



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TRASPORTI, MOBILITÀ, TUTELA DEL
TERRITORIO, DEMANIO E PATRIMONIO
AREA GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI PATRIMONIALI.
GESTIONE DEI BENI CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ

COMUNE DI LATINA (LT)

UNITA' IMMOBILIARI IN:
LOCALITÀ BORGO FAITI
TERRENI IN CATASTO AL
Foglio 158 Particelle 88-151

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



I TECNICI REDATTORI

geom. Franca Vecchi

geom. Nellino Temperanza

geom. Mario Rinaldi

IL DIRETTORE

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

B.3 – Consistenze

B.4– Inventario dei beni immobili Regionali

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 - Proprietà

C.2 – Situazione urbanistica

C.3 – Rilievo geometrico

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

D.1 – Stima con il valore di trasformazione

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 – Conclusioni porzione lotto edificabile (Zona I1)

F– STIMA VALORE PORZIONI DESTINATE VERDE PUBBLICO E VIABILITA'

F1 – Conclusioni porzioni lotto destinate a "Verde Pubblico Attrezzato" e "Viabilità"

G – CONCLUSIONI GENERALI

H– ALLEGATI

H.1 – Mappa Catastale

H.2 – Estratto PPE Borgo Faiti

H.3 – NTA Borgo Faiti

H.4 - Documentazione Fotografica del Lotto

H.5 – Certificato di Destinazione Urbanistica

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

Scopo della valutazione è l'alienazione dei beni in oggetto in applicazione del Regolamento Regionale 4 aprile 2012 n. 5.

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile

I terreni di che trattasi sono ubicati nel centro abitato di Borgo Faiti, tra i terreni e fabbricati contraddistinti con le particelle nn. 26-48-89-304-208-351-352 tutte allo stesso foglio 158, ed ha una estensione superficiale pari a complessivi mq 2289,00.

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

Il terreno oggetto di vendita catastalmente è costituito dalla particella 88 e la particella 151 al foglio 158 del Comune di Latina entrambe di proprietà regionale con qualità Seminativo classe 1.

B.3- Consistenze

Le consistenze delle superfici, dalle quali poi saranno estrapolati i dati da prendere come base di calcolo per il successivo conteggio estimativo, sono riassunte nel prospetto seguente:

SUPERFICI			
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE mq	INTESTAZIONE CATASTALE
158	88	2.253	Regione Lazio
158	151	36	Regione Lazio

B.4- Inventario dei beni immobili Regionali

Detti beni risultano iscritti nella Deliberazione della Giunta Regionale 22/12/2023 n. 940 avente per oggetto - Approvazione aggiornamento al mese di Dicembre 2023 dell'Inventario generale dei beni immobili regionali contraddistinto con la dicitura "Libro 18" - Allegato B.1.3 - Patrimonio disponibile terreni non utilizzati ai fini agricoli:

610	L.R.	7-art. 143	14/07/2014	ONC	LATINA	ND	157	46	VIGNETO	4	0	0	25	SFITTA
611	V	614971	10/04/1980	ONC	LATINA	LOCALITÀ BORGO FAITI	158	88	SEMINATIVO	1	0	22	53	SFITTA
612	V	614971	10/04/1980	ONC	LATINA	LOCALITÀ BORGO FAITI	158	110	SEMINATIVO	1	0	0	80	SFITTA
613	L.R.	7-art. 143	14/07/2014	ONC	LATINA	ND	158	133	SEMINATIVO	1	0	4	0	SFITTA
614	L.R.	7-art. 143	14/07/2014	ONC	LATINA	ND	158	151	SEMINATIVO	1	0	0	36	SFITTA
615	L.R.	7-art. 143	14/07/2014	ONC	LATINA	ND	161	143	VIGNETO	3	0	0	83	SFITTA

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

Le particelle di che trattasi sono intestate come specificato nella tabella descritta al punto B.3. I beni provengono dalla ex ONC e trasferiti alla Regione Lazio ai sensi dell’art. 58 della legge 112/2008.

C.2 – Situazione urbanistica

Come risulta dall’allegato stralcio del certificato di destinazione urbanistica il terreno ricade all’interno del P.P.E. di Borgo Faiti nelle seguenti zone:

- che il terreno distinto all’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina, al **Foglio n. 158 Particella n. 88**, come risulta dall’unito estratto di mappa catastale, è ubicato all’interno del detto P.P.E. di Borgo Faiti con destinazione: parte (circa mq. 1520,00) **“Edilizia Isolata – Tipologia I1”**, parte (circa mq. 493,00) **“Verde Pubblico Attrezzato”** e parte (circa mq. 240,00) **“Viabilità”**;
- che il terreno distinto all’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina, al **Foglio n. 158 Particella n. 151**, come risulta dall’unito estratto di mappa catastale, è ubicato all’interno del detto P.P.E. di Borgo Faiti con destinazione (mq. 36,00): **“Verde Pubblico Attrezzato”**;

Si riassumono le superfici, ricadenti per destinazione urbanistica, come segue:

- Edilizia Isolata – Tipologia I1: mq 1.520,00**
- Verde Pubblico Attrezzato: (mq 493+mq 36) mq 529**
- Viabilità: mq 240**

La porzione del lotto in questione che ricade nella zona **Edilizia Isolata – Tipologia I1** è edificabile e normato nelle Norme di Attuazione dei Piani Particolareggiati dei borghi come di seguito:

	BC₃		5,50	5,50	5,50	12,00	ABITAZIONI E PORTICI					2,76	TIPICI EDILIZI LINEARI
ISOLATA		1375	5,50	5,50	5,50	12,00	ABITAZIONI PORTICI E NEGOZI SU STRADA	COME PER IL TIPO BC ₃	COME PER IL TIPO AC ₁	100% ALLOGGI PER PIANO		2,81	TIPO EDILIZIO CARATTERIZZATO DA FORMA QUADRATA I CUI ASSI SONO ORIENTATI A 45° RISPETTO AI CONFINI ED IL CUI BARICENTRO È COINCIDENTE CON IL BARICENTRO DEL LOTTO - CASCINA TIPO VERDE COLLEGATO AL TIPO CONTIGUO MEDIANTE PORTICI SECONDO LE INDICAZIONI DEGLI ELABORATI GRAFICI
ISOLATA	I₁	5,50	5,50	5,50	12,00	ABITAZIONI E PORTICI							

Si ritiene doveroso segnalare che nella porzione di lotto edificabile di che trattasi, i “Caratteri Particolari” dei tipi edilizi indicati nello stralcio di NTA che precede, riguardanti la forma (quadrata) nonché gli angoli e il baricentro per l’ubicazione del fabbricato all’interno del lotto, non possono più applicarsi a causa di fabbricati adiacenti e ricadenti nella medesima Zona Urbanistica (I1), realizzati con con caratteristiche ubicative completamente diverse da quelle contenute nelle citate NTA e alle quali adeguarsi per la costruzione di quanto realizzabile.

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il valore di stima verrà determinato sommando i valori calcolati in base alla superficie e alle destinazioni urbanistiche delle oggetto di stima:

- per il calcolo del valore commerciale della parte che ricade in zona urbanistica "**Verde Pubblico Attrezzato**" e "**Viabilità**" si procederà utilizzando i valori VAM al mq;
- il valore commerciale della restante porzione che ricade in zona urbanistica "**Edilizia Isolata – Tipologia I1**" verrà determinato mediante il valore di trasformazione sulla cui base si procede al calcolo come appresso descritto: in riferimento alle citate opportunità **si determina il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile** che risulterà dal valore di mercato dei fabbricati, diminuito del costo di costruzione, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di realizzazione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale un ipotetico imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = (Vmp - Kc) / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area (da determinare)

Vmp = valore dei fabbricati ottenuto dalla trasformazione (calcolato con riferimento ai valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate O.M.I. riferite alla zona di Latina;

Kc = costi relativi alla costruzione considerando il costo al mq di costruzione;

r = saggio di attualizzazione degli investimenti desunta dalla corrispondente Microzona;

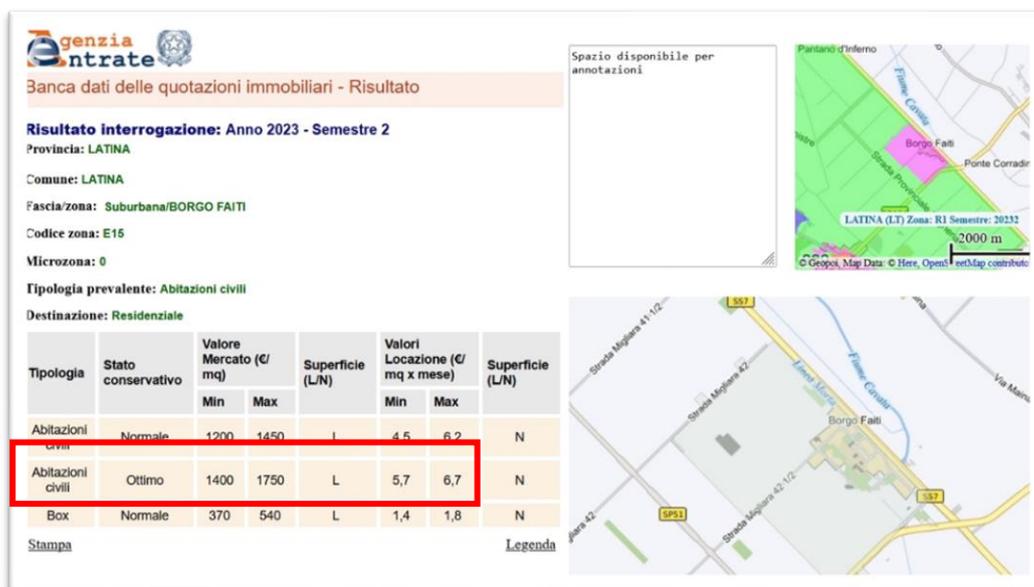
n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato, che si assume pari a 60 mesi (**5 anni**) – Le fasi dell'operazione immobiliare, in considerazione anche del particolare momento di congiuntura che attraversa il mercato immobiliare, si ipotizzano articolate secondo il seguente andamento:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
Analisi di fattibilità e acquisto dell'area da trasformare	Momento iniziale
Durata procedimento autorizzativo, amministrativo, urbanistico fino all'inizio lavori	Mesi 12
Durata dei lavori fino alla consegna	Mesi 36
Durata di commercializzazione dell'immobile	Mesi 12
DURATA TOTALE DELL'INTERVENTO	Mesi 60

D.1 – Stima per valore di trasformazione

Si procederà innanzitutto alla determinazione del valore di mercato applicando i valori OMI della zona interessata (**Vmp**):

VALORI OMI



Per tale operazione occorre determinare la sup. commerciale alla quale applicare i valori di mercato facendo una simulazione di ingombro sul lotto di una ipotetica struttura realizzabile, per quanto sopra ne consegue il calcolo:

Mc realizzabili (previsione PRG) mq 1.520 x mc/mq 2,81	mc 4.271,20
Cubatura di progetto (m 42,70 x m 7,84) x m 12,00	mc 4.017,24
Superficie Sedime fabbricato	
mc 4017,24/m 12,00	mq 334,77
Verifica limiti percentuali superficie coperta (25%)	
mq 1520 x 0,25 = mq 380 > mq 334,77	
Superficie complessiva appartamenti (tre piani)	
Mq 334,77 x 3	mq 1.004,31
Si ipotizzano n° 12 appartamenti di 69,00 mq	
Superficie lorda appartamenti mq 69 x 12	mq 828,00
Superficie volume tecnico (rampe scale n°2)	mq 60,00
Corte mq 1.520 - mq 334,77	mq 1.185,23
Appartamento tipo	
Superficie utile	mq 58,65
Snr complessiva (P.T. Garages e Cantine ecc.)	mq 233,55
Sc (Su appart. + 60% Snr) mq 703.80 + mq 140,13	mq 843,93

DETERMINAZIONE K_c= Costo di costruzione

CALCOLO DEL COSTO DI PRODUZIONE DEL FABBRICATO K_c						
Costo di costruzione residenziale al mq = € 1.694,44 Circolare-prot-n-8880-del-16092021						
				Cc al mq	mq edificabili	Totali
A	Costo di costruzione residenziale			€ 1.694,44	843,93	€ 1.429.988,75
B	Miglioramento requisiti acustici ed igrotermici max 6%					
C	Intervento in zona sismica max 7%					
D	Tipologia onerosa (Schiera e singola) max 5%					
E	Edificazione su terreni accidentati max 5%					
F	Interventi localizzati in comuni sotto 500 m slm con popolazione superiore a 100.000 abitanti max 5%					
G	Oneri professionali max 18% (Voci A-B-C-D)					
H	Oneri di Permesso a Costruire legge 10/77 = 5% di A					
I	Utile del promotore edilizio max 15%					
L	Spese di rogito e ipocatastali					
M	Pubblicità immobiliare					
N	Incidenza pargheggi					
Kc	Costo Totale					€ 1.429.988,75
Il Costo dell'Edilizia Sovvenzionata (CTN) è desunto dalla Circolare Ministeriale n 880 del 12/09/2021						

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA VENDIBILE			
D.P.R. 23/03/1998 n. 138			
Vani	Superficie mq	Superficie raggugliata	Metodo di ragguglio
Locali principali	828,00	828,00	100% - intera superficie
Garages e Cantine	274,77	68,69	25%
Corte	1185,23	118,52	
	TOTALE	1015,22	

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO Vmp:

VALORE DI MERCATO			
Superficie commerciale mq	Valore di mercato €/mq (medio/ OMI)	Prodotto	Vmp
1015,22	1.575,00 €	1015,22x1575	1.598.971,50 €

Il valore di trasformazione si ottiene per differenza, anticipata al momento di stima, tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo necessario per la trasformazione applicando la seguente formula:

$$\mathbf{Va = (Vmp - Kc) / (1 + r)^n}$$

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

CONTEGGIO ESTIMATIVO			
Va = (Vmp-Kc)/(1+r)ⁿ		r %	n
		4,75	5
Vmp	Kc	(1+r)ⁿ	Va
1.598.971,50 €	1.429.988,75 €	1,261159914	133.989,95 €

E.1 – Conclusioni Porzione lotto edificabile (Zona I1).

il valore di mercato arrotondato dell'area è pari ad euro **133.990,00** (euro centotrentatremilanovecentonovanta/00) in relazione naturalmente a tutte le considerazioni suesposte.

F – STIMA DEL VALORE PORZIONI LOTTO DESTINATE A “VERDE PUBBLICO ATTREZZATO” E “VABILITA”

VALORI AGRICOLI MEDI

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 PONZA-VENTOTENE Comuni di: PONZA, VENTOTENE				REGIONE AGRARIA N°: 6 APRILIA-CISTERNA-LATINA-PONTINIA-SABAUDIA Comuni di: APRILIA, CISTERNA DI LATINA, LATINA, PONTINIA, SABAUDIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4360				6540			
BOSCO D'ALTO FUSTO					6540			
BOSCO MISTO					6540			
CANNETO					10900			
FRUTTETO	19620				27250			
INCOLTO PRODUTTIVO	2725				9265			
ORTO IRRIGUO	23980				28340	SI	SI	
PASCOLO					10355			
PASCOLO ARBORATO					8175			
PASCOLO CESPUGLIATO					9265			
PRATO					8720			
PRATO ARBORATO					9265			
SEMINATIVO	8175				14170			
SEMINATIVO ARBORATO					14170			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO					22890			
SEMINATIVO IRRIGUO					23980			
ULIVETO					14715			
VIGNETO	23980	SI	SI		28340			

Come descritto nei criteri di stima che precedono, le tipologie oggetto della presente valorizzazione sono soggette, essendo pubbliche, ad espropriazione per pubblica utilità, pertanto valutabili a tal fine mediante i valori medi agricoli (VAM), che sono stabiliti dall'apposita commissione provinciale per gli espropri e i cui valori sono specificati nella tabella che precede.

Il costo verrà quindi calcolato applicando il valori alle qualità agricola “Seminativo”, desumibile dalla visura catastale, alla porzione superficiaria delle particelle ricadente sul PRG/PPE Borgo Faiti, in zone “Verde Pubblico Attrezzato” e “Viabilità”. Ne scaturisce pertanto la seguente valutazione:

Verde Pubblico Attrezzato: (mq 493+mq 36) mq 529

Viabilità: mq 240

Totale Superficie mq (529,00 + 240,00) = mq 769,00

Valore qualità “Seminativo” (regione agraria n. 6 Latina) €/mq 1,417

VALORE

Mq 769,00 x €/mq 1,417 = € 1.089,67

F1 – Conclusioni porzioni lotto destinate a “Verde Pubblico Attrezzato” e “Viabilità”
il valore di mercato arrotondato dell’area è pari ad euro **1.090,00** (euro Millenovanta/00) in relazione naturalmente a tutte le considerazioni suesposte

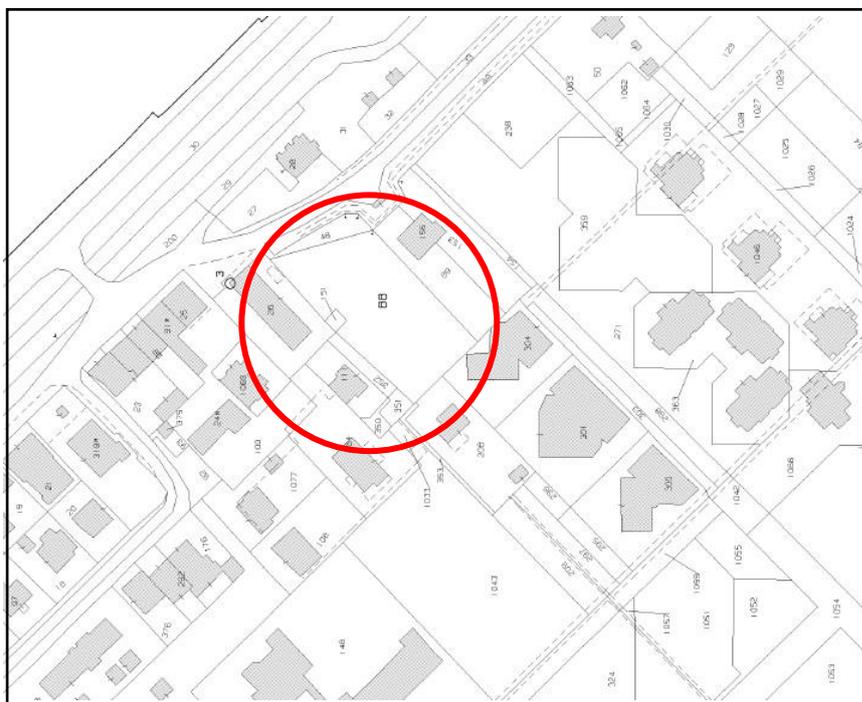
G – CONCLUSIONI GENERALI

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato del compendio costituito dalle particelle fg 158 nn 88 e 151 e pari alla somma di € 133.990,00 e € 1.090,00 per un Valore complessivo di **€ 135.080,00** (eurocentotrentacinquemilaottanta/00) in relazione a tutte le considerazioni suesposte e in quanto contenuto negli allegati Certificato di Destinazione Urbanistica ed estratto del PPE di Borgo Faiti con relative NTA.

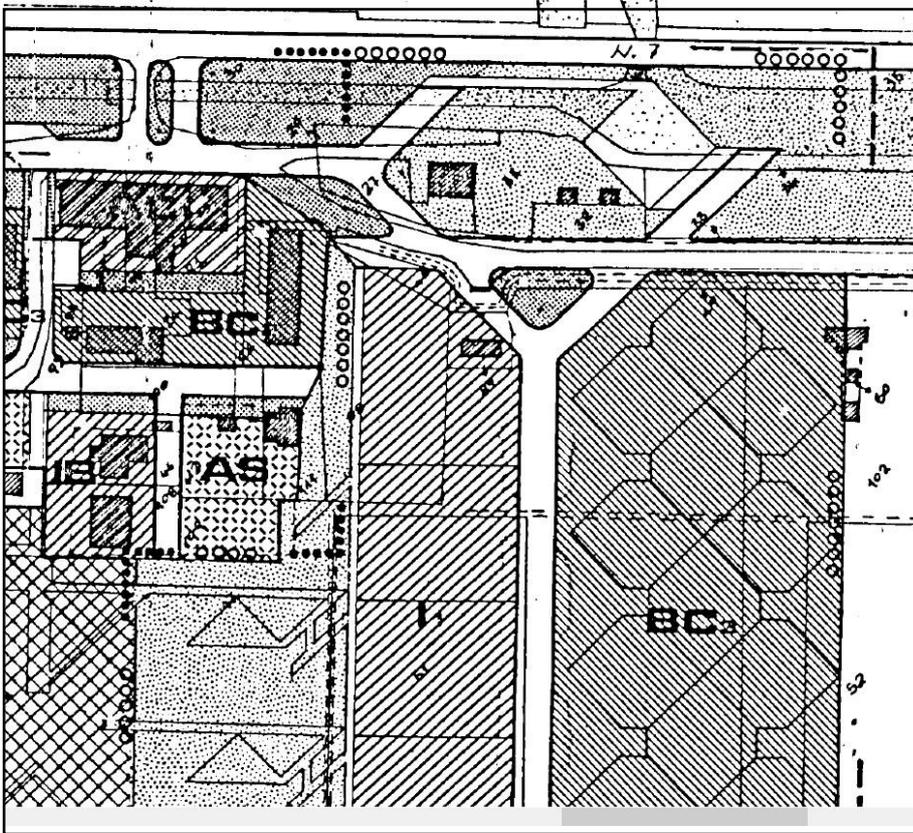
Ciò esposto si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene immobile è quantificabile nell'ordine del 10% circa ($\pm 5\%$) e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudicare la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

H – ALLEGATI

H.1 – Mappa catastale (Foglio 158)

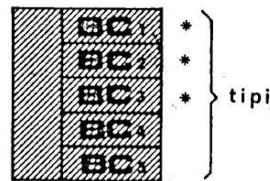


H.2 - STRALCIO PPE BORGO FAITI

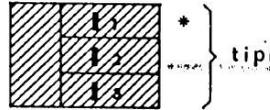


-  * chiesa
-  * attrezzature oratoriali
-  * campo di calcio
-  * sala conferenze e concerti
-  * attrezzature tempo libero
-  * centro sociale
-  * centro culturale e biblioteca

EDILIZIA BASSA CONTINUA



EDILIZIA ISOLATA



EDILIZIA ASSOCIATA



EDILIZIA ISOLATA BASSA



H.3 - NTA BORGIO FAITI

BORGIO FAITI										
EDILIZIA	TIPO EDILIZIO	ALTEZZA MASSIMA M.	MASSIMO NUMERO DI PIANI	DISTANZE MINIME IN M.				PIANO TERRENO		PIANO INTERVATO
				DAI CONFINI SU STRADA	DAI CONFINI INTERNI	DAI CONFINI LATERALI	TRA FABBRICATI	DESTINAZIONE	MASSIMA SUPERFICIE COMPLESSIVA	
ALTA CONTINUA	AC ₁	13,75	3 ^a PIANO TERRENO	CON FASI SECCATE 7,50 SENZA ROBBACCI OPPOSTI 4,00	1,000	CON TIPI CONTIGUI 0,00 ESTERNI 8,00	14,00	NEGOZI UFFICI	EQUIVALENTE A QUELLA DEL PIANO TIPO CONSENTITE VARIANTE DI PERMETTO	IMPIANTI AUTOMOBILISTICI CANTINE
BASSA CONTINUA	BC ₁	10,80	2 ^a PIANO TERRENO	LE SOLE RESIDENZE 8,00 ISOLI NEGOZI 2,00	SU SPAZI PUBBLICI STRADE PEDONALI 8,00	LE SOLE RESIDENZE 11,00 LA PARTE NEGOZI 8,00	DI TIPO ORIGINARIO LE SOLE RESIDENZE 20,00	NEGOZI SULLA STRADA PORTICI SULL'INTORNO	EQUIVALENTE AL 25% DELLA SUPERFICIE DEL LOTTO	IMPIANTI CANTINE
	BC ₂			CON VERDE CONDOMINIALE 3,00	CON TIPI ORIGINARI LE SOLE RESIDENZE 3,00	DI TIPO ORIGINARIO 18,00	RIALZATO PER ABITAZIONI	COME PER IL TIPO BC ₁		
	BC ₃			5,50	5,50	5,50	12,00	RIALZATO CON ABITAZIONI E PORTICI	COME PER IL TIPO BC ₁	
ISOLATA	I ₁	13,75	3 ^a PIANO TERRENO	ISOLI NEGOZI 6,00 LE RESIDENZE 12,00	8,00	8,00	20,00	ABITAZIONI PORTICI E NEGOZI SU STRADA	COME PER IL TIPO BC ₁	COME PER IL TIPO AC ₁
ISOLATA BASSA	IB	7,50	1 ^a PIANO TERRENO	5,00	5,00	5,00	3,00	RIALZATO CON ABITAZIONI	IN ACCORDO CON LE ULTIME DISPOSIZIONI LEGISLATIVE PER ESSERE REALIZZATO SU PIANO TERRENO	IMPIANTI CANTINE
ASSOCIATA	AS								UGUALE E SOVRAPPONIBILE A QUELLA DEL PIANO TERRENO	

DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI E RELATIVE NORME PARTICOLARI			
SCALE	SPAZI INTERNI DEL LOTTO	INDICE DI ABBITABILITA' m ² /m ²	CARATTERI PARTICOLARI
1000/2 ALLOGGI PER PIANO	DESTINATI A VERDE CONDOMINIALE E PARCHEGGI	4,16	TIPI EDILIZI LINEARI E CONTIGUI TRA LORO REALIZZABILI PREVIA RILOTTIZZAZIONE E DEMOLIZIONE
		2,81	TIPO EDILIZIO ARTICOLATO SECONDO UN ASSE FONDAMENTALE INCLINATO 45° RISPETTO AL CONFINI SU STRADA LE PARTI DEL FABBRICATO SECONDO D'INERZIA PERPENDICOLARI AL CONFINI SU STRADA COME INDICATO NEGLI ELABORATI GRAFICI - LA CONTINUITA' E ASSICURATA DAI NEGOZI CHE FORMANO CORPO CONTINUO CON QUELLI DEL TIPO CONTIGUO
		3,22	TIPI EDILIZI COSTITUITI DA CORPUSCOLA CON L'ASSE MAGGIORE ALTERNATIVAMENTE PARALLELO E ORTOGONALE ALL'ASSE DELLA STRADA E COINCIDENTE CON L'ASSE BARICENTRICO DI CIASCUN LOTTO - LA CONTINUITA' TRA CIASCUN TIPO E ASSICURATA AL PIANO TERRENO DA PORTICI CHE NE COLLEGANO LE TESTATE
1000/4 ALLOGGI PER PIANO	DESTINATI A VERDE PRIVATO	3,70	TIPI EDILIZI LINEARI
		2,81	TIPO EDILIZIO CARATTERIZZATO DA FORME QUADRATE I CUI ASSI SONO ORIENTATI A 45° RISPETTO AI CONFINI SU IL CUI BARICENTRO E COINCIDENTE CON IL BARICENTRO DEL LOTTO - CIASCUN TIPO VERRA' COLLEGATO AL TIPO CONTIGUO MEDIANTE PORTICI SECONDO LE INDICAZIONI DEGLI ELABORATI GRAFICI
1000/1 ALLOGGI A VERDE PRIVATO		1,10	TIPO EDILIZIO UNIFAMILIARE O PIU' FAMILIARE
		2,27	TIPO EDILIZIO A SCHIEMA UTILIZZABILE ANCHE PER SALDARE TRA LORO CASETTE ESISTENTI - QUALORA SI INTERVENGA CON PROGETTAZIONE ESTESA AD UNA INTERA SCHIEMA, LA CORRISPONDENZA TRA LE SUPERFICI DEI DUE PIANI PUO' NON ESSERE OBBLIGATA

H.4 - Documentazione fotografica del lotto





COMUNE DI LATINA

DIPARTIMENTO XIII - TERRITORIO E RIGENERAZIONE URBANA

claudio.rinaldi@geopec.it

- Vista l'istanza acquisita agli atti con il prot. n. **REP_PROV_LT/LT-SUPRO 45562/10-04-2024** (bollo identificativo n. **01230546297613**) con la quale il Geom. **RINALDI Claudio** ha richiesto un Certificato di Destinazione Urbanistica per un terreno situato nel territorio di questo Comune;
- Vista la certificazione prot. n. 0064945/2024 del 11/04/2024;
- Accertata la presenza di un refuso nel testo del suddetto certificato e ritenuto di dover provvedere in merito;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- Visto il DLgs n. 267 del 18/08/2000;
- Visto il DLgs n. 42 del 22/01/2004;
- Vista la L.R. n. 24 del 06/07/1998 e la L.R. n. 25 del 06/07/1998;
- Viste le deliberazioni della G.R. del Lazio n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007;
- Vista la deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 02/08/2019;
- Vista la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 49 del 13/02/2020;
- Vista la sentenza della Corte Costituzionale n. 240 del 17/11/2020;
- Vista la nota della Regione Lazio Registro Ufficiale U1056599 del 03/12/2020;
- Vista la cartografia del P.R.G. depositata presso l'ufficio;

SI CERTIFICA

- che con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina per l'intero territorio Comunale, ivi incluso il comprensorio di Borgo Faiti;
- che con Deliberazione Consiliare n. 157 del 09/12/1987, resa esecutiva dal CO.RE.CO. il 20/01/1988 Verbale n. 12 è stato approvato il Piano Particolareggiato Esecutivo del suddetto comprensorio di Borgo Faiti in variante al P.R.G., ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale del 02/07/1987 n. 36;
- che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina, al **Foglio n. 158 Particella n. 48**, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, è ubicato all'interno del detto P.P.E. di Borgo Faiti con destinazione: parte (circa mq. 148,00) – **“Edilizia Isolata – Tipologia I1”** e parte (circa mq. 102,00) **“Viabilità”**;

- che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina, al **Foglio n. 158 Particella n. 88**, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, è ubicato all'interno del detto P.P.E. di Borgo Faiti con destinazione: parte (circa mq. 1520,00) "**Edilizia Isolata – Tipologia I1**", parte (circa mq. 493,00) "**Verde Pubblico Attrezzato**" e parte (circa mq. 240,00) "**Viabilità**";
- che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina, al **Foglio n. 158 Particella n. 151**, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, è ubicato all'interno del detto P.P.E. di Borgo Faiti con destinazione (mq. 36,00): "**Verde Pubblico Attrezzato**";
- che a seguito della deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, che ha approvato il PTPR, il terreno ricade i tra i seguenti Beni paesaggistici:
 - Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co.1, lett. b) DLgs n. 42/2004:
 - "**Protezione delle Aree di Interesse Archeologico**" (Art. 42 NTA); Aree tutelate per legge art.134 co. 1 lett. b)
 - "**Corsi d'Acqua pubblici**" – (c059_1224 e c059_1225 - Art. 36 NTA);
 - Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co.1, lett. c) DLgs n. 42/2004: "**Beni singoli dell'Architettura Rurale e relativa fascia di rispetto**" (Art. 45 NTA);
 - "**Aree Urbanizzate**";
- che con deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n. 17 del 04/04/2012 è stato approvato il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio classificando il terreno in "**Area di Attenzione per Pericolo di Inondazione**", vincolato ai sensi dell'art. 9 lett. b), 2° punto elenco - **Corsi d'acqua principali classificati pubblici con DGR n. 452 del 01/04/2005** (art. 9 e 27).

La certificazione non attiene l'esistenza o meno di eventuali diritti di uso civico in quanto la procedura di verifica demaniale ex L.R. n. 1/1986 s.m.i. non è stata compiuta.

Il presente certificato:

- non costituisce, nella fattispecie, alcun diritto edificatorio né verso terzi né verso la parte richiedente;
- ha validità di un anno dalla data del rilascio e cessa di avere efficacia con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche e/o provvedimenti comunque denominati che modifichino la destinazione del terreno sopra descritto;
- ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12. 2000 art. 40 c. 2 e s.m.i., certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, fatte salve le disposizioni di cui al comma 2 della Circolare 23/05/2012, n.5, della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Funzione Pubblica.

Si rilascia in bollo identificativo n. **01230546297602** per gli usi consentiti dalla legge.

per **IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO**
Arch. Paolo Cestra
IL FUNZIONARIO
Arch. Giovanni Passariello (*)

(*) Il documento è **firmato digitalmente** ai sensi del DLgs n. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.
 Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.