

# UNIVERSITÀ AGRARIA UMBERTO I DI SERMONETA

## PROGETTO DI LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI

### RELAZIONE ED ALLEGATI

(artt. 5, 6 e 7 legge 16 giugno 1927, n. 1766)

(art. 2 comma 4° L. 20 novembre 2017 n. 168)

(L.R.L. n. 1/1986 e ss.mm.ii.)

REGIONE LAZIO			
	SERMONETA	CISTERNA	LATINA
COMUNE	X		
DITTE	DE SIMONE GIUSEPPE (Foglio 23 particella 426 sub 25 E 76)		

PERITO DEMANIALE

Dott. Arch. Stefania Mazzoli

02.05.2022



ARCHITETTO  
STEFANIA  
MAZZOLI  
N. 16553

# INDICE

<b>1 - PREMESSA</b>	pag.	<b>3</b>
<b>2 – DESCRIZIONE DEL FONDO</b>	“	<b>5</b>
<b>3 – PROPOSTA DI LIQUIDAZIONE</b>	“	<b>9</b>
<b>4 – SCHEDA DE SIMONE GIUSEPPE</b>	“	<b>11</b>
<b>5 – TABELLA</b>	“	<b>13</b>
<b>6 - ALLEGATI</b>	“	<b>14</b>

## **1 – PREMESSA**

Con propria deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 09 del 30 settembre 2019, l'Università Agraria Umberto I di Sermoneta ha conferito l'incarico di perito demaniale alla sottoscritta Dott.ssa Arch. Stefania Mazzoli, con studio in Roma, via delle Sette Chiese n. 11/E, iscritta all'albo dei periti demaniali della Regione Lazio col n. 394, delegando il presidente dell'Università Agraria a perfezionare l'incarico conferito mediante apposita convenzione, sottoscritta dalle parti in data 30 ottobre 2019.

Avviate le ricerche degli atti definitivi emessi dalla Giunta d'Arbitri di Velletri, dal Commissario per la liquidazione degli usi civici Lazio, Umbria e Toscana, sedente in Roma, e dalla Regione Lazio, la scrivente ha contemporaneamente eseguito i sopralluoghi sui terreni, per i quali già erano state presentate domande di liquidazione dei diritti di uso civico.

In particolare, per quanto qui interessa, è stato eseguito un sopralluogo nel quartiere sorto sul foglio 23, percorso e rilevato visivamente in data 13.12.2019, quando la scrivente si è recata sul posto per rilevare fotograficamente un immobile per il quale era stata già presentata domanda di liquidazione.

In tale sopralluogo si è potuto accertare che il quartiere, sorto a seguito di piano di lottizzazione, vede diverse tipologie di fabbricati, che vanno dai villini a schiera ai fabbricati condominiali a più piani, ed è discretamente servito dalle opere di urbanizzazione primaria.

Col sopraggiungere della pandemia da Covid 19, non è stato più possibile eseguire sopralluoghi, per il rispetto dei protocolli di sicurezza, ovviando con accessi nelle zone di interesse, eseguiti senza convocazione dei richiedenti, ma è stato necessario far integrare la documentazione di rito dai richiedenti stessi, proprio mediante servizi fotografici che permettessero di individuare la tipologia architettonica dei fabbricati interessati dalle domande di liquidazione.

In tal senso è stata formulata una prima istruttoria con richiesta di documentazione integrativa ed un sollecito per l'invio della documentazione mancante, costituita dalla ripetizione dell'istanza sulla modulistica coerente con l'istanza, dalle fotografie del fabbricato, dalle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, dagli attestativi dei versamenti dei diritti e delle spese tecniche, dai titoli legittimanti, ecc.

Ricevuta la documentazione richiesta, da ultimo a mezzo mail del 27 aprile 2022, e collazionati gli allegati, è stata elaborato il presente progetto di liquidazione degli usi civici.

## **2 – DESCRIZIONE DEL FONDO**

Il terreno in esame è censito in catasto secondo il seguente quadro:

<b>SERMONETA loc. PONTENUOVO</b>				
<b>PROPRIETÀ</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particelle</b>	<b>Qualità</b>	<b>Estensione</b>
De Simone Giuseppe nato a Napoli il 28.10.1979, residente a Pesaro, via Gradara 12, cod. fisc DSMGPP79R28F839O	23	426 sub 25	A2	0.00.77
De Simone Giuseppe nato a Napoli il 28.10.1979, residente a Pesaro, via Gradara 12, cod. fisc DSMGPP79R28F839O	23	426 sub 76	C6	0.00.13
<b>Totale</b>				<b>0.00.80</b>

La destinazione catastale è conforme allo stato dei luoghi, trattandosi di un'unità immobiliare inclusa in un fabbricato multipiano, come risulta dal servizio fotografico allegato.

La zona nella quale sorge il fabbricato in esame è stata edificata a seguito di convenzione approvata con delibera della Regione Lazio n. 4553 del 3 agosto 1983.

In ogni caso, si tratta di terreni che, ormai da quando sono stati inseriti nel perimetro urbano e sono stati edificati, impediscono il libero esercizio dei diritti civili, con la conseguenza che nel calcolo del canone da versare per la liquidazione degli usi civili incide anche tale compressione dei diritti, che risale, quantomeno, all'epoca dell'approvazione del piano di lottizzazione.

Discorso a parte riguarda le aree destinate dal P.d.L alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, che, secondo le prescrizioni della legge 765/1967, assommano a mq. 18 per abitante, assegnando ad ogni abitante una superficie residenziale di mq. 25, con la conseguenza che nel nostro caso, trattandosi di un

appartamento di circa mq. 77 residenziali come da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (all. n. 2), si avrà una superficie per le opere di urbanizzazione di poco più di mq. 54 circa, in proporzione con la superficie dell'appartamento della richiedente.

Tale superficie sarà oggetto di eventuale successivo calcolo del canone dovuto, allo stato non valutabile in quanto dovrà essere determinato nell'ambito di una ricognizione generale di tutto il perimetro del P.d.L. e, quindi, ripartito tra tutti i proprietari degli appartamenti e delle unità immobiliari presenti in tale perimetro, ove non fosse concertata altra soluzione per la liquidazione dei diritti civici della popolazione di Sermoneta anche su quelle aree.

Come sopra accennato, il fabbricato, nel quale è compreso l'appartamento e gli accessori oggetto del presente progetto di liquidazione, ricade all'interno di un piano di lottizzazione, con la conseguenza che si tratta di un quartiere abbastanza vasto, dove prevalgono le destinazioni abitative, ma sono presenti anche attività commerciali, una buona rete di infrastrutture viarie, nonché le primarie reti di servizi tipici di un centro urbano.

Tutte le considerazioni sopra esposte permetteranno di determinare con buona approssimazione il valore dei fondi, ricavato col metodo della stima sintetica, atta a calcolare le eventuali differenze tra la situazione di fatto ed i valori attribuiti alla zona dall'Osservatorio del mercato Immobiliare o, comunque, dai vari prezziari normalmente utilizzati per le valutazioni immobiliari.

Per quanto invece riguarda la determinazione del valore dei diritti civici che gravano sul terreno di cui trattasi, lo stato dei luoghi descritto impone l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge 1766/1927 che testualmente recita:

*Art. 7.*

*Saranno esenti dalla divisione e gravati di un annuo canone di natura enfiteutica a favore del Comune, in misura corrispondente al valore dei diritti, da stabilirsi con perizia, i terreni che abbiano ricevuto dal proprietario sostanziali e permanenti migliorie, ed i piccoli appezzamenti non aggruppabili in unità agrarie. ....omissis...*

Dalla sommaria descrizione sopra riportata, appare evidente che nel caso in esame si deve parlare di fondo non divisibile che, conseguentemente, non può essere oggetto di una liquidazione per scorporo (art. 5 della legge), **ma deve necessariamente essere assoggettato ad una liquidazione per canone annuo** (art. 7 della legge), affrancabile in qualsiasi momento.

Passando ora alla questione dei diritti di uso civico gravanti sui fondi si riporta quanto spiegato nella legge 1766/1927 all'art. 4:

*Per gli effetti della presente legge i diritti di cui all'art. 1 sono distinti in due classi:*

*1° essenziali, se il personale esercizio si riconosca necessario per i bisogni della vita;*

*2° utili, se comprendano in modo prevalente carattere e scopo di industria.*

*Appartengono alla 1ª classe i diritti di pascere e abbeverare il proprio bestiame, raccogliere legna per uso domestico o di personale lavoro, seminare mediante corrisposta al proprietario.*

*Alla 2ª classe appartengono, congiunti con i precedenti o da soli, i diritti di raccogliere o trarre dal fondo altri prodotti da poterne fare commercio, i diritti di pascere in comunione del proprietario e per fine anche di speculazione; ed in generale i diritti di servirsi del fondo in modo da ricavarne vantaggi economici, che eccedano quelli che sono necessari al sostentamento personale e familiare*

**Ai fini dell'accertamento della tipologia dei diritti si prende atto di quanto riportato nella relazione dei primi anni '30 del secolo scorso elaborata dall'agente demaniale Manlio Pompei, che ha accertato l'esistenza del diritto di pascolo, confermato da più provvedimenti del Commissario per la liquidazione degli usi civici, il quale con provvedimento del 22.01.1971 ha sospeso il contenzioso riguardante coloro che non avevano ancora rinunciato all'opposizione alla relazione Pompei inviando il tutto in via amministrativa.**

**L'istanza del richiedente, quindi, comporta automaticamente la rinuncia a qualsiasi opposizione all'accertamento sopra richiamato e, come disposto dal Commissariato, il presente progetto di liquidazione è propedeutico alla definizione amministrativa della liquidazione degli usi civici.**

Stabilita la tipologia dei diritti gravanti sui fondi, resta da determinare la quota di competenza della collettività di Sermoneta per la soppressione di essi, ricordando che la legge fondamentale riserva al perito estimatore la determinazione di tale quota, fissando solo il minimo ed il massimo che va da 1/8 ad 1/2 del fondo: *“Per i diritti della prima classe, comunque esercitati, l'anzidetta porzione di terreno corrisponderà al minimo di un ottavo del fondo, che potrà, secondo la varietà dei casi e le circostanze, essere elevata ad un terzo ed anche sino alla metà.”* (art. 5), e la verifica della continuità dell'esercizio dei diritti civici sui terreni in esame.

Per quanto riguarda la determinazione del valore dei diritti, per ormai costante giurisprudenza ed in base alle ripetute circolari ministeriali e regionali ed alle stesse normative regionali, si deve partire dal valore di mercato dei fondi, dunque anche con la plusvalenza determinata dalla trasformazione da terreno agricolo a terreno edificabile/edificato.

Considerando quindi le direttive ed il quadro normativo, ma anche considerando lo stato dei luoghi e la presenza di opere – la costruzione abitativa – che innalzano il valore dei fondi, si ritiene in via equitativa che la quota di competenza dei diritti civici debba essere non oltre 1/8 del valore del fondo.

**In conclusione, avendo accertato che il Commissario per la liquidazione degli usi civici con provvedimento del 22.01.1971 ha ritenuto che occorresse un nuovo progetto di liquidazione da formare in via amministrativa, si propone la liquidazione per canone con aliquota pari ad 1/8 del valore di mercato del fondo sul quale sorge l'unità immobiliare di proprietà del sig. De Simone Giuseppe distinta in catasto al foglio n. 23 con la particella 426 sub. 25 e 76.**



### 3 – PROPOSTA DI LIQUIDAZIONE

Ai fini della valutazione, occorre in primo luogo verificare i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Sermoneta, riguardante abitazioni del genere di quella in esame, per poi paragonare il valore ricavato con i prezzi di vendita richiesti nella zona.

Una volta determinato il più probabile valore di mercato per metro quadrato di abitazione occorre calcolare l'incidenza che su tale valore ha il terreno.

Per quanto riguarda il primo dato si hanno i seguenti valori estratti dall'O.M.I. e dalle valutazioni effettuate da agenzie immobiliari locali aggiornati all'attuale situazione del mercato immobiliare (Gabetti ed Essegi servizi immobiliari):

Valore OMI	€/mq 1.350,00 – 1.550,00 (valore medio 1.425,00)
Valore agenzie immobiliari	€/mq 1.025,00 – 1.075,00 (valore medio 1.050,00)

Effettuando la media ponderale dei valori sopra indicati si può concludere che il più probabile valore di mercato nella zona di Pontenuovo in comune di Sermoneta per un appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare sia di €/mq 1.237,50.

Infine, considerando l'incidenza del costo della liquidazione sul valore del terreno si può ritenere in via equitativa applicabile una riduzione del 5% del valore di mercato dei terreni della zona nella quale sorge il fabbricato comprendente l'appartamento in esame, ottenendo il più probabile valore di mercato pari in cifra tonda ad €/mq 1.175,00.

Per quanto riguarda il secondo valore da determinare, si deve considerare che il terreno non presenta particolari criticità per l'esecuzione di costruzioni edili e nel contempo che, trattandosi di vecchie lottizzazioni, esso abbia inciso molto poco sul costo di costruzione degli immobili.

Generalmente il valore del terreno è pari ad un quarto del valore del fabbricato, ma, considerando quanto appena espresso, si ritiene equo stabilire che

l'incidenza del terreno possa raggiungere non più di  $\frac{1}{6}$  del valore dell'immobile costruito su di esso.

**In conclusione, si propone la liquidazione mediante l'imposizione di un canone correlato col capitale di affrancazione pari ad  $\frac{1}{8}$  del più probabile valore di mercato immobiliare, attribuendo al terreno su cui sorge il fabbricato un'incidenza sul valore complessivo di  $\frac{1}{6}$  del prezzo di vendita, rapportato alle caratteristiche dimensionali intrinseche del bene da valutare, come rappresentato nella scheda elaborata nel successivo paragrafo.**

#### 4 – SCHEDA – DE SIMONE GIUSEPPE

Il fondo da liquidare costituisce area di sedime e corte di pertinenza di un fabbricato plurifamiliare, nel quale è compreso l'appartamento in esame, in località Pontenuovo di Sermoneta, che è una zona suburbana nella pianura sottostante il centro storico della cittadina.

La località è dotata di tutte le infrastrutture e nasce a seguito di piani di lottizzazione con tipologia architettonica di case a schiera e palazzine, come quella nella quale è inserita l'unità immobiliare del richiedente la liquidazione.

L'effettiva consistenza del fondo e dell'appartamento soprastante è individuata nel censimento catastale come di seguito indicato:

<b>Ditta</b>	<b>DE SIMONE GIUSEPPE</b>			
Individuazione catastale	Foglio	Particelle		
	23	426 sub 25		
Descrizione	Categoria	Classe	Consistenza	superficie
	A3	4	4,5 vani	Totale mq. 77
Individuazione catastale	Foglio	Particelle		
	23	426 sub 76		
Descrizione	Categoria	Classe	Consistenza - superficie	
	C6	1	Totale mq. 13	

Nel nostro caso, il lotto nel quale sorge il fabbricato che comprende l'appartamento della richiedente ha una superficie di mq. 1.889, il richiedente ha 25,777 millesimi di proprietà ed il complesso ha una superficie di mq. 2.160, commerciali in cifra tonda.

Per quanto riguarda il valore del terreno, utilizzando i dati di cui sopra nonché quelli indicati nel precedente paragrafo si avrà il seguente valore del complesso condominiale:

**valore del complesso condominiale** mq. 2.160 x € 1.175,00 = 2.538.000,00

Il valore del lotto sul quale sorge il complesso condominiale sarà dunque il seguente:

**valore del lotto** € 2.538.000,00 x 1:6 = € 423.000,00

Dal valore sopra ricavato discende automaticamente il valore da attribuire alla proprietà per la quale si chiede la liquidazione, utilizzando i suoi millesimi di proprietà generale, come segue:

**valore quota parte** € 423.000,00 x 25,777:1.000 = € 10.903,00 (in cifra tonda)

In conseguenza il valore dei diritti civici da liquidare e nel contempo il capitale di affrancazione ed il canone annuo, ove non si intendesse versare l'intero capitale, saranno i seguenti:

**capitale di affrancazione** € 10.903,00 x 1:8 = € 1.362,00 (in cifra tonda)

**canone annuo** € 1.362,00 : 20 = € 68,00 (in cifra tonda)

Con la suddetta somma si liquidano gli usi civici sulla quota di 25,777 millesimi del terreno distinto in catasto al foglio 23 con la particella 426 di mq. 1.889.

Considerando infine che il complesso condominiale fa parte di una lottizzazione, che prevedeva anche la realizzazione di opere di urbanizzazione (strade, verde pubblico, ecc.) per una superficie di mq/ab 18, sono fatti salvi gli esiti di una eventuale successiva stima delle aree cedute per le opere di urbanizzazione sopra richiamate e del conseguente canone annuo, che dovrà essere versato da ciascun proprietario di unità immobiliari all'interno del piano stesso.

## 5. TABELLA

Visto quanto sopra esposto lo scrivente propone di procedere alla liquidazione degli usi civici di pascolo gravanti sui terreni di cui al seguente schema

SERMONETA							
Ditta	Foglio	Particelle	Confini	Estensione	Qualità	Capitale	Canone
De Simone Giuseppe	23	426, sub 25 e 76	Strada comunale, particelle 561 salvo se altri	0.00.77	A3, C6	1.362,00	68,00
LOTTO	23	426	Come sopra	00.18.89 x 25,777/1000			
<b>Totale porzione di pertinenza del lotto</b>				<b>0.00.49</b>	<b>A3, C6</b>		
<b>Totali</b>						<b>1.362,00</b>	<b>68,00</b>

mediante l'imposizione di un canone annuo di € 68,00, affrancabile mediante pagamento del capitale di affrancazione di € 1.362,00, rimanendo così libero da usi civici il terreno di competenza dell'appartamento di cui all'elenco soprastante, per un totale di ettari 0.00.49 di proprietà del sig. De Simone Giuseppe nato a Napoli il 28.10.1979, residente a Pesaro, via Gradara 12, cod. fisc DSMGPP79R28F8390, distinto in catasto del comune di Sermoneta al foglio n. 23, particella 426, subalterni 25 e 76.

Viene fatto salvo l'eventuale canone che dovesse essere determinato per le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione.

## **6. ALLEGATI**

### **De Simone Giuseppe**

1. domanda di liquidazione
2. dichiarazione superfici
3. dichiarazione legittimità urbanistica,
4. dichiarazione norme urbanistiche
5. servizio fotografico
6. visura catastale
7. stralcio di mappa catastale
8. stralcio del titolo di proprietà,
9. stralcio CTR

- All. 1 -

Domanda di liquidazione



Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della  
Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca  
Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali"  
Via del Serafico, 107  
00142 Roma  
pec: [agriusicivici@regione.lazio.legalmail.it](mailto:agriusicivici@regione.lazio.legalmail.it)

Università Agraria Umberto I di Sermoneta  
Piazza San Lorenzo n. 4  
04013 Sermoneta LT  
[uniagrariasermoneta@pec.it](mailto:uniagrariasermoneta@pec.it)

**L. R. 3/01/1986 n° 1 – ART. 4 – ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEI DIRITTI DI USO CIVICO**

**DATI IDENTIFICATIVI DEL RICHIEDENTE**

Cognome o Ragione Sociale DE SIMONE Nome GIUSEPPE  
 Luogo di Nascita NAPOLI PROV. NA Data di Nascita 28.10.1979  
(gg/mm/aa)  
 Codice fiscale DSM9PP79R28 F8390

**DOMICILIO O SEDE LEGALE**

Indirizzo \_\_\_\_\_ N° TEL. \_\_\_\_\_ N° CELL. \_\_\_\_\_  
 Comune di \_\_\_\_\_ PROV. \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_  
 INDIRIZZO EMAIL AMMINISTRAZIONE@NOTAIOCOPPOLA.IT PEC \_\_\_\_\_

	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PART.	SUB	SUPERFICIE Ha	SUP. GRAVATA
1	SERMONETA		23	626	25		
2	SERMONETA		23	626	26		
3							
4							

DESTINAZIONE DI P.R.G.  ZONA AGRICOLA  ZONA RESIDENZIALE  ZONA COMMERCIALE  
 ZONA INDUSTRIALE  ARTIGIANALE  ZONA RICETTIVA  
 ZONA A SERVIZI  .....

Si impegna inoltre:

- ad allegare :  
 - COPIA DEL TITOLO DI PROPRIETA'  
 - COPIA DEL DOCUMENTO DI IDENTITÀ IN CORSO DI VALIDITÀ E DEL CODICE FISCALE;  
 - PLANIMETRIA CATASTALE E VISURA  
 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA O DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTESTANTE LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA CON LE SPECIFICHE  
 NORMATIVE REDATTA DA UN TECNICO ABILITATO;  
 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL FONDO  
 - TITOLI LEGITTIMANTI EVENTUALI EDIFICAZIONI

Ed a produrre o integrare la presente domanda di ogni altra eventuale documentazione necessaria, secondo quanto verrà richiesto dal perito demaniale.

Si impegna sin d'ora a sostenere tutte le spese inerenti e conseguenziali alla presente istanza ivi compresi gli oneri dovuti per il perito demaniale.

IN FEDE

LATINA il 16/3/2022

PER DELEGA

Firma Richiedente o del rappresentante legale

Autorizzo il trattamento dei miei dati personali ai soli fini del trattamento della presente istanza ai sensi del D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e del GDPR 679/2016.

IN FEDE

LATINA il 16/3/2022

PER DELEGA

Firma Richiedente o del rappresentante legale



- All. 2 -

## Dichiarazione superfici

4

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'**

**(art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i.)**

Il sottoscritto **POLIZZI Angelo**, nato a Favara (AG) il 20 luglio 1961, residente a Latina (LT), via Casa Selva, n. 53, codice fiscale: "PLZ NGL 61L20 D514V", architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Latina, al n. 403, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i. in caso di dichiarazioni reticenti o mendaci, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., sotto la propria responsabilità,

**DICHIARA**

che il fabbricato sito nel Comune di Sermoneta, via Rocco Chinnici, snc, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Sermoneta foglio 23 particella 426:

- a) è composto da piano sottostrada, terra, primo, secondo e terzo;
- b) che il fabbricato corrisponde ai comparti 13 e 14 del Piano di Lottizzazione Convenzionata Comprensorio Pontenuovo - Carrara, ciascuno con volumetria massima edificabile di metri cubi 3000;
- c) che la volumetria complessiva del fabbricato, non superiore a quella prevista dai suddetti comparti, è di metri cubi 5.998,43 (cinquemilanovecentonovantotto virgola quarantatré metri cubi);
- d) che i metri quadrati residenziali sviluppati dal fabbricato corrispondono a 2.033,37 (duemilatrentatré virgola trentasette metri quadrati);



e) che la superficie a parcheggi è pari a metri 520,29 (cinquecentoventi virgola ventinove), corrispondenti a metri quadrati commerciali 130,07 (centotrenta virgola zero sette).

Latina (LT), 19 aprile 2022.



**- All. 3 -**

**Dichiarazione legittimità  
urbanistica**

5

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'**

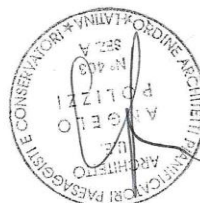
**(art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i.)**

Il sottoscritto **POLIZZI Angelo**, nato a Favara (AG) il 20 luglio 1961, residente a Latina (LT), via Casa Selva, n. 53, codice fiscale: "PLZ NGL 61L20 D514V", architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Latina, al n. 403, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i. in caso di dichiarazioni reticenti o mendaci, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., sotto la propria responsabilità,

**DICHIARA**

\* che l'area sita nel Comune di Sermoneta, via Rocco Chinnici, snc, della superficie di mq. 1889, distinta in catasto fabbricati del Comune di Sermoneta al foglio 23 mappale 426, e corrispondente al catasto terreni del Comune di Sermoneta al foglio 23 mappali 242 e 243, ricade all'interno del "Piano di Lottizzazione Convenzionata", comprensorio "Pontenuovo - Carrara", Zona "C1 Espansione estensiva", comparti 13 e 14, ciascuno con volumetria massima edificabile di metri cubi 3000.

Latina (LT), 19 aprile 2022.



**- All. 4 -**

**Dichiarazione norme  
urbanistiche**

41

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'**

**(art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i.)**

Il sottoscritto **POLIZZI Angelo**, nato a Favara (AG) il 20 luglio 1961, residente a Latina (LT), via Casa Selva, n. 53, codice fiscale: "PLZ NGL 61L20 D514V", architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Latina, al n. 403, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i. in caso di dichiarazioni reticenti o mendaci, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., sotto la propria responsabilità, con riferimento ai seguenti immobili, di seguito gli "Immobili", siti nel Comune di Sermoneta, via Rocco Chinnici (in catasto via dell'Irto), s.n.c., e, precisamente:

a) abitazione di tipo civile, avente accesso dalla scala F, posta al piano primo, distinta dal numero interno sette, composta da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, due camere, disimpegno, due bagni e balcone; confinante con vano scala, abitazione distinta dal numero interno sei, abitazione distinta dal numero interno otto, distacco verso via Rocco Chinnici, salvo altri, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Sermoneta, in ditta aggiornata, foglio 23, mappale: 426 sub 25, piano 1, categ. A/2, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 336,99;

b) posto auto scoperto al piano terra, distinto dal numero nove; confinante con area di manovra, posto auto scoperto distinto dal numero ot-



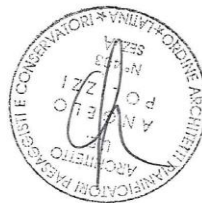
to, posto auto scoperto distinto dal numero dieci, salvo altri;  
riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sermoneta, in ditta aggiornata, foglio **23**, mappale:  
**426 sub 76**, piano T, categ. C/6, classe 1, consistenza catastale mq. 13, rendita catastale euro 5,77

**DICHIARA**

\* che la costruzione degli Immobili, e del compendio di cui esso sono parte, è avvenuta in forza del permesso di costruire n. 9/2005 rilasciato dal Comune di Sermoneta in data 10 febbraio 2005 e della Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Sermoneta in data 20 luglio 2006;

\* che gli Immobili sono conformi ai suindicati titoli abitativi edilizi.

Latina (LT), 19 aprile 2022.





**- All. 5 -**

**Servizio fotografico**



**- All. 6 -**

**Visura catastale**

> **Dati di superficie**

Totale: 77 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte<sup>14</sup>: 72 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
22/06/2006, prot. n. LTD108688



Immobile di catasto fabbricati -  
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SERMONE TA (834) (LT)**

• Foglio 23 Particella 426 Subalterno 76

VARIAZIONE del 22/09/2006 Pratica n. LTD153119 in  
atti del 22/09/2006 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI  
FABBRICATO URBANO (n. 14230.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SERMONE TA (834) (LT)**

Foglio 23 Particella 426

> **Indirizzo**

VIA DELL' IRTO n. SNC Interno 9 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2015  
Pratica n. LT0225902 in atti del 25/11/2015  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE  
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 111503.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 5,77

Categoria CNP4, Classe 1, Consistenza 13 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2006  
Pratica n. LT0206630 in atti del 04/12/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20203.1/2006)  
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M.  
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
22/09/2006, prot. n. LT0153119

> **Intestazione attuale degli Immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1**

> **1. DE SIMONE GIUSEPPE**  
(CF DSMGPP79R25F8390)

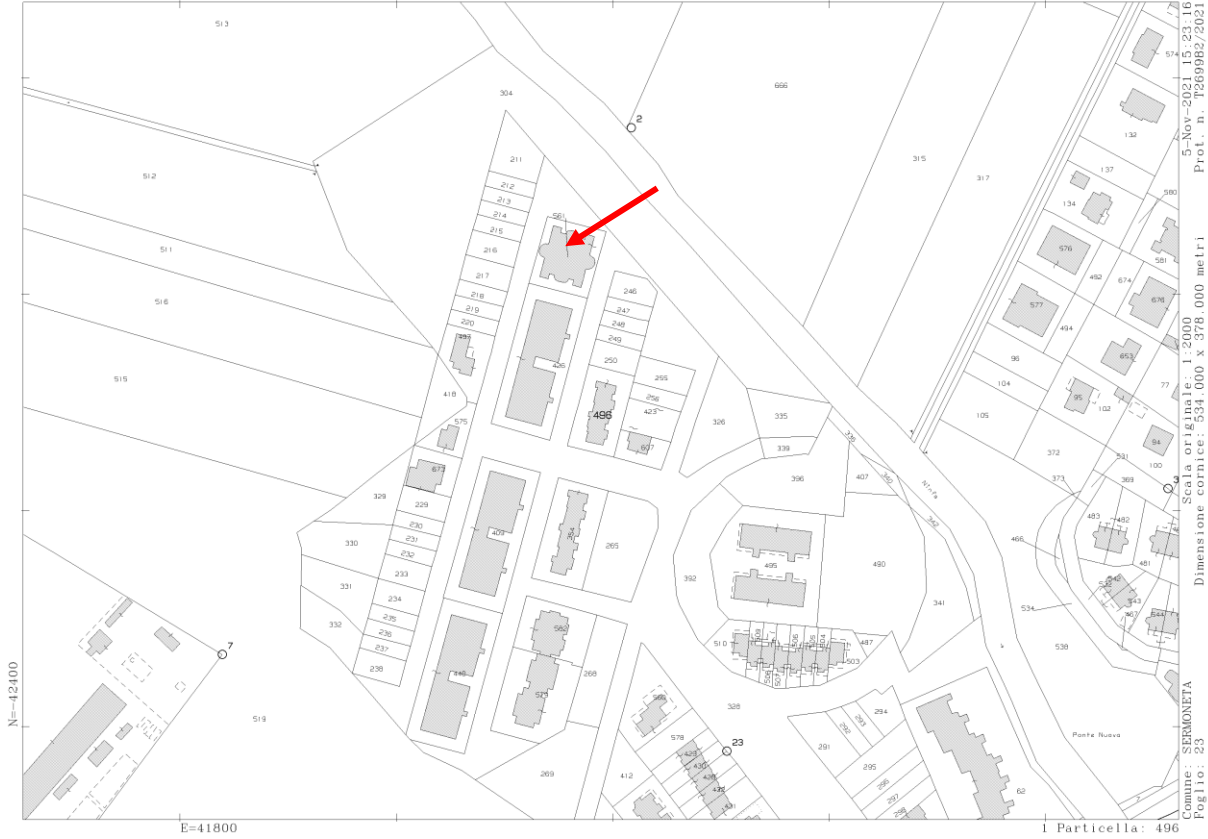
nato a NAPOLI (NA) il 28/10/1979

Diritto di Proprietà 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/02/2020 Pubblico Ufficiale COPPOLA  
GIUSEPPE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 83075 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Mo dello Unico  
n. 3361.1/2020 Reparto PI di LATINA in atti del  
27/02/2020

**- All. 7 -**

**Stralcio di mappa catastale**



5-Nov-2021 15:23:16  
Prot. n. P269982/2021  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri  
Comune: SERMONETA  
Pag. 10: 23

**- All. 8 -**

**Stralcio del titolo di proprietà**

registro particolare; -----

----- = B = -----

sul terreno di cui alla superiore lettera A la società, in forza dei titoli abilitativi edilizi di cui al successivo articolo 9, ha costruito un edificio residenziale plurifamiliare; -----

----- = C = -----

con tipo mappale prot. 2009/207023, presentato all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Latina - in data 18 giugno 2009, il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è stato individuato al foglio 23 dal mappale 561 (derivato dalla fusione dei mappali 441, 442 e 443) di mq. 910 (metri quadrati novecentodieci); -----

----- TUTTO CIO' PREMESSO -----

----- SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE -----

----- Art. 1. - (Consenso ed oggetto). -----

1.1. La società "G.M. COSTRUZIONI S.R.L.", come in epigrafe rappresentata, VENDE e TRASFERISCE alla signora **DI RENZO Tiziana**, che in buona fede accetta ed acquista, la PIENA PROPRIETA' della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Sermoneta (LT), località Scalo, "Piano di Lottizzazione Convenzionata comprensorio Pontenuovo-Carrara", via Livatino, s.n.c., e precisamente: -----

\* abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cucina, due ca-



mere, bagno e due balconi, con annesso posto auto al piano seminterrato; -----

l'abitazione confina con vano scala, proprietà "G.M. COSTRUZIONI S.R.L." od aventi causa a due lati, distacco su via Livatino, salvo altri; -----

il posto auto confina con proprietà "G.M. COSTRUZIONI S.R.L." od aventi causa a due lati, area di manovra, salvo altri; ----

il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sermoneta, in ditta aggiornata, foglio 23, mappale: -----

561 sub 19, piani S1-2, categ. A/3, classe 3, vani 5, rendita catastale euro 348,61 (classamento e rendita proposti). -----

1.2. Per una migliore identificazione dell'unità immobiliare in oggetto viene fatto espresso riferimento alla planimetria, che, senza impegno di misura, previa visione ed approvazione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

1.3. La parte venditrice, come in epigrafe rappresentata, dichiara che la planimetria allegata è conforme alla planimetria depositata in Catasto e che i dati catastali e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto. -----

1.4. Io notaio dò atto che l'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto in ditta della parte venditrice è conforme con le risultanze dei Registri Immobiliari. -----

----- Art. 2. - (Precisazioni e provenienza). -----

2.1. La vendita è effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova

**- All. 9 -**

**Stralcio CTR**

