

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	DI RENZO TIZIANA (Foglio 23 particella 561 sub 19)		

PERITO DEMANIALE

Dott. Arch. Stefania Mazzoli

02.05.2022



ARCHITETTO
STEFANIA
MAZZOLI
N. 16553

INDICE

1 - PREMESSA	pag.	3
2 – DESCRIZIONE DEL FONDO	“	5
3 – PROPOSTA DI LIQUIDAZIONE	“	9
4 – SCHEDA DI RENZO TIZIANA	“	11
5 – TABELLA	“	13
6 - ALLEGATI	“	14

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 29 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:

SERMONETA loc. PONTENUOVO				
PROPRIETÀ	Foglio	Particelle	Qualità	Estensione
Di Renzo Tiziana nata a Latina il 12.09.1978, residente a Dobbiaco (BZ) via Rienza n. 4, cod fisc. DRNTZN78T41E472L	23	561 sub 19,	A3	0.00.67
Totale				0.00.67

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 civici, con la conseguenza che nel calcolo del canone da versare per la liquidazione degli usi civici 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. 67 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. 45 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 prezzari 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 1^a 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 2^a 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 della 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 della sig.ra Tiziana Di Renzo distinta in catasto al foglio n. 23 con la particella 561 sub. 19.

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 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 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 $1/8$ del più probabile valore di mercato immobiliare, attribuendo al terreno su cui sorge il fabbricato un'incidenza sul valore complessivo di $1/6$ del prezzo di vendita, rapportato alle caratteristiche dimensionali intrinseche del bene da valutare, come rappresentato nella scheda elaborata nel successivo paragrafo.

4 – SCHEDA – DI RENZO TIZIANA

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 della richiedente la liquidazione.

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

Ditta	DI RENZO TIZIANA			
Individuazione catastale	Foglio	Particelle		
	23	561 sub 19		
Descrizione	Categoria	Classe	Consistenza	superficie
	A3	3	5 vani	Totale mq. 67

Nel nostro caso, il lotto nel quale sorge il fabbricato che comprende l'appartamento della richiedente ha una superficie di mq. 910, la richiedente ha 56,84 millesimi di proprietà ed il complesso ha una superficie virtuale di mq. 1.800, commerciali

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. 1.800 x € 1.175,00 = 2.115.000,00

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

valore del lotto € 2.115.000,00 x 1:6 = € 352.500,00 (in cifra tonda)

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 € 352.500,00 x 56,84:1.000 = € 20.036,00 (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 € 20.036,00 x 1:8 = € 2.504,00 (in cifra tonda)

canone annuo € 2.504,00 : 20 = € 125,00 (in cifra tonda)

Con la suddetta somma si liquidano gli usi civici sulla quota di 56,84 millesimi del terreno distinto in catasto al foglio 23 con la particella 561 di mq. 910.

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
Di Renzo Tiziana	23	561, sub 19	Strada comunale, particelle 426 304, salvo se altri	0.00.67	A3,	2.504,00	125,00
LOTTO	23	561	Come sopra	00.09.10 x 56,84/1000			
Totale porzione di pertinenza del lotto				0.00.82	A3		
Totali						2.504,00	125,00

mediante l'imposizione di un canone annuo di € 125,00, affrancabile mediante pagamento del capitale di affrancazione di € 2.504,00, rimanendo così libero da usi civici il terreno di competenza dell'appartamento di cui all'elenco soprastante, per un totale di ettari 0.00.82 di proprietà della sig.ra. Di Renzo Tiziana nata a Latina il 12.09.1978, residente a Dobbiaco (BZ) via Rienza n. 4, cod fisc. DRNTZN78T41E472L, distinto in catasto del comune di Sermoneta al foglio n. 23, particella 561, subalterno 19.

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

6. ALLEGATI

Di Renzo Tiziana

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

Università Agraria Umberto I di Sermoneta
 Piazza San Lorenzo n. 4
 04013 Sermoneta LT
 uniagrariasermoneta@pec.it

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

DATI IDENTIFICATIVI DEL RICHIEDENTE

Cognome o Ragione Sociale: **DI RENZO** Nome: **TIZIANA**
 Luogo di Nascita: **LATINA** PROV.: **LT** Data di Nascita (gg/mm/aa): **01-12-1978**
 Codice fiscale: **DRNTZN78T41E472L**

DOMICILIO O SEDE LEGALE

Indirizzo: **VIA SALARIA n.825** N° TEL.: N° CELL.: **347-5252136**
 Comune di: **ROMA** PROV.: **RM** C.A.P.: **00199**
 INDIRIZZO EMAIL: **fabiomiscio@virgilio.it** PEC: **Fabio.miscio@geopec.it**

	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PART.	SUB	SUPERFICIE Ha	SUP. GRAVATA
1	SERMONETA	PONTENUOVO	23	561	19		
2							
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

Roma 31.3.22

[Firma]
 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

Roma 31.3.22

[Firma]
 Firma Richiedente o del rappresentante legale

- All. 2 -

Dichiarazione superfici

DICHIARAZIONE

(ai sensi dell'art. 47 e seguenti del D.P.R. 28/12/2000 n°445)

La sottoscritta sig.ra **DI RENZO Tiziana** nata a Latina (LT) il 01-12-1978 c.f. DRNTZN78T41E472L, residente a Dobbiaco/toblach (BZ) in Via Rienza n. 4, in qualità di proprietaria (per la quota pari a 1/1), dell'unità immobiliare facente parte di un edificio composto da più unità, sito nel Comune di Sermoneta (LT) in Via Rosario Livatino, "Piano di Lottizzazione Convenzionata comprensorio Pontenuovo-Carrara", catastalmente identificato al foglio 23 p.III n. 561 sub. 19, acquistato dalla Società " G.M. costruzioni S.R.L.", con Atto pubblico di Compravendita per mano del Notaio Giuseppe Coppola di Latina in data 07-12-2010 Rep. n. 60.004 Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 16-12-2010 al n. 16.652, con la presente:

consapevole delle responsabilità e delle conseguenze sia penali che civili che, ai sensi dell'Art. 76 del T.U. in materia di documentazione amministrativa, approvato con D.P.R. n. 445 del 28-12-2000 e s.m.i., deriva dalla produzione o esibizione di atti o dichiarazioni mendaci, dalla commissione di falsità in atti o dell'uso di atti falsi nei casi previsti dalla Legge:

ATTESTA

che l'unità immobiliare identificata in catasto del Comune di Sermoneta al foglio n. 23 p.III n. 561 sub. 19, è di circa 67 mq., fa parte di un complesso immobiliare composto da più unità, che si sviluppa su tre piani fuori terra, ed un piano seminterrato. Il lotto di terreno dove è stato edificato l'immobile risulta essere di mq. 910 circa. La sagoma del fabbricato risulta di circa mq. 500, e la restante area è destinata a parcheggi e giardini esclusivi ad alcune unità.

Si allega copia documento d'identità

Roma, 31-03-2022

Il Dichiarante




REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO

CA37992IU

CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD

COMUNE DI / MUNICIPALITY
DOBBIACO / TOBLACH



COGNOME / SURNAME

DI RENZO

NOME / NAME

TIZIANA

LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH

LATINA (LT) 01.12.1978

SESSO

F

STATURA

HEIGHT

168

EMISSIONE / ISSUING

20.05.2021

FIRMA DEL TITOLARE

HOLDER'S SIGNATURE



CITTADINANZA
NATIONALITY

ITA

SCADENZA / EXPIRY

01.12.2031



- All. 3 -

**Dichiarazione legittimità
urbanistica**

DICHIARAZIONE

OGGETTO: Dichiarazione conformità urbanistica immobile, sito nel Comune di Sermoneta (LT) in Via Rosario Livatino, catastalmente individuato al foglio n. 23 p.lla n. 561 sub. 19.

La sottoscritta sig.ra **DI RENZO Tiziana** nata a Latina (LT) il 01-12-1978 c.f. DRNTZN78T41E472L, residente a Dobbiaco/toblach (BZ) in Via Rienza n. 4, in qualità di proprietaria (per la quota pari a 1/1), dell'unità immobiliare facente parte di un edificio composto da più unità, sito nel Comune di Sermoneta (LT) in Via Rosario Livatino, "Piano di Lottizzazione Convenzionata comprensorio Pontenuovo-Carrara", catastalmente identificato al foglio 23 p.lla n. 561 sub. 19, acquistato dalla Società " G.M. costruzioni S.R.L.", con Atto pubblico di Compravendita per mano del Notaio Giuseppe Coppola di Latina in data 07-12-2010 Rep. n. 60.004 Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 16-12-2010 al n. 16.652, con la presente:

consapevole delle responsabilità e delle conseguenze sia penali che civili che, ai sensi dell'Art. 76 del T.U. in materia di documentazione amministrativa, approvato con D.P.R. n. 445 del 28-12-2000 e s.m.i., deriva dalla produzione o esibizione di atti o dichiarazioni mendaci, dalla commissione di falsità in atti o dell'uso di atti falsi nei casi previsti dalla Legge:

DICHIARA

che l'unità immobiliare identificata in catasto del Comune di Sermoneta al foglio n. 23 p.la n. 561 sub. 19, facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità, risulta essere stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 80/2008 del 31-12-2008; Permesso di Costruire n. 42/2009 del 27-08-2009; Permesso di Costruire n. 39/2010 del 22-10-2010, rilasciati dal Comune di Sermoneta.

Allo stato attuale, la stessa risulta pienamente conforme ai Titoli richiamati.

Si allega copia documento d'identità

Roma, 31-03-2022

Il Dichiarante




REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO

CA37992IU

CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD

COMUNE DI / MUNICIPALITY
DOBBIACO / TOBLACH



COGNOME / SURNAME

DI RENZO

NOME / NAME

TIZIANA

LUOGO E DATA DI NASCITA

PLACE AND DATE OF BIRTH

LATINA (LT) 01.12.1978

SESSO

F

STATURA

HEIGHT

168

EMISSIONE / ISSUING

20.05.2021

FIRMA DEL TITOLARE

HOLDER'S SIGNATURE



CITTADINANZA

NATIONALITY

ITA

SCADENZA / EXPIRY

01.12.2031



830271

- All. 4 -

**Dichiarazione norme
urbanistiche**

DICHIARAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA

Io sottoscritto **Geom. Miscio Fabio** iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Latina al n. 2010, incaricato dalla sig.ra **Di Renzo Tiziana** per la predisposizione della documentazione integrativa relativa alla richiesta di affrancazione degli usi civici gravanti sul terreno, dove e' presente l'unità immobiliare di proprietà, facente parte di un edificio con più unità, in riferimento alla destinazione urbanistica dell'area sita nel Comune di Sermoneta in Via Rosario Livatino e distinto in catasto al **foglio 23 p.lla 561 sub. 19, attesta:**

VERIFICATI i seguenti strumenti urbanistici attualmente vigenti:

1. VARIANTE al P.R.G. di Sermoneta, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 4553 del 3 agosto 1983;
2. PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA denominato "DEL MONACO", comprensorio "Pontenuovo-Carrara", approvato con Deliberazione di C.C. n. 34 del 18.06.1996;

VISTA:

1. La Delibera di Consiglio Regionale 21-04-2021, n. 5 di approvazione del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR);
2. La mappa degli usi civici del territorio comunale, inviata dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura e Forense, con nota del 25-07-1991 n. 4223;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di Edilizia" e ss.mm.ii.;

ATTESTA

Che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area distinta in catasto al **foglio n. 23 particella n. 561** così come risultanti dalla mappa catastale, sono le seguenti, oltre quelle contenute nelle Leggi statali e regionali vigenti:

1. Prescrizioni generali derivanti dall'approvazione della VARIANTE al P.R.G. di Sermoneta, avvenuta in data 3 agosto 1983 con Delibera di G.R. n. 4553;
2. Prescrizioni derivanti dall'approvazione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA denominato "DEL MONACO", comprensorio PontenuovoCarrara", approvato con Deliberazione di C.C. n. 34 del 18-06-1996, secondo cui l'area in oggetto è destinata a:

TAVOLA 07-ZONIZZAZIONE DI PROGETTO

- **"Zonizzazione Urbanistica C1 – Aree di uso Privato"**
- **"Espansione intensiva" – residenziale I.F.F. 1,6 mc/mq**

3. Prescrizioni derivanti dal “**Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**”, ai sensi degli articoli 21, 22, 23 della Legge Regionale 6 luglio 1998, n. 24 (recante Pianificazione Paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) ed in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni, approvato con Delibera di Consiglio Regionale 21/04/2021, n. 5, secondo il quale l’area in oggetto è classificata come:

▪ **Particella n. 561**

- TAVOLA A – SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

• Classificato – Paesaggio agrario di valore (art.26 delle Norme);

- TAVOLA B – BENI PAESAGGISTICI

• Risulta interessata dal vincolo “protezione dei corsi delle acque pubbliche” art. 36 delle norme di P.T.P.R.;

4. Che la zona indicata: - In relazione alla Delibera di Giunta Regionale Lazio n. 387 del 22.05.2009 (BURL Lazio n. 24 del 27.06.2009 – Supplemento Ordinario 106) recante “Nuova Classificazione Sismica della Regione Lazio”, ricade in **Zona Sismica** Classificata in **Sottocategoria 3.A.** e, quindi, è soggetta alle prescrizioni della Legge 2 febbraio 1974 n. 64 e del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

Il Tecnico
Geom. Miscio Fabio



- All. 5 -

Servizio fotografico

APPARTAMENTO
IN OGGETTO



- All. 6 -

Visura catastale

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2021

Dati della richiesta	Comune di SERMONETA (Codice I634)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 23 Particella: 561 Sub.: 19

INTESTATO

1	DI RENZO Tiziana nata a LATINA (LT) il 01/12/1978	DRNTZN78T41E472L*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	-------------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		23	561	19			A/3	3	5 vani	Totale: 67 m² Totale: esize aree scoperte***: 60 m²	Euro 348,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA ROSARIO LIVATINO n. SNC Piano 51-2											
Notifica		Partita					Mod.58						
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

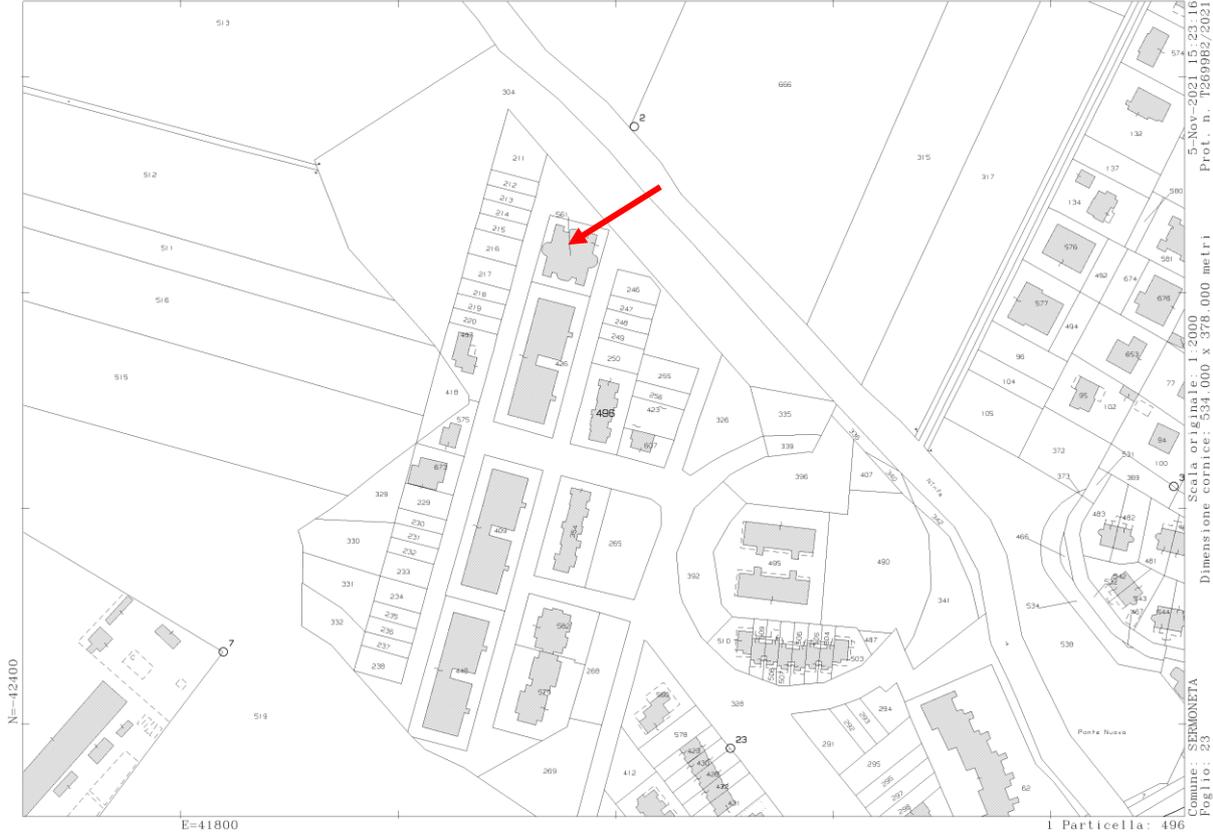
Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune I634 - Foglio 23 - Particella 561

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		23	561	19			A/3	3	5 vani		Euro 348,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2011 Pratica n. LT0254789 in atti dal 04/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35473.1/2011)	
Indirizzo		VIA ROSARIO LIVATINO n. SNC Piano 51-2											
Notifica		Partita					Mod.58						

- All. 7 -

Stralcio di mappa catastale



N=12400

E=41800

I Particella: 496

5-Nov-2021 15:23:16
Prot. n. P269982/2021
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
Comune: SERMONETA
Foglio: 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 ar-
ticolo 9, ha costruito un edificio residenziale plurifamilia-
re; -----

----- = 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 Ti-**
ziana, che in buona fede accetta ed acquista, la PIENA PRO-
PRIETA' della seguente porzione immobiliare facente parte del
fabbricato sito nel Comune di Sermoneta (LT), località Scalo,
"Piano di Lottizzazione Convenzionata comprensorio Pontenuo-
vo-Carrara", via Livatino, s.n.c., e precisamente: -----
* abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, com-
posta 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

