situato un locale Autoclave condominiale (Foto 18/23).

Bene N. 9 - UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA sub 17 piano 2 – int. 5 (vedi All. F6 – Documentazione Fotografica Lotto 6 ed All. H6 – Rilievo): Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali e costruttive generali si rimanda a quanto sopra esposto in riferimento all'intero fabbricato, di seguito vengono meglio descritte alcune caratteristiche specifiche dell'immobile in questione che risultano uguali a quelle già documentate nelle Foto allegate all'ultimo Sopralluogo effettuato dai Tecnici Comunali nel novembre 2019.
Trattasi di uno dei "Monolocali" che la Società Debitrice ha tentato di legittimare con D.I.A. 863/2017 (Recupero Sottotetti ai sensi della L.R. 13/2009 e ss.mm.ii.) e successive sostituzioni/integrazioni degli elaborati grafici fino al 2018 ma che, come meglio descritto nel Capitolo Regolarità Edilizia, non ha avuto esito favorevole.
TUTTAVIA SI EVIDENZIA CHE l'indicazione della Superficie Utile (S.U.) e Superficie Non Residenziale (S.N.R.) che segue viene fatta in considerazione di quanto verificato sui luoghi per poi successivamente applicare, in riferimento alla Stima, un deprezzamento dovuto a tutte le procedure ed opere edilizie necessarie per ricondurre l'unità immobiliare al suo stato di legittimità, come stabilito infine dalla Sentenza del Consiglio di Stato del 2022 (All. G8l), il tutto meglio illustrato nei Capitoli dedicati alla "Regolarità Edilizia" ed alla "Stima".
Pertanto si considera la superficie del sub 17 (vedi All. H6 – Rilievo) così suddivisa: S.U. mq. 39,33, S.N.R. 11,53, mq. Sup. Lorda mq. 51,09.

L'Esposizione del Monolocale è nord/est,, vi si accede dal percorso carrabile e pedonale in leggera pendenza attraverso 10 scalini che arrivano al primo pianerottolo del corpo scala posto ad una quota di circa ml. 0,90 rispetto alla quota stradale di Via San Marino, salendo due rampe di scale si giunge al pianerottolo posto al piano secondo del fabbricato (Foto 24,25) sul quale si aprono i sub 16 e 17 (rispettivamente gli interni 6 e 5).
La suddivisione interna del Monolocale (All. H5) tuttavia non corrisponde neanche con quanto rappresentato nell'elaborato grafico prodotto in data 26.04.2018 in sostituzione di quello presentato con D.I.A. prot. 76835 del 01.06.2017 per il Recupero dei Sottotetti (titolo comunque non valido – vedi Capitolo Regolarità Edilizia).

Sui luoghi l'appartamento è composto da un ambiente destinato a ingresso – soggiorno – pranzo – angolo cottura – letto di mq. 30,81 (Foto 26/36), piccolissimo Pluriuso di mq. 3,87 (Foto 37,38), un piccolo bagno di mq. 4,65 sul cui soffitto è stato ricavato un piccolo lucernario apribile (Foto 39/43). Il monolocale si apre sul balcone/terrazza di mq. 11,53 (Foto 45,46) che attraverso un passaggio piuttosto stretto (Foto 49,50) è collegato alla parte terrazzata posta a nord (Foto 55,56) dove sono stati realizzati 3 "piccolissimi ripostigli" ricavati nel Sottotetto non praticabile (Foto 50/53 e 55). Nelle Foto 55 e 59 sono inquadrati gli impianti dei pannelli solari e fotovoltaici. L'altezza utile interna media è pari a ml. 2,26. L'immobile è in ottimo stato di conservazione ed abitato dal 2019. Le pavimentazioni ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono di ottima fattura, gli impianti sono tutti funzionanti come anche dichiarato dall'occupante.
Gli infissi esterni sono in PVC con vetro-camera privi di zanzariere ed avvolgibili (Foto 44).
In riferimento alla descrizione degli impianti si rimanda anche a quanto descritto nella Relazione Tecnica allegata alla S.C.I.A. Tardiva del 2017 (All. G6e). La produzione di acqua calda sanitaria per buona parte dell'anno dovrebbe essere alimentata dai pannelli solari posizionati sulla copertura del fabbricato collegati in modo autonomo all'unità immobiliare ma, come già detto in alcuni casi non perfettamente funzionanti. Gli scarichi dei Water dovrebbero essere collegati al Serbatoio di recupero delle acque piovane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da Caldaia autonoma posta all'esterno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'unità immobiliare sul terrazzo (Foto 45,47,48). E' presente la predisposizione per l'apparecchio condizionatore. L'impianto elettrico è stato realizzato a norma considerando il fatto che comunque le unità immobiliari del piano primo e secondo sono già abitate dal 2019 (Foto 30) ma ad oggi risulta ancora collegato solo alle rete di cantiere. E' presente all'interno il Video-Citofono (Foto 30).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento sub 17 - int. 5 è a tutt'oggi occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** che ha stipulato con la Società Debitrice in data 16.10.2018 un Preliminare di Compravendita (All. C1l) regolarmente registrato e trascritto nell'ottobre 2018.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/07/1990** al **08/03/2001**	**** Omissis ****	**Atto di Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Andrea Nicotra di Latina	12/07/1990	32352	5539
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari di Latina	19/07/1990	13220	9455
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/03/2001** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Benevento	10/02/2005	72	731
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	10/01/2006	677	504
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **11/10/2006** al **07/04/2014**		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Coppola di Latina	11/10/2006	44612	19604
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	07/11/2006	36151 – 36152 - 36153	21238 – 21239 - 21240
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro Latina	06/11/2006	9289	
Dal **07/04/2014** al **07/04/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Enzo Becchetti di Latina	07/04/2014	23961	13132
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	02/05/2014	10649	8339
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Latina	30/04/2014	4903	1/T

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.

In riferimento agli Atti sopra elencati si evidenzia che:
- Con Atto di Compravendita del 11.10.2006 (All. C0a3) per Notaio Giuseppe Coppola di Latina, Rep. 44612, Racc. 19604, registrato a Latina il 06.11.2006 al n. 9289 ed ivi trascritto il 07.11.2006, Reg. gen. 36151 – 36152 – 36153, Reg. part. 21238 – 21239 – 21240, la società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, acquista dai signori **** Omissis **** la piena proprietà del lotto di terreno di mq. 691 sito a Latina in Via San Marino e distinto al catasto Terreni al foglio 170, particella 1220, ad essi pervenuto parte per Successione al loro padre **** Omissis **** deceduto in data 08.03.2001 e parte per Successione alla loro madre **** Omissis **** deceduta in data 30.03.2004.

OSSERVAZIONI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• L'atto in questione è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi comunali.
• In riferimento alla verifica degli Atti e Successioni riconducibili alla proprietà dei signori **** Omissis ****, precedenti a quello sopra indicato, si rimanda a quanto puntualmente descritto nella Certificazione del Notaio Sergio Cappelli del 21.03.2022 depositata in atti come Documentazione Ipo-Catastale. Tuttavia, sempre all'interno dei fascicoli comunali è stata reperita la Trascrizione del precedente Atto di DIVISIONE del 17.07.1990 per Notaio Nicotra di Latina, Rep. 32352/5539, trascritto a Latina il 19.07.1990, Reg. Part. 9455 (All. C0a2) con il quale i Sig.ri **** Omissis **** dichiarando di accettare l'eredità del loro padre **** Omissis ****, si dividono e si assegnano i lotti di terreno riferiti alla proprietà dell'ex Podere 176, più specificatamente al Sig. **** Omissis **** viene assegnata la particella 1092 (All. C0a2 - pag. 3) che poi sarà soppressa con FRAZIONAMENTO del 14/08/2001 Pratica n. 174960 in atti dal 14/08/2001 (n. 2585.1/2001) (vedi All. B0e) per originare la particella 1220 di mq. 691.

- Con Atto di Compravendita del 07.04.2014 (All. C0a5) per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep. 23961, Racc. 13132, registrato a Latina il 30.04.2014 al n. 4903 serie 1T ed ivi trascritto il 02.05.2014, Reg. gen. 10649, Reg. part. 8339 (All. C0a6), la società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, oltre altri beni elencati all'art. 1 dell'atto ai punti A – B – C, acquista: <<D) fabbricato, in corso di costruzione, sito in Comune di Latina, via Sebastiano Marino, composto da piano interrato e tre piani fuori terra ed annessa corte di esclusiva pertinenza di mq. 698 (seicentonovantotto), confinante con particelle 1247, 2365 e 638 salvo altri>>.

OSSERVAZIONI:
• L'atto in questione è stato reperito all'interno dei fascicoli edilizi comunali.
• Non entrando nel merito della "validità" dell'Atto si precisa comunque che:
- La descrizione dei lotti confinanti, a meno della particella 1247, è errata.
- All'art. 3 dell'Atto l'istanza di PdC richiamata si riferisce esclusivamente all'immobile sito in Via Quarto di cui al punto A – B e quindi non viene in alcun modo fatto il riferimento al Fabbricato in questione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
  Iscritto a Latina il 10/06/2014
  Reg. gen. 13495 - Reg. part. 1405
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 550.000,00
  Rogante: Notaio Enzo Becchetti di Latina
  Data: 10/06/2014
  N° repertorio: 24202
  N° raccolta: 13303
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Trattasi di IPOTECA VOLONTARIA (All. C3a) a favore di **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** contro **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Capitale € 550.000,00 Interessi € 550.000,00 Spese - Totale € 1.100.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni Nella Sezione D della Nota si legge: LA BANCA CONSENTE DI DARE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 550.000 (CINQUECENTOCINQUANTAMILA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE IL PRESENTE MUTUO E' FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMPRENSIVO DI NUMERO QUATTRO (N.4) APPARTAMENTI AD USO ABITAZIONE, CON ACCESSORI... ... NEL RISPETTO DI QUANTO DI SEGUITO PATTUITO, LA SOMMA DI COMPLESSIVI EURO 550.000 (CINQUECENTOCINQUANTA) CONCESSA A MUTUO POTRA' ESSERE INTERAMENTE UTILIZZATA DALLA PARTE MUTUATARIA PER LA COSTRUZIONE/DELL'IMMOBILE DA EROGARSI A STATO AVANZAMENTO LAVORI: TALI EROGAZIONI, SE SUPERIORI AL 50% (CINQUANTA PER CENTO) E FINO ALL'IMPORTO DEL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO TRE COMPROMESSI DI VENDITA; QUELLE SUPERIORI AL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO QUATTRO COMPROMESSI DI VENDITA... Nell'Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1405 del 10/06/2014 È presente: • ANNOTAZIONE presentata il 21/07/2014 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 1904 Registro generale n. 16689 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE (All. C3b) Nella Sezione D della Nota si legge: LA PARTE MUTUATARIA SUDDETTA: - DICHIARA DI AVER RICEVUTO QUI ALL'ATTO LA SOMMA DI EURO 350.000 (TRECENTOCINQUANTAMILA) QUALE PRIMA EROGAZIONE A STATO AVANZAMENTO LAVORI...

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Latina il 16/12/2021
  Reg. gen. 31936 - Reg. part. 24264
  A favore di **** Omissis ****
  Note: Trattasi di Trascrizione della Domanda Giudiziale (All. C4f) presentata da **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Nella Sezione D della Nota si legge: <<... B) IN VIA SUBORDINATA E RESIDUALE NELL 'IPOTESI IN CUI L'IMMOBILE COMPROMESSO NON RISULTASSE TRASFERIBILE PER EVENTUALE MANCATO RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE VIGENTI, E NEPPURE RISULTASSE "SANABILE", CI SI RISERVA SIN DA ORA DOMANDA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DEL 16.10.2018 PER FATTO E COLPA ESCLUSIVI DELLA PROMITTENTE VENDITRICE **** Omissis ****, CONDANNANDO LA SOCIETA' **** Omissis **** ALLA RESTITUZIONE DEL DOPPIO DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA VERSATA DALLA SIGNORA **** Omissis **** OLTRE IL RISARCIMENTO DI TUTTI I DANNI SUBITI E SUBENDI DA QUAN TIFICARSI IN CORSO DI CAUSA, OLTRE RIVALUTAZIONE MONETARIA ED INTERESSI DI LEGGE>>. SI EVIDENZIA CHE all'atto del sopralluogo della scrivente CTU (vedi All. F6 – Documentazione Fotografica - Lotto 6) la sig.ra **** Omissis **** abitava nell'immobile pignorato contraddistinto nel Contratto (All. C1l) come interno 5, piano secondo, distinto in Catasto al Fgl. 170 part. 1395 sub 17.
- **Pignoramento**
  Trascritto a Latina il 10/03/2022
  Reg. gen. 6053 - Reg. part. 4506
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: FORMALITA' DA ANNOTARE Trattasi della Trascrizione del presente Pignoramento (All. C4g) a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** relativamente agli Immobili siti a Latina in Via San Marino e distinti al Catasto come Categoria F3 (in corso di costruzione) al fgl. 170 particella 1395, Sub 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,14,15,16,17 come risultanti dall'Elaborato Planimetrico depositato in data 27.09.2018 (All. B0c) che è stato preso a riferimento anche dalla scrivente CTU per l'individuazione dei Lotti di Vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STRUMENTI URBANISTICI (vedi All. A2 – A3 – A4)

Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale dove l'area in questione viene identificata come "Zona L" (All. A3 – pag. 4).

• Con deliberazione commissariale n. 80 del 14.10.2010, esecutiva a norma di legge, il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale di Latina, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L di completamento, delibera approvata dalla Giunta Regione Lazio con Deliberazione 15 febbraio 2013 n. 25. A seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni, in ordine alle quali il Commissario Straordinario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 32 del 12.05.2011.

Come si legge nell'Allegato A Prot. 536462 del 10.12.2012 AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE PROVV. FR – LT – RI – VT della Regione Lazio (scaricabile dal sito el Comune di Latina):

<<Con DCS 80 del 14/10/2010, il Commissario Straordinario, con il potere del consiglio comunale, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L completamento di PRG, al fine di stabilire il corretto assetto urbanistico venutosi a determinare a seguito della completa attuazione del più ampio contesto del centro città.

Il piano è configurabile quale piano attuativo in variante al PRG ai sensi dell'art.4 della LR 36/87.

La variante proposta interessa un'area che ha una estensione di circa 5 ettari ed è localizzata nel centro urbano consolidato.

Il vigente PRG, approvato con DM LLPP 6476 del 13/01/1972, ha qualificato il quartiere L come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60.

La zona risulta definita come la parte di territorio compresa tra i due quartieri denominati Q1 e Q3, i quali, come la gran parte delle zone di espansione della città, erano sottoposti all'obbligo del piano attuativo risultando attualmente completamente attuati con i rispettivi Piani di Zona, adottati in variante al PRG con DCC n.93 del 23/09/1988, approvati con DGR 2448 del 09/04/1992.

Per la zona L le NTA di PRG (All. A4), con l'art.1, prevedono l'intervento diretto secondo la disciplina dell'art.13, stabilendo il carattere vincolante delle previsioni riguardanti i servizi e la rete viaria, come indicati nelle tavole di PRG.

La approvazione comunale del piano attuativo con le procedure dell'art.4 della LR n.36/87 costituisce adozione della variante ai sensi della Legge 1150/42.

Tale variante qualifica tutte le aree interessate dal Piano come zona di completamento assegnando la classificazione di zona L anche dove il PRG prevedeva diversamente, definisce indici fondiari per le aree non residenziali, conferma parzialmente i servizi pubblici già indicati in PRG.

Si riscontra la previsione della cessione bonaria e gratuita delle aree a servizi pubblici, a fronte del trasferimento della potenzialità edificatoria, assegnata alle stesse in modo perequativo ma non realizzabile al suo interno. Tali procedure risultano estranee ai contenuti del Piano in esame, e devono quindi risultare applicabili, in base ad altri atti amministrativi adottati in conformità alla normativa vigente in materia, indipendentemente dal Piano stesso.

… La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e pluri familiari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza.

… Gli interventi in attuazione del Piano attuativo di revisione della zona L, sono disciplinati dal testo adottato delle specifiche NTA, costituito da 11 articoli (Tav. allegato C).

Le NTA stabiliscono la suddivisione della zona in aree caratterizzate dalla tipologia edilizia ammissibile, con relativa destinazione d'uso, confermando quanto già previsto dal PRG la attuazione diretta con progettazione unitaria riferita ai singoli lotti.

Sono indicati i distacchi e le altezze massime.

Le tipologie edilizie sono distinte in A e B, per la residenza, C per la destinazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mista residenza e commercio e D per la destinazione per i servizi privati.
A titolo indicativo sono previsti:
tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq
tipologia B residenziale copertura a terrazza, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq
tipologia C residenziale e commerciale copertura a tetto, h max 10 m, if 1,50 mc/mq, con porticato
tipologia D servizi copertura a tetto, h max 10 m, if 2,846 mc/mq, con porticato…>>

Il fabbricato foglio 170, part. 1395 di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nella fattispecie della "tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq" (vedi All. A4 – pag.3). SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso" (vedi all. A3 nel quale sono riportate le Tavole di Piano anche con i riferimenti al P.R.G. approvato nel 1972 che prevedeva altra "Viabilità"). La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Ediliza" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita.

VINCOLI (vedi All. A5)
L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, individuata quindi come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile pignorato rappresentato nell'All. H6 – Rilievo Stato dei Luoghi (monolocale a piano secondo – int. 5 – Foglio 170 part. 1395, sub 17) fa parte di un Fabbricato Residenziale (part. 1395) edificato a Latina in Via San Marino, con Inizio Lavori il 02.08.2013 e Fine Lavori il 15.09.2016 come dichiarato in atti.
Per la verifica della "Legittimità Urbanistico – Edilizia" del Fabbricato e dell'Unità Immobiliari che lo compongono SI RIMANDA INTEGRALMENTE a tutto quanto descritto nei seguenti Allegati:
- Allegato G0a - CRONOLOGIA EVENTI FABBRICATO nel quale vengono elencati in ordine cronologico e specificati in 8 Capitoli suddivisi per "ANNI" gli eventi che hanno interessato il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati come individuati più specificatamente nell'Atto di Pignoramento tutti descritti Catastalmente ancora in "corso di costruzione – Categoria F3";
- Allegato G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA, suddiviso in "Capitoli/Argomenti" nei quali si sono esaminate le "problematiche" che ancora oggi sussistono.
SI PRECISA CHE la redazione dell'All. G0a - CRONOLOGIA EVENTI FABBRICATO ha permesso alla scrivente di ricostruire in modo puntuale tutti gli eventi riguardanti la costruzione del fabbricato poi, con la redazione dell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA e le relative OSSERVAZIONI in esso contenute si è provato a chiarire quali Titoli Edilizi rilasciati e/o Documentazione integrativa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

potesse essere in qualche modo presa a riferimento al fine di stabilire la "legittimità urbanistico – edilizia" degli immobili pignorati.
SI PRECISA INOLTRE CHE le Osservazioni sono state fatte leggendo tutti gli atti presenti nei Fascicoli comunali cercando di non entrare in alcun modo nel merito delle procedure adottate dai "protagonisti" delle "innumerevoli" vicende che hanno interessato la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento.
E, proprio dalla lettura degli Allegati sopra elencati si comprende il motivo per cui nel presente Capitolo non è possibile ad oggi individuare "CON CERTEZZA" a quale Titolo Edilizio fare riferimento per la presentazione di una eventuale pratica edilizia per completare le opere e rendere agibile in modo definitivo gli immobili pignorati, certo è che, SENTITI I FUNZIONARI DEL COMUNE DI LATINA CON I QUALI LA SCRIVENTE SI È CONFRONTATA IN PIU' RIPRESE, il TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO dovrebbe essere il PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o) ed ogni singola pratica che sarà presentata per le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento sarà "certamente" esaminata dai Tecnici Istruttori Comunali facendo riferimento a tutto quanto presente agli atti ed elencato puntualmente negli Allegati redatti dalla scrivente.
Come già sottolineato negli Allegati G0a – G0b, agli atti del Comune sono presenti n. 4 Fascicoli conservati nell'Archivio generale e Pratiche conservate nell'Archivio delle DIA e SCIA, all'interno dei 4 Fascicoli la documentazione era archiviata in modo confuso probabilmente per le innumerevoli pratiche presentate, gli innumerevoli Esposti del confinante Sig. **** Omissis ****, gli "accessi agli atti" e le varie Informative, situazione che ha portato anche l'Ufficio Tecnico Comunale ad esprimersi nell'ultima Relazione agli atti del 2019:
<<Stante le numerose e copiose documentazioni ed atti inerenti il procedimento relativo alla costruzione in oggetto risultano ad oggi difficoltà operative per dare compiutezza all'analisi tecnica richiesta>> (All. G8c – pag. 7).

Nel presente Capitolo quindi, là dove è stato possibile farlo senza tralasciare importanti e fondamentali passaggi, "SI E' CERCATO di SINTETIZZARE" le vicende del Fabbricato meglio descritte nell'All. G0a e in alcuni casi commentate nell'All. G0b, ciò a parere della scrivente si rende necessario per comprendere che l'attuale situazione tecnico – amministrativa e di conseguenza la "legittimità urbanistica – edilizia del singolo Lotto di vendita" può essere "verificata e valutata" dai professionisti dei "futuri acquirenti" solo e soltanto se si è a conoscenza di tutte le vicende del fabbricato:

• Con Atto di Compravendita del 11.10.2006 (All. C0a3) la società **** Omissis **** acquista dai signori **** Omissis **** la piena proprietà del lotto di terreno di mq. 691 sito a Latina in Via San Marino e distinto al catasto Terreni al foglio 170, particella 1220. All'art. 7 viene specificato che trattasi di terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria" anche se, solo con Deliberazione 15 febbraio 2013, n. 25 – pubblicata sul BURL il 28 febbraio (reperibile sul Sito del Comune) è stato approvato il Piano attuativo, in variante al P.R.G., per la revisione della Zona L di completamento. Delibera di Commissario Straordinario n. 80 del 14.10.2010".
• La vicenda dell'ACCESSO CARRABILE al fabbricato per il quale viene richiesto il Permesso di Costruire con Istanza del 29.11.2006 prot. 117556, fascicolata con il N. 191/06 (All. G1a) ha inizio contestualmente all'iter tecnico - amministrativo della Pratica del fabbricato presentata dalla **** Omissis **** che, in data 22.11.2006 con prot. 114839 chiede al Comune anche l'Autorizzazione all'apertura di passo carrabile allegando copia del Progetto (All. G1c). Nell'allegato grafico dell'accesso carrabile viene rappresentato quanto risulta nella Planimetria Ubicativa delle Tavole di tutte le pratiche presentate nel Corso degli anni ciò sta a significare che l'idea progettuale era ed è stata sempre quella del 2006 anche se esaminata più volte nelle Conferenze dei Servizi (All. G8b).
• Come viene ben documentato nella Diffida del 19.03.2013 inviata dalla **** Omissis **** al Comune a cui si riferisce l'All. G2a, nell'aprile del 2008 il Comune aveva proceduto alla Revisione del PPE Zona L senza ovviamente entrare nel merito delle aree limitrofe che ricadevano e ricadono tuttora nel PPE Q3 a confine con la particella 1220 (ora 1395) dove sarebbe sorto il Fabbricato, particelle che erano state già modificate e frazionate il 23.10.2002 per essere cedute al Comune al fine della realizzazione della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Viabilità Pubblica di Via San Marino. Rimanevano quindi tra il Lotto di proprietà della **** Omissis **** e la Viabilità pubblica, le particelle 1247 e 1248 destinate dal PPE Q3 a "Verde Pubblico" limitando a tutti gli effetti la part. 1220 come "Lotto intercluso". All'epoca della adozione della Variante Urbanistica della Zona L in data 14.10.2010 nessuna delle 10 osservazioni/opposizioni pervenute riguardava i lotti in questione.
Con l'acquisizione agli atti del Comune della Istanza di Pdc del 29.11.2006 preceduta dalla richiesta di Autorizzazione all'apertura di passo carrabile del 22.11.2006 formulate dalla **** Omissis **** l'amministrazione veniva messa a conoscenza della problematica del "lotto intercluso" ma, ovviamente, l'iter amministrativo della Zona L non poteva riguardare aree ricadenti nel PPE Q3, non senza uno specifico intervento del privato in sede di "Osservazioni al Piano" secondo i tempi e le procedure previste.
• In data 07.11.2008 comunque, il Comune concedeva in uso esclusivo e privato ai Signori **** Omissis **** le suddette particelle 1247 e 1248 (All. G1e) che sono state poi recintate con autorizzazione dell'Ufficio Patrimonio con Nota prot. 37343 del 02.04.2009. Nel Contratto di Concessione all'art. 4 (All. G1e - pag. 7) veniva precisato che il Comune si riservava il diritto di revocare la concessione qualora il terreno concesso si rendesse necessario per la realizzazione di "Opere di Interesse Pubblico".
A tale riguardo si fa presente che il Comune si sta attivando per "liberare" le porzioni di terreno ancore occupate anche se il contratto risulta scaduto.
• In data 03.06.2009 e in data 10.10.2010 dopo l'adozione del PPE della Zona L, la società **** Omissis **** diffidava nuovamente il Comune a revocare e/o annullare il contratto di concessione (All. G1f). A seguito della suddetta Diffida viene indetta in data 30.05.2012 la prima delle Conferenze di Servizi contenuta nell'All. G8b - pag. 4-5 e tale Argomento inerente le problematiche per "rilascio autorizzazione passo carrabile con accesso da viabilità pubblica su lotto intercluso" verrà esaminato anche nelle Conferenze del 13.03.2013 e del 28.03.2013 (All. G8b - pag. 6/9) nelle quali si concorda di dare indicazioni ai progettisti incaricati della Revisione del PPE Q3 in merito alla variazione di destinazione urbanistica da apportare sui grafici della viabilità. Si evidenzia che il Comune in data 12.05.2010 (All. G2j – pag. 9/13) comincia a ricevere Diffide a "non rilasciare il PdC sulla particella 1220" anche dai Confinanti della particella di proprietà della **** Omissis ****.
• Con prot. 47754 del 09.04.2013 (All. G2b – pag. 1/3) viene rinnovata l'Istanza di PdC presentata nel 2006 e l'Ufficio invia Nota prot. 117556/06 del 17.05.2013 (All. G2b – pag. 4-5) nella quale viene richiesta documentazione integrativa per procedere all'istruttoria della pratica.
• In data 24.05.2013 la **** Omissis **** stipula a favore del Comune di Latina l'Atto d'Obbligo (All. C0a4), per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999.
Nell'Atto d'obbligo si sono riscontrati vari riferimenti errati e l'omissione di dati in merito al precedente Atto d'Obbligo per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C0a1) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
É probabile quindi che, per eventuali successive pratiche, il Comune "potrebbe" richiedere di apportare le necessarie "correzioni e modifiche" all'Atto d'Obbligo del 2013.
• A seguito del Nulla Osta al Passo carrabile prot. 77169 del 10.06.2013 (All. G2d - pag. 12) rilasciato dall'area OO.PP. – Servizio Mobilità e Trasporti – Ufficio Traffico, con Autorizzazione prot. 79951 del 14.06.2013 (All. G2d - pag. 13-14) il Dirigente del Settore LL.PP.: <<Autorizza a titolo provvisorio il sig. **** Omissis **** n.q. di Amministratore della Soc. **** Omissis ****, proprietaria di un appezzamento di terreno sito a Latina in Via San Marino snc individuato al N.C.E.U. di Latina al Foglio 170, particelle 1220, alla realizzazione di N. 1 passo carrabile a servizio della proprietà come sopra meglio individuata per esigenze di cantiere, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n° 495 comma 10, all'uso temporaneo e a titolo provvisorio dell'accesso carrabile, sino al perfezionamento della pratica necessaria all'attraversamento delle altre proprietà comunali individuate in catasto al Foglio 170 particelle 1247 – 1248 come rappresentato nei grafici allegati all'istanza di passo carrabile, per motivi legati ad esigenze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di cantiere o similari, il tutto nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Ripristino, delle aree utilizzate per il passo carrabile e loro ristrutturazione con materiali idonei ed uguali a quelli limitrofi per decoro della zona; alle altre prescrizioni dettate dagli altri uffici tecnici e altri Enti eventualmente cointeressati>>.

• In data 24.07.2013 viene rilasciato il PdC 38EP/2013 (All. G2g – G2h - G2i) per realizzare <<un edificio residenziale plurifamiliare in Via S. Marino, su di un'area distinta all'Ufficio del Territorio al foglio 170 mappale 1364 della superficie di mq. 698 (vedi fraz. del 30.04.2013 n. 59758), avente una volumetria pari a mc. 1.007,93, secondo il progetto ed i relativi elaborati, composti da n. 1 tavola e Relazione Tecnica (del 09.04.2013), che formano parte integrante del presente atto e nel rispetto delle norme e prescrizioni di edilizia e di igiene, secondo i relativi regolamenti comunali>>.

Una delle "Prescrizioni" del PdC è ovviamente quella relativa al Passo Carrabile (All. G2g – pag. 4): <<Prima della fine lavori dovrà essere presentata al Servizio Edilizia Pubblica e Privata U.O.C. Edilizia Privata l'autorizzazione definitiva al passo carrabile su Via S. Marino>>.

• In data 18.10.2013 con prot. 133671 viene acquisita agli atti del Comune la D.I.A. per Opere in Variante non essenziale al PdC 38EP/2013 (All. G2k – G2l). Dalla verifica della tavola allegata alla suddetta D.I.A. (All. G2l) si evince subito che le opere indicate si configuravano come "Varianti essenziali".

• In data 01.10.2013 (All.G2j - pag.1/4) viene depositato in Comune l'Esposto del Sig. **** Omissis **** indirizzato alla Procura della Repubblica, al Comando dei Carabinieri, alla Polizia Locale di Latina Ufficio Antiabusivismo, al NIPAF di Latina, al Sindaco. Il sig. **** Omissis ****, proprietario del fabbricato edificato sulla particella **** Omissis **** confinante con la particella 1364 (ex 1220 ora 1395) sulla quale era stato rilasciato il PdC. era già intervenuto nel procedimento con Diffida prot. 83425 del 19.06.2013 (All.G2j - pag.14/16) e con Richiesta di Informazioni prot. 85209 del 21.06.2013 (All.G2j - pag.17).

Nell'Esposto in questione, oltre a richiamare ed allegare l'Atto di comunicazione e Diffida presentata in Comune in data 01.06.2010 con prot. 65366 (All. G2j - pag. 5/13) a firma di molti proprietari limitrofi, espone (allegando vari documenti) le sue motivazioni (tecnico-amministrative ed urbanistico-edilizie) per le quali il PdC 38EP/2013 non doveva essere rilasciato.

A partire quindi dall'ottobre 2013 l'Esponente sig. **** Omissis **** nel corso degli anni, fino al 07.07.2021, è intervenuto nel procedimento con continue Note/Esposti indirizzati al Comune, alla Polizia Locale, al Genio Civile ed alla Procura, tali interventi hanno in buona parte determinato i Sopralluoghi Congiunti in sito effettuati a partire dal 12.12.2013 (All. G2n) fino agli ultimi del 22.11.2019 e 20.12.2019. Alla luce di quanto letto nei documenti in atti, qui sintetizzati, gli ESPOSTI e le NOTE prodotte dall'Esponente Sig. **** Omissis **** sono "forse" da ritenersi "in buona parte" condivisibili e denotano una puntuale ed attenta analisi di tutti gli eventi che hanno interessato il fabbricato edificato a confine con la sua proprietà part. 678. Tuttavia le disposizioni finali in merito a tutto quanto rilevato nei suoi esposti competono alla A.G.

• In data 12.12.2013 (All. G2n), giusta delega indagini della Procura della Repubblica di Latina RGN 15244/2013 mod. 21 FALCIONE Urb. viene effettuato un Sopralluogo congiunto dell'Ufficio tecnico e della Polizia Locale durante il quale viene eseguito un accertamento tecnico topografico al fine di stabilire la quota di imposta dell'erigendo fabbricato della **** Omissis **** rispetto alle strade e terreni limitrofi. Viene anche redatto il rilievo fotografico della Polizia Locale dal quale si evince che il fabbricato risultava praticamente completato dal punto di vista strutturale (All. G2n - pag. 5/9). Nel Verbale di sopralluogo tuttavia non vengono descritti altri riscontri in merito alla conformità delle opere autorizzate con PdC 38EP/2013, essendo all'epoca del sopralluogo ultimata solo la Struttura in c.a. sarebbe stato forse necessario eseguire il sopralluogo consultando gli elaborati grafici depositati al Genio Civile che però, secondo le procedure SITAS dell'epoca non erano presenti nel fascicolo comunale. Si evidenzia che, nei documenti presenti in atti nel Fascicolo del PdC 38EP/2013, non è presente però neanche l'Autorizzazione Sismica che la **** Omissis **** avrebbe dovuto trasmettere in Comune all'Inizio Lavori (ottobre del 2013) come previsto dal comma 5 dell'art. 5 dell'allora vigente "REGOLAMENTO REGIONALE 7 febbraio 2012, n. 2 - Snellimento delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico", il suddetto Regolamento aveva istituito un sistema informatizzato denominato S.I.T.A.S. (Sistema Informatico per la Trasparenza delle Autorizzazioni Sismiche) che consentiva, per la gestione delle richieste di autorizzazione sismica, la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trasmissione di tutta la documentazione al Genio Civile al quale era assegnato il compito della "verifica formale" della documentazione seguita dal rilascio di una attestazione di avvenuto deposito, valida come "autorizzazione".

• La società Debitrice nel presente Pignoramento **** Omissis **** con Atto di Compravendita del 07.04.2014 (All. C0a5) per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep. 23961, Racc. 13132, registrato a Latina il 30.04.2014 al n. 4903 serie 1T ed ivi trascritto il 02.05.2014, Reg. gen. 10649, Reg. part. 8339 (All. C0a6) ha acquistato dalla Società **** Omissis **** alla quale è stato rilasciato l'originario PdC 38EP/2013: <<D) fabbricato, in corso di costruzione, sito in Comune di Latina, via Sebastiano Marino, composto da piano interrato e tre piani fuori terra ed annessa corte di esclusiva pertinenza di mq. 698 (seicentonovantotto), confinante con particelle 1247, 2365 e 638 salvo altri>>.

In data 24.06.2014 il Sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della **** Omissis **** richiede la Voltura del PdC 38EP/2013 allegando il Titolo di proprietà (All. G3g).

La Richiesta di Voltura è stata presentata al Comune di Latina il 24.06.2014 anche se il Fabbricato in costruzione oggetto di Accertamenti era stato acquistato quasi due mesi prima in data 07.04.2014 e, solo dopo cinque mesi in data 27.11.2014 VIENE DETERMINATA LA VOLTURA.

Tuttavia, PRIMA della Determina di Voltura rilasciata solo in data 27.11.2014 (All. G3g – pag. 21-22) viene acquisita agli atti del Comune copiosa documentazione trasmessa dalla Società Costruttrice (D.I.A. di Variante, Richiesta di Accertamento di conformità, L. 10/91) e vengono di conseguenza prodotti dall'Amministrazione Comunale e dalla Polizia Locale relativi atti di verifica e sopralluogo fino al rilascio del <<PDC IN SANATORIA N. 36EP/2014>> in data 27.11.2014 (documentazione di cui agli Allegati da G3c a G3q).

• In data 06.02.2015 la Polizia Locale trasmette al Comune di Latina e all'Ufficio Genio Civile la Delega alle Indagini da parte della Procura della Repubblica del 28.01.2015 - RGN 153/2015 mod. 45 Dott. CAPASSO alla quale vengono allegati gli Esposti del sig. **** Omissis **** dell'ottobre 2013, del maggio 2014, del gennaio 2015 (All. G4b). In data 08.04.2015 con prot. 48867 viene convocata Conferenza degli Uffici, Edilizia Privata, Pianificazione, Antiabusivismo, Espropri, Lavori Pubblici, Conferenza che si svolge in data 15.04.2015 (All. G8b - pag. 10-11) nella quale viene concordato di effettuare nuovo Sopralluogo. Il Verbale della suddetta Conferenza "finalizzata ad una disamina della problematica sollevata e propedeutica al sopralluogo da effettuarsi" viene poi trasmesso dalla Polizia Locale alla Procura in data 21.04.2015 con prot. 55355.

• In data 01.08.2015 con prot. 105319/2015/29/P.E. la Polizia Locale trasmette alla Procura della Repubblica gli Esiti degli Accertamenti effettuati in sede di Sopralluogo congiunto del 24.06.2015 (All. G4f). Nel Testo che viene prodotto alla Procura da parte della Polizia Locale viene citata (All. G4f - pag. 2) inoltre la Relazione di Sopralluogo con rilievi fotografici da parte dell'Ufficio Genio Civile di Latina acquisita al protocollo P.L. 82735 del 05.06.2015 (non presente nei Fascicoli consultati). Nella suddetta Relazione, oltre alle considerazioni sulle dichiarazioni rilasciate dal D.L. e dal Collaudatore, si relaziona espressamente che "La struttura così come è stata realizzata, risulta difforme rispetto al Progetto Esecutivo allegato all'Attestato di deposito per autorizzazione all'inizio dei lavori, POS 5319/D, Prot. N° 2013-0000245882 del 16/07/2013".

• In data 11.08.2015 con prot. 317333/GR/03/46 l'Ufficio Genio Civile invia alla Procura e all'Edilizia Privata la "Notizia di Reato per violazioni edilizie in zona sismica" ai sensi dell'art. 96 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, L. 241/90 e s.m.i., Regolamento Regionale n. 2 del 07.02.2012 (All. G4g). Infine in data 14.10.2015 prot. 140638 del 20.10.2015 il Genio Civile notifica ai "Responsabili dell'immobile" sig. **** Omissis **** "Notizie di Reato per violazione edilizia" (All. G4i) a seguito della quale la Società Debitrice **** Omissis **** in data 22.10.2015 depositava al Genio Civile apposita istanza e documentazione progettuale in sanatoria.

In data 11.12.2015 con prot. di ripresa del 14.12.2015 l'Esponente Sig. **** Omissis **** invia al Commissario del Comune di Latina una nota/esposto del 20.11.2015 (All. G4j).

• Il Genio Civile in data 03.03.2016 "Comunica" il parere positivo alla istanza presentata da **** Omissis **** in data 22.10.2015 (All. G5a). In data 30.03.2016 con prot. 42629 l'Esponente Sig. **** Omissis **** inoltra ulteriore esposto alla Procura, alla Polizia Municipale, al Servizio Edilizia Privata ed all'Ufficio Genio Civile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• In data 31.05.2016 **** Omissis **** presenta Istanza per "Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001" acquisita agli atti del Comune con prot. 76435 del 01.06.2016 (All. G5b).
• In data 20.09.2016 viene effettuato Sopralluogo congiunto per verificare quanto riportato negli elaborati allegati alla predetta richiesta di "Accertamento di conformità". In data 22.09.2016 a seguito dei suddetti Rilievi, **** Omissis **** presenta nuovi elaborati acquisiti agli atti con prot. 128250 alla cui presentazione è seguito ULTERIORE SOPRALLUOGO e il VERBALE (tali documenti non risultano presenti nei Fascicoli consultati), tale sopralluogo viene comunque citato nell'ultima Relazione Tecnica del 2019 (All. G8c).
• In data 27.01.2017 i Tecnici del Comune insieme alla Polizia Locale effettuano Sopralluogo congiunto e trasmettono la Relazione Tecnica di Sopralluogo al Dirigente in data 16.02.2017 prot. 23322 (All. G6a). Con Nota Comunale del 16.05.2017 (All. G6c) viene comunicato "avvio del procedimento art. 10bis L. 241/90" riferito alla richiesta di PdC art. 36 presentata da **** Omissis **** (prot. 76435 del 01.06.2016).
Nella suddetta Nota Comunale art. 10bis dopo aver evidenziato la "non corretta procedura adottata dalla Società in merito alla richiesta di Accertamento di Conformità", veniva "suggerita" al titolare della pratica una procedura di "SCIA Tardiva" per ricondurre l'edificio nelle condizioni di legittimità di cui al PdC in Sanatoria 36EP/2014.
• In data 18.05.2017 la **** Omissis **** presenta quindi una S.C.I.A. "Tardiva" acquisita al protocollo 69515 (All.ti G6d, G6e, G6f) allegando anche la documentazione e dichiarazioni richieste (G6g) con Nota Comunale Art. 10bis del 16.05.2017.
In data 29.05.2017 prot. 74246 (All. G6h) il Comune richiede documentazione integrativa della SCIA sopra citata più specificatamente considerata DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA:
- elaborato grafico rappresentante la situazione ante e post-operam, degli interventi realizzati, oggetto di sanzione;
- elaborato grafico rappresentante la viabilità di accesso al lotto attuale, evidenziando le differenze rispetto a quella approvata con PdC 38EP del 24/07/2013.
Tuttavia all'interno dei fascicoli comunali consultati non è presente alcuna documentazione presentata da **** Omissis **** in adempimento a quanto richiesto dal Comune e per tale motivo la SCIA non potrebbe considerarsi "titolo acquisito" anche se quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati corrisponde "in parte" allo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente.

• In data 30.05.2017 con prot. 75678 del 31.05.2017, fascicolata con il N. 689/2017 (All.ti G6i, G6j,) viene acquisita agli atti del Comune una D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in applicazione della L.R.Lazio n. 21/2009 (PIANO CASA), nella Dichiarazione del Tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** (All. G6i – pag. 12) si legge che le opere consistono in:
<<CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE) DI N. 2 LOCALI DEPOSITO SITI AL PIANO SEMINTERRATO ED AMPLIAMENTO PIANO CASA (30% DELLA SUPERFICIE RESIDENZIALE CONCESSIONATA) ANCH'ESSO SITO AL PIANO SEMINTERRATO CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RIMOZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE E DEL SOTTOFONDO CON RIFACIMENTO DEL MASSETTO E DELLA PAVIMENTAZIONE AUMENTANDO L'ALTEZZA INTERNA DA 2.40 M. A 2.50 M>>.
Il PROTOCOLLO DI ASSEGNAZIONE della DIA al Tecnico Istruttore è quello del 29.06.2017 (vedi All. G6i - pag. 2) e ciò ha determinato la scadenza dei termini dei 30 giorni concessi all'amministrazione per emettere eventuali provvedimenti di diffida.
In riferimento all'Applicazione della L.R. 10/2011 – PIANO CASA i cui ultimi termini di presentazione sono stati prorogati sino al 31.05.2017, ed in riferimento anche alla Circolare Esplicativa della Regione Lazio (Deliberazione n. 20 del 26.01.2012) forse è necessario puntualizzare che da un punto di vista di "procedura edilizia":
- Il fabbricato in questione poteva rientrare nella fattispecie di cui all'art. 2 comma 1 lettera a) in quanto "legittimato" prima da un PdC 38EP/2013 il cui fine lavori poteva essere comunicato entro gennaio 2017 (visto il periodo di sospensione lavori dal 24.06.2014 al 27.11.2014) e da un successivo PdC in Sanatoria 36EP/2014 preso a riferimento per la presentazione della DIA Piano Casa, considerato che sino al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

31.05.2017 non erano intervenuti provvedimenti di annullamento in autotutela, od in sede giurisdizionale;
- Il Fine Lavori è stato dichiarato il 15.09.2016 (All. G6b) quindi entro i termini stabiliti dal Piano Casa;
- Non risulta comunque nella Tavola Unica protocollata il 31.05.2017 uno Schema dettagliato che chiarisca in modo grafico ed analitico quanto stabilito al comma 1 dell'art. 3, nel ragguagliare gli interventi ammessi ai "limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile" necessario anche per quantificare gli oneri concessori dovuti.

• In data 31.05.2017 acquisita agli atti del Comune con prot. 76835 del 01.06.2017, fascicolata con il N. 863/17 (All. G6k, G6l) viene presentata una D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in applicazione della L. R. Lazio n. 13/2009 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti), nella Dichiarazione del Tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** si legge che le opere consistono in:
<<CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE) DI N. 2 LOCALI SOTTOTETTO CON COLLEGAMENTO ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOTTOSTANTI MEDIANTE TAGLIO DEL SOLAIO PER ALLOGGIAMENTO SCALA INTERNA ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI INDICATE NELL'ELABORATO GRAFICO COME INT. 3 E 4. RIMOZIONE CONTROSOFFITTO – SOLAIO>>.
Come nel caso della precedente pratica relativa al Piano Casa presentata il giorno prima, il Modello della pratica in questione è in realtà un modello di SCIA/DIA e, anche in questa circostanza, come già detto in precedenza, il PROTOCOLLO DI ASSEGNAZIONE della DIA al Tecnico Istruttore comunque diverso da quello del Piano Casa, è del 04.07.2017, ben 34 giorni dopo la presentazione della pratica (vedi All. G6k - pag. 4).
• In data 07.06.2017 viene effettuato Sopralluogo congiunto ed in riferimento agli Accertamenti Delega Indagini RGN 2869/2017 Mod. 21 – MILIANO – Urb. – Richiesta accertamenti **** Omissis ****, la Polizia Locale invia Nota del 13.06.2017 alla Procura della Repubblica (All. G6m) a seguito del suddetto sopralluogo, a tale Nota è allegata documentazione fotografica del cantiere dalla quale si evince in parte lo stato dei lavori del Piano Sottotetto con le modifiche già apportate per renderlo "abitabile" anche in riferimento alla tipologia di infissi esterni e portoncino di ingresso.

• In data 14.08.2017 **** Omissis **** comunica con PEC al Comune (All. G6n) che in pari data avrebbe dato INIZIO AI LAVORI relativi alla DIA 689/2017 Piano Casa ed alla DIA 863/2017 Recupero Sottotetti. Tale comunicazione, "forse non dovuta", avrebbe potuto essere presa dall'amministrazione come "risoluzione del ritardo nell'assegnazione iniziale" per NOTIFICARE alla Società DIFFIDA IN PARI DATA finalizzata a bloccare i lavori. TUTTAVIA, come si legge nella PEC di cui sopra, quest'ultima VIENE ASSEGNATA AI TECNICI ISTRUTTORI delle due D.I.A. soltanto in data 21.08.2017.

• Con prot. 111996 del 24.08.2017 (troppo in ritardo) il Comune notifica alla Società l'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. PIANO CASA n. 689/2017 (All. G6o). La Nota Comunale di DIFFIDA all'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 10bis L.241/90, veniva quindi inviata quasi tre mesi dopo l'avvenuta presentazione della pratica (visti il ritardo iniziale nell'assegnazione della pratica al Tecnico Istruttore ed il ritardo nella assegnazione della comunicazione di Inizio Lavori dichiarato ed i tempi necessari per l'istruttoria della DIA resa ancor più complicata dagli innumerevoli atti presenti nei fascicoli).
• Con prot. 112000 del 24.08.2017 il Comune notifica alla Società l'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. SOTTOTETTI n. 863/2017 (All. G6p). La Nota Comunale di DIFFIDA all'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 10bis L.241/90, anche in questo caso viene inviata quasi tre mesi dopo l'avvenuta presentazione della pratica.
• Con Nota datata 19.10.2017 (All. G6q) e ricevuta dal Comune con PEC in data 23.10.2017, **** Omissis ****, in risposta alla dichiarazione di Improcedibilità del 24.08.2017 (art. 10bis della L. 241/90 e s.m.i.) relativa alla DIA 689/2017 Piano Casa, elenca i titoli abilitativi che non aveva dichiarato nel Modello della DIA. Tale Nota viene inviata ben oltre i 10 giorni previsti nell'art. 10bis ma, al di là della scadenza dei termini fissati, l'Amministrazione ha ritenuto di non accogliere i chiarimenti forniti visto il Diniego

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

successivo. La Società, FORSE contando sul fatto che il Comune aveva comunicato l'art. 10bis oltre i 30 giorni consentiti e non aveva dato riscontro alla Comunicazione di Inizio Lavori del 14.08.2017 e, considerando che i termini previsti per il Piano Casa erano già scaduti il 31.05.2017, NON PRESENTA NUOVA DIA, come prescritto nell'Art. 10bis ma si limita ad integrare le dichiarazioni omesse nel Modello di presentazione ed in merito al rispetto dei requisiti di cui al D.M. 5 luglio 1975 (altezza minima e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) dichiara che <<gli ambienti al piano seminterrato non sono destinati a camere da letto, soggiorni, cucine o altro con permanenza fissa di persone>>.

• In data 22.02.2018 **** Omissis **** presenta una S.C.I.A. per "Varianti Non Essenziali alla DIA Piano Casa 689/2017" acquisita al prot. 27111 (All.ti G7a, G7b), nel Modello dichiara che i lavori inizieranno in data 23.02.2018 e che trattasi di "Variante in corso d'opera" consistenti in: <<Diversa distribuzione degli spazi interni senza alterazioni di volume nei locali posti al piano interrato. Il tutto è meglio riportato nell'elaborato planimetrico allegato>>.

• Con Nota del 26.04.2018 **** Omissis ****, acquisita al prot. 58615, in riferimento alla D.I.A. 863 del 31.05.2017 – Recupero Sottotetti, dopo oltre otto mesi dalla notifica dell'Improcedibilità, trasmette Elaborati Grafici in sostituzione di quelli presentati (All. G7c) in quanto non più interessata a rendere comunicabili gli appartamenti del Piano Primo con i sottotetti che in progetto diventano quindi "DUE MONOLOCALI CON BAGNO" (All. G7c – pag. 7).

Pertanto, come nel caso delle Integrazioni prodotte per la DIA Piano Casa, anche per la DIA Recupero Sottotetti in questione il Titolare della pratica si limita a produrre "Elaborati Grafici in sostituzione" senza rispettare in alcun modo quanto prescritto nell'art. 10bis dell' Improcedibilità ossia rendere conforme le nuove richieste con la "obbligatoria" presentazione di una NUOVA SCIA.

SI EVIDENZIA CHE:

- all'Improcedibilità del 24.08.2017 non ha fatto seguito alcun provvedimento di Diniego dell'amministrazione come invece avvenuto per la D.I.A. Piano Casa;
- all'interno dei Fascicoli consultati non è presente alcun documento presentato dopo il 26.04.2018;
- gli elaborati grafici in sostituzione (All. G7c) rappresentano al PIANO PRIMO una Situazione che risulta difforme dai precedenti Titoli più o meno validi (PdC 36EP/2014 in Sanatoria – All. G3o e S.C.I.A. Tardiva – All. G6f) o per meglio dire, i tramezzi che ora individuano le camere da letto ed i bagni del sub 7 al piano primo nelle precedenti pratiche non venivano rappresentati pertanto la distribuzione interna degli ambienti al Piano Primo è da ritenersi "non autorizzata da titolo edilizio" e quindi non legittima dal momento che i suddetti elaborati sostitutivi del 26.04.2018 non sono allegati ad alcuna SCIA.

A tale riguardo è logico presumere quindi che la situazione rilevata al Piano Primo a novembre del 2019 dichiarata successivamente nella Relazione Tecnica Comunale del 12.02.2020 (All. G8c – pag. 5) come "conforme alla documentazione in atti" non è da intendersi riferita comunque a Titoli edilizi validati.

• Con prot. 142290 del 29.10.2018 il Comune, dopo oltre un anno ed a firma di altro Tecnico subentrato al precedente, notifica alla Società il DINIEGO Definitivo della suddetta D.I.A. n. 689/2017 Piano Casa richiamando le Motivazioni dell'Improcedibilità notificata il 24.08.2017 (All. G7e). Nelle premesse del Diniego (All. G7e – pag. 1) si legge: <<Considerato:

- che entro il termine assegnato non sono pervenute osservazioni o memorie; Omissis…
- d) Rispetto dei requisiti del D.M. 05/07.>>

Come sopra descritto, in realtà le osservazioni e memorie sono state inviate il 19.10.2017 e 26.10.2017 (anche se oltre i 10 giorni previsti nell'art. 10bis) inoltre era stata presentata una nuova SCIA di Variante il 22.02.2018 pertanto non si comprende quanto scritto in premessa del Diniego se non perché dovuto ad una "disattenzione" nell'organizzazione degli Uffici in riferimento alla protocollazione delle PEC e relativa assegnazione ai tecnici istruttori od anche alla "difficoltosa istruttoria" effettuata in più riprese a causa del numero di pratiche presentate, degli esposti ricevuti con relativi accessi agli atti, dei sopralluoghi congiunti, delle informative e notizie di reato.

• A seguito del Diniego Definitivo del 29.10.2018, il Tecnico incaricato dalla società, Geom. **** Omissis ****, invia una Pec ricevuta dal Comune in data 31.10.2018 con prot. 143629 (vedi All. G7f - pag. 1) con la quale precisa i motivi secondo i quali il provvedimento di Diniego è oppugnabile e conclude richiedendo l'immediato annullamento/revoca dello stesso. Infatti con Pec del 07.12.2018 acquisita al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

protocollo 162812 dell'11.12.2018 il Geom. **** Omissis ****, sempre in riferimento alla DIA 689/2017 Piano Casa, trasmette documentazione integrativa a quella prodotta in data 31.10.2018 (All. G7h) trasmettendo un Elaborato Grafico con le "indicazioni della corretta destinazione d'uso dei locali al piano interrato" (All. G7i). Nella Nota di trasmissione e nella Tavola Unica allegata alla suddetta documentazione integrativa (All. G7i – pag. 9) si specifica che: <<Alcuni degli ambienti previsti (lavanderia e stireria), in quanto non adibiti ad abitazione, sono infatti esclusi dall'applicazione della disciplina prescritta dal D.M. Ministero della Sanità 5 luglio 1975… per altri locali adibiti ad abitazione previsti in progetto (corridoi, ripostigli bagni e gabinetti), l'altezza minima non è inferiore a quella di ml. 2,40 prescritta dall'art. 1, primo comma del citato D.M. Infine per tutti i locali previsti al piano interrato dell'edificio non sono applicabili i requisiti richiesti per l'illuminazione e l'areazione secondo quanto espressamente previsto dall'art. 5, primo comma del D.M. Ministero della Sanità 5 luglio 1975>>.

• Con provvedimento prot. 164374 del 13.12.2018 il Dirigente del Servizio Edilizia Privata ANNULLA (con effetto ex tunc) il precedente provvedimento di Diniego del 29.10.2018 (All. G7k).

• A seguito dell'Annullamento del Diniego del 13.12.2018, con sua Nota prot. S10/F1 2206 del 08.01.2019 (All. G8a) acquisita al prot. di ripresa comunale del 11.01.2019, la Polizia Locale richiede al Servizio Edilizia Privata del Comune di conoscere l'esito del riesame del procedimento edilizio. Pertanto, in data 23.10.2019 si riunisce una Conferenza dei Servizi (All. G8b – pag. 2-3) alla quale partecipano: la Polizia Locale, l'Ufficio Antiabusivismo e Condono, il Servizio Edilizia Privata e il Genio Civile. Tale Conferenza viene indetta al fine di stabilire lo stato di legittimità dei lavori eseguiti ed in corso di edificazione e, procedendo alla preventiva consultazione degli Esposti del Sig. **** Omissis **** pervenuti con prot.lli n. 6855828 del 26.06.2019, n. 195198 del 06.08.2019, n. 920088 del 11.10.2019 si invitano gli Uffici intervenuti ad effettuare controlli preliminari, per quanto di rispettiva competenza, prodromici a successivo sopralluogo congiunto.

• Con Nota prot. 17275 del 12.02.2020 (All. G8c) il Servizio Edilizia Privata invia al Dirigente ed alla Polizia Locale la Relazione Tecnica redatta a seguito dei Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019. Nella Relazione Tecnica in questione dopo aver elencato in modo sintetico la Cronologia delle vicende relative alla costruzione del Fabbricato a partire dalla data del 24.07.2013 relativa al rilascio del PdC 38EP/2013 sino alla data del 18.05.2017 relativa alla S.C.I.A. TARDIVA presentata in sostituzione dell'art. 36 presentato in data 01.06.2016 (All. G8c – pag. 2-3), si procede a relazionare sul Sopralluogo effettuato (All. G8c – pag. 3/6) e ad esporre le CONSIDERAZIONI E CONCLUSIONI (All. G8c – pag. 7-8).

• Con prot. 36002/2020/11/P.E. del 01.04.2020 (All. G8d) la Polizia Locale trasmette Informativa di Reato in riferimento ai Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019 rimandando alla Relazione Tecnica Comunale per una migliore esposizione dell'Informativa. A tale Informativa segue la comunicazione di Avvio del Procedimento da parte del Comune (All. G8e).

• Con Nota, indirizzata al Responsabile U.O.C. Antiabusivismo – Condono, Al Dirigente U.O.C. Polizia Giudiziaria e Amministrativa, al Procuratore della Repubblica, al Questore, acquisita agli atti del Comune con Protocollo N.0062878 del 03/06/2020 (All. G8f), la società **** Omissis **** risponde al suddetto Avvio del Procedimento argomentando e contestando quanto descritto nella Relazione Tecnica redatta a seguito dei Sopralluoghi Congiunti effettuati in date 22.11.2019 e 20.12.2019 a cui aveva fatto seguito l'Informativa N° 11.

• In pari data 03/06/2020 il Dirigente delle POLITICHE E SERVIZIO DI GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO emette ORDINANZA N° 145 avente per Oggetto: <<ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE ABUSIVAMENTE ESEGUITE EMESSA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL D.P.R. 06.06.2001 N° 380 E ART. 16 DELLA L.R. N° 15/08. **** Omissis **** (FASCICOLO N° 6332)>> (All. G8g).

• Non avendo avuto riscontro alla Nota del 03.06.2020 (All. G8f) prot. 62878 del 03.06.2020 inviata in pari data dell'Ordinanza di Demolizione emessa dal Dirigente dell'epoca (All. G8g), **** Omissis **** presenta RICORSO al T.A.R. contro l'Ordinanza di demolizione (All. G8i) acquisito agli atti con prot. 100381 del 16.09.2020. Con il Ricorso la Società chiede l'annullamento dell'Ordinanza n. 145/2020 (All. G8g) e dell'Informativa prot. 36002/2020/11/P.E. del 01.04.2020 (All. G8d) nonché la condanna al risarcimento del danno ingiusto derivante dall'illegittimo esercizio dell'attività amministrativa e dal mancato esercizio di quella obbligatoria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• In data 29.10.2021 il T.A.R. emette Sentenza N. 595 e, contro la suddetta Sentenza la Società ricorre in Appello.
• In data 28.10.2021 la Procura della Repubblica dispone la Citazione in Giudizio del sig. **** Omissis **** n.q. di Legale rappresentante della **** Omissis ****, per l'udienza del 12.04.2023, atto di citazione che viene acquisito agli atti del Comune con prot. N.133353 del 20/07/2022 (All. G8k).
• Il Consiglio di Stato (Sezione Seconda) ha infine pronunciato la Sentenza del 15.11.2022 (All. G8l), con ordine di esecuzione della stessa da parte dell'autorità amministrativa, sul Ricorso Reg. Gen 4166 del 2022, proposto da **** Omissis **** contro il Comune di Latina per la Riforma della Sentenza del T.A.R. Lazio Sezione distaccata di Latina, Sezione Prima del 29.10.2021 n. 595. Tale Sentenza C.S. quindi stabilisce che le opere realizzate al piano interrato di cui alla D.I.A. del 31.05.2017 – PIANO CASA, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni, in un primo momento oggetto di Diniego del 29.10.2018 successivamente annullato in Autotuela in data 13.12.2018 sono da considerarsi "legittimate", AL CONTRARIO, le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi.
ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA DESCRITTO in questa sede si può solo confermare quanto esposto nel Capitolo 7 dell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO – EDILIZIA e cioè che fermo restando l'esito delle procedure generali che il Comune deve porre in atto in riferimento a:
- Riacquisizione delle particelle 1247 – 1248 di proprietà Comunale destinate a Verde Pubblico ricadenti nel P.P.E. Q3 ad oggi occupate dai sig.ri **** Omissis ****;
- Redazione, adozione ed approvazione della Variante del P.P.E. Q3;
- Approvazione in via definitiva di un progetto di "Accesso Carrabile" al lotto intercluso part. 1395;
- Riesame e verifica di tutta la documentazione presente agli atti del Comune, del Genio Civile e della A.G. al fine di stabilire se esiste e quale è l'ultimo Titolo edilizio al quale riferirsi per un "accertamento di conformità";
- Nuovi sopralluoghi in sito per stabilire in via definitiva l'attuale Stato dei luoghi riferito non solo alle singole unità immobiliari residenziali ma anche e soprattutto all'intero fabbricato ed alle pertinenze condominiali;

nel presente Capitolo, sentito il Responsabile dell'Ufficio Antiabusivismo con il quale, come già detto, ci si è confrontati in più riprese, si cercherà di ipotizzare le procedure possibili da adottare.

PARTENDO DAL PRESUPPOSTO CHE:
- Il Consiglio di Stato (Sezione Seconda) ha infine pronunciato la Sentenza del 15.11.2022 (All. G8l), con ordine di esecuzione della stessa da parte dell'autorità amministrativa, che stabilisce una volta per tutte che le opere realizzate al piano interrato di cui alla D.I.A. del 31.05.2017 – Piano Casa, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni, sono da considerarsi "legittimate" al contrario, le opere realizzate al piano secondo di cui alla D.I.A. del 01.06.2017 – RECUPERO SOTTOTETTI fascicolata con il N. 863/2017 sono da considerarsi "illegittime" e come tali oggetto di ordinanza di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi;
- Nel provvedimento di Annullamento del Diniego prot. 164374 del 13.12.2018 (All. G7k) riferito alla D.I.A. Piano Casa si è ritenuto di dover accogliere le istanze e l'ultima integrazione documentale prodotta con Pec del 07.12.2018 acquisita al protocollo 162812 dell'11.12.2018 (All. G7i) documentazione quindi da prendere come riferimento;
- Come già detto in precedenza non si comprende pienamente se la situazione rilevata al Piano Terra e Primo a novembre del 2019 dichiarata nella Relazione Tecnica Comunale del 12.02.2020 come "conforme alla documentazione in atti" (All. G8c – pag. 5) sia da intendersi riferita comunque a Titoli edilizi acquisiti dal momento che la S.C.I.A. Tardiva – All. G6f non può ritenersi valida anche se considerata tale dalla Società;
- Di conseguenza a tutto quanto sopra relazionato per i Piani Terra, Primo e Secondo si prende come riferimento il PdC 36EP/2014 in Sanatoria, considerando che quest'ultimo non è mai stato annullato dall'amministrazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il "parere positivo" del Genio Civile sulle opere strutturali è comunque stato rilasciato il 03.03.2016;
- restano comunque ferme tutte le prescrizioni di cui all'art. 98 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.: <<Né il Genio Civile (anche GC) né il Comune possono procedere con provvedimenti di qualsiasi tipo amministrativo, SENZA L'INTERVENUTO E MATURATO GIUDICATO PENALE. In aggiunta l'articolo 101 indica chiaramente che il Genio Civile deve sempre attendere dalla adita Cancelleria la comunicazione ufficiale del provvedimento adottato dal Giudice Penale>> (www.lexambiente.it - Urbanistica. In tema di violazione sismica e giudicato penale-commento a TAR Abruzzo, sentenza n. 315/2022 del 13 luglio 2022, a firma di Mauro Federici del 08.09.2022) - vedi recente Giurisprudenza raccolta dalla scrivente nel Capitolo 6 – AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA – GIURISPRUDENZA (All. G0b);

• si procede pertanto ad analizzare lo Stato dei Luoghi rilevato dalla scrivente in sede di sopralluoghi che in linea di massima coincide con quanto rilevato dai Tecnici Comunali in date 22.11.2019 e 20.12.2019 e conseguentemente relazionato con Nota prot. 17275 del 12.02.2020 (All. G8c) evidenziando le difformità riscontrate rispetto al Titolo edilizio di riferimento che dopo confronto con il Comune viene individuato nel PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 per quanto riguarda il PIANO TERRA RIALZATO e PIANO PRIMO e rispetto alla D.I.A. del 31.05.2017 – PIANO CASA, fascicolata con il N. 689/2017 e successive integrazioni per il PIANO SEMINTERRATO, in particolare il riferimento viene fatto agli ELABORATI GRAFICI prodotti, dopo l'Annullamento del Diniego, con PROTOCOLLO 162812 DELL'11.12.2018 con le "indicazioni della corretta destinazione d'uso dei locali al piano interrato" (All. G7i).

DIFFORMITA' FABBRICATO rispetto al PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014:
Fermo restando la conformazione del seminterrato riferita alle unità immobiliari residenziali sub 4 e 5, "fino a prova contraria" convalidata ma, come rilevato anche dai funzionari comunali, da verificare in relazione a TUTTE le Norme e Regolamenti specifici, visti gli atti comunali con le integrazioni alla D.I.A. Piano Casa appresso esaminate, in riferimento al fabbricato sui luoghi si rilevano le seguenti difformità:
a) La superficie destinata ai Garage (sub 11,12,13) è stata ampliata e modificata di conseguenza la loro suddivisione.
b) La rampa del Corpo Scala condominiale (sub 3) che era prevista come collegamento tra il pianerottolo del piano terra e l'area di manovra dei garage non è stata realizzata.
c) Il Locale Autoclave al Piano seminterrato (sub 3) è stato spostato in aderenza al volume ascensore.
d) Per collegare il percorso di ingresso condominiale pedonale e carrabile (sub 2) con il pianerottolo dei sub 4 e 5, è stata realizzata una scala esterna di 10 gradini.
e) Al piano secondo i locali Sottotetto (sub 16 e 17), destinati a volume tecnici per alloggiare i serbatoi e gli impianti condominiali, sono stati trasformati in unità immobiliari "residenziali" inoltre, sui luoghi, le porzioni di "terrazzo non praticabili" sono attualmente collegate (senza alcuna barriera) al terrazzo di pertinenza dei sub 16 e 17.

DIFFORMITA' PIANO SECONDO SUB 17 rispetto al PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o):
Nella fattispecie, il Monolocale a piano secondo, ultimato ed abitato dal 2019 (vedi All. H6 – Rilievo), rispetto al Titolo edilizio in questione come già sopra evidenziato al punto e) è da considerarsi ABUSIVO in quanto l'iter tecnico-amministrativo che lo ha visto a partire dal 2017 oggetto di pratica presentata ai sensi della L. Regione Lazio N. 13/2009 (Recupero Sottotetti) non ha avuto esito positivo sino a giungere alla definitiva Sentenza C.S. del 15.11.2022 (All. G8l) che ordina la sua demolizione/ripristino dello stato dei luoghi. Pertanto dovrà essere soggetto ad opere edilizie strutturali per riportare il solaio di copertura ad una altezza di ml. 2,20 e ad opere interne per abbattere i tramezzi divisori esistenti e ridurre quindi la superficie calpestabile così come rappresentato ed autorizzato dal PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o). Procedendo infine all'accatastamento come C/2.

Alla luce di quanto sopra esposto e fermo restando l'esito delle procedure che il Comune deve porre in atto come sopra evidenziate, procedure generali che ad oggi sono ancora in itinere, non potendo in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

questa sede "prevedere" i "tempi tecnici-amministrativi" dell'Ente, a parere della scrivente si può solo "ipotizzare" che la soluzione dell'intera vicenda potrebbe essere SOLLECITATA e quindi FORSE conclusa solo con la presentazione da parte di ogni "futuro titolare" delle unità immobiliari di una qualsivoglia pratica edilizia che nella fattispecie del Lotto 6 potrebbe essere una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per il Ripristino dello stato dei luoghi che contempla anche la realizzazione di un solaio interno strutturale in ferro per abbassare l'imposta del solaio di copertura e le opere per garantire gli impianti condominiali. Tali opere edilizie e relativa procedura amministrativa, compresi i diritti di segreteria, spese tecniche, Collaudo statico ed accatastamento potrebbe avere un costo ipotetico pari a circa € 30.000,00.

TUTTAVIA in questa sede è lecito avanzare un'ipotesi o per meglio dire un'OSSERVAZIONE (condivisa anche dai tecnici comunali):
Qualora, dopo il "Ripristino dello stato dei luoghi" per legittimare l'immobile da un punto di vista urbanistico-edilizio si volesse eventualmente riproporre il "cambio di destinazione d'uso" sempre ai sensi della succitata Legge Regionale 13/2009, questa volta in forma corretta ovvero dimostrando, così come fu rilevato nell'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. n. 863/2017 all'epoca notificata dal Comune con prot. 112000 del 24.08.2017 (All. G6p):
<<la reale possibilità dell'ampliamento proposto inerente le unità abitative originarie anche con particolare riferimento a quanto disposto dalla Legge n. 122/89 e Deliberazione Consiliare n.69/1991 (aree di parcheggio) ed alla non ravvisata necessità di utilizzo degli impianti che invece erano ritenuti essenziali e necessari per l'utilizzo dei locali sottotetto>>, si potrebbe presentare nuova S.C.I.A. corredata della documentazione necessaria compresa la eventuale "monetizzazione" relativa ai parcheggi. Tale ulteriore passaggio (senza porre in essere ulteriori opere edilizie strutturali ma solo eventualmente la realizzazione di un bagno e gli impianti dell'angolo cottura) avrebbe un ulteriore ipotetico Costo di € 20.000,00 comprensivi degli oneri concessori dovuti, dei diritti di segreteria, spese tecniche e variazione catastale.
I costi ipotizzati sicuramente non sarebbero sostenuti né dalla Società Debitrice, né dal Creditore Procedente rimanendo quindi a carico di un "futuro acquirente" che dovrebbe valutare l'effettiva convenienza dell'acquisto dell'immobile pignorato.
Proprio a causa di questa OSSERVAZIONE si procederà di conseguenza alla Stima dell'attuale Valore di mercato dell'immobile applicando un notevole coefficiente di deprezzamento in riferimento alle CARATTERISTICHE PRODUTTIVE.
In riferimento poi all'AGIBILITA' si dovrebbe procedere infine con la presentazione della S.C.A. ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. allegando TUTTA la documentazione di cui al comma 5 del citato art. 24:
<<5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi>>.
A tale riguardo si evidenzia che il Collaudo Statico da allegare dovrebbe necessariamente essere riferito alla documentazione esaminata dal Genio Civile che in data 03.03.2016 ha comunicato il parere positivo alla istanza presentata da **** Omissis **** in data 22.10.2015 (All. G5a) ed al successivo Collaudo Statico dopo il Ripristino del Solaio strutturale di copertura a ml. 2,20.
Per concludere quindi, in riferimento alle considerazioni sopra espresse sui passaggi tecnico-amministrativi da affrontare, la somma totale per poter avere un "Legittimo Monolocale Residenziale" è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pari a circa € 50.000,00 relativa ai diritti di segreteria ed alle spese tecniche per la S.C.I.A., la C.I.L.A., la S.C.A. e l'accatastamento.
Si ritiene superfluo evidenziare che, alla luce della situazione tecnico-amministrativa del intero Complesso immobiliare, sarebbe più logico e producente che il PROFESSIONISTA incaricato della presentazione delle pratiche fosse il medesimo soggetto e soprattutto che quest'ultimo risultasse incaricato da tutti i nuovi proprietari.

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.

Considerando che ad oggi sui luoghi l'unità immobiliare in questione è a tutti gli effetti un Monolocale Residenziale, almeno sino a quando in via definitiva si procederà al "Ripristino dello stato dei luoghi", come richiesto dal G.E. si è proceduto ad elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica - APE dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 part. 1395, sub 17.
Non essendo in possesso del Libretto di impianto e relativo rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità ma essendo comunque presente sui luoghi una caldaia, si è proceduto all'elaborazione dell'attestato simulando la presenza del pannello solare e pannelli fotovoltaici.
Dall'APE risulta che l'immobile si trova in Classe F (All. I6).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'area di sedime del fabbricato è stata oggetto di due Atti d'Obbligo a favore del Comune di Latina:
- Atto d'Obbligo per Notaio Farano, Rep. 4928 registrato a Latina il 19.07.1977 al n. 13490 ed ivi trascritto in data 26.07.1977, Reg. gen. 10035, Reg. part. 8622 (All. C1a) con il quale il sig. **** Omissis **** originario proprietario dei terreni limitrofi e della particella dove ora sorge il fabbricato oggetto della presente esecuzione, vincola a favore del Comune di Latina la originaria part. 63/parte (superficie dichiarata nell'Atto mq. 6.368) a fabbricato da edificarsi secondo progetto approvato dalla C.E.C.
- Atto d'Obbligo (All. C1e), per Notaio Enzo Becchetti di Latina, Rep.22462, Racc. 12064, registrato a Latina il 19.06.2013 al n. 7239 serie 1T ed ivi trascritto il 20.06.2013, Reg. gen. 13877, Reg. part. 8999, con il quale la **** Omissis **** vincola la particella 1364 (ora 1395) all'erigendo fabbricato.
Nel suddetto Atto d'obbligo si sono riscontrati vari riferimenti errati e l'omissione di dati in merito al precedente Atto d'Obbligo del 1977.
É probabile quindi che, per eventuali successive pratiche, il Comune "potrebbe" richiedere di apportare le necessarie "correzioni e modifiche" all'Atto d'Obbligo del 2013.

Trattandosi di Fabbricato ancora non ultimato (la Fine Lavori del 2016 non può ritenersi valida) non è mai stato redatto un "Regolamento di Condominio" pertanto gli attuali occupanti delle "unità immobiliari abitabili" gestiscono la situazione facendosi carico delle eventuali problematiche che potrebbero verificarsi, infatti gli immobili sono ancora allacciati alle utenze di cantiere, l'ascensore non è ancora stato installato, i garages non possono essere utilizzati. Tuttavia si evidenzia che secondo la normativa l'intero fabbricato e la sua area di pertinenza con le Parti Comuni non dovrebbero essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

utilizzati sino all'ottenimento della AGIBILITA'.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di 6 Lotti di Vendita cosi individuati:
LOTTO 1:
- Bene N. 1 – Appartamento fgl.170 part.1395 sub 4 sito a Latina in Via San Marino s.n.c. – Piano S1/T – int. 2.
- Bene N. 2 – Garage fgl. 170 part.1395 sub 14 sito a Latina in Via San Marino s.n.c. – Piano S1.
LOTTO 2:
- Bene N. 3 – Appartamento fgl.170 part.1395 sub 5 sito a Latina in Via San Marino s.n.c. – Piano S1/T – int. 1.
- Bene N. 4 – Garage fgl. 170 part.1395 sub 12 sito a Latina in Via San Marino s.n.c. – Piano S1.
LOTTO 3:
- Bene N. 5 – Appartamento fgl.170 part.1395 sub 6 sito a Latina in Via San Marino s.n.c. – Piano 1 – int. 4.
- Bene N. 6 – Garage fgl. 170 part.1395 sub 11 sito a Latina in Via San Marino s.n.c. – Piano S1.
LOTTO 4:
- Bene N. 7 – Appartamento fgl.170 part.1395 sub 7 sito a Latina in Via San Marino s.n.c. – Piano 1 – int. 3.
- Bene N. 8 – Garage fgl. 170 part.1395 sub 13 sito a Latina in Via San Marino s.n.c. – Piano S1.
LOTTO 5:
- Bene N. 9 – Appartamento (Abusivo) fgl.170 part.1395 sub 16 sito a Latina in Via San Marino s.n.c. – Piano 2.
LOTTO 6:
- Bene N. 10 – Appartamento (Abusivo) fgl.170 part.1395 sub 17 sito a Latina in Via San Marino s.n.c. – Piano 2.

Gli Immobili sopra suddivisi in 6 Lotti vengono venduti con annesse Parti Comuni ai Sub 4, 5, 6, 7, 16, 17, 11, 12, 13, 14 identificate come BENI COMUNI NON CENSIBILI più specificatamente:
- Ingresso pedonale e carrabile del fabbricato - fgl.170 part.1395 sub1;
- Rampa pedonale e carrabile di accesso al piano terra ed interrato - fgl.170 part.1395 sub2;
- Corpo Scala del fabbricato e Locale Autoclave piano interrato - fgl.170 part.1395 sub3;
- Area di manovra Autorimessa piano interrato - fgl.170 part.1395 sub10;
- Copertura - fgl.170 part.1395 sub15.

SI EVIDENZIA CHE la suddivisione in 6 Lotti di vendita come sopra descritta, in particolare l'accorpamento dei Garage agli Appartamenti, è motivata da:
1) Normativa Comunale più specificatamente la Delibera di C.C. N. 69 del 12.06.1991 (All. A6) avente per oggetto: "NUOVA NORMATIVA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERRATI NEGLI EDIFICI" (in applicazione della L. 122/89) che stabilisce: "Per la determinazione della quantità dei posti macchina si stabilisce che, ogni alloggio anche di piccole dimensioni, deve avere come pertinenza obbligatoria almeno un posto macchina mentre gli alloggi di superficie superiore a 110 mq. debbono avere come pertinenza obbligatoria almeno due posti macchina".
Tale Delibera è stata anche più volte richiamata come parametro fondamentale nelle innumerevoli "Istruttorie Edilizie" eseguite dal Comune nel corso degli anni.
2) L'esistenza agli atti di Contratti Preliminari di Compravendita stipulati sin dal 2015 e conseguenti Domande Giudiziali Trascritte da parte dei Soggetti che non sono riusciti ad ottenere il trasferimento degli immobili e che occupano senza titolo gli immobili descritti nelle Scritture Private perché comunque autorizzati dalla Società Debitrice.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1

Il Lotto N. 1 è composto dal Bene n. 1 - appartamento a piano terra con giardino esclusivo ed annessi locali al piano seminterrato, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 2 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 4 (All. B1a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 2 - Garage a piano seminterrato collegato internamente ai locali accessori dell'appartamento e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 14 (All. B1b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H1 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F1 – Documentazione Fotografica Lotto 1). Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta difronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). L'appartamento, come descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive" è ancora da ultimare, è situato al piano terra rialzato del fabbricato (vedi All. H1), ha una sup. Utile totale di mq. 73,73, una S.N.R. di mq. 20,72, una Superficie Lorda totale di mq. 94,89 ed un'area giardinata di mq. 137,88, è composto da ingresso - soggiorno – pranzo (mq. 50,65), disimpegno Bagno (mq. 1,90), Bagno (mq. 4,12), Camera (mq. 14,71), Ripostiglio interno (mq. 2,35), Portico 1 mq. 11,60, Portico 2 mq. 6,94, Balcone che affaccia sull'area di manovra dei Garage (mq. 2,18). I Locali accessori posti al piano seminterrato che sono stati oggetto di D.I.A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano Casa del 2017 sono collegati dalla scala interna che parte dal soggiorno a piano terra, hanno una superficie calpestabile totale di mq. 73,68, una Lorda totale di mq. 98,93. Tali Locali che sono ancora da rifinire anche se risultano in parte già dotati di impianti idrico sanitari, secondo gli ultimi elaborati integrativi della DIA – PIANO CASA del 2017 datati 11.12.2018, dovrebbero essere destinati a disimpegno (mq. 28,78), lavanderia (mq. 9,64), stireria (mq. 4,94), ripostiglio 1 sottoscala (mq. 1,50), cantina (mq. 16,29), ripostiglio 2 (mq. 7,59), bagno (mq. 4,94). Il disimpegno 1 è collegato direttamente con il Garage sub 14 di pertinenza attraverso un portone blindato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 4, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 158.223,90

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico" e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito astegiudiziarie.it verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni.
Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nella zona (**** Omissis **** - **** Omissis ****).
Inoltre si è consultato il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.
Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie.
Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti.
Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare.
Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'immobile pari a mq. 178,16.
Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Latina per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i seguenti risultati:
Risultato interrogazione:
Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: LATINA
Comune: LATINA
Fascia/zona: Semicentrale/VIE NERVI(P),LE CORBUSIER(P),STRASBURGO,ZANETTI(P),KENNEDY(P),GRAN BRETAGNA,OLANDA,GERMANIA(P)- SVIZZERA.
Codice di zona: C4
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni Civili
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): Min 1300; Max 1500
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 5,4; Max 7,2
Superficie (L/N): N
Stato conservativo: OTTIMO
Valore Mercato (€/mq): Min 1650; Max 1950
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 6,6; Max 7,9
Superficie (L/N): N

Si assume come parametro di riferimento circa € 2.125,00/mq., corrispondente alla media tra il valore commerciale identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina per la specifica tipologia di immobile (€ 2.300,00) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 1.950,00) in quanto il mercato locale nella zona di riferimento per immobili simili a quello oggetto di pignoramento, non solo per la compravendita ma anche per l'affitto annuale, tiene in considerazione la particolare situazione di Latina dove da molti anni il settore edile è "praticamente fermo". L'attuale mercato immobiliare si sviluppa infatti ormai su immobili usati da ristrutturare che vengono venduti intorno alle 1.500-1.600 €/mq. Nei pochi casi in cui si tratta di immobili di NUOVA costruzione (stato conservativo Ottimo per l'OMI) le agenzie trattano le compravendite a prezzi che si aggirano intorno ai 2.400-2.500 € /mq.. Nella fattispecie quindi bisogna valutare che il fabbricato pur non essendo una costruzione recentissima presenta tuttavia tutti i requisiti di una costruzione realizzata secondo le ultime normative vigenti (ultimazione lavori dichiarata fine 2016) e di conseguenza le unità immobiliari che lo costituiscono possono essere valutate dalle Agenzie del settore con un valore minimo pari ad € 2.300/mq ed affittate ad una cifra minima di 1.000 €/mq.

Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'appartamento pari a mq. 178,16.
Sono stati inoltre considerati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:
a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicenza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);
d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).

-Bene N. 1 – Appartamento fgl.170 part.1395 sub 4 sito a Latina in Via San Marino n. 29 – Piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

S1/T – int. 2:
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: L'immobile pignorato Bene N. 1 si riferisce ad un Appartamento che si sviluppa al piano terra e piano seminterrato, facente parte di un fabbricato residenziale sito ai margini della Zona L che il PRG del 1972 aveva qualificato come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60. La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e pluri familiari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza e/o tetto.
La palazzina in questione si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza ed è comodamente collegata con la S.R. Pontina raggiungibile in circa 3 minuti di macchina. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. La sua posizione è quindi favorevole da un punto di vista infrastrutturale ed ambientale.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: L'appartamento, meglio descritto nei Capitoli dedicati si sviluppa su due livelli posizionato nella sua parte abitabile a quota +0,00 ml dal piano di campagna (giardino esterno) e a circa + 0,90 ml rispetto alla quota stradale di Via San Marino (comunque praticamente conforme internamente al Titolo Edilizio di riferimento), ha tre esposizioni: a nord/ovest sull'area di manovra dei garage, a nord e nord/est sull'area giardinata esclusiva, è adeguatamente distante dai fabbricati limitrofi presenta quindi una ottima esposizione per cui sono garantite ottimali condizioni di soleggiamento. La sua parte, oggetto di "Piano Casa" posizionata al piano "seminterrato/interrato" in alcuni ambienti risulta arieggiata ed illuminata direttamente da finestre alte che affacciano sull'area di manovra dei garage.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: L'appartamento, come meglio descritto nel Capitolo Caratteristiche Costruttive Prevalenti" è una unità immobiliare facente parte di una recente costruzione e come tale realizzata secondo le norme tuttora vigenti in materia edilizia, anche se l'immobile in sede di sopralluogo (come relazionato nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti") e, come si evince anche dall'All. F1 - Documentazione Fotografica Lotto 1, si trova ancora in una "fase di rifinitura" sia al piano terra che al piano interrato. Mancano per lo più gli infissi interni, i battiscopa, i frutti e le piastre degli interruttori e le porte interne. Su tutto il piano seminterrato è presente un pavimento in gres porcellanato ed il rivestimento nella "stireria e lavanderia", sono invece ancora assenti i corpi radianti, le porte interne, i frutti e le piastre degli interruttori. L'immobile, anche se ancora deve essere ultimato, denota comunque un buon livello di rifinitura, si trova attualmente in uno stato di manutenzione buono a meno della corte giardinata e delle inferriate esterne che cominciano a presentare problemi di ruggine. Tuttavia nel Piano seminterrato si sono riscontrate tracce di ammaloramento sugli intonaci nella parte bassa delle pareti sia interne sia esterne.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve.
Tra queste possiamo citare:
1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui eventualmente l'immobile sia affittato o qualificato come "prima casa" e/o residenza primaria del Debitore;
2. la presenza di ipoteche, servitù od altri oneri e pesi di qualunque genere;
3. lo stato giuridico del venditore e l'assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ecc.;
4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest'ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.

Relativamente al punto 1:
L'appartamento, durante tutti i sopralluoghi è risultato "libero", anche perché ancora da ultimare (vedi All. F1 - Documentazione Fotografica Lotto 1). L'immobile in questione insieme al sub 14 è stato oggetto di un Contratto preliminare di Compravendita con **** Omissis **** in data 30.04.2015 ed integrato in data 09.06.2017 (All. C1h) e successiva DOMANDA GIUDIZIALE Trascritta in data 07/02/2019.

Relativamente al punto 2:
L'immobile pignorato è oggetto di:
• ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2014 - Registro Particolare 1405 Registro Generale 13495
Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Repertorio 24202/13303 del 10/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in LATINA (LT)
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1904 del 21/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
• TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2022 - Registro Particolare 4506 Registro Generale 6053
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 470 del 01/02/2022
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Relativamente al punto 3:
Si evidenzia che il Debitore rappresentante legale della Società debitrice è stato citato in giudizio per l'udienza del 12.04.2023, atto di citazione che viene acquisito agli atti del Comune con prot. N.133353 del 20/07/2022 (All. G8k) quasi sicuramente in merito alla "Notizia di Reato per violazioni edilizie in zona sismica" ai sensi dell'art. 96 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, L. 241/90 e s.m.i., Regolamento Regionale n. 2 del 07.02.2012 (All. G4g) inviata alla Procura e all'Edilizia Privata con nota del 11.08.2015, prot. 317333/GR/03/46.
Si ricorda che restano comunque ferme tutte le prescrizioni di cui all'art. 98 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.:
<<Né il Genio Civile (anche GC) né il Comune possono procedere con provvedimenti di qualsiasi tipo amministrativo, SENZA L'INTERVENUTO E MATURATO GIUDICATO PENALE. In aggiunta l'articolo 101 indica chiaramente che il Genio Civile deve sempre attendere dalla adita Cancelleria la comunicazione ufficiale del provvedimento adottato dal Giudice Penale>> (www.lexambiente.it – Urbanistica).
Si evidenzia inoltre che risultano agli atti le Domande Giudiziali presentate dai Soggetti che hanno stipulato scritture private di compravendita con la Società debitrice:
All. C4d - Trascrizione Domanda Giudiziale 31.01.2019 (relativa all'immobile sub 4 e sub 14)
All. C4e - Trascrizione Domanda Giudiziale 05.11.2021 (relativa all'immobile sub 6 e sub 11 tuttavia errata nell'identificazione catastale)
All. C4f - Trascrizione Domanda Giudiziale 14.12.2021 (relativa all'immobile sub 17).

Relativamente al punto 4:
SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime del fabbricato individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso".
La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda specificatamente agli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita.
Fermo restando l'esito delle procedure che il Comune deve porre in atto per ricondurre l'intero fabbricato ad una condizione di "legittimità urbanistica":
- Riacquisizione delle particelle 1247 – 1248 di proprietà Comunale destinate a Verde Pubblico ricadenti nel P.P.E. Q3 ad oggi occupate dai sig.ri **** Omissis ****;
- Redazione, adozione ed approvazione della Variante del P.P.E. Q3;
- Approvazione in via definitiva di un progetto di "Accesso Carrabile" al lotto intercluso part. 1395;
- Riesame e verifica di tutta la documentazione presente agli atti del Comune, del Genio Civile e della A.G. al fine di stabilire in via definitiva se esiste e quale è l'ultimo Titolo edilizio al quale riferirsi in caso di presentazione di pratiche edilizie ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Nuovi sopralluoghi in sito per stabilire in via definitiva l'attuale Stato dei luoghi;
in questa sede preme rilevare che per ottenere la definitiva legittimazione delle singole unità immobiliari oggetto del presente procedimento è necessario procedere alla presentazione di una "pratica edilizia in sanatoria" che può determinare l'intervento del Comune una volta per tutte.
Si ritiene superfluo evidenziare che, al fine del contenimento delle spese tecniche da sostenere, sarebbe più logico e producente per i Soggetti che acquisiranno gli immobili all'asta, incaricare della presentazione delle pratiche il medesimo PROFESSIONISTA.
Pertanto, in merito alle Caratteristiche produttive si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

Dando per scontato che non si debba intervenire ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (Fiscalizzazione degli abusi) e si possa quindi risolvere la situazione di "stallo" determinatasi non solo per gli errori commessi dai titolari e dai loro professionisti ma anche a causa della difficoltà dell'amministrazione nell'applicare e definire le procedure generali, sarà inoltre aggiunto un ulteriore "coefficiente di deprezzamento pari al 25%" a seguito delle problematiche sopra esposte in merito alla "sanabilità" dell'intero complesso immobiliare infatti, la scrivente sentito anche il Comune non ritiene di dover considerare il fabbricato o per meglio dire le unità immobiliari che lo compongono non suscettibili di essere vendute, fatte ovviamente le necessarie valutazioni.

STIMA
Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 2.125,00/mq.
Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 2.125,00/mq. e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale dell'appartamento: mq. 178,16 x € 2.125,00/mq = € 378.590,00.
Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere: € 378.590,00 – (0 + 0 + 10 + 10 + 25 = totale 45%) = Totale € 208.224,50.
Detraendo inoltre € 50.000,00, probabile somma relativa a tutte le opere edilizie, al pagamento degli oneri concessori dovuti, alle procedure catastali ed edilizie da intraprendere per rendere l'immobile completamente legittimo ed in possesso della certificazione di Agibilità, si ottiene un Valore di € 208.224,50 - € 50.000,00 = € 158.224,50.
Il Valore unitario è pari a: € 158.224,50/mq. 178,16 = € 888,10/mq.

STIMA del valore locativo di mercato:
Si assume come parametro di riferimento per immobili simili a quello in oggetto il valore di € 8,95/mq, corrispondente alla media tra il valore locativo identificato dalle Agenzie immobiliari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Latina (€ 10,00/mq.) per la specifica tipologia di immobile ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 7,90).
Calcolando come Sup. utile quella dell'appartamento a piano terra e come S.N.R. (calcolata al 50%) quella relativa al piano seminterrato + il Giardino esclusivo si ottiene quindi:
mq. 73,73 (piano terra) + mq. 36,84 (piano seminterrato calcolato al 50%) + mq. 24,82 (giardino calcolato al 18%) = mq. 135,39 x € 8,95/mq.*mese = € 1.211,74.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano S1
Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 1 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 1. In particolare il Bene N. 2 di pertinenza del precedente Bene N. 1 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 16,77, Lorda totale di mq. 20,85. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, dotato di impianto elettrico non ancora collegato e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F1 - Documentazione Fotografica Lotto 1 (Foto 57, 64/67) e nell'All. H1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 14, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.758,60
- Bene N. 2 – Garage fgl. 170 part.1395 sub 14 sito a Latina in Via San Marino n. 29 – Piano S1.
Trattasi del Box sito al piano Seminterrato in collegamento diretto attraverso un portoncino blindato con il disimpegno centrale posto nell'interrato dell'unità immobiliare del sub 4. Il sub 14 in questione è stato considerato facente parte del Lotto N.1 anche perché esso era inserito all'interno del Contratto preliminare di compravendita stipulato ad aprile del 2015 e di conseguenza citato nella Domanda Giudiziale trascritta il 07.02.2019.
Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta i seguenti risultati:
Risultato interrogazione:
Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: LATINA
Comune: LATINA
Fascia/zona: Semicentrale/VIE NERVI(P),LE CORBUSIER(P),STRASBURGO,ZANETTI(P),KENNEDY(P),GRAN BRETAGNA,OLANDA,GERMANIA(P)- SVIZZERA.
Codice di zona: C4
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Box
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): Min 480; Max 720
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 2; Max 2,9
Superficie (L/N): N
Si assume come parametro di riferimento circa € 860,00/mq., corrispondente alla media tra il valore commerciale per immobili simili nella zona di riferimento segnalato dalle Agenzie immobiliari di Latina (€ 1.000,00) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 720,00).
Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale del box pari a mq. 20,85.
Sono stati inoltre considerati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: si rimanda a quanto descritto in riferimento al Bene N. 1.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: il garage in questione è comodamente servito dalla corsia di manovra condominiale e dalla rampa di accesso che presente una pendenza inferiore al 20% ed è direttamente collegato con l'appartamento sub 4.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: il garage, come già detto in riferimento al Bene N. 1, è un immobile facente parte di una recente costruzione e come tale realizzata secondo le norme tuttora vigenti in materia edilizia, in sede di sopralluogo (come relazionato nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti") e come si evince anche dall'All. F1 - Documentazione Fotografica Lotto 1 è rifinito con intonaco e tinteggiatura ma risulta di forma irregolare e funzionale più che altro per macchine di piccole dimensioni inoltre il suo utilizzo risulta comunque inibito come per tutti i box del complesso edilizio.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: si rimanda integralmente a quanto descritto in riferimento al Bene N. 1.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10% + ulteriore "coefficiente di deprezzamento pari al 25%" a seguito delle problematiche sopra esposte in merito alla "sanabilità" del complesso immobiliare, si ricorda infatti che i garage del fabbricato in mancanza dell'Autorizzazione al passo carrabile (vedi Capitolo Regolarità Edilizia") non sono ad oggi utilizzabili secondo quanto dichiarato nell'Atto di impegno della Società Costruttrice prodotto al Comune il 18.05.2017 (All. G6g).

STIMA
Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 860/mq. e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale del Box: mq. 20,85 x € 860/mq. = € 17.931,00. Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere: € 17.931,00 – (0 + 0 + 5 + 10 + 25 = totale 40%) = Totale € 10.758,60.
La probabile somma per tutte le procedure catastali ed edilizie da intraprendere per rendere l'immobile completamente legittimo ed in possesso della certificazione di Agibilità, è stata già considerata in riferimento al Bene N. 1.
Il Valore unitario è pari a: € 10.758,60/20,85 mq. = € 516,00/mq.

STIMA del valore locativo di mercato:
Si assume come parametro di riferimento per immobili simili a quello in oggetto il valore di € 6,45/mq, corrispondente alla media tra il valore locativo identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina (€ 10,00/mq.) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 2,90). Si ottiene quindi:
Sup. utile mq. 16,77 x € 6,45/mq.*mese = € 108,17.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1	178,16 mq	888,10 €/mq	€ 158.223,90	100,00%	€ 158.223,90
Bene N° 2 - Garage Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano S1	20,85 mq	516,00 €/mq	€ 10.758,60	100,00%	€ 10.758,60
				Valore di stima:	€ 168.982,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1

Il Lotto N. 2 è composto dal Bene n. 3 - appartamento a piano terra con giardino esclusivo ed annessi locali al piano interrato, attualmente identificato come int. 1 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 5 (All. B2a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 4 - Garage a piano interrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 12 (All. B2b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H2 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F2 – Documentazione Fotografica Lotto 2). Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta difronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). L'appartamento situato al piano terra rialzato del fabbricato (vedi All. H2a) ha una sup. Utile totale di mq. 66,16, una S.N.R. di mq. 21,42, una Superficie Lorda totale di mq. 86,96 ed un'area giardinata di mq. 158,60, è composto da ingresso - soggiorno – pranzo (mq. 27,89), dal quale parte la scala interna che conduce al seminterrato con un pianerottolo di partenza Disimpegno 2 di mq. 1,63, Cucina (mq. 6,01), Disimpegno 1 (mq. 1,90), Letto 1 (mq. 14,14), Letto 2 (mq. 9,03) Bagno (mq. 5,56), Portico 1 di mq. 11,75 , Portico 2 di mq. 7,28, Balcone (mq. 2,40) che affaccia sul percorso condominiale di ingresso sub 2. I Locali accessori posti al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano seminterrato che sono stati oggetto di D.I.A. Piano Casa del 2017 hanno una superficie calpestabile totale di mq. 99,00 , una Lorda totale di mq. 142,55. Tali Locali che sono ancora da rifinire anche se risultano in parte già dotati di impianti idrico sanitari, secondo gli ultimi elaborati integrativi della DIA – PIANO CASA del 2017 datati 11.12.2018, dovrebbero essere destinati a grande Disimpegno centrale 1 (mq. 49,19), ripostiglio sottoscala (mq. 1,50), disimpegno 2 (mq. 1,70), lavanderia (mq. 6,40), disimpegno 3 (mq. 4,93), cantina (mq. 16,11), ripostiglio (mq. 16,39), stireria (mq. 9,21). Alla fine della rampa di scale interna che conduce al piano terra è presente un portone blindato attraverso il quale si può uscire direttamente all'esterno in prossimità del locale autoclave e quindi si può comodamente raggiungere il Garage di pertinenza sub 12.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 5, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 178.782,39

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico" e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito astegiudiziarie.it verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni.
Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nella zona (**** Omissis **** - **** Omissis ****).
Inoltre si è consultato il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.
Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie.
Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti.
Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare.
Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'immobile pari a mq. 195,75.
Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Latina per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i seguenti risultati:
Risultato interrogazione:
Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: LATINA
Comune: LATINA
Fascia/zona: Semicentrale/VIE NERVI(P),LE CORBUSIER(P),STRASBURGO,ZANETTI(P),KENNEDY(P),GRAN BRETAGNA,OLANDA,GERMANIA(P)- SVIZZERA.
Codice di zona: C4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni Civili
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): Min 1300; Max 1500
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 5,4; Max 7,2
Superficie (L/N): N
Stato conservativo: OTTIMO
Valore Mercato (€/mq): Min 1650; Max 1950
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 6,6; Max 7,9
Superficie (L/N): N

Si assume come parametro di riferimento circa € 2.125,00/mq., corrispondente alla media tra il valore commerciale identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina per la specifica tipologia di immobile (€ 2.300,00) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 1.950,00) in quanto il mercato locale nella zona di riferimento per immobili simili a quello oggetto di pignoramento, non solo per la compravendita ma anche per l'affitto annuale, tiene in considerazione la particolare situazione di Latina dove da molti anni il settore edile è "praticamente fermo". L'attuale mercato immobiliare si sviluppa infatti ormai su immobili usati da ristrutturare che vengono venduti intorno alle 1.500-1.600 €/mq. Nei pochi casi in cui si tratta di immobili di NUOVA costruzione (stato conservativo Ottimo per l'OMI) le agenzie trattano le compravendite a prezzi che si aggirano intorno ai 2.400-2.500 € /mq.. Nella fattispecie quindi bisogna valutare che il fabbricato pur non essendo una costruzione recentissima presenta tuttavia tutti i requisiti di una costruzione realizzata secondo le ultime normative vigenti (ultimazione lavori dichiarata fine 2016) e di conseguenza le unità immobiliari che lo costituiscono possono essere valutate dalle Agenzie del settore con un valore minimo pari ad € 2.300/mq ed affittate ad una cifra minima di 1.000 €/mq.

Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'appartamento pari a mq. 195,75. Sono stati inoltre considerati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:
a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicenza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);
d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Bene N. 3 – Appartamento fgl.170 part.1395 sub 5 sito a Latina in Via San Marino n. 29 – Piano S1/T – int. 1:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: L'immobile pignorato Bene N. 3 si riferisce ad un Appartamento che si sviluppa al piano terra e piano seminterrato, facente parte di un fabbricato residenziale sito ai margini della Zona L che il PRG del 1972 aveva qualificato come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60. La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e pluri familiari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza e/o tetto.

La palazzina in questione si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza ed è comodamente collegata con la S.R. Pontina raggiungibile in circa 3 minuti di macchina. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. La sua posizione è quindi favorevole da un punto di vista infrastrutturale ed ambientale.

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: L'appartamento, meglio descritto nei Capitoli dedicati si sviluppa su due livelli posizionato nella sua parte abitabile a quota +0,00 ml dal piano di campagna (giardino esterno) e a circa + 0,90 ml rispetto alla quota stradale di Via San Marino (comunque praticamente conforme internamente al Titolo Edilizio di riferimento), ha tre esposizioni: a sud/ovest sul percorso condominiale di ingresso al fabbricato, a sud e sud/est sull'area giardinata esclusiva, è adeguatamente distante dai fabbricati limitrofi presenta quindi una ottima esposizione per cui sono garantite ottimali condizioni di soleggiamento. La sua parte, oggetto di "Piano Casa" posizionata al piano "seminterrato/interrato" in alcuni ambienti risulta arieggiata ed illuminata direttamente da una porta-finestra e da finestre alte che affacciano sulla parte di corte esclusiva a piano seminterrato.

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: L'appartamento, come meglio descritto nel Capitolo Caratteristiche Costruttive Prevalenti" è una unità immobiliare facente parte di una recente costruzione e come tale realizzata secondo le norme tuttora vigenti in materia edilizia, anche se l'immobile in sede di sopralluogo (come relazionato nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti") e, come si evince anche dall'All. F2 - Documentazione Fotografica Lotto 2, si trova ancora in una "fase di rifinitura" sia al piano terra che al piano interrato. Mancano per lo più gli infissi interni, i battiscopa, i frutti e le piastre degli interruttori e le porte interne. Su tutto il piano seminterrato è presente un pavimento in gres porcellanato ed il rivestimento nella "stireria e lavanderia", sono invece ancora assenti i corpi radianti, le porte interne, i frutti e le piastre degli interruttori. L'immobile, anche se ancora deve essere ultimato, denota comunque un buon livello di rifinitura, si trova attualmente in uno stato di manutenzione buono a meno della corte giardinata e delle inferriate esterne che cominciano a presentare problemi di ruggine. a meno della corte giardinata e delle inferriate esterne che cominciano a presentare problemi di ruggine. Tuttavia nel Piano seminterrato si sono riscontrate tracce di ammaloramento sugli intonaci nella parte bassa delle pareti sia interne sia esterne.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve.

Tra queste possiamo citare:

1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui eventualmente l'immobile sia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

affittato o qualificato come “prima casa” e/o residenza primaria del Debitore;
2. la presenza di ipoteche, servitù od altri oneri e pesi di qualunque genere;
3. lo stato giuridico del venditore e l’assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti ecc.;
4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest’ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.

Relativamente al punto 1:
L’appartamento, durante tutti i sopralluoghi è risultato "libero" ancora nella disponibilità della Società Debitrice, anche perché ancora da ultimare (vedi All. F2 - Documentazione Fotografica Lotto 2). L’immobile in questione era comunque stato oggetto di una Scrittura Privata mai trascritta stipulata dalla Società debitrice (All. C1i) a cui non ha fatto seguito, al contrario degli altri immobili, alcuna Domanda Giudiziale perché sopraggiunti altri accordi tra le parti.

Relativamente al punto 2:
L’immobile pignorato è oggetto di:
• ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2014 - Registro Particolare 1405 Registro Generale 13495
Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Repertorio 24202/13303 del 10/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in LATINA (LT)
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1904 del 21/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
• TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2022 - Registro Particolare 4506 Registro Generale 6053
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 470 del 01/02/2022
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Relativamente al punto 3:
Si evidenzia che il Debitore rappresentante legale della Società debitrice è stato citato in giudizio per l’udienza del 12.04.2023, atto di citazione che viene acquisito agli atti del Comune con prot. N.133353 del 20/07/2022 (All. G8k) quasi sicuramente in merito alla “Notizia di Reato per violazioni edilizie in zona sismica” ai sensi dell’art. 96 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, L. 241/90 e s.m.i., Regolamento Regionale n. 2 del 07.02.2012 (All. G4g) inviata alla Procura e all’Edilizia Privata con nota del 11.08.2015, prot. 317333/GR/03/46.
Si ricorda che restano comunque ferme tutte le prescrizioni di cui all’art. 98 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.:
<<Né il Genio Civile (anche GC) né il Comune possono procedere con provvedimenti di qualsiasi tipo amministrativo, SENZA L’INTERVENUTO E MATURATO GIUDICATO PENALE. In aggiunta l’articolo 101 indica chiaramente che il Genio Civile deve sempre attendere dalla adita Cancelleria la comunicazione ufficiale del provvedimento adottato dal Giudice Penale>> (www.lexambiente.it – Urbanistica).
Si evidenzia inoltre che risultano agli atti le Domande Giudiziali presentate dai Soggetti che hanno stipulato scritture private di compravendita con la Società debitrice:
All. C4d - Trascrizione Domanda Giudiziale 31.01.2019 (relativa all’immobile sub 4)
All. C4e - Trascrizione Domanda Giudiziale 05.11.2021 (relativa all’immobile sub 6 e sub 11 tuttavia errata nell’identificazione catastale)
All. C4f - Trascrizione Domanda Giudiziale 14.12.2021 (relativa all’immobile sub 17).

Relativamente al punto 4:
SI EVIDENZIA CHE l’area di sedime del fabbricato individuata nel “P.P.E. zona L completamento” all’epoca dell’approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di “Lotto intercluso”.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita.
Fermo restando l'esito delle procedure che il Comune deve porre in atto per ricondurre l'intero fabbricato ad una condizione di "legittimità urbanistica":
- Riacquisizione delle particelle 1247 – 1248 di proprietà Comunale destinate a Verde Pubblico ricadenti nel P.P.E. Q3 ad oggi occupate dai sig.ri **** Omissis ****;
- Redazione, adozione ed approvazione della Variante del P.P.E. Q3;
- Approvazione in via definitiva di un progetto di "Accesso Carrabile" al lotto intercluso part. 1395;
- Riesame e verifica di tutta la documentazione presente agli atti del Comune, del Genio Civile e della A.G. al fine di stabilire in via definitiva se esiste e quale è l'ultimo Titolo edilizio al quale riferirsi in caso di presentazione di pratiche edilizie ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Nuovi sopralluoghi in sito per stabilire in via definitiva l'attuale Stato dei luoghi;
in questa sede preme rilevare che per ottenere la definitiva legittimazione delle singole unità immobiliari oggetto del presente procedimento è necessario procedere alla presentazione di una "pratica edilizia in sanatoria" che può determinare l'intervento del Comune una volta per tutte.
Si ritiene superfluo evidenziare che, al fine del contenimento delle spese tecniche da sostenere, sarebbe più logico e producente per i Soggetti che acquisiranno gli immobili all'asta, incaricare della presentazione delle pratiche il medesimo PROFESSIONISTA.
Pertanto, in merito alle Caratteristiche produttive si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

Dando per scontato che non si debba intervenire ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (Fiscalizzazione degli abusi) e si possa quindi risolvere la situazione di "stallo" determinatasi non solo per gli errori commessi dai titolari e dai loro professionisti ma anche a causa della difficoltà dell'amministrazione nell'applicare e definire le procedure generali, sarà inoltre aggiunto un ulteriore "coefficiente di deprezzamento pari al 25%" a seguito delle problematiche sopra esposte in merito alla "sanabilità" dell'intero complesso immobiliare infatti, la scrivente sentito anche il Comune non ritiene di dover considerare il fabbricato o per meglio dire le unità immobiliari che lo compongono non suscettibili di essere vendute, fatte ovviamente le necessarie valutazioni.

STIMA
Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 2.125,00/mq.
Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 2.125,00/mq. e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale dell'appartamento: mq. 195,75 x € 2.125,00/mq = € 415.968,75.
Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere: € 415.968,75 – (0 + 0 + 10 + 10 + 25 = totale 45%) = Totale € 228.782,81.
Detraendo inoltre € 50.000,00, probabile somma relativa a tutte le opere edilizie, al pagamento degli oneri concessori dovuti, alle procedure catastali ed edilizie da intraprendere per rendere l'immobile completamente legittimo ed in possesso della certificazione di Agibilità, si ottiene un Valore di € 228.782,81 - € 50.000,00 = € 178.782,81.
Il Valore unitario è pari a: € 178.782,81/mq. 195,75 = € 913,32/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA del valore locativo di mercato:
Si assume come parametro di riferimento per immobili simili a quello in oggetto il valore di € 8,95/mq, corrispondente alla media tra il valore locativo identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina (€ 10,00/mq.) per la specifica tipologia di immobile ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 7,90).
Calcolando come Sup. utile quella dell'appartamento a piano terra e come S.N.R. (calcolata al 50%) quella relativa al piano seminterrato + il Giardino esclusivo si ottiene quindi:
mq. 66,16 (piano terra) + mq. 52,71 (piano seminterrato calcolato al 50%) + mq. 28,55 (giardino calcolato al 18%) = mq. 147,42 x € 8,95/mq.*mese = € 1.319,41.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 2 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 3. In particolare il Bene N. 4 di pertinenza del precedente Bene N. 3 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 27,46, Lorda totale di mq. 32,83. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti mancano di intonaco e tinteggiatura, dotato di impianto elettrico e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F2 - Documentazione Fotografica Lotto 2 e nell'All. H2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 14, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.093,27
- Bene N. 4 – Garage fgl. 170 part.1395 sub 12 sito a Latina in Via San Marino n. 29 – Piano S1.
Trattasi del Garage di pertinenza dell'appartamento sub 5 che si apre sull'area di manovra sub 10, comodamente raggiungibile dai locali accessori del sub 5 attraverso un portoncino blindato posizionato sul fondo della scala interna di collegamento con l'appartamento a piano terra.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta i seguenti risultati:
Risultato interrogazione:
Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: LATINA
Comune: LATINA
Fascia/zona: Semicentrale/VIE NERVI(P),LE CORBUSIER(P),STRASBURGO,ZANETTI(P),KENNEDY(P),GRAN BRETAGNA,OLANDA,GERMANIA(P)- SVIZZERA.
Codice di zona: C4
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Box
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): Min 480; Max 720
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 2; Max 2,9
Superficie (L/N): N
Si assume come parametro di riferimento circa € 860,00/mq., corrispondente alla media tra il valore commerciale per immobili simili nella zona di riferimento segnalato dalle Agenzie immobiliari di Latina (€ 1.000,00) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 720,00).
Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale del box pari a mq. 32,83.
Sono stati inoltre considerati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: si rimanda a quanto descritto in riferimento al Bene N. 3.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: il garage in questione è comodamente servito dalla corsia di manovra condominiale e dalla rampa di accesso che presente una pendenza inferiore al 20% comodamente collegato sia direttamente con l'appartamento sub 5 sia con l'ascensore condominiale.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: il garage, come già detto in riferimento al Bene N. 3, è un immobile facente parte di una recente costruzione e come tale realizzata secondo le norme tuttora vigenti in materia edilizia, in sede di sopralluogo (come relazionato nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti") e come si evince anche dall'All. F2 - Documentazione Fotografica Lotto 2 il box in questione risulta di forma irregolare ma funzionale per macchine di medie dimensioni tuttavia è privo di intonaco e tinteggiatura e presenta qualche traccia di ammaloramento sul soffitto.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 8%.
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: si rimanda integralmente a quanto descritto in riferimento al Bene N. 3.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10% + ulteriore "coefficiente di deprezzamento pari al 25%" a seguito delle problematiche sopra esposte in merito alla "sanabilità" del complesso immobiliare, si ricorda infatti che i garage del fabbricato in mancanza dell'Autorizzazione al passo carrabile (vedi Capitolo Regolarità Edilizia") non sono ad oggi utilizzabili secondo quanto dichiarato nell'Atto di impegno della Società Costruttrice prodotto al Comune il 18.05.2017 (All. G6g).

STIMA
Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 860/mq. e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale del Box: mq. 32,83 x € 860/mq. = € 28.233,80. Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere: € 28.233,80 – (0 + 0 + 8 + 10 + 25 = totale 43%) = Totale € 16.093,27.
La probabile somma per tutte le procedure catastali ed edilizie da intraprendere per rendere l'immobile completamente legittimo ed in possesso della certificazione di Agibilità, è stata già considerata in riferimento al Bene N. 3.
Il Valore unitario è pari a: € 16.093,27/32,83 mq. = € 490,20/mq.

STIMA del valore locativo di mercato:
Si assume come parametro di riferimento per immobili simili a quello in oggetto il valore di € 6,45/mq, corrispondente alla media tra il valore locativo identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina (€ 10,00/mq.) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 2,90). Si ottiene quindi:
Sup. utile mq. 27,46 x € 6,45/mq.*mese = € 177,12.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1	195,75 mq	913,32 €/mq	€ 178.782,39	100,00%	€ 178.782,39
Bene N° 4 - Garage Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1	32,83 mq	490,20 €/mq	€ 16.093,27	100,00%	€ 16.093,27
				Valore di stima:	€ 194.875,66

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
  Il Lotto N. 3 è composto dal Bene n. 5 - appartamento a piano primo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 4 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 6 (All. B3a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 6 - Garage a piano interrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 11 (All. B3b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H3 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F3 – Documentazione Fotografica Lotto 3). Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta difronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). L'appartamento situato al piano primo del fabbricato (vedi All. H3) ha una sup. Utile totale di mq. 80,23, una S.N.R. di mq. 19,89, una Superficie Lorda totale di mq. 101,70 è composto da ingresso - soggiorno – pranzo (mq. 37,47), Angolo cottura (mq. 8,84),Disimpegno (mq. 2,35) Pluriuso (mq. 7,20), Letto (mq. 17,90), Bagno (mq. 6,47), Balcone 1 (mq. 10,79) e Balcone 2 di mq. 6,60 che affacciano sul giardino del sub 4, Balcone 3 (mq. 2,50) che affaccia sull'area di manovra dei Garage.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 6, Categoria F3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 116.073,03

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico" e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito astegiudiziarie.it verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni.
Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nella zona (**** Omissis **** - **** Omissis ****).
Inoltre si è consultato il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.
Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie.
Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti.
Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare.
Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'immobile pari a mq. 110,61.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Latina per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i seguenti risultati:
Risultato interrogazione:
Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: LATINA
Comune: LATINA
Fascia/zona: Semicentrale/VIE NERVI(P),LE CORBUSIER(P),STRASBURGO,ZANETTI(P),KENNEDY(P),GRAN BRETAGNA,OLANDA,GERMANIA(P)- SVIZZERA.
Codice di zona: C4
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni Civili
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): Min 1300; Max 1500
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 5,4; Max 7,2
Superficie (L/N): N
Stato conservativo: OTTIMO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore Mercato (€/mq): Min 1650; Max 1950
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 6,6; Max 7,9
Superficie (L/N): N

Si assume come parametro di riferimento circa € 1.975,00/mq., corrispondente alla media tra il valore commerciale identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina per la specifica tipologia di immobile (€ 2.000,00) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 1.950,00) in quanto il mercato locale nella zona di riferimento per immobili simili a quello oggetto di pignoramento, non solo per la compravendita ma anche per l'affitto annuale, tiene in considerazione la particolare situazione di Latina dove da molti anni il settore edile è "praticamente fermo". L'attuale mercato immobiliare si sviluppa infatti ormai su immobili usati da ristrutturare che vengono venduti intorno alle 1.500-1.600 €/mq. Nei pochi casi in cui si tratta di immobili di NUOVA costruzione (stato conservativo Ottimo per l'OMI) le agenzie trattano le compravendite a prezzi che si aggirano intorno ai 2.400-2.500 € /mq.. Nella fattispecie quindi bisogna valutare che il fabbricato pur non essendo una costruzione recentissima presenta tuttavia tutti i requisiti di una costruzione realizzata secondo le ultime normative vigenti (ultimazione lavori dichiarata fine 2016) e di conseguenza le unità immobiliari che lo costituiscono possono essere valutate dalle Agenzie del settore con un valore minimo pari ad € 2.000/mq ed affittate ad una cifra minima di 900 €/mq.

Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'appartamento pari a mq. 110,61. Sono stati inoltre considerati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:
a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicenza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);
d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: L'immobile pignorato Bene N. 5 si riferisce ad un Appartamento al piano primo, facente parte di un fabbricato residenziale sito ai margini della Zona L che il PRG del 1972 aveva qualificato come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60. La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e pluri familiari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza e/o tetto.
La palazzina in questione si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza ed è comodamente collegata con la S.R. Pontina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

raggiungibile in circa 3 minuti di macchina. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. La sua posizione è quindi favorevole da un punto di vista infrastrutturale ed ambientale.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: L'appartamento, meglio descritto nei Capitoli dedicati ha tre esposizioni a nord-est sul lato rampa, a nord e ad est sull'area giardinata esclusiva del sub 4 a piano terra, adeguatamente distante dai fabbricati limitrofi presenta quindi una ottima esposizione per cui sono garantite ottimali condizioni di soleggiamento.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: L'appartamento, come meglio descritto nel Capitolo Caratteristiche Costruttive Prevalenti" è una unità immobiliare facente parte di una recente costruzione e come tale realizzata secondo le norme tuttora vigenti in materia edilizia ed impiantistica, è completamente ultimato ed abitato dal 2019. Tuttavia, come meglio trattato nel Capitolo "Regolarità Edilizia", l'ascensore condominiale non è ad oggi ancora installato e l'uso del garage è ufficialmente inibito a causa dell'accesso carrabile al fabbricato che non è ancora stato autorizzato dal Comune.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve. Tra queste possiamo citare:
1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui eventualmente l'immobile sia affittato o qualificato come "prima casa" e/o residenza primaria del Debitore;
2. la presenza di ipoteche, servitù od altri oneri e pesi di qualunque genere;
3. lo stato giuridico del venditore e l'assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti ecc.;
4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest'ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.

Relativamente al punto 1:
L'appartamento risulta abitato dal 2019 (vedi All. F3 - Documentazione Fotografica Lotto 3) in quanto oggetto di Contratto preliminare di Compravendita in forma privata stipulato con la Società costruttrice, contratto che non si è potuto esaminare.

Relativamente al punto 2:
L'immobile pignorato è oggetto di:
• ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2014 - Registro Particolare 1405 Registro Generale 13495
Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Repertorio 24202/13303 del 10/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in LATINA (LT)
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1904 del 21/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
• TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2022 - Registro Particolare 4506 Registro Generale 6053
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 470 del 01/02/2022
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
• TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2021 - Registro Particolare 22297 Registro Generale 29394
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 10958 del 05/11/2021
DOMANDA GIUDIZIALE presentata dal Soggetto che ha stipulato il Preliminare di Compravendita dell'appartamento e del garage annesso. A tale riguardo si evidenzia che sulla suddetta Trascrizione l'identificazione del Garage risulterebbe errata in quanto, invece del sub 11 viene richiamato il sub 14 che è invece annesso all'appartamento sub 4 situato al Piano T/S1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente al punto 3:
Si evidenzia che il Debitore rappresentante legale della Società debitrice è stato citato in giudizio per l'udienza del 12.04.2023, atto di citazione che viene acquisito agli atti del Comune con prot. N.133353 del 20/07/2022 (All. G8k) quasi sicuramente in merito alla "Notizia di Reato per violazioni edilizie in zona sismica" ai sensi dell'art. 96 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, L. 241/90 e s.m.i., Regolamento Regionale n. 2 del 07.02.2012 (All. G4g) inviata alla Procura e all'Edilizia Privata con nota del 11.08.2015, prot. 317333/GR/03/46.
Si ricorda che restano comunque ferme tutte le prescrizioni di cui all'art. 98 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.: <<Né il Genio Civile (anche GC) né il Comune possono procedere con provvedimenti di qualsiasi tipo amministrativo, SENZA L'INTERVENUTO E MATURATO GIUDICATO PENALE. In aggiunta l'articolo 101 indica chiaramente che il Genio Civile deve sempre attendere dalla adita Cancelleria la comunicazione ufficiale del provvedimento adottato dal Giudice Penale>> (www.lexambiente.it – Urbanistica.
Si evidenzia inoltre che risultano agli atti le Domande Giudiziali presentate dai Soggetti che hanno stipulato scritture private di compravendita con la Società debitrice:
All. C4d - Trascrizione Domanda Giudiziale 31.01.2019 (relativa all'immobile sub 4 e sub 14)
All. C4e - Trascrizione Domanda Giudiziale 05.11.2021 (relativa all'immobile in questione tuttavia errata nell'identificazione catastale)
All. C4f - Trascrizione Domanda Giudiziale 14.12.2021 (relativa all'immobile sub 17).

Relativamente al punto 4:
SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime del fabbricato individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso".
La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda al "Capitolo Regolarità Edilizia" e più specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento.
Fermo restando l'esito delle procedure che il Comune deve porre in atto per ricondurre l'intero fabbricato ad una condizione di "legittimità urbanistica":
- Riacquisizione delle particelle 1247 – 1248 di proprietà Comunale destinate a Verde Pubblico ricadenti nel P.P.E. Q3 ad oggi occupate dai sig.ri **** Omissis ****;
- Redazione, adozione ed approvazione della Variante del P.P.E. Q3;
- Approvazione in via definitiva di un progetto di "Accesso Carrabile" al lotto intercluso part. 1395;
- Riesame e verifica di tutta la documentazione presente agli atti del Comune, del Genio Civile e della A.G. al fine di stabilire in via definitiva se esiste e quale è l'ultimo Titolo edilizio al quale riferirsi in caso di presentazione di pratiche edilizie ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Nuovi sopralluoghi in sito per stabilire in via definitiva l'attuale Stato dei luoghi;
in questa sede preme rilevare che per ottenere la definitiva legittimazione delle singole unità immobiliari oggetto del presente procedimento è necessario procedere alla presentazione di una "pratica edilizia in sanatoria" che può determinare l'intervento del Comune una volta per tutte.
Pertanto, in merito alle Caratteristiche produttive si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

Dando per scontato che non si debba intervenire ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (Fiscalizzazione degli abusi) e si possa quindi risolvere la situazione di "stallo"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

determinatasi non solo per gli errori commessi dalla Società costruttrice e dai suoi professionisti ma anche a causa della difficoltà dell'amministrazione nell'applicare e definire le procedure generali, sarà inoltre aggiunto un ulteriore "coefficiente di deprezzamento pari al 25%" a seguito delle problematiche sopra esposte in merito alla "sanabilità" dell'intero complesso immobiliare infatti, la scrivente sentito anche il Comune non ritiene di dover considerare il fabbricato o per meglio dire le unità immobiliari che lo compongono non suscettibili di essere vendute, fatte ovviamente le necessarie valutazioni.

STIMA
Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 1.975,00/mq.
Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 1.975,00/mq. e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale dell'appartamento: mq. 110,61 x € 1.975,00/mq. = € 218.454,75
Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere: € 218.454,75 – (0 + 0 + 5 + 10 + 25 = totale 40%) = Totale € 131.072,85.
Detraendo inoltre € 15.000,00, probabile somma per tutte le procedure catastali ed edilizie da intraprendere per rendere l'immobile completamente legittimo ed in possesso della certificazione di Agibilità, si ottiene un Valore di € 141.753,62 - € 15.000,00 = € 116.072,85.
Il Valore unitario è pari a: € 116.072,85/mq. 110,61 = € 1.049,39/mq.

STIMA del valore locativo di mercato:
Si assume come parametro di riferimento per immobili simili a quello in oggetto il valore di € 8,45/mq, corrispondente alla media tra il valore locativo identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina (€ 9,00/mq.) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 7,90). Si ottiene quindi:
Sup. utile mq. 80,18 x € 8,45/mq.*mese = € 677,52.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE degli immobili pignorati:
In riscontro a quanto stabilito nell'ordinanza del G.E. del 23.01.2023 che autorizzava quanto richiesto dal Creditore Procedente in merito al pagamento di un canone di locazione da determinarsi a mezzo di CTU a far data dalla notifica del pignoramento si evidenzia che per poter calcolare l'indennità di occupazione a carico dei terzi occupanti come richiesto dal G.E. la scrivente, come evidenziato nel Capitolo della Stima, in merito al Valore di mercato attribuito in relazione alle "Caratteristiche Tecnologiche" ed alle "Caratteristiche Produttive", ha applicato un coefficiente di deprezzamento totale pari al 40% (5% + 10% +25%) per le seguenti motivazioni:
- le unità immobiliari alla data odierna non risultano ufficialmente "Agibili" a causa dell'impossibilità di dichiarare un "fine lavori definitivo" infatti, come sopra evidenziato l'utilizzo dei garage è inibito sino all'ottenimento dell'autorizzazione di accesso carrabile, l'ascensore non è ancora stato installato, l'impianto dei pannelli solari pur se collegato agli immobili in alcuni casi non è perfettamente funzionante, l'impianto dei pannelli fotovoltaici non è ancora collegato e le utenze sono ancora quelle di cantiere infatti, come dichiarato dagli occupanti in sede di sopralluogo, gli stessi, a causa di quanto sopra evidenziato ed anche per l'assenza di un Regolamento Condominiale, si devono far carico di ogni qualsivoglia problematica che si potrebbe presentare nella gestione del fabbricato oggetto di pignoramento.
- non si può in alcun modo sottovalutare l'attuale situazione di "illegittimità urbanistico-edilizia" in cui si è venuto a trovare l'intero fabbricato e di conseguenza le unità immobiliari che lo compongono, argomento ampiamente trattato nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. G0b - Legittimazione Urbanistico-Edilizia.
Pertanto, l'attuale valore locativo di mercato da considerarsi congruo sino al momento in cui il Comune stabilirà in modo definitivo la "legittimità" degli immobili, che nella fattispecie si può far coincidere con "l'indennità a carico dei terzi occupanti" è il seguente:
Valore locativo di mercato attuale € 677,52 – 40% = € 406,51.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La somma dovuta dai terzi occupanti a far data dalla notifica del pignoramento avvenuta in data 01.02.2022 sino alla data del 01.11.2023 quindi è così calcolata: € 406,51 x 21 mensilità = € 8.536,71.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 3 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 5. In particolare il Bene N. 6 di pertinenza del precedente Bene N. 5 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 18,48, Lorda totale di mq. 23,11. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti mancano di intonaco e tinteggiatura, è dotato di impianto elettrico e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F3 - Documentazione Fotografica Lotto 3 (Foto 51/53) e nell'All. H3 - Rilievo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 13, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.924,76
STIMA Bene n° 6 – Garage sub 11
Trattasi del Box sito al piano Seminterrato facente parte del Lotto N.3 anche perché esso era considerato all'interno del Contratto preliminare di compravendita stipulato, erroneamente individuato catastalmente nella Domanda Giudiziale trascritta il 22/11/2021 infatti, nella suddetta Trascrizione l'identificazione del Garage risulterebbe errata in quanto, invece del sub 11 viene richiamato il sub 14 che è invece annesso all'appartamento sub 4 situato al Piano T/S1.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta i seguenti risultati:
Risultato interrogazione:
Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: LATINA
Comune: LATINA
Fascia/zona: Semicentrale/VIE NERVI(P),LE CORBUSIER(P),STRASBURGO,ZANETTI(P),KENNEDY(P),GRAN BRETAGNA,OLANDA,GERMANIA(P)- SVIZZERA.
Codice di zona: C4
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Box
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): Min 480; Max 720
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 2; Max 2,9
Superficie (L/N): N
Si assume come parametro di riferimento circa € 860,00/mq., corrispondente alla media tra il valore commerciale per immobili simili nella zona di riferimento segnalato dalle Agenzie immobiliari di Latina (€ 1.000,00) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 720,00).
Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale del box pari a mq. 23,11.
Sono stati inoltre considerati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: si rimanda a quanto descritto in riferimento al Bene N. 5.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: il garage in questione è comodamente servito dalla corsia di manovra condominiale e dalla rampa di accesso che presente una pendenza inferiore al 20%.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: il garage, come già detto in riferimento al Bene N. 5, è un immobile facente parte di una recente costruzione e come tale realizzata secondo le norme tuttora vigenti in materia edilizia, in sede di sopralluogo (come relazionato nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti") e come si evince anche dall'All. F3 - Documentazione Fotografica Lotto 3, il box in questione di forma regolare ma funzionale solo per macchine di medie dimensioni, è risultato privo di intonaco e tinteggiatura.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: si rimanda integralmente a quanto descritto in riferimento al Bene N. 5.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10% + ulteriore "coefficiente di deprezzamento pari al 25%" a seguito delle problematiche sopra esposte in merito alla "sanabilità" del complesso immobiliare, si ricorda infatti che i garage del fabbricato in mancanza dell'Autorizzazione al passo carrabile (vedi Capitolo Regolarità Edilizia") non sono ad oggi utilizzabili secondo quanto dichiarato nell'Atto di impegno della Società Costruttrice prodotto al Comune il 18.05.2017 (All. G6g).

STIMA
Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 860/mq. e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale del Box: mq. 23,11 x € 860/mq. = € 19.874,60. Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere: € 19.874,60 – (0 + 0 + 5 + 10 + 25 = totale 40%) = Totale € 11.924,76.
La probabile somma per tutte le procedure catastali ed edilizie da intraprendere per rendere l'immobile completamente legittimo ed in possesso della certificazione di Agibilità, è stata già considerata in riferimento al Bene N. 5.
Il Valore unitario è pari a: € 11.924,76/23,11 mq. = € 516,00/mq.

STIMA del valore locativo di mercato:
Si assume come parametro di riferimento per immobili simili a quello in oggetto il valore di € 6,45/mq, corrispondente alla media tra il valore locativo identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina (€ 10,00/mq.) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 2,90).
Si ottiene quindi: Sup. utile mq. 18,48 x € 6,45/mq.*mese = € 119,20.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE degli immobili pignorati:
In riscontro a quanto stabilito nell'ordinanza del G.E. del 23.01.2023 che autorizzava quanto richiesto dal Creditore Procedente in merito al pagamento di un canone di locazione da determinarsi a mezzo di CTU a far data dalla notifica del pignoramento si evidenzia che per poter calcolare l'indennità di occupazione a carico dei terzi occupanti come richiesto dal G.E. la scrivente, come evidenziato nel Capitolo della Stima, in merito al Valore di mercato attribuito in relazione alle "Caratteristiche Tecnologiche" ed alle "Caratteristiche Produttive", ha applicato un coefficiente di deprezzamento totale pari al 40% (5% + 10% +25%) per le seguenti motivazioni:
- le unità immobiliari alla data odierna non risultano ufficialmente "Agibili" a causa dell'impossibilità di dichiarare un "fine lavori definitivo" infatti, come sopra evidenziato l'utilizzo dei garage è inibito sino all'ottenimento dell'autorizzazione di accesso carrabile, l'ascensore non è ancora stato installato, l'impianto dei pannelli solari pur se collegato agli immobili in alcuni casi non è perfettamente funzionante, l'impianto dei pannelli fotovoltaici non è ancora collegato e le utenze sono ancora quelle di cantiere infatti, come dichiarato dagli occupanti in sede di sopralluogo, gli stessi, a causa di quanto sopra evidenziato ed anche per l'assenza di un Regolamento Condominiale, si devono far carico di ogni qualsivoglia problematica che si potrebbe presentare nella gestione del fabbricato oggetto di pignoramento.
- non si può in alcun modo sottovalutare l'attuale situazione di "illegittimità urbanistico-edilizia" in cui si è venuto a trovare l'intero fabbricato e di conseguenza le unità immobiliari che lo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compongono, argomento ampiamente trattato nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. G0b - Legittimazione Urbanistico-Edilizia.
Pertanto, l'attuale valore locativo di mercato da considerarsi congruo sino al momento in cui il Comune stabilirà in modo definitivo la "legittimità" degli immobili, che nella fattispecie si può far coincidere con "l'indennità a carico dei terzi occupanti" è il seguente:
Valore locativo di mercato attuale del Box (comunque utilizzato dall'occupante) € 119,20 – 40% = € 71,52.
La somma dovuta a far data dalla notifica del pignoramento avvenuta in data 01.02.2022 sino alla data del 01.11.2023 quindi è così calcolata: € 71,52 x 21 mensilità = € 1.501,92.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1	110,61 mq	1.049,39 €/mq	€ 116.073,03	100,00%	€ 116.073,03
Bene N° 6 - Garage Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1	23,11 mq	516,00 €/mq	€ 11.924,76	100,00%	€ 11.924,76
				Valore di stima:	€ 127.997,79

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
Il Lotto N. 4 è composto dal Bene n. 7 - appartamento a piano primo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 5 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 7 (All. B4a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 8 - Garage a piano interrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 13 (All. B4b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H4 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F4 – Documentazione Fotografica Lotto 4). Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta di fronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). L'appartamento situato al piano primo del fabbricato (vedi All. H4) ha una sup. Utile totale di mq. 81,39, una S.N.R. di mq. 19,27, una Superficie Lorda totale di mq. 101,80 è composto da ingresso (mq. 3,89), ripostiglio (mq. 2,90), bagno 1 (mq. 6,68), soggiorno – pranzo (mq. 25,38), angolo cottura (mq. 6,23), disimpegno (mq. 4,01) bagno 2 (mq. 6,22), letto 1 (mq. 16,20), letto 2 (mq. 9,72), Balcone 1 (mq. 11,60) e Balcone 2 (mq. 6,66) che affacciano sul giardino del sub 5, Balcone 3 (mq. 1,01) che affaccia sul percorso pedonale e carrabile di ingresso sub 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 7, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.669,92

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico" e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito astegiudiziarie.it verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni.
Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nella zona (**** Omissis **** - **** Omissis ****).
Inoltre si è consultato il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.
Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie.
Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti.
Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni che contraddistinguono l'attuale mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliare.
Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'immobile pari a mq. 110,27.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Latina per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i seguenti risultati:
Risultato interrogazione:
Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: LATINA
Comune: LATINA
Fascia/zona: Semicentrale/VIE NERVI(P),LE CORBUSIER(P),STRASBURGO,ZANETTI(P),KENNEDY(P),GRAN BRETAGNA,OLANDA,GERMANIA(P)- SVIZZERA.
Codice di zona: C4
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni Civili
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): Min 1300; Max 1500
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 5,4; Max 7,2
Superficie (L/N): N
Stato conservativo: OTTIMO
Valore Mercato (€/mq): Min 1650; Max 1950
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 6,6; Max 7,9
Superficie (L/N): N

Si assume come parametro di riferimento circa € 1.975,00/mq., corrispondente alla media tra il valore commerciale identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina per la specifica tipologia di immobile (€ 2.000,00) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 1.950,00) in quanto il mercato locale nella zona di riferimento per immobili simili a quello oggetto di pignoramento, non solo per la compravendita ma anche per l'affitto annuale, tiene in considerazione la particolare situazione di Latina dove da molti anni il settore edile è "praticamente fermo". L'attuale mercato immobiliare si sviluppa infatti ormai su immobili usati da ristrutturare che vengono venduti intorno alle 1.500-1.600 €/mq. Nei pochi casi in cui si tratta di immobili di NUOVA costruzione (stato conservativo Ottimo per l'OMI) le agenzie trattano le compravendite a prezzi che si aggirano intorno ai 2.400-2.500 € /mq.. Nella fattispecie quindi bisogna valutare che il fabbricato pur non essendo una costruzione recentissima presenta tuttavia tutti i requisiti di una costruzione realizzata secondo le ultime normative vigenti (ultimazione lavori dichiarata fine 2016) e di conseguenza le unità immobiliari che lo costituiscono possono essere valutate dalle Agenzie del settore con un valore minimo pari ad € 2.000/mq ed affittate ad una cifra minima di 900 €/mq.

Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'appartamento pari a mq. 110,27. Sono stati inoltre considerati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:
a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicenza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);
d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: L'immobile pignorato Bene N. 7 si riferisce ad un Appartamento al piano primo, facente parte di un fabbricato residenziale sito ai margini della Zona L che il PRG del 1972 aveva qualificato come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60. La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e pluri familiari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza e/o tetto.
La palazzina in questione si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza ed è comodamente collegata con la S.R. Pontina raggiungibile in circa 3 minuti di macchina. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. La sua posizione è quindi favorevole da un punto di vista infrastrutturale ed ambientale.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: L'appartamento, meglio descritto nei Capitoli dedicati ha tre esposizioni a sud-ovest sul lato rampa, a sud e ad est sull'area giardinata esclusiva del sub 5 a piano terra, adeguatamente distante dai fabbricati limitrofi presenta quindi una ottima esposizione per cui sono garantite ottimali condizioni di soleggiamento.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: L'appartamento, come meglio descritto nel Capitolo Caratteristiche Costruttive Prevalenti" è una unità immobiliare facente parte di una recente costruzione e come tale realizzata secondo le norme tuttora vigenti in materia edilizia ed impiantistica, è completamente ultimato ed abitato dal 2019. Tuttavia, come meglio trattato nel Capitolo "Regolarità Edilizia", l'ascensore condominiale non è ad oggi ancora installato e l'uso del garage è ufficialmente inibito a causa dell'accesso carrabile al fabbricato che non è ancora stato autorizzato dal Comune.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve.
Tra queste possiamo citare:
1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui eventualmente l'immobile sia affittato o qualificato come "prima casa" e/o residenza primaria del Debitore;
2. la presenza di ipoteche, servitù od altri oneri e pesi di qualunque genere;
3. lo stato giuridico del venditore e l'assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti ecc.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest'ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.
Relativamente al punto 1:
L'appartamento risulta abitato dal 2019 (vedi All. F4 - Documentazione Fotografica Lotto 4) in quanto oggetto di Contratto preliminare di Compravendita in forma privata stipulato con la Società costruttrice in data 14.03.2018 (All. C1j).

Relativamente al punto 2:
L'immobile pignorato è oggetto di:
• ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2014 - Registro Particolare 1405 Registro Generale 13495
Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Repertorio 24202/13303 del 10/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in LATINA (LT)
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1904 del 21/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
• TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2022 - Registro Particolare 4506 Registro Generale 6053
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 470 del 01/02/2022
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Relativamente al punto 3:
Si evidenzia che il Debitore rappresentante legale della Società debitrice è stato citato in giudizio per l'udienza del 12.04.2023, atto di citazione che viene acquisito agli atti del Comune con prot. N.133353 del 20/07/2022 (All. G8k) quasi sicuramente in merito alla "Notizia di Reato per violazioni edilizie in zona sismica" ai sensi dell'art. 96 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, L. 241/90 e s.m.i., Regolamento Regionale n. 2 del 07.02.2012 (All. G4g) inviata alla Procura e all'Edilizia Privata con nota del 11.08.2015, prot. 317333/GR/03/46.
Si ricorda che restano comunque ferme tutte le prescrizioni di cui all'art. 98 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.: <<Né il Genio Civile (anche GC) né il Comune possono procedere con provvedimenti di qualsiasi tipo amministrativo, SENZA L'INTERVENUTO E MATURATO GIUDICATO PENALE. In aggiunta l'articolo 101 indica chiaramente che il Genio Civile deve sempre attendere dalla adita Cancelleria la comunicazione ufficiale del provvedimento adottato dal Giudice Penale>> (www.lexambiente.it – Urbanistica.
Si evidenzia inoltre che risultano agli atti le Domande Giudiziali presentate dai Soggetti che hanno stipulato scritture private di compravendita con la Società debitrice:
All. C4d - Trascrizione Domanda Giudiziale 31.01.2019 (relativa ai sub 4 e 14)
All. C4e - Trascrizione Domanda Giudiziale 05.11.2021 (relativa ai sub 6 e 11 erroneamente identificati nella nota di trascrizione)
All. C4f - Trascrizione Domanda Giudiziale 14.12.2021 (relativa al sub 17).

Relativamente al punto 4:
SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime del fabbricato individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso". La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda al "Capitolo Regolarità Edilizia" e più specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento.
Fermo restando l'esito delle procedure che il Comune deve porre in atto per ricondurre l'intero fabbricato ad una condizione di "legittimità urbanistica":

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Riacquisizione delle particelle 1247 – 1248 di proprietà Comunale destinate a Verde Pubblico ricadenti nel P.P.E. Q3 ad oggi occupate dai sig.ri **** Omissis ****;
- Redazione, adozione ed approvazione della Variante del P.P.E. Q3;
- Approvazione in via definitiva di un progetto di "Accesso Carrabile" al lotto intercluso part. 1395;
- Riesame e verifica di tutta la documentazione presente agli atti del Comune, del Genio Civile e della A.G. al fine di stabilire in via definitiva se esiste e quale è l'ultimo Titolo edilizio al quale riferirsi in caso di presentazione di pratiche edilizie ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Nuovi sopralluoghi in sito per stabilire in via definitiva l'attuale Stato dei luoghi;

in questa sede preme rilevare che per ottenere la definitiva legittimazione delle singole unità immobiliari oggetto del presente procedimento è necessario procedere alla presentazione di una "pratica edilizia in sanatoria" che può determinare l'intervento del Comune una volta per tutte.
Pertanto, in merito alle Caratteristiche produttive si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

Dando per scontato che non si debba intervenire ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (Fiscalizzazione degli abusi) e si possa quindi risolvere la situazione di "stallo" determinatasi non solo per gli errori commessi dalla Società costruttrice e dai suoi professionisti ma anche a causa della difficoltà dell'amministrazione nell'applicare e definire le procedure generali, sarà inoltre aggiunto un ulteriore "coefficiente di deprezzamento pari al 25%" a seguito delle problematiche sopra esposte in merito alla "sanabilità" del complesso immobiliare infatti, la scrivente sentito anche il Comune non ritiene di dover considerare il fabbricato o per meglio dire le unità immobiliari che lo compongono non suscettibili di essere vendute, fatte ovviamente le necessarie valutazioni.

STIMA
Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 1.975,00/mq.
Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 1.975,00/mq. e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale dell'appartamento: mq. 110,27 x € 1.975,00/mq = € 217.783,25.
Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere: € 217.783,25 – (0 + 0 + 5 + 10 + 25 = totale 40%) = Totale € 130.669,95.
Detraendo inoltre € 15.000,00, probabile somma per tutte le procedure catastali ed edilizie da intraprendere per rendere l'immobile completamente legittimo ed in possesso della certificazione di Agibilità, si ottiene un Valore di € 130.669,95 - € 15.000,00 = € 115.669,95.
Il Valore unitario è pari a: € 115.669,95/mq. 110,27 = € 1.048,97/mq.

STIMA del valore locativo di mercato:
Si assume come parametro di riferimento per immobili simili a quello in oggetto il valore di € 8,45/mq, corrispondente alla media tra il valore locativo identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina (€ 9,00/mq.) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 7,90). Si ottiene quindi:
Sup. utile mq. 81,39 x € 8,45/mq.*mese = € 687,75.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE degli immobili pignorati:
In riscontro a quanto stabilito nell'ordinanza del G.E. del 23.01.2023 che autorizzava quanto richiesto dal Creditore Procedente in merito al pagamento di un canone di locazione da determinarsi a mezzo di CTU a far data dalla notifica del pignoramento si evidenzia che per poter calcolare l'indennità di occupazione a carico dei terzi occupanti come richiesto dal G.E. la scrivente, come evidenziato nel Capitolo della Stima, in merito al Valore di mercato attribuito in relazione alle "Caratteristiche Tecnologiche" ed alle "Caratteristiche Produttive", ha applicato un coefficiente di deprezzamento totale pari al 40% (5% + 10% +25%) per le seguenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

motivazioni:
- le unità immobiliari alla data odierna non risultano ufficialmente "Agibili" a causa dell'impossibilità di dichiarare un "fine lavori definitivo" infatti, come sopra evidenziato l'utilizzo dei garage è inibito sino all'ottenimento dell'autorizzazione di accesso carrabile, l'ascensore non è ancora stato installato, l'impianto dei pannelli solari pur se collegato agli immobili in alcuni casi non è perfettamente funzionante, l'impianto dei pannelli fotovoltaici non è ancora collegato e le utenze sono ancora quelle di cantiere infatti, come dichiarato dagli occupanti in sede di sopralluogo, gli stessi, a causa di quanto sopra evidenziato ed anche per l'assenza di un Regolamento Condominiale, si devono far carico di ogni qualsivoglia problematica che si potrebbe presentare nella gestione del fabbricato oggetto di pignoramento.
- non si può in alcun modo sottovalutare l'attuale situazione di "illegittimità urbanistico-edilizia" in cui si è venuto a trovare l'intero fabbricato e di conseguenza le unità immobiliari che lo compongono, argomento ampiamente trattato nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. G0b - Legittimazione Urbanistico-Edilizia.
Pertanto, l'attuale valore locativo di mercato da considerarsi congruo sino al momento in cui il Comune stabilirà in modo definitivo la "legittimità" degli immobili, che nella fattispecie si può far coincidere con "l'indennità a carico dei terzi occupanti" è il seguente:
Valore locativo di mercato attuale € 687,75 – 40% = € 412,65.
La somma dovuta dai terzi occupanti a far data dalla notifica del pignoramento avvenuta in data 01.02.2022 sino alla data del 01.11.2023 quindi è così calcolata: € 412,65 x 21 mensilità = € 8.665,65.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 4 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 7. In particolare il Bene N. 8 di pertinenza del precedente Bene N. 7 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 17,29, Lorda totale di mq. 20,75. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti mancano di intonaco e tinteggiatura, dotato di impianto elettrico e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F4 - Documentazione Fotografica Lotto 4 (Foto 63/66) e nell'All. H4 - Rilievo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 11, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.707,00
STIMA Bene n° 8 – Garage sub 13

Trattasi del Box sito al piano Seminterrato facente parte del Lotto N. 4 anche perché esso era considerato all'interno del Contratto preliminare di compravendita stipulato a marzo del 2018.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta i seguenti risultati:
Risultato interrogazione:
Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: LATINA
Comune: LATINA
Fascia/zona: Semicentrale/VIE NERVI(P),LE CORBUSIER(P),STRASBURGO,ZANETTI(P),KENNEDY(P),GRAN BRETAGNA,OLANDA,GERMANIA(P)- SVIZZERA.
Codice di zona: C4
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Box
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): Min 480; Max 720

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 2; Max 2,9
Superficie (L/N): N
Si assume come parametro di riferimento circa € 860,00/mq., corrispondente alla media tra il valore commerciale per immobili simili nella zona di riferimento segnalato dalle Agenzie immobiliari di Latina (€ 1.000,00) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 720,00).
Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale del box pari a mq. 20,75.
Sono stati inoltre considerati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: si rimanda a quanto descritto in riferimento al Bene N. 7.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: il garage in questione è comodamente servito dalla corsia di manovra condominiale e dalla rampa di accesso che presente una pendenza inferiore al 20%.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: il garage, come già detto in riferimento al Bene N. 7, è un immobile facente parte di una recente costruzione e come tale realizzata secondo le norme tuttora vigenti in materia edilizia, in sede di sopralluogo (come relazionato nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti") e come si evince anche dall'All. F4 - Documentazione Fotografica Lotto 4, risulta di forma irregolare e funzionale soprattutto per macchine di medie dimensioni, risulta inoltre privo di intonaco e tinteggiatura.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: si rimanda integralmente a quanto descritto in riferimento al Bene N. 7.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10% + ulteriore "coefficiente di deprezzamento pari al 25%" a seguito delle problematiche sopra esposte in merito alla "sanabilità" del complesso immobiliare, si ricorda infatti che i garage del fabbricato in mancanza dell'Autorizzazione al passo carrabile (vedi Capitolo Regolarità Edilizia") non sono ad oggi utilizzabili secondo quanto dichiarato nell'Atto di impegno della Società Costruttrice prodotto al Comune il 18.05.2017 (All. G6g).

STIMA
Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 860/mq. e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale del Box: mq. 20,75 x € 860/mq. = € 17.845,00. Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere: € 17.845,00 – (0 + 0 + 5 + 10 + 25 = totale 40%) = Totale € 10.707,00.
La probabile somma per tutte le procedure catastali ed edilizie da intraprendere per rendere l'immobile completamente legittimo ed in possesso della certificazione di Agibilità, è stata già considerata in riferimento al Bene N. 7.
Il Valore unitario è pari a: € 10.707,00/20,75 mq. = € 516,00/mq.

STIMA del valore locativo di mercato:
Si assume come parametro di riferimento per immobili simili a quello in oggetto il valore di € 6,45/mq, corrispondente alla media tra il valore locativo identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina (€ 10,00/mq.) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 2,90). Si ottiene quindi:
Sup. utile mq. 17,29 x € 6,45/mq.*mese = € 111,52.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE degli immobili pignorati:
In riscontro a quanto stabilito nell'ordinanza del G.E. del 23.01.2023 che autorizzava quanto richiesto dal Creditore Procedente in merito al pagamento di un canone di locazione da determinarsi a mezzo di CTU a far data dalla notifica del pignoramento si evidenzia che per poter

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

calcolare l'indennità di occupazione a carico dei terzi occupanti come richiesto dal G.E. la scrivente, come evidenziato nel Capitolo della Stima, in merito al Valore di mercato attribuito in relazione alle "Caratteristiche Tecnologiche" ed alle "Caratteristiche Produttive", ha applicato un coefficiente di deprezzamento totale pari al 40% (5% + 10% +25%) per le seguenti motivazioni:

- le unità immobiliari alla data odierna non risultano ufficialmente "Agibili" a causa dell'impossibilità di dichiarare un "fine lavori definitivo" infatti, come sopra evidenziato l'utilizzo dei garage è inibito sino all'ottenimento dell'autorizzazione di accesso carrabile, l'ascensore non è ancora stato installato, l'impianto dei pannelli solari pur se collegato agli immobili in alcuni casi non è perfettamente funzionante, l'impianto dei pannelli fotovoltaici non è ancora collegato e le utenze sono ancora quelle di cantiere infatti, come dichiarato dagli occupanti in sede di sopralluogo, gli stessi, a causa di quanto sopra evidenziato ed anche per l'assenza di un Regolamento Condominiale, si devono far carico di ogni qualsivoglia problematica che si potrebbe presentare nella gestione del fabbricato oggetto di pignoramento.
- non si può in alcun modo sottovalutare l'attuale situazione di "illegittimità urbanistico-edilizia" in cui si è venuto a trovare l'intero fabbricato e di conseguenza le unità immobiliari che lo compongono, argomento ampiamente trattato nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. G0b - Legittimazione Urbanistico-Edilizia.

Pertanto, l'attuale valore locativo di mercato da considerarsi congruo sino al momento in cui il Comune stabilirà in modo definitivo la "legittimità" degli immobili, che nella fattispecie si può far coincidere con "l'indennità a carico dei terzi occupanti" è il seguente:
Valore locativo di mercato attuale del Box (comunque utilizzato dall'occupante) € 111,52 – 40% = € 66,91.
La somma dovuta a far data dalla notifica del pignoramento avvenuta in data 01.02.2022 sino alla data del 01.11.2023 quindi è così calcolata: € 66,91 x 21 mensilità = € 1.405,11.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1	110,27 mq	1.048,97 €/mq	€ 115.669,92	100,00%	€ 115.669,92
Bene N° 8 - Garage Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1	20,75 mq	516,00 €/mq	€ 10.707,00	100,00%	€ 10.707,00
				Valore di stima:	€ 126.376,92

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Monolocale ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1

Il Lotto N. 5 è composto dal Bene n. 9 - monolocale a piano secondo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 6 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 16 (All. B5), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H5 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F5 – Documentazione Fotografica Lotto 5). L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta di fronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). In particolare per l'immobile in questione e per quello identificato come Lotto 6 posto sempre al piano secondo del fabbricato, si segnala che con Sentenza del Consiglio di Stato (Sezione Seconda) del 15.11.2022 (All. G8l), è stata ordinata la Demolizione/Ripristino dello stato dei luoghi in quanto non è stata praticamente considerata valida la pratica D.I.A. del 01.06.2017 – Recupero Sottotetti fascicolata con il N. 863/2017 (le vicende tecnico-amministrative sono meglio descritte nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato). Ad oggi quindi i due Monolocali al Piano Secondo sono ufficialmente considerati "ABUSIVI". Il Monolocale in questione sub 16, situato al piano secondo del fabbricato (vedi All. H5) ha una sup. Utile totale di mq. 39,45, una S.N.R. di mq. 11,78, una Superficie Lorda totale di mq. 51,19 ed una altezza interna media pari a ml. 2,26, è composto da ingresso - soggiorno – pranzo - Angolo cottura (mq. 30,85), Pluriuso (mq. 3,95), Bagno (mq. 4,65), Balcone/terrazza (mq. 11,78), che affaccia sul giardino del sub 4, in realtà la parte di terrazzo utilizzabile è più estesa ma da considerarsi ufficialmente inibita all'uso in quanto non autorizzata dal titolo edilizio (vedi come rappresentato nell'All. H5).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 16, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.683,16

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico" e a quanto si è verificato attraverso la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consultazione del sito astegiudiziarie.it verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni.
Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nella zona (**** Omissis **** - **** Omissis ****).
Inoltre si è consultato anche il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.
Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie.
Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti.
Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare.
Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'immobile pari a mq. 54,43.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Latina per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i seguenti risultati:
Risultato interrogazione:
Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: LATINA
Comune: LATINA
Fascia/zona: Semicentrale/VIE NERVI(P),LE CORBUSIER(P),STRASBURGO,ZANETTI(P),KENNEDY(P),GRAN BRETAGNA,OLANDA,GERMANIA(P)- SVIZZERA.
Codice di zona: C4
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni Civili
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): Min 1300; Max 1500
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 5,4; Max 7,2
Superficie (L/N): N
Stato conservativo: OTTIMO
Valore Mercato (€/mq): Min 1650; Max 1950
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 6,6; Max 7,9
Superficie (L/N): N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si assume come parametro di riferimento circa € 1.950,00/mq., corrispondente sia al valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 1.950,00) sia al valore commerciale identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina per la specifica tipologia di immobile (€ 1.950,00) in quanto il mercato locale nella zona di riferimento per immobili simili a quello oggetto di pignoramento, non solo per la compravendita ma anche per l'affitto annuale, tiene in considerazione la particolare situazione di Latina dove da molti anni il settore edile è "praticamente fermo". L'attuale mercato immobiliare si sviluppa infatti ormai su immobili usati da ristrutturare che vengono venduti intorno alle 1.500-1.600 €/mq. Nei pochi casi in cui si tratta di immobili di NUOVA costruzione (stato conservativo Ottimo per l'OMI) le agenzie trattano le compravendite a prezzi che si aggirano intorno ai 2.400-2.500 € /mq.. Nella fattispecie quindi bisogna valutare che il fabbricato pur non essendo una costruzione recentissima presenta tuttavia tutti i requisiti di una costruzione realizzata secondo le ultime normative vigenti (ultimazione lavori dichiarata fine 2016) e di conseguenza le unità immobiliari al secondo piano possono essere valutate dalle Agenzie del settore con un valore minimo pari ad € 1.950/mq ed affittate ad una cifra minima di 850 €/mq.

Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'appartamento pari a mq. 54,43.
Sono stati inoltre considerati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:
a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicenza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);
d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: L'immobile pignorato Bene N. 9 si riferisce ad un Monolocale mansardato al piano secondo, facente parte di un fabbricato residenziale sito ai margini della Zona L che il PRG del 1972 aveva qualificato come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60. La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e pluri familiari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza e/o tetto.
La palazzina in questione si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza ed è comodamente collegata con la S.R. Pontina raggiungibile in circa 3 minuti di macchina. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. La sua posizione è quindi favorevole da un punto di vista infrastrutturale ed ambientale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: Il monolocale, meglio descritto nei Capitoli dedicati, è esposto a nord-est sull'area giardinata esclusiva del sub 4 a piano terra, adeguatamente distante dai fabbricati limitrofi presenta quindi una ottima esposizione per cui sono garantite ottimali condizioni di soleggiamento.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: Il Monolocale, come meglio descritto nel Capitolo Caratteristiche Costruttive Prevalenti" è una unità immobiliare facente parte di una recente costruzione e come tale realizzata secondo le norme tuttora vigenti in materia edilizia ed impiantistica, è completamente ultimato ed abitato dal 2019. Tuttavia, come meglio trattato nel Capitolo "Regolarità Edilizia", l'ascensore condominiale non è ad oggi ancora installato ed i pannelli fotovoltaici non sono mai stati allacciati inoltre, come più volte evidenziato, l'accesso carrabile al fabbricato non è ancora stato autorizzato dal Comune.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve.
Tra queste possiamo citare:
1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui eventualmente l'immobile sia affittato o qualificato come "prima casa" e/o residenza primaria del Debitore;
2. la presenza di ipoteche, servitù od altri oneri e pesi di qualunque genere;
3. lo stato giuridico del venditore e l'assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti ecc.;
4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest'ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.
Relativamente al punto 1:
L'appartamento risulta abitato dal 2019 (vedi All. F5 - Documentazione Fotografica Lotto 5) in quanto oggetto di Contratto preliminare di Compravendita in forma privata stipulato con la Società costruttrice in data 20.08.2018 (All. C1k) però mai trascritto.

Relativamente al punto 2:
L'immobile pignorato è oggetto di:
• ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2014 - Registro Particolare 1405 Registro Generale 13495
Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Repertorio 24202/13303 del 10/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in LATINA (LT)
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1904 del 21/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
• TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2022 - Registro Particolare 4506 Registro Generale 6053
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 470 del 01/02/2022
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Relativamente al punto 3:
Si evidenzia che il Debitore rappresentante legale della Società debitrice è stato citato in giudizio per l'udienza del 12.04.2023, atto di citazione che viene acquisito agli atti del Comune con prot. N.133353 del 20/07/2022 (All. G8k) quasi sicuramente in merito alla "Notizia di Reato per violazioni edilizie in zona sismica" ai sensi dell'art. 96 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, L. 241/90 e s.m.i., Regolamento Regionale n. 2 del 07.02.2012 (All. G4g) inviata alla Procura e all'Edilizia Privata con nota del 11.08.2015, prot. 317333/GR/03/46.
Si ricorda che restano comunque ferme tutte le prescrizioni di cui all'art. 98 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.: <<Né il Genio Civile (anche GC) né il Comune possono procedere con provvedimenti di qualsiasi tipo amministrativo, SENZA L'INTERVENUTO E MATURATO GIUDICATO PENALE. In

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiunta l'articolo 101 indica chiaramente che il Genio Civile deve sempre attendere dalla adita Cancelleria la comunicazione ufficiale del provvedimento adottato dal Giudice Penale>> (www.lexambiente.it – Urbanistica.
Si evidenzia inoltre che risultano agli atti le Domande Giudiziali presentate dai Soggetti che hanno stipulato scritture private di compravendita con la Società debitrice:
All. C4d - Trascrizione Domanda Giudiziale 31.01.2019 (relativa ai sub 4 e 14)
All. C4e - Trascrizione Domanda Giudiziale 05.11.2021 (relativa ai sub 6 e 11 erroneamente identificati nella nota di trascrizione)
All. C4f - Trascrizione Domanda Giudiziale 14.12.2021 (relativa al sub 17).

Relativamente al punto 4:
SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime del fabbricato individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso".
La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda al "Capitolo Regolarità Edilizia" e più specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento.
Fermo restando l'esito delle procedure che il Comune deve porre in atto per ricondurre l'intero fabbricato ad una condizione di "legittimità urbanistica":
- Riacquisizione delle particelle 1247 – 1248 di proprietà Comunale destinate a Verde Pubblico ricadenti nel P.P.E. Q3 ad oggi occupate dai sig.ri **** Omissis ****;
- Redazione, adozione ed approvazione della Variante del P.P.E. Q3;
- Approvazione in via definitiva di un progetto di "Accesso Carrabile" al lotto intercluso part. 1395;
- Riesame e verifica di tutta la documentazione presente agli atti del Comune, del Genio Civile e della A.G. al fine di stabilire in via definitiva se esiste e quale è l'ultimo Titolo edilizio al quale riferirsi in caso di presentazione di pratiche edilizie ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Nuovi sopralluoghi in sito per stabilire in via definitiva l'attuale Stato dei luoghi;
in questa sede preme rilevare che per ottenere la definitiva legittimazione delle singole unità immobiliari oggetto del presente procedimento è necessario procedere alla presentazione di una "pratica edilizia" che può determinare l'intervento del Comune una volta per tutte.
Pertanto, in merito alle Caratteristiche produttive si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

Dando per scontato che non si debba intervenire ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (Fiscalizzazione degli abusi) e si possa quindi risolvere la situazione di "stallo" determinatasi non solo per gli errori commessi dalla Società costruttrice e dai suoi professionisti ma anche a causa della difficoltà dell'amministrazione nell'applicare e definire le procedure generali, sarà inoltre aggiunto un ulteriore "coefficiente di deprezzamento pari al 25%" a seguito delle problematiche sopra esposte in merito alla "sanabilità" del complesso immobiliare infatti, la scrivente sentito anche il Comune non ritiene di dover considerare il fabbricato o per meglio dire le unità immobiliari che lo compongono non suscettibili di essere vendute, fatte ovviamente le necessarie valutazioni.

STIMA
Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 1.950,00/mq.
Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 1.950,00/mq. e prendendo in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

considerazione la Superficie convenzionale dell'appartamento: mq. 54,43 x € 1.950,00/mq. = € 106.138,50. Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere: € 106.138,50 – (0 + 0 + 5 + 10 + 25 = totale 40%) = Totale € 63.683,10.
Detraendo inoltre € 50.000,00, probabile somma per tutte le opere edilizie, procedure catastali ed edilizie da intraprendere per rendere l'immobile completamente legittimo ed in possesso della certificazione di Agibilità come "Residenza", si ottiene un Valore di € 63.683,10 - € 50.000,00 = € 13.683,10 .
Il Valore unitario è pari a: € 13.683,10/mq. 54,43 = € 251,39/mq.

STIMA del valore locativo di mercato come "Monolocale residenziale":
Si assume come parametro di riferimento per immobili simili a quello in oggetto il valore di € 8,20/mq, corrispondente alla media tra il valore locativo identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina (€ 8,50/mq.) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 7,90). Si ottiene quindi:
Sup. utile mq. 39,45 x € 8,20/mq.*mese = € 323,49.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE degli immobili pignorati:
In riscontro a quanto stabilito nell'ordinanza del G.E. del 23.01.2023 che autorizzava quanto richiesto dal Creditore Procedente in merito al pagamento di un canone di locazione da determinarsi a mezzo di CTU a far data dalla notifica del pignoramento si evidenzia che per poter calcolare l'indennità di occupazione a carico dei terzi occupanti come richiesto dal G.E. la scrivente, come evidenziato nel Capitolo della Stima, in merito al Valore di mercato attribuito in relazione alle "Caratteristiche Tecnologiche" ed alle "Caratteristiche Produttive", ha applicato un coefficiente di deprezzamento totale pari al 40% (5% + 10% +25%) per le seguenti motivazioni:
- le unità immobiliari alla data odierna non risultano ufficialmente "Agibili" a causa dell'impossibilità di dichiarare un "fine lavori definitivo" infatti, come sopra evidenziato l'utilizzo dei garage è inibito sino all'ottenimento dell'autorizzazione di accesso carrabile, l'ascensore non è ancora stato installato, l'impianto dei pannelli solari pur se collegato agli immobili in alcuni casi non è perfettamente funzionante, l'impianto dei pannelli fotovoltaici non è ancora collegato e le utenze sono ancora quelle di cantiere infatti, come dichiarato dagli occupanti in sede di sopralluogo, gli stessi, a causa di quanto sopra evidenziato ed anche per l'assenza di un Regolamento Condominiale, si devono far carico di ogni qualsivoglia problematica che si potrebbe presentare nella gestione del fabbricato oggetto di pignoramento.
- non si può in alcun modo sottovalutare l'attuale situazione di "illegittimità urbanistico-edilizia" in cui si è venuto a trovare l'intero fabbricato e di conseguenza le unità immobiliari che lo compongono, argomento ampiamente trattato nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. G0b - Legittimazione Urbanistico-Edilizia.
Pertanto, l'attuale valore locativo di mercato da considerarsi congruo sino al momento in cui il Comune stabilirà in modo definitivo la "legittimità" degli immobili, che nella fattispecie si può far coincidere con "l'indennità a carico dei terzi occupanti" è il seguente:
Valore locativo di mercato attuale € 323,49 – 40% = € 194,09.
La somma dovuta dai terzi occupanti a far data dalla notifica del pignoramento avvenuta in data 01.02.2022 sino alla data del 01.11.2023 quindi è così calcolata: € 194,09 x 21 mensilità = € 4.075,89.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Monolocale Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1	54,43 mq	251,39 €/mq	€ 13.683,16	100,00%	€ 13.683,16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Valore di stima:	€ 13.683,16

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Monolocale ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
  Il Lotto N. 6 è composto dal Bene n. 10 - monolocale a piano secondo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita regolarmente registrato e trascritto ad ottobre del 2018) come int. 5 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 17 (All. B6), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H6 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F6 – Documentazione Fotografica Lotto 6). L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta di fronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). In particolare per l'immobile in questione e per quello identificato come Lotto 5 posto sempre al piano secondo del fabbricato, si segnala che con Sentenza del Consiglio di Stato (Sezione Seconda) del 15.11.2022 (All. G8l), è stata ordinata la Demolizione/Ripristino dello stato dei luoghi in quanto non è stata praticamente considerata valida la pratica D.I.A. del 01.06.2017 – Recupero Sottotetti fascicolata con il N. 863/2017 (le vicende tecnico-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

amministrative sono meglio descritte nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato). Ad oggi quindi i due Monolocali al Piano Secondo sono ufficialmente considerati "ABUSIVI". Il Monolocale situato al piano secondo del fabbricato (vedi All. H6) ha una sup. Utile totale di mq. 39,33, una S.N.R. di mq. 11,53, una Superficie Lorda totale di mq. 51,09 è composto da ingresso - soggiorno – pranzo - Angolo cottura (mq. 30,81), Pluriuso (mq. 3,87), Bagno (mq. 4,65), Balcone/terrazza (mq. 11,53), che si affaccia sul giardino del sub 5, in realtà la terrazza utilizzata ha una superficie maggiore ma sarebbe inibita all'uso in quanto non autorizzata dal titolo edilizio (vedi come rappresentato nell'All. H6).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 17, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.707,39

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico" e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito astegiudiziarie.it verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni. Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nella zona (**** Omissis **** - **** Omissis ****).
Inoltre si è consultato anche il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.
Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie.
Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti.
Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare.
Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'immobile pari a mq. 56,16.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Latina per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i seguenti risultati:
Risultato interrogazione:
Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: LATINA
Comune: LATINA
Fascia/zona: Semicentrale/VIE NERVI(P),LE CORBUSIER(P),STRASBURGO,ZANETTI(P),KENNEDY(P),GRAN BRETAGNA,OLANDA,GERMANIA(P)- SVIZZERA.
Codice di zona: C4
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni Civili
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): Min 1300; Max 1500
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 5,4; Max 7,2
Superficie (L/N): N
Stato conservativo: OTTIMO
Valore Mercato (€/mq): Min 1650; Max 1950
Superficie (L/N): L
Valori Locazione (€/mq x mese): Min 6,6; Max 7,9
Superficie (L/N): N

Si assume come parametro di riferimento circa € 1.950,00/mq., corrispondente sia al valore commerciale identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina per la specifica tipologia di immobile (€ 1.950,00) sia al valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 1.950,00) in quanto il mercato locale nella zona di riferimento per immobili simili a quello oggetto di pignoramento, non solo per la compravendita ma anche per l'affitto annuale, tiene in considerazione la particolare situazione di Latina dove da molti anni il settore edile è "praticamente fermo". L'attuale mercato immobiliare si sviluppa infatti ormai su immobili usati da ristrutturare che vengono venduti intorno alle 1.500-1.600 €/mq. Nei pochi casi in cui si tratta di immobili di NUOVA costruzione (stato conservativo Ottimo per l'OMI) le agenzie trattano le compravendite a prezzi che si aggirano intorno ai 2.400-2.500 € /mq.. Nella fattispecie quindi bisogna valutare che il fabbricato pur non essendo una costruzione recentissima presenta tuttavia tutti i requisiti di una costruzione realizzata secondo le ultime normative vigenti (ultimazione lavori dichiarata fine 2016) e di conseguenza le unità immobiliari al secondo piano possono essere valutate dalle Agenzie del settore con un valore minimo pari ad € 1.950/mq ed affittate ad una cifra minima di 850 €/mq.

Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'appartamento pari a mq. 56,16.
Sono stati inoltre considerati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:
a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicenza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);
d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: L'immobile pignorato Bene N. 10 si riferisce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ad un Monolocale mansardato al piano secondo, facente parte di un fabbricato residenziale sito ai margini della Zona L che il PRG del 1972 aveva qualificato come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60. La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e pluri familiari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza e/o tetto.
La palazzina in questione si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza ed è comodamente collegata con la S.R. Pontina raggiungibile in circa 3 minuti di macchina. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. La sua posizione è quindi favorevole da un punto di vista infrastrutturale ed ambientale.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: Il monolocale, meglio descritto nei Capitoli dedicati, è esposto a nord-est sull'area giardinata esclusiva del sub 5 a piano terra, adeguatamente distante dai fabbricati limitrofi presenta quindi una ottima esposizione per cui sono garantite ottimali condizioni di soleggiamento.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: Il Monolocale, come meglio descritto nel Capitolo Caratteristiche Costruttive Prevalenti" è una unità immobiliare facente parte di una recente costruzione e come tale realizzata secondo le norme tuttora vigenti in materia edilizia ed impiantistica, è completamente ultimato ed abitato dal 2019. Tuttavia, come meglio trattato nel Capitolo "Regolarità Edilizia", l'ascensore condominiale non è ad oggi ancora installato ed i pannelli fotovoltaici non sono mai stati allacciati inoltre, come più volte evidenziato, l'accesso carrabile al fabbricato non è ancora stato autorizzato dal Comune.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve.
Tra queste possiamo citare:
1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui eventualmente l'immobile sia affittato o qualificato come "prima casa" e/o residenza primaria del Debitore;
2. la presenza di ipoteche, servitù od altri oneri e pesi di qualunque genere;
3. lo stato giuridico del venditore e l'assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti ecc.;
4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest'ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.
Relativamente al punto 1:
L'appartamento risulta abitato dal 2019 (vedi All. F6 - Documentazione Fotografica Lotto 6) in quanto oggetto di Contratto preliminare di Compravendita in forma privata stipulato con la Società costruttrice in data 16.10.2018 (All. C1l).

Relativamente al punto 2:
L'immobile pignorato è oggetto di:
• ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2014 - Registro Particolare 1405 Registro Generale 13495
Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Repertorio 24202/13303 del 10/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in LATINA (LT)
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1904 del 21/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
• TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2022 - Registro Particolare 4506 Registro Generale 6053

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente al punto 3:
Si evidenzia che il Debitore rappresentante legale della Società debitrice è stato citato in giudizio per l'udienza del 12.04.2023, atto di citazione che viene acquisito agli atti del Comune con prot. N.133353 del 20/07/2022 (All. G8k) quasi sicuramente in merito alla "Notizia di Reato per violazioni edilizie in zona sismica" ai sensi dell'art. 96 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, L. 241/90 e s.m.i., Regolamento Regionale n. 2 del 07.02.2012 (All. G4g) inviata alla Procura e all'Edilizia Privata con nota del 11.08.2015, prot. 317333/GR/03/46.
Si ricorda che restano comunque ferme tutte le prescrizioni di cui all'art. 98 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.: <<Né il Genio Civile (anche GC) né il Comune possono procedere con provvedimenti di qualsiasi tipo amministrativo, SENZA L'INTERVENUTO E MATURATO GIUDICATO PENALE. In aggiunta l'articolo 101 indica chiaramente che il Genio Civile deve sempre attendere dalla adita Cancelleria la comunicazione ufficiale del provvedimento adottato dal Giudice Penale>> (www.lexambiente.it – Urbanistica.
Si evidenzia inoltre che risultano agli atti le Domande Giudiziali presentate dai Soggetti che hanno stipulato scritture private di compravendita con la Società debitrice:
All. C4d - Trascrizione Domanda Giudiziale 31.01.2019 (relativa ai sub 4 e 14)
All. C4e - Trascrizione Domanda Giudiziale 05.11.2021 (relativa ai sub 6 e 11 erroneamente identificati nella nota di trascrizione)
All. C4f - Trascrizione Domanda Giudiziale 14.12.2021 (relativa al sub 17).

Relativamente al punto 4:
SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime del fabbricato individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso".
La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda al "Capitolo Regolarità Edilizia" e più specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento.
Fermo restando l'esito delle procedure che il Comune deve porre in atto per ricondurre l'intero fabbricato ad una condizione di "legittimità urbanistica":
- Riacquisizione delle particelle 1247 – 1248 di proprietà Comunale destinate a Verde Pubblico ricadenti nel P.P.E. Q3 ad oggi occupate dai sig.ri **** Omissis ****;
- Redazione, adozione ed approvazione della Variante del P.P.E. Q3;
- Approvazione in via definitiva di un progetto di "Accesso Carrabile" al lotto intercluso part. 1395;
- Riesame e verifica di tutta la documentazione presente agli atti del Comune, del Genio Civile e della A.G. al fine di stabilire in via definitiva se esiste e quale è l'ultimo Titolo edilizio al quale riferirsi in caso di presentazione di pratiche edilizie ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Nuovi sopralluoghi in sito per stabilire in via definitiva l'attuale Stato dei luoghi;
in questa sede preme rilevare che per ottenere la definitiva legittimazione delle singole unità immobiliari oggetto del presente procedimento è necessario procedere alla presentazione di una "pratica edilizia" che può determinare l'intervento del Comune una volta per tutte.
Pertanto, in merito alle Caratteristiche produttive si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dando per scontato che non si debba intervenire ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (Fiscalizzazione degli abusi) e si possa quindi risolvere la situazione di "stallo" determinatasi non solo per gli errori commessi dalla Società costruttrice e dai suoi professionisti ma anche a causa della difficoltà dell'amministrazione nell'applicare e definire le procedure generali, sarà inoltre aggiunto un ulteriore "coefficiente di deprezzamento pari al 25%" a seguito delle problematiche sopra esposte in merito alla "sanabilità" del complesso immobiliare infatti, la scrivente sentito anche il Comune non ritiene di dover considerare il fabbricato o per meglio dire le unità immobiliari che lo compongono non suscettibili di essere vendute, fatte ovviamente le necessarie valutazioni.

STIMA
Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 1.950,00/mq.
Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 1.950,00/mq. e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale dell'appartamento: mq. 56,16 x € 1.950,00/mq. = € 109.512,00. Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere: € 109.512,00 – (0 + 0 + 5 + 10 + 25 = totale 40%) = Totale € 65.707,20.
Detraendo inoltre € 50.000,00, probabile somma per tutte le opere edilizie, procedure catastali ed edilizie da intraprendere per rendere l'immobile completamente legittimo ed in possesso della certificazione di Agibilità come "Residenza", si ottiene un Valore di € 65.707,20 - € 50.000,00 = € 15.707,20.
Il Valore unitario è pari a: € 15.707,20/mq. 56,16 = € 279,69/mq.

STIMA del valore locativo di mercato come "Monolocale residenziale":
Si assume come parametro di riferimento per immobili simili a quello in oggetto il valore di € 8,20/mq, corrispondente alla media tra il valore locativo identificato dalle Agenzie immobiliari di Latina (€ 8,50/mq.) ed il valore massimo identificato dall'O.M.I. (€ 7,90). Si ottiene quindi:
Sup. utile mq. 39,33 x € 8,20/mq.*mese = € 322,51.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE degli immobili pignorati:
In riscontro a quanto stabilito nell'ordinanza del G.E. del 23.01.2023 che autorizzava quanto richiesto dal Creditore Procedente in merito al pagamento di un canone di locazione da determinarsi a mezzo di CTU a far data dalla notifica del pignoramento si evidenzia che per poter calcolare l'indennità di occupazione a carico dei terzi occupanti come richiesto dal G.E. la scrivente, come evidenziato nel Capitolo della Stima, in merito al Valore di mercato attribuito in relazione alle "Caratteristiche Tecnologiche" ed alle "Caratteristiche Produttive", ha applicato un coefficiente di deprezzamento totale pari al 40% (5% + 10% +25%) per le seguenti motivazioni:
- le unità immobiliari alla data odierna non risultano ufficialmente "Agibili" a causa dell'impossibilità di dichiarare un "fine lavori definitivo" infatti, come sopra evidenziato l'utilizzo dei garage è inibito sino all'ottenimento dell'autorizzazione di accesso carrabile, l'ascensore non è ancora stato installato, l'impianto dei pannelli solari pur se collegato agli immobili in alcuni casi non è perfettamente funzionante, l'impianto dei pannelli fotovoltaici non è ancora collegato e le utenze sono ancora quelle di cantiere infatti, come dichiarato dagli occupanti in sede di sopralluogo, gli stessi, a causa di quanto sopra evidenziato ed anche per l'assenza di un Regolamento Condominiale, si devono far carico di ogni qualsivoglia problematica che si potrebbe presentare nella gestione del fabbricato oggetto di pignoramento.
- non si può in alcun modo sottovalutare l'attuale situazione di "illegittimità urbanistico-edilizia" in cui si è venuto a trovare l'intero fabbricato e di conseguenza le unità immobiliari che lo compongono, argomento ampiamente trattato nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. G0b - Legittimazione Urbanistico-Edilizia.
Pertanto, l'attuale valore locativo di mercato da considerarsi congruo sino al momento in cui il Comune stabilirà in modo definitivo la "legittimità" degli immobili, che nella fattispecie si può

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

far coincidere con “l’indennità a carico dei terzi occupanti” è il seguente:
Valore locativo di mercato attuale € 322,51 – 40% = € 193,51.
La somma dovuta dai terzi occupanti a far data dalla notifica del pignoramento avvenuta in data 01.02.2022 sino alla data del 01.11.2023 quindi è così calcolata:
€ 193,51 x 21 mensilità = € 4.063,71.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Monolocale Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1	56,16 mq	279,69 €/mq	€ 15.707,39	100,00%	€ 15.707,39
				Valore di stima:	€ 15.707,39

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE degli immobili pignorati:
In riscontro a quanto stabilito nell’ordinanza del G.E. del 23.01.2023 che autorizzava quanto richiesto dal Creditore Procedente in merito al pagamento di un canone di locazione da determinarsi a mezzo di CTU a far data dalla notifica del pignoramento si evidenzia che per poter calcolare l’indennità di occupazione a carico dei terzi occupanti come richiesto dal G.E. la scrivente, come evidenziato nel Capitolo della Stima, in merito al Valore di mercato attribuito in relazione alle "Caratteristiche Tecnologiche" ed alle "Caratteristiche Produttive", ha applicato un coefficiente di deprezzamento totale pari al 40% (5% + 10% +25%) per le seguenti motivazioni:
- le unità immobiliari alla data odierna non risultano "ufficialmente Agibili” a causa dell’impossibilità di dichiarare un “fine lavori definitivo” infatti, come evidenziato in perizia, le unità immobiliari sub 4 e sub 5 situate al piano terra/interrato del fabbricato devono ancora essere rifinite, l’utilizzo dei garage è inibito sino all’ottenimento dell’autorizzazione di accesso carrabile, l’ascensore non è ancora stato installato, l'impianto dei pannelli solari pur se collegato agli immobili in alcuni casi non è perfettamente funzionante, l’impianto dei pannelli fotovoltaici non è ancora collegato e le utenze sono ancora quelle di cantiere infatti, come dichiarato dagli occupanti in sede di sopralluogo, gli stessi, a causa di quanto sopra evidenziato ed anche per l’assenza di un Regolamento Condominiale, si devono far carico di ogni qualsivoglia problematica che si potrebbe presentare nella gestione del fabbricato oggetto di pignoramento.
- non si può in alcun modo sottovalutare l’attuale situazione di “illegittimità urbanistico-edilizia” in cui si è venuto a trovare l’intero fabbricato e di conseguenza le unità immobiliari che lo compongono, argomento ampiamente trattato nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'All. G0b - Legittimità Urbanistico-Edilizia.
Pertanto, in riferimento alle unità immobiliari occupate dal 2019 a seguito di "Contratti Preliminari di compravendita" stipulati con la Società Debitrice, l’attuale valore locativo di mercato da considerarsi congruo sino al momento in cui il Comune stabilirà in modo definitivo la “legittimità” degli immobili, che nella fattispecie si può far coincidere con “l’indennità a carico dei terzi occupanti” è il seguente:

Lotto 3: Appartamento al Piano Primo sub 6 int. 4 e Garage sub 11 occupati dalla Sig.ra **** Omissis ****:
- Appartamento - Valore locativo di mercato attuale: Sup. utile mq. 80,23 x € 8,45/mq.*mese = € 677,94.
Applicando il coefficiente di deprezzamento si ottiene: € 677,94 – 40% = € 406,76
La somma dovuta dai terzi occupanti a far data dalla notifica del pignoramento avvenuta in data 01.02.2022 sino alla data del 01.11.2023 è così calcolata: € 406,76 x 21 mensilità = € 8.541,96.
- Garage sub 11 - Valore locativo di mercato attuale: Sup. utile mq. 18,48 x € 6,45/mq.*mese = € 119,20.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Applicando il coefficiente di deprezzamento si ottiene: € 119,20 – 40% = € 71,52.
La somma dovuta dai terzi occupanti a far data dalla notifica del pignoramento avvenuta in data 01.02.2022 sino alla data del 01.11.2023 è così calcolata: € 71,52 x 21 mensilità = € 1.501,92.

Lotto 4: Appartamento al Piano Primo sub 7 int. 3 e Garage sub 13 occupati dai Sig.ri **** Omissis ****:
- Appartamento - Valore locativo di mercato attuale: Sup. utile mq. 81,39 x € 8,45/mq.*mese = € 687,75.
Applicando il coefficiente di deprezzamento si ottiene: € 687,75 – 40% = € 412,65.
La somma dovuta dal terzo occupante a far data dalla notifica del pignoramento avvenuta in data 01.02.2022 sino alla data del 01.11.2023 è così calcolata: € 412,65 x 21 mensilità = € 8.665,65.
- Garage - Valore locativo di mercato attuale: Sup. utile mq. 17,29 x € 6,45/mq.*mese = € 111,52.
Applicando il coefficiente di deprezzamento si ottiene: € 111,52 – 40% = € 66,91.
La somma dovuta dai terzi occupanti a far data dalla notifica del pignoramento avvenuta in data 01.02.2022 sino alla data del 01.11.2023 è così calcolata: € 66,91 x 21 mensilità = € 1.405,11.

Lotto 5: Monolocale al Piano Secondo sub 16 int. 6 occupato dal Sig. **** Omissis ****:
- Monolocale - Valore locativo di mercato attuale: Sup. utile mq. 39,45 x € 8,20/mq.*mese = € 323,49.
Applicando il coefficiente di deprezzamento si ottiene: € 323,49 – 40% = € 194,09.
La somma dovuta dal terzo occupante a far data dalla notifica del pignoramento avvenuta in data 01.02.2022 sino alla data del 01.11.2023 è così calcolata: € 194,09 x 21 mensilità = € 4.075,89.

Lotto 6: Monolocale al Piano Secondo sub 17 int. 5 occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****:
- Monolocale - Valore locativo di mercato attuale: Sup. utile mq. 39,33 x € 8,20/mq.*mese = € 322,51.
Applicando il coefficiente di deprezzamento si ottiene: € 322,51 – 40% = € 193,51.
La somma dovuta dal terzo occupante a far data dalla notifica del pignoramento avvenuta in data 01.02.2022 sino alla data del 01.11.2023 è così calcolata: € 193,51 x 21 mensilità = € 4.063,71.

REGOLARITA' EDILIZIA degli immobili pignorati:
Nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato ad ogni Lotto di vendita, là dove è stato possibile farlo senza tralasciare importanti e fondamentali passaggi, "SI E' CERCATO di SINTETIZZARE" le vicende del Fabbricato, rimandando comunque, per una più completa disamina dell'argomento a tutto quanto descritto negli Allegati G0a – CRONOLOGIA DEGLI EVENTI e G0b - VERIFICA LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA, ciò a parere della scrivente si rende necessario per comprendere che l'attuale situazione tecnico – amministrativa e di conseguenza la "legittimità urbanistica – edilizia del singolo Lotto di vendita" può essere "verificata e valutata" dai professionisti dei "futuri acquirenti" solo e soltanto se si è a conoscenza di tutte le vicende del fabbricato.

Si è proceduto pertanto ad analizzare lo Stato dei Luoghi del Fabbricato rilevato dalla scrivente in sede di sopralluoghi che in linea di massima coincide con quanto rilevato dai Tecnici Comunali in date 22.11.2019 e 20.12.2019 e conseguentemente relazionato con Nota prot. 17275 del 12.02.2020 (All. G8c).
Nella perizia si sono evidenziate le difformità riscontrate in quanto si ritiene di poter affermare, sentiti anche i funzionari del Comune di Latina, che il Titolo Edilizio a cui ricondurre la "Legittimità Edilizia" è:
- il Permesso di Costruire in Sanatoria N. 36EP/2014 (rilasciato dall'amministrazione in data 27 novembre 2014 - in particolare Elaborato grafico Allegato G3o) in relazione al Fabbricato ed alle unità immobiliari site al Piano Terra, Primo e Secondo;
- le integrazioni alla D.I.A. Piano Casa dell'11.12.2018 (All. G7h - G7i) considerato valido anche dall'ultima Sentenza del C.S. del 2022 (All. G8l) in relazione ai Piani Seminterrati/Interrati collegati agli Appartamenti sub 4 e sub 5. I suddetti titoli edilizi e relativi elaborati grafici, come ampiamente discusso in più riprese con i Funzionari Comunali (salvo eventuali altre situazioni tecnico - amministrative che possono determinarsi e/o norme/decreti successivi al deposito della presente perizia) sono da prendere a riferimento in alternativa alla procedura ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (Fiscalizzazione degli abusi), procedura che oltre ad essere estremamente onerosa sarebbe comunque

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inefficace a rendere il Fabbricato e le relative unità immobiliari "Legittime" da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Fermo restando l'esito delle procedure che il Comune deve porre in atto in riferimento a:
- Riacquisizione delle particelle 1247 – 1248 di proprietà Comunale destinate a Verde Pubblico ricadenti nel P.P.E. Q3 ad oggi occupate dai sig.ri **** Omissis ****;
- Redazione, adozione ed approvazione della Variante del P.P.E. Q3;
- Approvazione in via definitiva di un progetto di "Accesso Carrabile" al lotto intercluso part. 1395;
- Riesame e verifica di tutta la documentazione presente agli atti del Comune, del Genio Civile e della A.G. al fine di confermare quale è l'ultimo Titolo edilizio al quale riferirsi per un "accertamento di conformità";
- Nuovi sopralluoghi in sito per stabilire in via definitiva l'attuale Stato dei luoghi riferito non solo alle singole unità immobiliari residenziali ma anche e soprattutto all'intero fabbricato ed alle pertinenze condominiali;

IN RIFERIMENTO AL FABBRICATO rispetto al PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014, sui luoghi si rilevano le seguenti difformità:
a) La superficie destinata ai Garage (sub 11,12,13) è stata ampliata e modificata quindi la loro suddivisione.
b) La rampa del Corpo Scala condominiale (sub 3) che era prevista come collegamento tra il pianerottolo del piano terra e l'area di manovra dei garage non è stata realizzata.
c) Il Locale Autoclave al Piano seminterrato (sub 3) è stato spostato in aderenza al volume ascensore.
d) Per collegare il percorso di ingresso condominiale pedonale e carrabile (sub 2) con il pianerottolo dei sub 4 e 5, è stata realizzata una scala esterna di 10 gradini.
e) Al piano secondo i locali Sottotetto (sub 16 e 17), destinati a volume tecnici per alloggiare i serbatoi e gli impianti condominiali, sono stati trasformati in unità immobiliari "residenziali" ampliando contestualmente in parte la superficie estendendola su quella autorizzata nel PdC del 2014 come sottotetto non praticabile inoltre, sui luoghi le porzioni di "terrazzo non praticabili" sono attualmente collegate (senza alcuna barriera) al terrazzo di pertinenza dei sub 16 e 17.

In questa sede preme rilevare inoltre che i due immobili situati al piano secondo del fabbricato ad oggi sono considerati ABUSIVI e, come da Sentenza C.S. del 15.11.2022 (All. G8l), qualora non si volesse procedere ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (Fiscalizzazione degli abusi), devono essere ricondotti allo stato originario di Volumi Tecnici condominiali, configurandosi quindi a livello catastale come immobili Categoria C/2. Tuttavia si richiama quanto esposto nei "Capitoli Regolarità Edilizia" dedicati in merito ad un "epilogo alternativo" – modalità sempre molto onerosa – ipotizzato dalla scrivente e non smentito dal funzionario comunale per poter utilizzare l'immobile come Sottotetto Abitabile e cioè:
- presentazione di una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per il Ripristino dello stato dei luoghi consistente in opere edilizie strutturali per riportare il solaio di copertura ad una altezza di ml. 2,20 e ad opere interne per abbattere i tramezzi divisori esistenti e ricondurre quindi la superficie calpestabile così come rappresentato ed autorizzato dal PDC 36/EP IN SANATORIA DEL 27.11.2014 (All. G3o), procedendo infine all'accatastamento come C/2;
- successivamente riproporre il "cambio di destinazione d'uso" sempre ai sensi della Legge Regionale 13/2009 (Recupero Sottotetti), questa volta in forma corretta ovvero dimostrando, così come fu rilevato nell'IMPROCEDIBILITA' della D.I.A. n. 863/2017 all'epoca notificata dal Comune con prot. 112000 del 24.08.2017 (All. G6p): <<la reale possibilità dell'ampliamento proposto inerente le unità abitative originarie anche con particolare riferimento a quanto disposto dalla Legge n. 122/89 e Deliberazione Consiliare n.69/1991 (aree di parcheggio) ed alla non ravvisata necessità di utilizzo degli impianti che invece erano ritenuti essenziali e necessari per l'utilizzo dei locali sottotetto>>, si potrebbe presentare nuova S.C.I.A. corredata della documentazione necessaria compresa la eventuale "monetizzazione" relativa ai parcheggi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale ulteriore passaggio (senza porre in essere ulteriori opere edilizie strutturali ma solo eventualmente la realizzazione di un bagno e gli impianti dell'angolo cottura e l'impianto elettrico interno) è comunque oneroso.

Alla luce di quanto esposto, in sede di Stima, in merito alle "Caratteristiche Produttive" si è considerato un coefficiente di deprezzamento pari al 10% + ulteriore "coefficiente di deprezzamento pari al 25%" in relazione alle unità immobiliari del Piano Terra/interrato e Piano Primo e, per le unità al Piano Secondo si è "ipotizzata" una cifra di circa € 30.000 per il "Ripristino dello stato dei luoghi" (Sentenza CdS del 2022) + una cifra di circa € 20.000 per la riproposizione di eventuale S.C.I.A. ai sensi della L. Regione Lazio 13/2009 e ss.mm.ii., a seguito delle problematiche sopra esposte in merito alla "sanabilità" del complesso immobiliare infatti, la scrivente, sentito anche il Comune, non ritiene di dover considerare il fabbricato o per meglio dire le unità immobiliari che lo compongono non suscettibili di essere vendute, FATTE OVVIAMENTE LE NECESSARIE E PERSONALI VALUTAZIONI.
Come già rilevato in Perizia, si ritiene superfluo evidenziare che, al fine del contenimento delle spese tecniche da sostenere per attestare la legittimità urbanistico-edilizia, sarebbe più logico e producente per i Soggetti che acquisteranno gli immobili all'asta, incaricare della presentazione delle pratiche il medesimo PROFESSIONISTA.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI degli immobili pignorati:
Si elencano di seguito con l'aggiunta delle osservazioni del CTU, le Formalità Pregiudizievoli (cfr. All. C2 e C3) che saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione, Formalità di cui si è trattato nei Capitoli dedicati relativi ai singoli immobili pignorati:
• ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2014 - Registro Particolare 1405 Registro Generale 13495
Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Repertorio 24202/13303 del 10/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in LATINA (LT)
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1904 del 21/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
Trattasi di IPOTECA VOLONTARIA (All. C3a)
a favore di **** Omissis ****
Codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****
Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Capitale € 550.000,00
Interessi € 550.000,00 Spese - Totale € 1.100.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni
Nella Sezione D della Nota si legge:
LA BANCA CONSENTE DI DARE A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 550.000 (CINQUECENTOCINQUANTAMILA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE IL PRESENTE MUTUO E' FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMPRENSIVO DI NUMERO QUATTRO (N.4) APPARTAMENTI AD USO ABITAZIONE, CON ACCESSORI…
… NEL RISPETTO DI QUANTO DI SEGUITO PATTUITO, LA SOMMA DI COMPLESSIVI EURO 550.000 (CINQUECENTOCINQUANTA) CONCESSA A MUTUO POTRA' ESSERE INTERAMENTE UTILIZZATA DALLA PARTE MUTUATARIA PER LA COSTRUZIONE/DELL'IMMOBILE DA EROGARSI A STATO AVANZAMENTO LAVORI: TALI EROGAZIONI, SE SUPERIORI AL 50% (CINQUANTA PER CENTO) E FINO ALL'IMPORTO DEL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO TRE COMPROMESSI DI VENDITA; QUELLE SUPERIORI AL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) SARANNO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI ALMENO QUATTRO COMPROMESSI DI VENDITA...
Nell'Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1405 del 10/06/2014
È presente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• ANNOTAZIONE presentata il 21/07/2014 Servizio di P.I. di LATINA
Registro particolare n. 1904 Registro generale n. 16689
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE (All. C3b)
Nella Sezione D della Nota si legge:
LA PARTE MUTUATARIA SUDDETTA: - DICHIARA DI AVER RICEVUTO QUI ALL'ATTO LA SOMMA DI EURO 350.000 (TRECENTOCINQUANTAMILA) QUALE PRIMA EROGAZIONE A STATO AVANZAMENTO LAVORI...

• TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2018 - Registro Particolare 17188 Registro Generale 24313
Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Repertorio 87163/35015 del 16/10/2018
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Trattasi di Trascrizione del CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE (All. C4c) stipulato da **** Omissis **** con la sig.ra **** Omissis ****.
Nell'ART. 1 del Contratto viene citato oltre all'Atto d'Obbligo stipulato nel 2013 dalla **** Omissis **** anche "atto d'obbligo a favore del Comune di Latina ricevuto da notaio Farano in data 18 luglio 1977 rep.n. 13490, registrato e trascritto a Latina il 26 luglio 1977 al n. 8622 del particolare".
Sempre nell'ART. 1 si legge:
- In riferimento all'Ipoteca iscritta il 10 giugno 2014 al n. 1405 di formalità a favore di **** Omissis **** a garanzia di concessione di mutuo condizionato: <<Con riferimento a detta Ipoteca le parti precisano che all'atto del rogito notarile l'immobile verrà trasferito libero dalla predetta formalità in quanto la società si assume sin d'ora l'onere di far liberare la porzione immobiliare compromessa>>.
- <<Le parti convengono espressamente che è fatto divieto al promissario di cedere il presente contratto senza il preventivo consenso scritto del promittente>>.
Nell'ART. 4 del Contratto – PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO si legge inoltre che il Prezzo di Vendita determinato a corpo in € 70.000,00 oltre € 2.800,00 di IVA al 4%, saldati alla data del Contratto 16.10.2018.

• TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2019 - Registro Particolare 2130 Registro Generale 2907
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1189/2019 del 31/01/2019
DOMANDA GIUDIZIALE
Trattasi di Trascrizione della Domanda Giudiziale (All. C4d) presentata da **** Omissis **** contro **** Omissis ****.
Nella Sezione D della Nota si legge:
<< VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE DI LATINA ADITO, CONTRARIIS REJECTIS, "IN VIA PRINCIPALE :
A) -ACCERTATO E DICHIARATO IL MANCATO ADEMPIMENTO DELLA PROMITTENTE VENDITRICE **** Omissis **** IN PERSONA DEL SUO AMM.RE LEGALE RAPP.TE P.T. SIG. **** Omissis ****, CON SEDE IN **** Omissis ****, ALL'OBBLIGAZIONE DI TRASFERIRE AL SIG. **** Omissis **** L'IMMOBILE DI CUI AL PRELIMINARE DI VENDITA DEL 30.4.2015 E SUCCESSIVA MODIFICA/INTEGRAZIONE DEL 9.6.2017 ED ESATTAMENTE, PER QUANTO EMERSO DI "ACCATASTATO": -APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E SEMINTERRATO (T-S1) COLLEGATI DA SCALA INTERNA, DISTINTO COL N. 2, COMPOSTO DA N.2 CAMERE DA LETTO, N.2 BAGNI, SOGGIORNO, CUCINA, BALCONI A LIVELLO ED AREA SCOPERTA CIRCOSTANTE, CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI LATINA AL FOGLIO170, P.LLA 1395 SUB/4; - N.1 GARAGE POSTO AL PIANO INTERRATO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 18,00 CIRCA, CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI LATINA AL FOGLIO 170 P.LLA 1395 SUB/14, OLTRE I DIRITTI PRO-QUOTA SPETTANTI SULLE PARTI COMUNI...>>
Ed ancora:
<< F) IN VIA MERAMENTE RESIDUALE E SUBORDINATAMENTE ALL'ACCERTAMENTO E/O AL VERIFICARSI PUR IN CORSO DI CAUSA, DELL'IMPOSSIBILIT MATERIALE E GIURIDICA DEL TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE COME DESCRITTO NEL CAPO "A" DELLE RASSEGNATE CONCLUSIONI PER COME IN VENDITA COMPROMESSO CON LE SCRITTURE 30.4.2015 E 9.6.2017, **** Omissis **** CHIEDE CHE L'ADITO TRIBUNALE DICHIARI LA RISOLUZIONE PER FATTO E COLPA ESCLUSIVI DELLA PROMITTENTE VENDITRICE **** Omissis ****, CON CONDANNA DELLA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STESSA A RESTITUIRE IL PREZZO DI ACQUISTO VERSATO CONTANTI PER EURO 154.400,00 COMPRENSIVO DI IVA AL 4%, OLTRE ALL'ULTERIORE DI EURO 3.700,00 PER LAVORI EXTRA-CAPITOLATO PER PAVIMENTI E BAGNI CORRISPOSTI AL COSTRUTTORE IL 17.5.2018, OLTRE AGLI INTERESSI DI MORA E/O LEGALI MATURATI E MATURANDI DALLA SCADENZA DEL TERMINE DI TRASFERIMENTO DEL 31.12.2017 ALL'EFFETTIVO SALDO, ED OLTRE AL MAGGIOR DANNO DERIVATO DAGLI ULTERIORI COSTI SOSTENUTI E SOSTENENDI IN ATTESA DELLA PROMESSA CONSEGNA DELL'IMMOBILE COME INNANZI INDICATI E PRECISATI (CFR DOCC.14-15-16-17-18) PER COMPLESSIVI EURO 188.011,60, SALVO MIGLIORE E PIU' ESATTO CONTEGGIO AL MOMENTO IN CUI RISULTERA' VERIFICATA L'IMPOSSIBILITA' A "TRASFERIRE", OLTRE ANCORA AL DANNO DA QUANTIFICARSI IN CORSO DI CAUSA, PER AVER PERSO OCCASIONI DI ACQUISTO A PREZZO MIGLIORE DI ALTRO IMMOBILE DELLA STESSA TIPOLOGIA, SE NON A PREZZO INFERIORE DI MIGLIOR PREGIO DI QUELLO COMPROMESSOGLI IN VENDITA DALLA **** Omissis **** AL CONSIDEREVOLE PREZZO, PUR RIDETERMINATO DI EURO 320.000,00. IL TUTTO CON IL FAVORE DELLE SPESE DI LITE OLTRE ACCESSORI">>.

SI EVIDENZIA CHE all'atto del sopralluogo della scrivente CTU (vedi All. F1 – Documentazione Fotografica - Lotto 1) l'immobile pignorato contraddistinto nei Contratti (All. C1h) come interno 2, piano S1/T, distinto in Catasto al Fgl. 170 part. 1395 sub 4 ed il Garage distinto in Catasto al Fgl. 170 part. 1395 sub 14 comunicante con la parte di interrato a servizio dell'appartamento non risultavano occupati anche perché ancora non ultimati.

• TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2021 - Registro Particolare 22297 Registro Generale 29394
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 10958 del 05/11/2021
DOMANDA GIUDIZIALE
Trattasi di Trascrizione della Domanda Giudiziale (All. C4e) presentata da **** Omissis **** contro **** Omissis **** che ha stipulato un Preliminare di Compravendita con la Società Debitrice che non è stato possibile verificare.
All'atto del sopralluogo della scrivente CTU in data 22.06.2023 (vedi All. F3 – Documentazione Fotografica - Lotto 3) l'immobile pignorato probabilmente contraddistinto nel Contratto come interno 4, piano Primo, distinto in Catasto al Fgl. 170 part. 1395 sub 6 ed il Garage distinto in Catasto al Fgl. 170 part. 1395 sub 11 risultavano occupati.
Tuttavia SI EVIDENZIA CHE IN MODO ERRATO (vedi Elaborati Planimetrici del 2017 e del 2018 – All.ti B0b – B0c) gli immobili richiamati nella Nota di Trascrizione suddetta sono l'appartamento Sub 7 al piano primo ed il Garage Sub 14 al piano interrato. Infatti l'appartamento sub 7 è stato oggetto di Preliminare di Compravendita a favore di **** Omissis **** (All. C1j) ed il sub 14 è stato oggetto di Preliminare di Compravendita a favore di **** Omissis **** (All. C1h).

• TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2021 - Registro Particolare 24264 Registro Generale 31936
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 23078/2021 del 14/12/2021
DOMANDA GIUDIZIALE
Trattasi di Trascrizione della Domanda Giudiziale (All. C4f) presentata da **** Omissis **** contro **** Omissis ****.
Nella Sezione D della Nota si legge:
<<... B) IN VIA SUBORDINATA E RESIDUALE NELL 'IPOTESI IN CUI L'IMMOBILE COMPROMESSO NON RISULTASSE TRASFERIBILE PER EVENTUALE MANCATO RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE VIGENTI, E NEPPURE RISULTASSE "SANABILE", CI SI RISERVA SIN DA ORA DOMANDA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DEL 16.10.2018 PER FATTO E COLPA ESCLUSIVI DELLA PROMITTENTE VENDITRICE **** Omissis ****, CONDANNANDO LA SOCIETA' **** Omissis **** ALLA RESTITUZIONE DEL DOPPIO DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA VERSATA DALLA SIGNORA **** Omissis **** OLTRE IL RISARCIMENTO DI TUTTI I DANNI SUBITI E SUBENDI DA QUAN TIFICARSI IN CORSO DI CAUSA, OLTRE RIVALUTAZIONE MONETARIA ED INTERESSI DI LEGGE>>.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SI EVIDENZIA CHE all'atto del sopralluogo della scrivente CTU in data 26.01.2023 (vedi All. F6 – Documentazione Fotografica - Lotto 6) la sig.ra **** Omissis **** abitava nell'immobile pignorato contraddistinto nel Contratto (All. C1l) come interno 5, piano secondo, distinto in Catasto al Fgl. 170 part. 1395 sub 17.

• TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2022 - Registro Particolare 4506 Registro Generale 6053
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 470 del 01/02/2022
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trattasi della Trascrizione del presente Pignoramento (All. C4g) a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** relativamente agli Immobili siti a Latina in Via San Marino e distinti al Catasto come Categoria F3 (in corso di costruzione) al fgl. 170 particella 1395, Sub 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,14,15,16,17 come risultanti dall'Elaborato Planimetrico depositato in data 27.09.2018 (All. B0c) che è stato preso a riferimento anche dalla scrivente CTU per l'individuazione dei Lotti di Vendita.
PER OPPORTUNA CONOSCENZA si riporta di seguito anche una Trascrizione del 2017 (All. C4a) che fa riferimento all'Immobile in questione sulla quale però è stata effettuata la verifica ipotecaria della Annotazione per Restrizione dei Beni del 2018 (All. C4b):
• TRASCRIZIONE CONTRO SEQUESTRO CONSERVATIVO del 02/02/2017 - Registro Particolare 1823 Registro Generale 2563
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 6484 del 08/01/2017
ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
a favore di **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
Codice fiscale **** Omissis ****
Nella Sezione D della Nota si legge:
IL TRIBUNALE DI LATINA AUTORIZZA IL SEQUESTRO CONSERVATIVO SU TUTTI I BENI DELLA **** Omissis **** CON SOCIO UNICO, DI **** Omissis **** IN PROPRIO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 260.000,00= .

Nell'Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive
Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 1823 del 02/02/2017
È presente:
• ANNOTAZIONE presentata il 08/08/2018 Servizio di P.I. di LATINA
Registro particolare n. 2417 Registro generale n. 19198
Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI
Omissis
Nella Sezione D della Nota si legge:
"LETTA: "L'ISTANZA DI INTEGRAZIONE ORDINANZA" DATATA 31.07.2018, RILEVATO CHE SUSSISTONO LE RAGIONI DI URGENZA, ESPLICITATE NELLO STESSO PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE TITOLARE DEL FASCICOLO DEPOSITATO IN DATA 25.07.2018, AD INTEGRAZIONE DEL DISPOSITIVO DI QUEST'ULTIMO DISPONE CHE, LADDOVE E' STATO FATTO RIFERIMENTO ALLA LIMITAZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI SEQUESTRO DEGLI IMMOBILI DI CUI A PAG.8 DELLA RELAZIONE DEL 06.07.2018, DEBBA SPECIFICATAMENTE INTENDERSI CHE L'ORDINE AL CONSERVATORE DI LIMITAZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI SEQUESTRO DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE REG.N.2563 GENERALE E N.1823 REG.PART. TRASCRITTA IL 02.02.2017 SIA RIFERITO UNICAMENTE AI SEGUENTI BENI IMMOBILI : Omissis"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 09/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Panusa Rita

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **All. A -Local.-SIT-PRG-PTPR:**
  - All. A1 – Localizzazione
  - All. A2 - SIT_Provincia
  - All. A3 - Stralcio PRG - Zona L
  - All. A4 - NTA PPE Zona L
  - All. A5 - Stralcio PTPR
  - All. A6 - Del. C.C. 69-1991 INTERRATI
- ✓ **All. B -Documentazione Catastale:**
  - **All. B0 - Docum. Catastale generale:**
    - B0a - Elaborato Planimetrico 2014
    - B0b - Elaborato Planimetrico 2017
    - B0c - Elaborato Planimetrico 2018
    - B0d – Mappa
    - B0e - Terreni part. 1395 ex 1364 ex 1092
    - B0f - Fabbricati fg.170 part.1395
    - B0g - Fabbricati fg.170 part.1395 sub1
    - B0h - Fabbricati fg.170 part.1395 sub2
    - B0i - Fabbricati fg.170 part.1395 sub3
    - B0j - Fabbricati fg.170 part.1395 sub10
    - B0k - Fabbricati fg.170 part.1395 sub15
    - B0l - Fabbricati fg.170 part.1395 sub8
    - B0m - Fabbricati fg.170 part.1395 sub9
    - B0o - Terreni part. 691
    - B0p - Terreni part. 678
    - B0q - Terreni part. 1261
    - B0r - Terreni part. 1365
    - B0s - Terreni part. 1247
    - B0t - Terreni part. 1250
  - **All. B1 - Docum. Catastale - Lotto 1:**
    - B1a - Fabbricati fg.170 part.1395 sub4
    - B1b - Fabbricati fg.170 part.1395 sub14
  - **All. B2 - Docum. Catastale - Lotto 2:**
    - B2a - Fabbricati fg.170 part.1395 sub5
    - B2b - Fabbricati fg.170 part.1395 sub12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **All. B3 - Docum. Catastale - Lotto 3:**
  - B3a - Fabbricati fg.170 part.1395 sub6
  - B3b - Fabbricati fg.170 part.1395 sub11
- **All. B4 - Docum. Catastale - Lotto 4:**
  - B4a - Fabbricati fg.170 part.1395 sub7
  - B4b - Fabbricati fg.170 part.1395 sub13
- All. B5 - Docum. Catastale - Lotto 5:
  - B5 - Fabbricati fg.170 part.1395 sub16
- **All. B6 - Docum. Catastale - Lotto 6:**
  - B6 - Fabbricati fg.170 part.1395 sub17

✓ **All. C -Atti-Form.-Iscr.-Trascr:**

- **All. C1 - -AttiObbligo-Atti Propr.-Prelim.Compr.Vend:**
  - C1a - Trascr.AttoObbligo 1977
  - C1b - Trascr. DIVISIONE 1999
  - C1c - Trascr. Successione 2005
  - C1d - Comprav.11.10.2006
  - C1e - AttoObbligo24.05.2013-Trascr
  - C1f - Comprav.07.04.2014
  - C1g - Trascr. Comprav. del 07.04.2014
  - C1h - Prelim.Compr.Vend.Sub4-Garage
  - C1i - Prelim.Compr.Vend.Sub5-Garage
  - C1j - Prelimin.residenzaSub7
  - C1k - Prelimin.residenzaSub16
  - C1l - Preliminare Sub17
- **All. C2 – Formalità:**
  - C2a - Ispez.PrecedenteProprietà
  - C2b - IspezioneDebitore e Società omonime
  - C2c - Elenco Formalità [redacted] UNIPERSONALE
  - C2d - Ispez.NegativaForm.[redacted]UnicoSocio
  - C2e - 1° Elenco Formalità Debitore
  - C2f - 2° Elenco Formalità Debitore
  - C2g - 3° Elenco Formalità Debitore
  - C2h - Elenco Formalità Part. 1395
- **All. C3 – Iscrizioni:**
  - C3a - Ipoteca Volontaria 10.06.2014
  - C3b - Annot.23.06.2014Erog.Parz.-Ipot.Vol.10.06.2014
- **All. C4 – Trascrizioni:**
  - C4a - Trascr.Seq.Conservativo08.01.2017
  - C4b - Annot.Restriz.Beni31.07.2018-Trascr.Seq.Cons.2017
  - C4c - Trascr.Prelim.Compr.Vend.2018
  - C4d - Trascr.DomandaGiudiziale31.01.2019
  - C4e - Trascr.DomandaGiudiziale05.11.2021
  - C4f - Trascr.DomandaGiudiziale14.12.2021
  - C4g - Trascr.Pignoramento 2022

✓ **All. D - Richieste-AccessoAtti:**

- All. D1 - AccessoAttiComuneEd.Priv
- All. D2 - Uff.Toponomastica:
  - D2a - Rich.Uff.Toponomastica
  - D2b - Attestazione Prot.N.0026463-2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ **All. E - Convocazioni – VerbaliSoprall:**
  - E1 – Convocazioni
  - E2 - Verbali Sopralluoghi

- ✓ **All. F - Documentazione Fotografica:**
  - All. F1 - Doc. Fotografica Lotto 1
  - All. F2 - Doc. Fotografica Lotto 2
  - All. F3 - Doc. Fotografica Lotto 3
  - All. F4 - Doc. Fotografica Lotto 4
  - All. F5 - Doc. Fotografica Lotto 5.
  - All. F6 - Doc. Fotografica Lotto 6

- ✓ **All. G - Pratiche Edilizie:**
  - **All. G0 – Cronol.Eventi-Legitt.Urban.Edilizia:**
    - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI
    - All. G0b – LEGIITIMITA' URBANISTICO - EDILIZIA
  - **All. G1 - Anni dal 2006 al 2012:**
    - G1a - Ist.PdCprot.117556-29.11.2006
    - G1b - Rel.Tec.prot.27.11.2006
    - G1c - Rich.P.Carrab.prot.22.11.2006
    - G1d - SollecitoPdC 18.09.2007
    - G1e - ContrattoPart.lleQ3-Novembre 2008
    - G1f - Diff.alComune 06.2009
    - G1g - Ist.PdC-Pass.Carr.10.01.2012
    - G1h - Diff.P.Carrab.04.2012-Elab.Graf.06.2012
  - **All. G2 - Anno 2013:**
    - G2a - DiffidaEffebi-Comune Marzo 2013
    - G2b - Istanza.PdC09.04.2013-NotaCom.15.05.2013
    - G2c - DiffidaPrec.Propr. 23.04.2013
    - G2d – PassoCarrabile
    - G2e - DocumentazioneRich.PdC-06.2013
    - G2f - Istruttoria luglio 2013
    - G2g - PdC38EP-2013 InizioLavori
    - G2h - Rel.Tecn.PdC38EP-2013
    - G2i - TavolaPdC38EP-2013
    - G2j - Diffida Confinante ottobre 2013
    - G2k - DIA Var. 18.10.2013
    - G2l - Tav.Unica-DIA Var. 18.10.2013
    - G2m - Piano Quotato 30.10.2013
    - G2n - Soprall.Cong.11.12.2013
    - G2o - Rev.Zona L-Soprall.-Misure-2013
    - G2p - CircolariReg.Lazio 1993 e 1999
    - G2q - Del.C.C. N. 69-1991-Interrati
  - **All. G3 - Anno 2014:**
    - G3a - NotaComune-Esponente 11.02.2014
    - G3b - Esposto giugno 2014
    - G3c - DIA-03.06.2014
    - G3d - Accert.Verb.Cong.03.06.2014
    - G3e - SospensioneLavori-24.06.2014

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- G3f - Legge 10-20.06.2014
- G3g - Voltura 27.06.2014
- G3h - DIA-02.07.2014
- G3i - L.10-91- 02.07.2014
- G3j - MemorieEsponente-Comune
- G3k - NotaDirigente-Segretario 12.09.2014
- G3l - RispostaSosp.Lav.DIA2014
- G3m - Rich.PdC Art.36-Pdc 36EP-27.11.2014
- G3n - Rel.Tecn.alleg.PdC36EP-2014
- G3o - Tav.UnicaPdC36EP-2014
- G3p - Elab.Integr.PdC36EP-2014
- G3q - Sollec.Istrutt.09.2014
- G3r - Dich.D.L.StatoLavori-ottobre2014

- **All. G4 - Anno 2015:**
  - G4a - Nota 05.02.2015
  - G4b - DelegaIndaginiProcura28.01.2015
  - G4c - Esponente26.02.2015
  - G4d - Integr.DelegaIndaginiProcura21.05.2015
  - G4e - SopralluogoCongiunto 24.04.2015
  - G4f - EsitoAccertam.Soprall.24.06.2015
  - G4g - NotiziaReatoGenioCivile11.08.2015
  - G4h - NotaD.L. del 27.08.2015
  - G4i - Not.ReatoGenioCiv.14.10.2015
  - G4j - Esponente-Comm.Novembre 2015
- **All. G5 - Anno 2016:**
  - G5a - ParereGenioCivile03.2016-NotaSocietà
  - G5b - Art.36-01.06.2016
  - G5c - NotaGenioCivile-Comune22.10.2016
  - G5d - Cronologia Atti 2006-2016
- **All. G6 - Anno 2017:**
  - G6a - REL.SOPRALL. FEBBRAIO-2017
  - G6b - FINE LAVORI
  - G6c - AvvioProc.Art.10bis 16.05.2017
  - G6d - SCIA tardiva 18.05.2017
  - G6e - Rel.TecnicaSCIA18.05.2017
  - G6f - Tav.UnicaSCIA18.05.2017
  - G6g - Dichiar.Accatastamento-SCIA18052017
  - G6h - Rich.Integr.Comune29052017
  - G6i - DIA 689-2017-31.05.2017
  - G6j - Tav.UnicaDIA689-2017
  - G6k - DIA 863-01.06.2017
  - G6l - Tav.UnicaDIA863-2017
  - G6m - Pol.Loc.13.06.2017-Doc.Fotog.07.06.2017
  - G6n - PEC 14.08.2017 Com.InizioLavori DIA
  - G6o - Improced.DIA689-2017-24.08.2017
  - G6p - Improc. 24.08.2017-DIA863-2017
  - G6q - PEC-19.10.2017
  - G6r - Integr.26.10.2017
- **All. G7 - Anno 2018:**
  - G7a - SCIA 22.02.2018

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- G7b - Tav.UnicaSCIA22.02.2018
- G7c - SostElab26.04.2018-SCIA863-2017
- G7d - NotaOccupante int.2- 10.10.2018
- G7e - Diniego DIA 689-2017
- G7f - Risposta31.10.2018-DiniegoDIA689-2017
- G7g - Rich.Pol.Loc.Soprall.19.11.2018
- G7h - Integr.11.12.2018-DIA689-2017
- G7i - Tav.Integr.11.12.2018allaSCIA22.02.2018
- G7j - NotaPol.Loc.-Comune 10.12.2018
- G7k - AnnullamentoDiniego13.12.2018-DIA 689-2017

- **All. G8 - Anno 2019-2020:**
  - G8a - NotaPol.Loc.-Comune 09.01.2019
  - G8b - ConferenzeServizi 2012-2019
  - G8c - Rel.Ufficio12.02.2020-Sopralluoghi2019
  - G8d - 2020.04.01-INFORMATIVA n° 11
  - G8e - 2020.04.08-AVVIO DEL PROCEDIMENTO
  - G8f - 2020.06.03-NotaSocietà
  - G8g - 2020.06.03-ORDINANZA n° 145
  - G8h - 2020.06.11-RICHIESTA Esponente
  - G8i - 2020.09.16-RICORSO AL TAR
  - G8j - 2021.07.07-RICHIESTA Esponente
  - G8k - 2022.07.20-DECRETO CITAZIONE A GIUDIZIO
  - G8l - Sentenza CdS 15.11.2022
  - G8m - ImmaginiGoogleEarth 2012-2013-2014-2015

✓ **All. H - Rilievo Stato dei Luoghi:**
- All. H1 - RilievoApp.Sub4-BoxSub14
- All. H2 - RilievoApp.Sub5-BoxSub12
- All. H3 - Rilievo App.Sub6-BoxSub11
- All. H4 - RilievoApp.Sub7-BoxSub13
- All. H5 - RilievoMonolocaleSub16
- All. H6 - RilievoMonolocaleSub17

✓ **All. I - Certificazione APE:**
- All. I1 – APE - App.Sub4
- All. I2 – APE – App.Sub5
- All. I3 – APE – APP.Sub6
- All. I4 – APE – App.Sub7
- All. I5 – APE – MonolocaleSub16
- All. I6 – APE – MonolocaleSub17

✓ **All. L - Foto-Descrizione Pubblicazione**
- All. L1 - FotoLotto1-Descrizione
- All. L2 – FotoLotto2-Descrizione
- All. L3 – FotoLotto3-Descrizione
- All. L4 – FotoLotto4-Descrizione
- All. L5 – FotoLotto5-Descrizione
- All. L6 – FotoLotto6-Descrizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
  Il Lotto N. 1 è composto dal Bene n. 1 - appartamento a piano terra con giardino esclusivo ed annessi locali al piano seminterrato, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 2 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 4 (All. B1a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 2 - Garage a piano seminterrato collegato internamente ai locali accessori dell'appartamento e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 14 (All. B1b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H1 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F1 – Documentazione Fotografica Lotto 1). Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta difronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). L'appartamento, come descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive" è ancora da ultimare, è situato al piano terra rialzato del fabbricato (vedi All. H1), ha una sup. Utile totale di mq. 73,73, una S.N.R. di mq. 20,72, una Superficie Lorda totale di mq. 94,89 ed un'area giardinata di mq. 137,88, è composto da ingresso - soggiorno – pranzo (mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

50,65), disimpegno Bagno (mq. 1,90), Bagno (mq. 4,12), Camera (mq. 14,71), Ripostiglio interno (mq. 2,35), Portico 1 mq. 11,60, Portico 2 mq. 6,94, Balcone che affaccia sull'area di manovra dei Garage (mq. 2,18). I Locali accessori posti al piano seminterrato che sono stati oggetto di D.I.A. Piano Casa del 2017 sono collegati dalla scala interna che parte dal soggiorno a piano terra, hanno una superficie calpestabile totale di mq. 73,68, una Lorda totale di mq. 98,93. Tali Locali che sono ancora da rifinire anche se risultano in parte già dotati di impianti idrico sanitari, secondo gli ultimi elaborati integrativi della DIA – PIANO CASA del 2017 datati 11.12.2018, dovrebbero essere destinati a disimpegno (mq. 28,78), lavanderia (mq. 9,64), stireria (mq. 4,94), ripostiglio 1 sottoscala (mq. 1,50), cantina (mq. 16,29), ripostiglio 2 (mq. 7,59), bagno (mq. 4,94). Il disimpegno 1 è collegato direttamente con il Garage sub 14 di pertinenza attraverso un portone blindato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 4, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: STRUMENTI URBANISTICI (vedi All. A2 – A3 – A4) Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale dove l'area in questione viene identificata come "Zona L" (All. A3 – pag. 4). • Con deliberazione commissariale n. 80 del 14.10.2010, esecutiva a norma di legge, il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale di Latina, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L di completamento, delibera approvata dalla Giunta Regione Lazio con Deliberazione 15 febbraio 2013 n. 25. A seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni, in ordine alle quali il Commissario Straordinario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 32 del 12.05.2011. Come si legge nell'Allegato A Prot. 536462 del 10.12.2012 AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE PROVV. FR – LT – RI – VT della Regione Lazio (scaricabile dal sito del Comune di Latina): <<Con DCS 80 del 14/10/2010, il Commissario Straordinario, con il potere del consiglio comunale, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L completamento di PRG, al fine di stabilire il corretto assetto urbanistico venutosi a determinare a seguito della completa attuazione del più ampio contesto del centro città. Il piano è configurabile quale piano attuativo in variante al PRG ai sensi dell'art.4 della LR 36/87. La variante proposta interessa un'area che ha una estensione di circa 5 ettari ed è localizzata nel centro urbano consolidato. Il vigente PRG, approvato con DM LLPP 6476 del 13/01/1972, ha qualificato il quartiere L come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60. La zona risulta definita come la parte di territorio compresa tra i due quartieri denominati Q1 e Q3, i quali, come la gran parte delle zone di espansione della città, erano sottoposti all'obbligo del piano attuativo risultando attualmente completamente attuati con i rispettivi Piani di Zona, adottati in variante al PRG con DCC n.93 del 23/09/1988, approvati con DGR 2448 del 09/04/1992. Per la zona L le NTA di PRG (All. A4), con l'art.1, prevedono l'intervento diretto secondo la disciplina dell'art.13, stabilendo il carattere vincolante delle previsioni riguardanti i servizi e la rete viaria, come indicati nelle tavole di PRG. La approvazione comunale del piano attuativo con le procedure dell'art.4 della LR n.36/87 costituisce adozione della variante ai sensi della Legge 1150/42. Tale variante qualifica tutte le aree interessate dal Piano come zona di completamento assegnando la classificazione di zona L anche dove il PRG prevedeva diversamente, definisce indici fondiari per le aree non residenziali, conferma parzialmente i servizi pubblici già indicati in PRG. Si riscontra la previsione della cessione bonaria e gratuita delle aree a servizi pubblici, a fronte del trasferimento della potenzialità edificatoria, assegnata alle stesse in modo perequativo ma non realizzabile al suo interno. Tali procedure risultano estranee ai contenuti del Piano in esame, e devono quindi risultare applicabili, in base ad altri atti amministrativi adottati in conformità alla normativa vigente in materia, indipendentemente dal Piano stesso. … La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e plurifamiliari, con copertura a tetto o

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza. … Gli interventi in attuazione del Piano attuativo di revisione della zona L, sono disciplinati dal testo adottato delle specifiche NTA, costituito da 11 articoli (Tav. allegato C). Le NTA stabiliscono la suddivisione della zona in aree caratterizzate dalla tipologia edilizia ammissibile, con relativa destinazione d'uso, confermando quanto già previsto dal PRG la attuazione diretta con progettazione unitaria riferita ai singoli lotti. Sono indicati i distacchi e le altezze massime. Le tipologie edilizie sono distinte in A e B, per la residenza, C per la destinazione mista residenza e commercio e D per la destinazione per i servizi privati. A titolo indicativo sono previsti: tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq tipologia B residenziale copertura a terrazza, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq tipologia C residenziale e commerciale copertura a tetto, h max 10 m, if 1,50 mc/mq, con porticato tipologia D servizi copertura a tetto, h max 10 m, if 2,846 mc/mq, con porticato…>> Il fabbricato foglio 170, part. 1395 di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nella fattispecie della "tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq" (vedi All. A4 – pag.3). SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso" (vedi all. A3 nel quale sono riportate le Tavole di Piano anche con i riferimenti al P.R.G. approvato nel 1972 che prevedeva altra "Viabilità"). La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita. VINCOLI (vedi All. A5) L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, individuata quindi come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano S1
  Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 1 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 1. In particolare il Bene N. 2 di pertinenza del precedente Bene N. 1 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 16,77, Lorda totale di mq. 20,85. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, dotato di impianto elettrico non ancora collegato e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F1 - Documentazione Fotografica Lotto 1 (Foto 57, 64/67) e nell'All. H1.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 14, Categoria F3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: In riferimento agli "Strumenti Urbanistici" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 1.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
  Il Lotto N. 2 è composto dal Bene n. 3 - appartamento a piano terra con giardino esclusivo ed annessi locali al piano interrato, attualmente identificato come int. 1 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 5 (All. B2a), fa parte del Lotto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di vendita anche il Bene n. 4 - Garage a piano interrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 12 (All. B2b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H2 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F2 – Documentazione Fotografica Lotto 2). Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta difronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). L'appartamento situato al piano terra rialzato del fabbricato (vedi All. H2a) ha una sup. Utile totale di mq. 66,16, una S.N.R. di mq. 21,42, una Superficie Lorda totale di mq. 86,96 ed un'area giardinata di mq. 158,60, è composto da ingresso - soggiorno – pranzo (mq. 27,89), dal quale parte la scala interna che conduce al seminterrato con un pianerottolo di partenza Disimpegno 2 di mq. 1,63, Cucina (mq. 6,01), Disimpegno 1 (mq. 1,90), Letto 1 (mq. 14,14), Letto 2 (mq. 9,03) Bagno (mq. 5,56), Portico 1 di mq. 11,75 , Portico 2 di mq. 7,28, Balcone (mq. 2,40) che affaccia sul percorso condominiale di ingresso sub 2. I Locali accessori posti al piano seminterrato che sono stati oggetto di D.I.A. Piano Casa del 2017 hanno una superficie calpestabile totale di mq. 99,00 , una Lorda totale di mq. 142,55. Tali Locali che sono ancora da rifinire anche se risultano in parte già dotati di impianti idrico sanitari, secondo gli ultimi elaborati integrativi della DIA – PIANO CASA del 2017 datati 11.12.2018, dovrebbero essere destinati a grande Disimpegno centrale 1 (mq. 49,19), ripostiglio sottoscala (mq. 1,50), disimpegno 2 (mq. 1,70), lavanderia (mq. 6,40), disimpegno 3 (mq. 4,93), cantina (mq. 16,11),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ripostiglio (mq. 16,39), stireria (mq. 9,21). Alla fine della rampa di scale interna che conduce al piano terra è presente un portone blindato attraverso il quale si può uscire direttamente all'esterno in prossimità del locale autoclave e quindi si può comodamente raggiungere il Garage di pertinenza sub 12.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 5, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: STRUMENTI URBANISTICI (vedi All. A2 – A3 – A4) Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale dove l'area in questione viene identificata come "Zona L" (All. A3 – pag. 4). • Con deliberazione commissariale n. 80 del 14.10.2010, esecutiva a norma di legge, il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale di Latina, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L di completamento, delibera approvata dalla Giunta Regione Lazio con Deliberazione 15 febbraio 2013 n. 25. A seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni, in ordine alle quali il Commissario Straordinario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 32 del 12.05.2011. Come si legge nell'Allegato A Prot. 536462 del 10.12.2012 AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE PROVV. FR – LT – RI – VT della Regione Lazio (scaricabile dal sito del Comune di Latina): <<Con DCS 80 del 14/10/2010, il Commissario Straordinario, con il potere del consiglio comunale, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L completamento di PRG, al fine di stabilire il corretto assetto urbanistico venutosi a determinare a seguito della completa attuazione del più ampio contesto del centro città. Il piano è configurabile quale piano attuativo in variante al PRG ai sensi dell'art.4 della LR 36/87. La variante proposta interessa un'area che ha una estensione di circa 5 ettari ed è localizzata nel centro urbano consolidato. Il vigente PRG, approvato con DM LLPP 6476 del 13/01/1972, ha qualificato il quartiere L come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60. La zona risulta definita come la parte di territorio compresa tra i due quartieri denominati Q1 e Q3, i quali, come la gran parte delle zone di espansione della città, erano sottoposti all'obbligo del piano attuativo risultando attualmente completamente attuati con i rispettivi Piani di Zona, adottati in variante al PRG con DCC n.93 del 23/09/1988, approvati con DGR 2448 del 09/04/1992. Per la zona L le NTA di PRG (All. A4), con l'art.1, prevedono l'intervento diretto secondo la disciplina dell'art.13, stabilendo il carattere vincolante delle previsioni riguardanti i servizi e la rete viaria, come indicati nelle tavole di PRG. La approvazione comunale del piano attuativo con le procedure dell'art.4 della LR n.36/87 costituisce adozione della variante ai sensi della Legge 1150/42. Tale variante qualifica tutte le aree interessate dal Piano come zona di completamento assegnando la classificazione di zona L anche dove il PRG prevedeva diversamente, definisce indici fondiari per le aree non residenziali, conferma parzialmente i servizi pubblici già indicati in PRG. Si riscontra la previsione della cessione bonaria e gratuita delle aree a servizi pubblici, a fronte del trasferimento della potenzialità edificatoria, assegnata alle stesse in modo perequativo ma non realizzabile al suo interno. Tali procedure risultano estranee ai contenuti del Piano in esame, e devono quindi risultare applicabili, in base ad altri atti amministrativi adottati in conformità alla normativa vigente in materia, indipendentemente dal Piano stesso. … La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e plurifamiliari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza. … Gli interventi in attuazione del Piano attuativo di revisione della zona L, sono disciplinati dal testo adottato delle specifiche NTA, costituito da 11 articoli (Tav. allegato C). Le NTA stabiliscono la suddivisione della zona in aree caratterizzate dalla tipologia edilizia ammissibile, con relativa destinazione d'uso, confermando quanto già previsto dal PRG la attuazione diretta con progettazione unitaria riferita ai singoli lotti. Sono indicati i distacchi e le altezze massime. Le tipologie edilizie sono distinte in A e B, per la residenza, C per la destinazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mista residenza e commercio e D per la destinazione per i servizi privati. A titolo indicativo sono previsti: tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq tipologia B residenziale copertura a terrazza, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq tipologia C residenziale e commerciale copertura a tetto, h max 10 m, if 1,50 mc/mq, con porticato tipologia D servizi copertura a tetto, h max 10 m, if 2,846 mc/mq, con porticato…>> Il fabbricato foglio 170, part. 1395 di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nella fattispecie della "tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq" (vedi All. A4 – pag.3). SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso" (vedi all. A3 nel quale sono riportate le Tavole di Piano anche con i riferimenti al P.R.G. approvato nel 1972 che prevedeva altra "Viabilità"). La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita. VINCOLI (vedi All. A5) L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, individuata quindi come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
  Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 2 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 3. In particolare il Bene N. 4 di pertinenza del precedente Bene N. 3 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 27,46, Lorda totale di mq. 32,83. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti mancano di intonaco e tinteggiatura, dotato di impianto elettrico e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F2 - Documentazione Fotografica Lotto 2 e nell'All. H2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 14, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In riferimento agli "Strumenti Urbanistici" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 3.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
  Il Lotto N. 3 è composto dal Bene n. 5 - appartamento a piano primo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 4 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 6 (All. B3a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 6 - Garage a piano interrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 11 (All. B3b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H3 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F3 – Documentazione Fotografica Lotto 3). Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta difronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). L'appartamento situato al piano primo del fabbricato (vedi All. H3) ha una sup. Utile totale di mq. 80,18, una S.N.R. di mq. 19,89, una Superficie Lorda totale di mq. 101,70 è composto da ingresso - soggiorno – pranzo (mq. 37,47), Angolo cottura (mq. 8,84),Disimpegno (mq. 2,30) Pluriuso (mq. 6,87), Letto (mq. 18,33), Bagno (mq. 6,47), Balcone 1 (mq. 10,79) e Balcone 2 di mq. 6,60 che affacciano sul giardino del sub 4, Balcone 3 (mq. 2,50) che affaccia sull'area di manovra dei Garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 6, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: STRUMENTI URBANISTICI (vedi All. A2 – A3 – A4) Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale dove l'area in questione viene identificata come "Zona L" (All. A3 – pag. 4). • Con deliberazione commissariale n. 80 del 14.10.2010, esecutiva a norma di legge, il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale di Latina, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L di completamento, delibera approvata dalla Giunta Regione Lazio con Deliberazione 15 febbraio 2013 n. 25. A seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni, in ordine alle quali il Commissario Straordinario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 32 del 12.05.2011. Come si legge nell'Allegato A Prot. 536462 del 10.12.2012 AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE PROVV. FR – LT – RI – VT della Regione Lazio (scaricabile dal sito del Comune di Latina): <<Con DCS 80 del 14/10/2010, il Commissario Straordinario, con il potere del consiglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunale, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L completamento di PRG, al fine di stabilire il corretto assetto urbanistico venutosi a determinare a seguito della completa attuazione del più ampio contesto del centro città. Il piano è configurabile quale piano attuativo in variante al PRG ai sensi dell'art.4 della LR 36/87. La variante proposta interessa un'area che ha una estensione di circa 5 ettari ed è localizzata nel centro urbano consolidato. Il vigente PRG, approvato con DM LLPP 6476 del 13/01/1972, ha qualificato il quartiere L come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60. La zona risulta definita come la parte di territorio compresa tra i due quartieri denominati Q1 e Q3, i quali, come la gran parte delle zone di espansione della città, erano sottoposti all'obbligo del piano attuativo risultando attualmente completamente attuati con i rispettivi Piani di Zona, adottati in variante al PRG con DCC n.93 del 23/09/1988, approvati con DGR 2448 del 09/04/1992. Per la zona L le NTA di PRG (All. A4), con l'art.1, prevedono l'intervento diretto secondo la disciplina dell'art.13, stabilendo il carattere vincolante delle previsioni riguardanti i servizi e la rete viaria, come indicati nelle tavole di PRG. La approvazione comunale del piano attuativo con le procedure dell'art.4 della LR n.36/87 costituisce adozione della variante ai sensi della Legge 1150/42. Tale variante qualifica tutte le aree interessate dal Piano come zona di completamento assegnando la classificazione di zona L anche dove il PRG prevedeva diversamente, definisce indici fondiari per le aree non residenziali, conferma parzialmente i servizi pubblici già indicati in PRG. Si riscontra la previsione della cessione bonaria e gratuita delle aree a servizi pubblici, a fronte del trasferimento della potenzialità edificatoria, assegnata alle stesse in modo perequativo ma non realizzabile al suo interno. Tali procedure risultano estranee ai contenuti del Piano in esame, e devono quindi risultare applicabili, in base ad altri atti amministrativi adottati in conformità alla normativa vigente in materia, indipendentemente dal Piano stesso. … La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e plurifamiliari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza. … Gli interventi in attuazione del Piano attuativo di revisione della zona L, sono disciplinati dal testo adottato delle specifiche NTA, costituito da 11 articoli (Tav. allegato C). Le NTA stabiliscono la suddivisione della zona in aree caratterizzate dalla tipologia edilizia ammissibile, con relativa destinazione d'uso, confermando quanto già previsto dal PRG la attuazione diretta con progettazione unitaria riferita ai singoli lotti. Sono indicati i distacchi e le altezze massime. Le tipologie edilizie sono distinte in A e B, per la residenza, C per la destinazione mista residenza e commercio e D per la destinazione per i servizi privati. A titolo indicativo sono previsti: tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq tipologia B residenziale copertura a terrazza, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq tipologia C residenziale e commerciale copertura a tetto, h max 10 m, if 1,50 mc/mq, con porticato tipologia D servizi copertura a tetto, h max 10 m, if 2,846 mc/mq, con porticato…>> Il fabbricato foglio 170, part. 1395 di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nella fattispecie della "tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq" (vedi All. A4 – pag.3). SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso" (vedi all. A3 nel quale sono riportate le Tavole di Piano anche con i riferimenti al P.R.G. approvato nel 1972 che prevedeva altra "Viabilità"). La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI (vedi All. A5) L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, individuata quindi come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
  Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 3 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 5. In particolare il Bene N. 6 di pertinenza del precedente Bene N. 5 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 18,48, Lorda totale di mq. 23,11. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti mancano di intonaco e tinteggiatura, è dotato di impianto elettrico e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F3 - Documentazione Fotografica Lotto 3 (Foto 51/53) e nell'All. H3 - Rilievo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 13, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In riferimento agli "Strumenti Urbanistici" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 5.

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
  Il Lotto N. 4 è composto dal Bene n. 7 - appartamento a piano primo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 5 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 7 (All. B4a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 8 - Garage a piano interrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 13 (All. B4b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H4 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F4 – Documentazione Fotografica Lotto 4). Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta di fronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). L'appartamento situato al piano primo del fabbricato (vedi All. H4) ha una sup. Utile totale di mq. 81,39, una S.N.R. di mq. 19,27, una Superficie Lorda totale di mq. 101,80 è composto da ingresso (mq. 3,89), ripostiglio (mq. 2,90), bagno 1 (mq. 6,68), soggiorno – pranzo (mq. 25,38), angolo cottura (mq. 6,23), disimpegno (mq. 4,01) bagno 2 (mq. 6,22), letto 1 (mq. 16,20), letto 2 (mq. 9,72), Balcone 1 (mq. 11,60) e Balcone 2 (mq. 6,66) che affacciano sul giardino del sub 5, Balcone 3 (mq. 1,01) che affaccia sul percorso pedonale e carrabile di ingresso sub 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 7, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: STRUMENTI URBANISTICI (vedi All. A2 – A3 – A4) Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale dove l'area in questione viene identificata come "Zona L" (All. A3 – pag. 4). • Con deliberazione commissariale n. 80 del 14.10.2010, esecutiva a norma di legge, il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale di Latina, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L di completamento, delibera approvata dalla Giunta Regione Lazio con Deliberazione 15 febbraio 2013 n. 25. A seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni, in ordine alle quali il Commissario Straordinario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 32 del 12.05.2011. Come si legge nell'Allegato A Prot. 536462 del 10.12.2012 AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE PROVV. FR – LT – RI – VT della Regione Lazio (scaricabile dal sito el Comune di Latina): <<Con DCS 80 del 14/10/2010, il Commissario Straordinario, con il potere del consiglio comunale, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L completamento di PRG, al fine di stabilire il corretto assetto urbanistico venutosi a determinare a seguito della completa attuazione del più ampio contesto del centro città. Il piano è configurabile quale piano attuativo in variante al PRG ai sensi dell'art.4 della LR 36/87. La variante proposta interessa un'area che ha una estensione di circa 5 ettari ed è localizzata nel centro urbano consolidato. Il vigente PRG, approvato con DM LLPP 6476 del 13/01/1972, ha qualificato il quartiere L come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60. La zona risulta definita come la parte di territorio compresa tra i due quartieri denominati Q1 e Q3, i quali, come la gran parte delle zone di espansione della città, erano sottoposti all'obbligo del piano attuativo risultando attualmente completamente attuati con i rispettivi Piani di Zona, adottati in variante al PRG con DCC n.93 del 23/09/1988, approvati con DGR 2448 del 09/04/1992. Per la zona L le NTA di PRG (All. A4), con l'art.1, prevedono l'intervento diretto secondo la disciplina dell'art.13, stabilendo il carattere vincolante delle previsioni riguardanti i servizi e la rete viaria, come indicati nelle tavole di PRG. La approvazione comunale del piano attuativo con le procedure dell'art.4 della LR n.36/87 costituisce adozione della variante ai sensi della Legge 1150/42. Tale variante qualifica tutte le aree interessate dal Piano come zona di completamento assegnando la classificazione di zona L anche dove il PRG prevedeva diversamente, definisce indici fondiari per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le aree non residenziali, conferma parzialmente i servizi pubblici già indicati in PRG. Si riscontra la previsione della cessione bonaria e gratuita delle aree a servizi pubblici, a fronte del trasferimento della potenzialità edificatoria, assegnata alle stesse in modo perequativo ma non realizzabile al suo interno. Tali procedure risultano estranee ai contenuti del Piano in esame, e devono quindi risultare applicabili, in base ad altri atti amministrativi adottati in conformità alla normativa vigente in materia, indipendentemente dal Piano stesso. … La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e pluri familiari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza. … Gli interventi in attuazione del Piano attuativo di revisione della zona L, sono disciplinati dal testo adottato delle specifiche NTA, costituito da 11 articoli (Tav. allegato C). Le NTA stabiliscono la suddivisione della zona in aree caratterizzate dalla tipologia edilizia ammissibile, con relativa destinazione d'uso, confermando quanto già previsto dal PRG la attuazione diretta con progettazione unitaria riferita ai singoli lotti. Sono indicati i distacchi e le altezze massime. Le tipologie edilizie sono distinte in A e B, per la residenza, C per la destinazione mista residenza e commercio e D per la destinazione per i servizi privati. A titolo indicativo sono previsti: tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq tipologia B residenziale copertura a terrazza, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq tipologia C residenziale e commerciale copertura a tetto, h max 10 m, if 1,50 mc/mq, con porticato tipologia D servizi copertura a tetto, h max 10 m, if 2,846 mc/mq, con porticato…>> Il fabbricato foglio 170, part. 1395 di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nella fattispecie della "tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq" (vedi All. A4 – pag.3). SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso" (vedi all. A3 nel quale sono riportate le Tavole di Piano anche con i riferimenti al P.R.G. approvato nel 1972 che prevedeva altra "Viabilità"). La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Ediliza" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita. VINCOLI (vedi All. A5) L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, individuata quindi come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
  Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 4 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 7. In particolare il Bene N. 8 di pertinenza del precedente Bene N. 7 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 17,29, Lorda totale di mq. 20,75. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti mancano di intonaco e tinteggiatura, dotato di impianto elettrico e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F4 - Documentazione Fotografica Lotto 4 (Foto 63/66) e nell'All. H4 - Rilievo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 11, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In riferimento agli "Strumenti Urbanistici" si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 7.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Monolocale ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1
Il Lotto N. 5 è composto dal Bene n. 9 - monolocale a piano secondo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 6 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 16 (All. B5), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H5 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F5 – Documentazione Fotografica Lotto 5). L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta di fronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). In particolare per l'immobile in questione e per quello identificato come Lotto 6 posto sempre al piano secondo del fabbricato, si segnala che con Sentenza del Consiglio di Stato (Sezione Seconda) del 15.11.2022 (All. G8l), è stata ordinata la Demolizione/Ripristino dello stato dei luoghi in quanto non è stata praticamente considerata valida la pratica D.I.A. del 01.06.2017 – Recupero Sottotetti fascicolata con il N. 863/2017 (le vicende tecnico-amministrative sono meglio descritte nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato). Ad oggi quindi i due Monolocali al Piano Secondo sono ufficialmente considerati "ABUSIVI". Il Monolocale in questione sub 16, situato al piano secondo del fabbricato (vedi All. H5) ha una sup. Utile totale di mq. 39,45, una S.N.R. di mq. 11,78, una Superficie Lorda totale di mq. 51,19 ed una altezza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interna media pari a ml. 2,26, è composto da ingresso - soggiorno – pranzo - Angolo cottura (mq. 30,85), Pluriuso (mq. 3,95), Bagno (mq. 4,65), Balcone/terrazza (mq. 11,78), che affaccia sul giardino del sub 4, in realtà la parte di terrazzo utilizzabile è più estesa ma da considerarsi ufficialmente inibita all'uso in quanto non autorizzata dal titolo edilizio (vedi come rappresentato nell'All. H5).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 16, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: STRUMENTI URBANISTICI (vedi All. A2 – A3 – A4) Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale dove l'area in questione viene identificata come "Zona L" (All. A3 – pag. 4). • Con deliberazione commissariale n. 80 del 14.10.2010, esecutiva a norma di legge, il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale di Latina, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L di completamento, delibera approvata dalla Giunta Regione Lazio con Deliberazione 15 febbraio 2013 n. 25. A seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni, in ordine alle quali il Commissario Straordinario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 32 del 12.05.2011. Come si legge nell'Allegato A Prot. 536462 del 10.12.2012 AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE PROVV. FR – LT – RI – VT della Regione Lazio (scaricabile dal sito el Comune di Latina): <<Con DCS 80 del 14/10/2010, il Commissario Straordinario, con il potere del consiglio comunale, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L completamento di PRG, al fine di stabilire il corretto assetto urbanistico venutosi a determinare a seguito della completa attuazione del più ampio contesto del centro città. Il piano è configurabile quale piano attuativo in variante al PRG ai sensi dell'art.4 della LR 36/87. La variante proposta interessa un'area che ha una estensione di circa 5 ettari ed è localizzata nel centro urbano consolidato. Il vigente PRG, approvato con DM LLPP 6476 del 13/01/1972, ha qualificato il quartiere L come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60. La zona risulta definita come la parte di territorio compresa tra i due quartieri denominati Q1 e Q3, i quali, come la gran parte delle zone di espansione della città, erano sottoposti all'obbligo del piano attuativo risultando attualmente completamente attuati con i rispettivi Piani di Zona, adottati in variante al PRG con DCC n.93 del 23/09/1988, approvati con DGR 2448 del 09/04/1992. Per la zona L le NTA di PRG (All. A4), con l'art.1, prevedono l'intervento diretto secondo la disciplina dell'art.13, stabilendo il carattere vincolante delle previsioni riguardanti i servizi e la rete viaria, come indicati nelle tavole di PRG. La approvazione comunale del piano attuativo con le procedure dell'art.4 della LR n.36/87 costituisce adozione della variante ai sensi della Legge 1150/42. Tale variante qualifica tutte le aree interessate dal Piano come zona di completamento assegnando la classificazione di zona L anche dove il PRG prevedeva diversamente, definisce indici fondiari per le aree non residenziali, conferma parzialmente i servizi pubblici già indicati in PRG. Si riscontra la previsione della cessione bonaria e gratuita delle aree a servizi pubblici, a fronte del trasferimento della potenzialità edificatoria, assegnata alle stesse in modo perequativo ma non realizzabile al suo interno. Tali procedure risultano estranee ai contenuti del Piano in esame, e devono quindi risultare applicabili, in base ad altri atti amministrativi adottati in conformità alla normativa vigente in materia, indipendentemente dal Piano stesso. … La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e pluri familiari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza. … Gli interventi in attuazione del Piano attuativo di revisione della zona L, sono disciplinati dal testo adottato delle specifiche NTA, costituito da 11 articoli (Tav. allegato C). Le NTA stabiliscono la suddivisione della zona in aree caratterizzate dalla tipologia edilizia ammissibile, con relativa destinazione d'uso, confermando quanto già previsto dal PRG la attuazione diretta con progettazione unitaria riferita ai singoli lotti. Sono indicati i distacchi e le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

altezze massime. Le tipologie edilizie sono distinte in A e B, per la residenza, C per la destinazione mista residenza e commercio e D per la destinazione per i servizi privati. A titolo indicativo sono previsti: tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq tipologia B residenziale copertura a terrazza, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq tipologia C residenziale e commerciale copertura a tetto, h max 10 m, if 1,50 mc/mq, con porticato tipologia D servizi copertura a tetto, h max 10 m, if 2,846 mc/mq, con porticato…>> Il fabbricato foglio 170, part. 1395 di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nella fattispecie della "tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq" (vedi All. A4 – pag.3). SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso" (vedi all. A3 nel quale sono riportate le Tavole di Piano anche con i riferimenti al P.R.G. approvato nel 1972 che prevedeva altra "Viabilità"). La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Ediliza" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita. VINCOLI (vedi All. A5) L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, individuata quindi come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Monolocale ubicato a Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1

Il Lotto N. 6 è composto dal Bene n. 10 - monolocale a piano secondo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita regolarmente registrato e trascritto ad ottobre del 2018) come int. 5 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 17 (All. B6), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H6 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F6 – Documentazione Fotografica Lotto 6). L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta di fronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). In particolare per l'immobile in questione e per quello identificato come Lotto 5 posto sempre al piano secondo del fabbricato, si segnala che con Sentenza del Consiglio di Stato (Sezione Seconda) del 15.11.2022 (All. G8l), è stata ordinata la Demolizione/Ripristino dello stato dei luoghi in quanto non è stata praticamente considerata valida la pratica D.I.A. del 01.06.2017 – Recupero Sottotetti fascicolata con il N. 863/2017 (le vicende tecnico-amministrative sono meglio descritte nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato). Ad oggi quindi i due Monolocali al Piano Secondo sono ufficialmente considerati "ABUSIVI". Il Monolocale situato al piano secondo del fabbricato (vedi All. H6) ha una sup. Utile totale di mq. 39,33, una S.N.R. di mq. 11,53, una Superficie Lorda totale di mq. 51,09 è composto da ingresso - soggiorno – pranzo - Angolo cottura (mq. 30,81), Pluriuso (mq. 3,87), Bagno (mq. 4,65), Balcone/terrazza (mq. 11,53), che si affaccia sul giardino del sub 5, in realtà la terrazza utilizzata ha una superficie maggiore ma sarebbe inibita all'uso in quanto non autorizzata dal titolo edilizio (vedi come rappresentato nell'All. H6).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 17, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: STRUMENTI URBANISTICI (vedi All. A2 – A3 – A4) Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale dove l'area in questione viene identificata come "Zona L" (All. A3 – pag. 4). • Con deliberazione commissariale n. 80 del 14.10.2010, esecutiva a norma di legge, il Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale di Latina, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L di completamento, delibera approvata dalla Giunta Regione Lazio con Deliberazione 15 febbraio 2013 n. 25. A seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni, in ordine alle quali il Commissario Straordinario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 32 del 12.05.2011. Come si legge nell'Allegato A Prot. 536462 del 10.12.2012 AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE PROVV. FR – LT – RI – VT della Regione Lazio (scaricabile dal sito el Comune di Latina): <<Con DCS 80 del 14/10/2010, il Commissario Straordinario, con il potere del consiglio comunale, ha adottato il piano attuativo di revisione della zona L completamento di PRG, al fine di stabilire il corretto assetto urbanistico venutosi a determinare a seguito della completa attuazione del più ampio contesto del centro città. Il piano è configurabile quale piano attuativo in variante al PRG ai sensi dell'art.4 della LR 36/87. La variante proposta interessa un'area che ha una estensione di circa 5 ettari ed è localizzata nel centro urbano consolidato. Il vigente PRG,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

approvato con DM LLPP 6476 del 13/01/1972, ha qualificato il quartiere L come zona omogenea di completamento, analoga ad una zona B di cui al DI 1444/68, mediante il recepimento dell'originario piano attuativo di iniziativa privata risalente ai primi anni '60. La zona risulta definita come la parte di territorio compresa tra i due quartieri denominati Q1 e Q3, i quali, come la gran parte delle zone di espansione della città, erano sottoposti all'obbligo del piano attuativo risultando attualmente completamente attuati con i rispettivi Piani di Zona, adottati in variante al PRG con DCC n.93 del 23/09/1988, approvati con DGR 2448 del 09/04/1992. Per la zona L le NTA di PRG (All. A4), con l'art.1, prevedono l'intervento diretto secondo la disciplina dell'art.13, stabilendo il carattere vincolante delle previsioni riguardanti i servizi e la rete viaria, come indicati nelle tavole di PRG. La approvazione comunale del piano attuativo con le procedure dell'art.4 della LR n.36/87 costituisce adozione della variante ai sensi della Legge 1150/42. Tale variante qualifica tutte le aree interessate dal Piano come zona di completamento assegnando la classificazione di zona L anche dove il PRG prevedeva diversamente, definisce indici fondiari per le aree non residenziali, conferma parzialmente i servizi pubblici già indicati in PRG. Si riscontra la previsione della cessione bonaria e gratuita delle aree a servizi pubblici, a fronte del trasferimento della potenzialità edificatoria, assegnata alle stesse in modo perequativo ma non realizzabile al suo interno. Tali procedure risultano estranee ai contenuti del Piano in esame, e devono quindi risultare applicabili, in base ad altri atti amministrativi adottati in conformità alla normativa vigente in materia, indipendentemente dal Piano stesso. … La zona L è una zona satura, quasi completamente edificata, nella quale la prevalente destinazione residenziale ha trovato attuazione con la realizzazione di villini uni e pluri familiari, con copertura a tetto o terrazza. Pochi fabbricati si presentano con diversa tipologia a palazzina con 3 piani f.t. con copertura a terrazza. … Gli interventi in attuazione del Piano attuativo di revisione della zona L, sono disciplinati dal testo adottato delle specifiche NTA, costituito da 11 articoli (Tav. allegato C). Le NTA stabiliscono la suddivisione della zona in aree caratterizzate dalla tipologia edilizia ammissibile, con relativa destinazione d'uso, confermando quanto già previsto dal PRG la attuazione diretta con progettazione unitaria riferita ai singoli lotti. Sono indicati i distacchi e le altezze massime. Le tipologie edilizie sono distinte in A e B, per la residenza, C per la destinazione mista residenza e commercio e D per la destinazione per i servizi privati. A titolo indicativo sono previsti: tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq tipologia B residenziale copertura a terrazza, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq tipologia C residenziale e commerciale copertura a tetto, h max 10 m, if 1,50 mc/mq, con porticato tipologia D servizi copertura a tetto, h max 10 m, if 2,846 mc/mq, con porticato…>> Il fabbricato foglio 170, part. 1395 di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nella fattispecie della "tipologia A residenziale copertura a tetto, h max, 10 m, if 1,50 mc/mq" (vedi All. A4 – pag.3). SI EVIDENZIA CHE l'area di sedime individuata nel "P.P.E. zona L completamento" all'epoca dell'approvazione del Piano risultava a confine con particelle ricadenti nel P.P.E. Q3 destinate a Verde Pubblico ed a confine con particelle ricadenti in Zona Agricola H, venendosi così a determinare una situazione di "Lotto intercluso" (vedi all. A3 nel quale sono riportate le Tavole di Piano anche con i riferimenti al P.R.G. approvato nel 1972 che prevedeva altra "Viabilità"). La problematica del "Lotto Intercluso" e le vicende tecnico-amministrative che hanno interessato la costruzione del fabbricato in questione hanno determinato la reale impossibilità di considerare "agibile" l'intero fabbricato. A tale riguardo si rimanda specificatamente agli Allegati - All. G0a – CRONOLOGIA EVENTI ed All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA nei quali vengono esaminati in ordine cronologico e per argomenti gli eventi che hanno interessato l'intero Fabbricato part. 1395 e le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale Verifica è stata sintetizzata poi nel Capitolo "Regolarità Ediliza" dedicato ad ogni singolo Lotto di vendita. VINCOLI (vedi All. A5) L'area sulla quale ricade il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata al di fuori del Nucleo Storico di Latina e della sua relativa fascia di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rispetto, individuata quindi come “Paesaggio degli Insediamenti urbani” di cui all’art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 4, Categoria F3	**Superficie**	178,16 mq
Stato conservativo:	Come si evince dall'All. F1 - Documentazione Fotografica Lotto 1 l'immobile sub 4 – int. 2 si trova ancora in una "fase di rifinitura" per quanto riguarda l'interno sia al piano terra che al piano interrato mancano gli infissi interni, i battiscopa, i frutti e le piastre degli interruttori e le porte interne, sono presenti invece i corpi radianti su entrambi i piani, manca ancora la pavimentazione a piano terra, sono assenti inoltre il rivestimento del locale cucina a piano terra. L'immobile, che ancora deve essere ultimato, si trova attualmente in uno stato di manutenzione buono a meno della corte giardinata e delle inferriate esterne che cominciano a presentare problemi di ruggine. Inoltre nel Piano Interrato si sono riscontrate inspiegabili tracce di ammaloramento sul soffitto del locale "stireria" e "lavanderia", sugli intonaci nella parte bassa delle pareti sia interne sia esterne a confine con la parte condominiale del Corpo Scala. Per una più specifica descrizione si rimanda al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".		
Descrizione:	Il Lotto N. 1 è composto dal Bene n. 1 - appartamento a piano terra con giardino esclusivo ed annessi locali al piano seminterrato, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 2 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 4 (All. B1a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 2 - Garage a piano seminterrato collegato internamente ai locali accessori dell'appartamento e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 14 (All. B1b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H1 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F1 – Documentazione Fotografica Lotto 1). Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta difronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). L'appartamento, come descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive" è ancora da ultimare, è situato al piano terra rialzato del fabbricato (vedi All. H1), ha una sup. Utile totale di mq. 73,73, una S.N.R. di mq. 20,72, una Superficie Lorda totale di mq. 94,89 ed un'area giardinata di mq. 137,88, è composto da		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	ingresso - soggiorno – pranzo (mq. 50,65), disimpegno Bagno (mq. 1,90), Bagno (mq. 4,12), Camera (mq. 14,71), Ripostiglio interno (mq. 2,35), Portico 1 mq. 11,60, Portico 2 mq. 6,94, Balcone che affaccia sull'area di manovra dei Garage (mq. 2,18). I Locali accessori posti al piano seminterrato che sono stati oggetto di D.I.A. Piano Casa del 2017 sono collegati dalla scala interna che parte dal soggiorno a piano terra, hanno una superficie calpestabile totale di mq. 73,68, una Lorda totale di mq. 98,93. Tali Locali che sono ancora da rifinire anche se risultano in parte già dotati di impianti idrico sanitari, secondo gli ultimi elaborati integrativi della DIA – PIANO CASA del 2017 datati 11.12.2018, dovrebbero essere destinati a disimpegno (mq. 28,78), lavanderia (mq. 9,64), stireria (mq. 4,94), ripostiglio 1 sottoscala (mq. 1,50), cantina (mq. 16,29), ripostiglio 2 (mq. 7,59), bagno (mq. 4,94). Il disimpegno 1 è collegato direttamente con il Garage sub 14 di pertinenza attraverso un portone blindato.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 14, Categoria F3	**Superficie**	20,85 mq
Stato conservativo:	Come si evince dall'All. F1 - Documentazione Fotografica Lotto 1 (Foto 89/92) il Garage in questione al quale si accede direttamente dai locali accessori del sub 4 attraverso un portoncino blindato si presenta in buone condizioni, sono presenti gli impianti (non ancora allacciati) ma mancano ancora i battiscopa. Per una più specifica descrizione si rimanda al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".		
Descrizione:	Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 1 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 1. In particolare il Bene N. 2 di pertinenza del precedente Bene N. 1 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 16,77, Lorda totale di mq. 20,85. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, dotato di impianto elettrico non ancora collegato e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F1 - Documentazione Fotografica Lotto 1 (Foto 57, 64/67) e nell'All. H1.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 5, Categoria F3	**Superficie**	195,75 mq
Stato conservativo:	Come si evince dall'All. F2 - Documentazione Fotografica Lotto 2 l'immobile sub 5 – int. 1 si trova ancora in una "fase di rifinitura", per quanto riguarda l'interno sia al piano terra che al piano interrato mancano gli infissi interni, i battiscopa, i frutti e le piastre degli interruttori, le porte interne, i corpi radianti. Sono invece		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	presenti pavimentazioni e rivestimenti. Al piano terra l'appartamento anche se ancora da ultimare si trova in uno stato di manutenzione buono a meno della corte giardinata e delle inferriate esterne che cominciano a presentare problemi di ruggine, al piano seminterrato invece si sono riscontrate tracce di grave ammaloramento sugli intonaci nella parte bassa delle pareti esterne ed interne, ciò probabilmente dovuto ad un "allagamento" per il mancato funzionamento di "una pompa" situata all'esterno in un pozzetto grigliato in corrispondenza della parte verde comunicante con il giardino del piano terra. Per una più specifica descrizione si rimanda al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".
Descrizione:	Il Lotto N. 2 è composto dal Bene n. 3 - appartamento a piano terra con giardino esclusivo ed annessi locali al piano interrato, attualmente identificato come int. 1 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 5 (All. B2a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 4 - Garage a piano interrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 12 (All. B2b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H2 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F2 – Documentazione Fotografica Lotto 2). Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta difronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). L'appartamento situato al piano terra rialzato del fabbricato (vedi All. H2a) ha una sup. Utile totale di mq. 66,16, una S.N.R. di mq. 21,42, una Superficie Lorda totale di mq. 86,96 ed un'area giardinata di mq. 158,60, è composto da ingresso - soggiorno – pranzo (mq. 27,89), dal quale parte la scala interna che conduce al seminterrato con un pianerottolo di partenza Disimpegno 2 di mq. 1,63, Cucina (mq. 6,01), Disimpegno 1 (mq. 1,90), Letto 1 (mq. 14,14), Letto 2 (mq. 9,03) Bagno (mq. 5,56), Portico 1 di mq. 11,75 , Portico 2 di mq. 7,28, Balcone (mq. 2,40) che affaccia sul percorso condominiale di ingresso sub 2. I Locali accessori posti al piano seminterrato che sono stati oggetto di D.I.A. Piano Casa del 2017 hanno una superficie calpestabile totale di mq. 99,00 , una Lorda totale di mq. 142,55. Tali Locali che sono ancora da rifinire anche se risultano in parte già dotati di impianti idrico sanitari, secondo gli ultimi elaborati integrativi della DIA – PIANO CASA del 2017 datati 11.12.2018, dovrebbero essere destinati a grande Disimpegno centrale 1 (mq. 49,19), ripostiglio sottoscala (mq. 1,50), disimpegno 2 (mq. 1,70), lavanderia (mq. 6,40), disimpegno 3 (mq. 4,93), cantina (mq. 16,11), ripostiglio (mq. 16,39), stireria (mq. 9,21). Alla fine della rampa di scale interna che conduce al piano terra è presente un portone blindato attraverso il quale si può uscire direttamente all'esterno in prossimità del locale autoclave e quindi si può comodamente raggiungere il Garage di pertinenza sub 12.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 14, Categoria F3	**Superficie**	32,83 mq
Stato conservativo:	Come si evince dall'All. F2 - Documentazione Fotografica Lotto 2 (Foto 76/79) il Garage in questione al quale si accede dall'area di manovra sub 10, si presenta in mediocri condizioni in quanto le sue pareti sono ancora prive di intonaco e tinteggiatura inoltre, sul soffitto (Foto 78) in prossimità della parete a contatto con il terrapieno a nord sono presenti evidenti tracce di ammaloramento probabilmente dovute ad infiltrazioni di acqua proveniente dalla sovrastante parte di "giardino pensile".		
Descrizione:	Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 2 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 3. In particolare il Bene N. 4 di pertinenza del precedente Bene N. 3 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 27,46, Lorda totale di mq. 32,83. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti mancano di intonaco e tinteggiatura, dotato di impianto elettrico e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F2 - Documentazione Fotografica Lotto 2 e nell'All. H2.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 6, Categoria F3	**Superficie**	110,61 mq
Stato conservativo:	Bene N. 5 – sub 6 Come si evince dall'All. F3 - Documentazione Fotografica Lotto 3 (sub 6 e sub 11) l'immobile è in ottimo stato di conservazione, risulta occupato dal 2019 dalla signora che ha stipulato un Preliminare di compravendita con la Società debitrice. Per una più specifica descrizione si rimanda al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".		
Descrizione:	Il Lotto N. 3 è composto dal Bene n. 5 - appartamento a piano primo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 4 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 6 (All. B3a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 6 - Garage a piano interrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 11 (All. B3b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H3 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F3 – Documentazione Fotografica Lotto 3). Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta difronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). L'appartamento situato al piano primo del fabbricato (vedi All. H3) ha una sup. Utile totale di mq. 80,23, una S.N.R. di mq. 19,89, una Superficie Lorda totale di mq. 101,70 è composto da ingresso - soggiorno – pranzo (mq. 37,47), Angolo cottura (mq. 8,84),Disimpegno (mq. 2,35) Pluriuso (mq. 7,20), Letto (mq. 17,90), Bagno (mq. 6,47), Balcone 1 (mq. 10,79) e Balcone 2 di mq. 6,60 che affacciano sul giardino del sub 4, Balcone 3 (mq. 2,50) che affaccia sull'area di manovra dei Garage.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 13, Categoria F3	**Superficie**	23,11 mq
Stato conservativo:	Come si evince dall'All. F3 - Documentazione Fotografica Lotto 3 (Foto 51/53) il Garage in questione al quale si accede dall'area di manovra sub 10, anche se non rifinito si presenta in buone condizioni ed agibile.		
Descrizione:	Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 3 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 5. In particolare il Bene N. 6 di pertinenza del precedente Bene N. 5 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 18,48, Lorda totale di mq. 23,11. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti mancano di intonaco e tinteggiatura, è dotato di impianto elettrico e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F3 - Documentazione Fotografica Lotto 3 (Foto 51/53) e nell'All. H3 - Rilievo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 7, Categoria F3	**Superficie**	110,27 mq
Stato conservativo:	Bene N. 7 – sub 7 Come si evince dall'All. F4 - Documentazione Fotografica Lotto 4 (sub 7 e sub 13) l'immobile è in ottimo stato di conservazione, risulta occupato dal 2019 dai signori che hanno stipulato un Preliminare di compravendita con la Società debitrice. Per una più specifica descrizione si rimanda al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".		
Descrizione:	Il Lotto N. 4 è composto dal Bene n. 7 - appartamento a piano primo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 5 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 7 (All. B4a), fa parte del Lotto di vendita anche il Bene n. 8 - Garage a piano interrato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 13 (All. B4b), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H4 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F4 – Documentazione Fotografica Lotto 4). Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta di fronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). L'appartamento situato al piano primo del fabbricato (vedi All. H4) ha una sup. Utile totale di mq. 81,39, una S.N.R. di mq. 19,27, una Superficie Lorda totale di mq. 101,80 è composto da ingresso (mq. 3,89), ripostiglio (mq. 2,90), bagno 1 (mq. 6,68), soggiorno – pranzo (mq. 25,38), angolo cottura (mq. 6,23), disimpegno (mq. 4,01) bagno 2 (mq. 6,22), letto 1 (mq. 16,20), letto 2 (mq. 9,72), Balcone 1 (mq. 11,60) e Balcone 2 (mq. 6,66) che affacciano sul giardino del sub 5, Balcone 3 (mq. 1,01) che affaccia sul percorso pedonale e carrabile di ingresso sub 2.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 11, Categoria F3	**Superficie**	20,75 mq
Stato conservativo:	Come si evince dall'All. F4 - Documentazione Fotografica Lotto 4 (Foto 63/66) il Garage in questione al quale si accede dall'area di manovra sub 10, è privo di intonaco e tinteggiatura ma comunque si presenta utilizzabile.		
Descrizione:	Per la DESCRIZIONE GENERALE del Lotto 4 si rimanda a quanto relazionato per il Bene N. 7. In particolare il Bene N. 8 di pertinenza del precedente Bene N. 7 è un Garage con sup. Utile totale di mq. 17,29, Lorda totale di mq. 20,75. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti mancano di intonaco e tinteggiatura, dotato di impianto elettrico e basculante automatizzata. L'immobile è meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" e meglio rappresentato nell'All. F4 - Documentazione Fotografica Lotto 4 (Foto 63/66) e nell'All. H4 - Rilievo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 5

Bene N° 9 - Monolocale			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 16, Categoria F3	**Superficie**	54,43 mq
Stato conservativo:	Bene N. 9 – sub 16 Come si evince dall'All. F5 - Documentazione Fotografica Lotto 5 l'immobile è in ottimo stato di conservazione, risulta occupato dal 2019 dal sig. **** Omissis **** che ha stipulato un Preliminare di compravendita con la Società debitrice. Per una più specifica descrizione si rimanda al Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".		
Descrizione:	Il Lotto N. 5 è composto dal Bene n. 9 - monolocale a piano secondo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita non trascritto) come int. 6 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 16 (All. B5), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H5 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F5 – Documentazione Fotografica Lotto 5). L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta di fronte all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). In particolare per l'immobile in questione e per quello identificato come Lotto 6 posto sempre al piano secondo del fabbricato, si segnala che con Sentenza del Consiglio di Stato (Sezione Seconda) del 15.11.2022 (All. G8l), è stata ordinata la Demolizione/Ripristino dello stato dei luoghi in quanto non è stata praticamente considerata valida la pratica D.I.A. del 01.06.2017 – Recupero Sottotetti fascicolata con il N. 863/2017 (le vicende tecnico-amministrative sono meglio descritte nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato). Ad oggi quindi i due Monolocali al Piano Secondo sono ufficialmente considerati "ABUSIVI". Il Monolocale in questione sub 16, situato al piano secondo del fabbricato (vedi All. H5) ha una sup. Utile totale di mq. 39,45, una S.N.R. di mq. 11,78, una Superficie Lorda totale di mq. 51,19 ed una altezza interna media pari a ml. 2,26, è composto da ingresso - soggiorno – pranzo - Angolo cottura (mq. 30,85), Pluriuso (mq. 3,95), Bagno (mq. 4,65), Balcone/terrazza (mq. 11,78), che affaccia sul giardino del sub 4, in realtà la parte di terrazzo utilizzabile è più estesa ma da considerarsi ufficialmente inibita all'uso in quanto non autorizzata dal titolo edilizio (vedi come rappresentato nell'All. H5).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 6

Bene N° 10 - Monolocale			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via San Marino n. 29, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 1395, Sub. 17, Categoria F3	**Superficie**	56,16 mq
Stato conservativo:	Bene N. 10 – sub 17 Come si evince dall'All. F6 - Documentazione Fotografica Lotto 6 (sub 17) l'immobile è in ottimo stato di conservazione, risulta occupato dal 2019 dalla signora che ha stipulato un Preliminare di compravendita con la Società debitrice.		
Descrizione:	Il Lotto N. 6 è composto dal Bene n. 10 - monolocale a piano secondo, attualmente identificato (nel Preliminare di vendita regolarmente registrato e trascritto ad ottobre del 2018) come int. 5 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 17 (All. B6), il tutto meglio descritto nel Rilievo All. H6 e nel relativo Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti" (vedi anche All. F6 – Documentazione Fotografica Lotto 6). L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra (foto 1/23) identificato al Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 (vedi All. B0e) ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione (vedi All. B0f). Il Fabbricato è stato edificato a Latina in Via San Marino n. 29 (si precisa che il civico è stato apposto dagli occupanti gli immobili solo per il recapito postale), all'interno della Zona L di Completamento del P.R.G. (vedi All. A2 – A3 – A4), raggiungibile dalla S.R. 148 Pontina, ed entrando a Latina da due diverse strade, dalla Via del Lido percorrendo circa 450 metri sino all'incrocio con la Via De Chirico che dopo circa 300 metri prende il nome di Via San Marino (vedi All. A1) o, in alternativa dalla Via Isonzo percorrendola per circa 750 metri sino alla rotatoria in corrispondenza della Via Regione Veneto che dopo circa 1.200 metri sfocia nella rotatoria posta di fronte		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	all'ingresso al fabbricato. L'area dove ricade il fabbricato part. 1395 si trova a circa 10 minuti di macchina dal Centro della città percorrendo circa 3,5 km. di distanza. E' possibile parcheggiare nei pressi del fabbricato. La zona è fornita di tutti i necessari servizi pubblici. L'area in questione non è soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto si trova al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto (vedi All. A5). Il Fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato poi oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere di variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutti argomenti trattati nel Capitolo "Regolarità Edilizia" e più specificatamente nell'ALL. G0a – CRONOLOGIA EVENTI, nell'All. G0b - LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA. A causa degli eventi tecnico-amministrativi accaduti a partire dall'anno 2006 (ancora prima del rilascio del PdC del 2013) il Fabbricato, meglio descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", ad oggi non risulta ancora completato infatti manca ancora l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici ed a causa della "problematica dell'accesso carrabile" dalla Via San Marino non ancora autorizzato, i Garage non possono essere utilizzati. Tuttavia, nonostante non sia stata ottenuta ancora l'Agibilità (neanche parziale), le unità immobiliari del Piano Primo e Secondo del Fabbricato risultano occupate da coloro che, a partire dal 2018 hanno stipulato "Contratti Preliminari di Compravendita" con la Società Debitrice (vedi Capitoli "Regolarità Edilizia" e "Stato di Occupazione"). Come si evince dalla terza immagine dell'All. A1 – Localizzazione, l'area dove insiste il fabbricato confina a Nord con una Lottizzazione della Zona L realizzata verso la fine degli anni '70, ad Est - Sud con una proprietà privata che ricade in Zona H – Agricola di P.R.G., ad ovest confina con particelle di proprietà Comunale destinate a verde pubblico del P.P.E. Q3 che confina con il P.P.E Zona L di Completamento. La "problematica dell'accesso carrabile" sopra citata è stata determinata dal fatto che l'amministrazione non avendo provveduto alla Variante del P.P.E. Q3, contestualmente all'esproprio dei terreni per la realizzazione di Via San Marino e di Via Regione Veneto, ha "cristallizzato" la part. 1395 dove sorge il fabbricato come "lotto intercluso" (vedi Capitolo "Regolarità Edilizia"). In particolare per l'immobile in questione e per quello identificato come Lotto 5 posto sempre al piano secondo del fabbricato, si segnala che con Sentenza del Consiglio di Stato (Sezione Seconda) del 15.11.2022 (All. G8l), è stata ordinata la Demolizione/Ripristino dello stato dei luoghi in quanto non è stata praticamente considerata valida la pratica D.I.A. del 01.06.2017 – Recupero Sottotetti fascicolata con il N. 863/2017 (le vicende tecnico-amministrative sono meglio descritte nel Capitolo "Regolarità Edilizia" dedicato). Ad oggi quindi i due Monolocali al Piano Secondo sono ufficialmente considerati "ABUSIVI". Il Monolocale situato al piano secondo del fabbricato (vedi All. H6) ha una sup. Utile totale di mq. 39,33, una S.N.R. di mq. 11,53, una Superficie Lorda totale di mq. 51,09 è composto da ingresso - soggiorno – pranzo - Angolo cottura (mq. 30,81), Pluriuso (mq. 3,87), Bagno (mq. 4,65), Balcone/terrazza (mq. 11,53), che si affaccia sul giardino del sub 5, in realtà la terrazza utilizzata ha una superficie maggiore ma sarebbe inibita all'uso in quanto non autorizzata dal titolo edilizio (vedi come rappresentato nell'All. H6).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009