

POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

COMUNE DI LATINA (LT) **LOCALITA' BORGO SABOTINO**

Via Foce Verde

Foglio 245 Mappale 69
Foglio 245 Mappale 386

PERIZIA DI STIMA

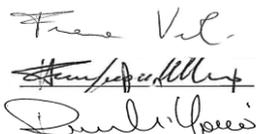


IL DIRIGENTE

geom. Franca VECCHI

geom. Nellino Temperanza

geom. Mario RINALDI



SOMMARIO

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Cenni storici della zona di ubicazione dell'immobile

B.2 - Ubicazione dell'immobile

B.3 - Descrizione generale del Lotto

B.4 - Inventario dei beni immobili Regionali

B.5 – Principali caratteristiche del Fabbricato

B.6 – Anno di costruzione/ristrutturazione

B.7 - Licenze edilizie e condoni

B.8 - Consistenze

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Titolo di possesso e proprietà

C.2 - Situazione urbanistica

C.3 - Situazione Catastale ed Estratto di Mappa

C.4 - Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 - Conclusioni

F – ALLEGATI

F.1 – Disdetta Contratto di Comodato

F.2 - Documentazione Fotografica

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

Scopo della valutazione è l'alienazione del lotto di terreno sul quale insiste un piccolo manufatto, ubicato nel Comune di Latina, Località Borgo Sabotino, Via Foce Verde.

Per questo immobile sono state presentate due manifestazioni di interesse all'acquisto ai sensi del Regolamento Regionale 04/04/2021 n. 5, in data 02/02/2022 prot. n. 104457 dal Sig. VIGO EMILIO e successivamente in data 23/09/2022 prot. n. 919075 dal Sig. VIGO GIANNI. Quest'ultimo, congiuntamente con la propria coniuge VISENTINI FIORELLA, era titolare di un contratto di locazione con O.N.C. di un terreno sito in località Borgo Sabotino, identificato allora come Foglio 81 particella 12 parte a/b, dal 1957. Successivamente l'O.N.C. nell'anno 1985, per evitare l'usucapione del terreno, stipulò un Comodato d'Uso con i coniugi VIGO Gianni e VISENTINI Fiorella per lo stesso terreno.

Successivamente, nell'anno 2018, il suddetto comodato venne disdettato per inosservanza da parte dei coniugi comodatari. Si allega la notifica della disdetta.

B – DATI GENERALI DESCRITTIVI

B.1- Cenni storici della zona di ubicazione dell'immobile:

Il Borgo Sabotino fa parte del territorio del comune di Latina, situato a sud ovest dal centro della città e ad un chilometro dal litorale. Come tutti i borghi e le città dell'agro pontino nacque a seguito dell'opera di bonifica delle terre nel 1929 col nome di "Villaggio operaio a Passo Genovese" e con l'etichetta amministrativa di "Lotto N. 31" delle "Opere pubbliche per l'esecuzione della Bonifica di Piscinara. Il villaggio venne costruito, per concessione avuta dallo Stato, dal Consorzio della Bonifica di Piscinara, senza l'intervento di appaltatori, ma a mezzo di un cantiere direttamente gestito, denominato "Cantiere di Foce Verde".

B.2 - Ubicazione dell'immobile

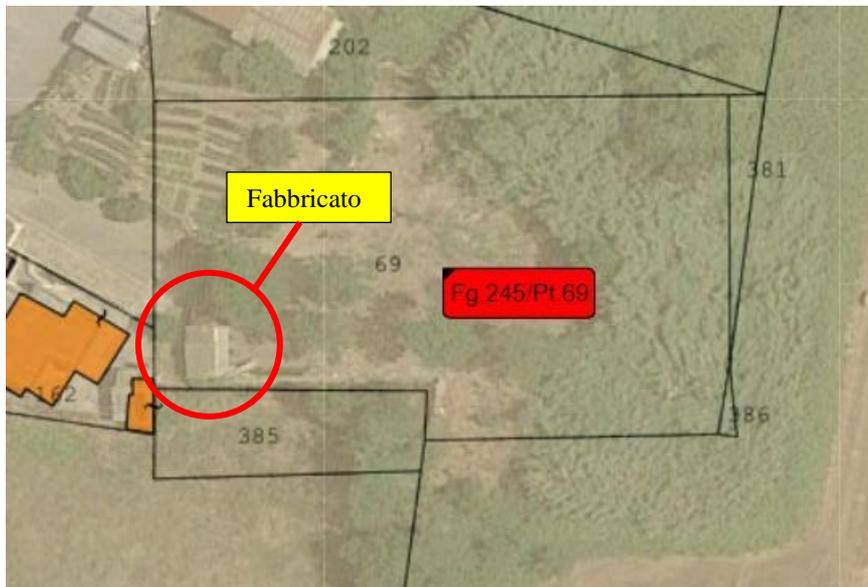
Il terreno da alienare è ubicato nel comune di Latina, alla località Borgo Sabotino sulla Via Foce Verde;



B.3 -Descrizione generale del lotto

Il lotto oggetto di manifestazione di interesse è costituito dalle particelle di terreno distinte in catasto al foglio 245 nn. 69 e 386 per un totale di mq **2.305,00**.

Il fabbricato edificato sul fondo non risulta censito in catasto e ricade all'interno della particella 69, come sotto riportato



B.4 -Inventario dei beni immobili Regionali

L'ente di provenienza dei terreni è l'Opera Nazionale Combattenti, pervenuti alla Regione Lazio per effetto di apposito decreto.

I beni riportati al foglio 245 nn. 69-386 sono inseriti nell'Inventario dei Beni Immobili Regionali Libro 17 (Aggiornamento dicembre 2022) nell'allegato B.1.3 posizione n. 691-695 – **Patrimonio Disponibile Terreni non utilizzati ai fini agricoli:**

FOGLIO	COMUNE	NUMERO	DATA	CATEG.	PROV.	LOCALITÀ	FOGLIO	NUMERO	USO	STATO	STATO	STATO	STATO	STATO
691	V	614971	10/04/1980	O.N.C.	LATINA	LOCALITÀ BORGO SABOTINO	245	69	F.U.D. ACCERT	0	22	97		SFITTA
692	L.R.	7 - art. 143	14/07/2014	O.N.C.	LATINA	ND	245	141	ENTE URBANO	0	2	30		SFITTA
693	L.R.	7 - art. 143	14/07/2014	O.N.C.	LATINA	ND	245	213	SEMIN IRRIG	3	0	0	28	SFITTA
694	L.R.	7 - art. 143	14/07/2014	O.N.C.	LATINA	ND	245	383	F.U.D. ACCERT	0	0	0	38	SFITTA
695	L.R.	7 - art. 143	14/07/2014	O.N.C.	LATINA	ND	245	386	SEMINATIVO	2	0	0	8	SFITTA

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

B.5 – Principali caratteristiche dell'immobile

Il fabbricato è costituito da un deposito con adiacente forno e tettoia su un unico piano, realizzato con struttura portante in muratura e copertura in eternit. Inoltre, è presente una tettoia in adiacenza al suddetto fabbricato. (Dati desunti dalla scheda censimento Laziocrea del 09/06/2022).

B.6 – Anno di costruzione/ristrutturazione

Non si è in grado di stabilire l'epoca di costruzione del manufatto;

B.7 – Licenze edilizie e condoni

Per ciò che attiene al fabbricato sopradescritto non esiste alcun titolo abilitativo edilizio e, data oltretutto la sua precarietà, la valutazione verrà effettuata non considerando detto immobile che comunque dovrà essere rimosso a cura e spese del futuro acquirente.

B.8 – Consistenze

In considerazione di quanto sopra, si procederà alla valutazione del terreno come segue.

Le consistenze delle superfici del bene interessato, dalle quali si possono estrapolare i dati da prendere come base di calcolo per il successivo conteggio estimativo, sono riassunte nel prospetto seguente:

Foglio	Particella	Superficie mq
245	69	2.297,00
245	386	8,00
	Totale	2.305,00

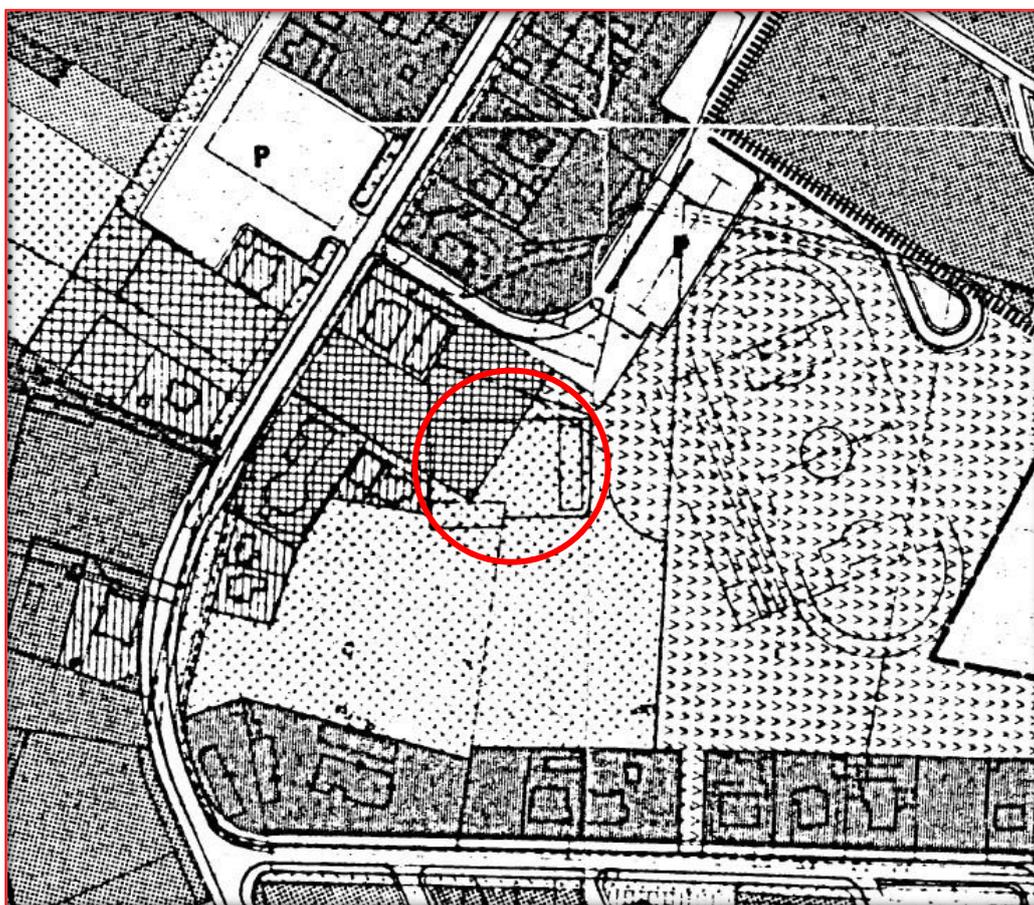
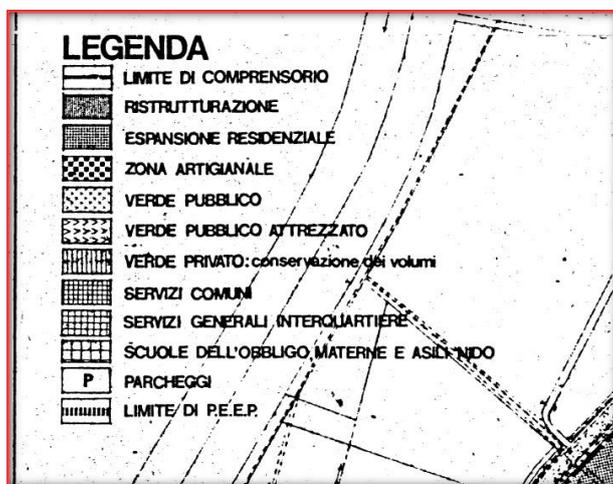
C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1–Titoli di possesso e proprietà

Allo stato attuale, come risulta dalla documentazione a corredo del censimento di Laziocrea, l'immobile risulta occupato senza titolo dal VIGO Gianni e Visentini Fiorella, la proprietà è della Regione Lazio.

C.2 –Situazione urbanistica

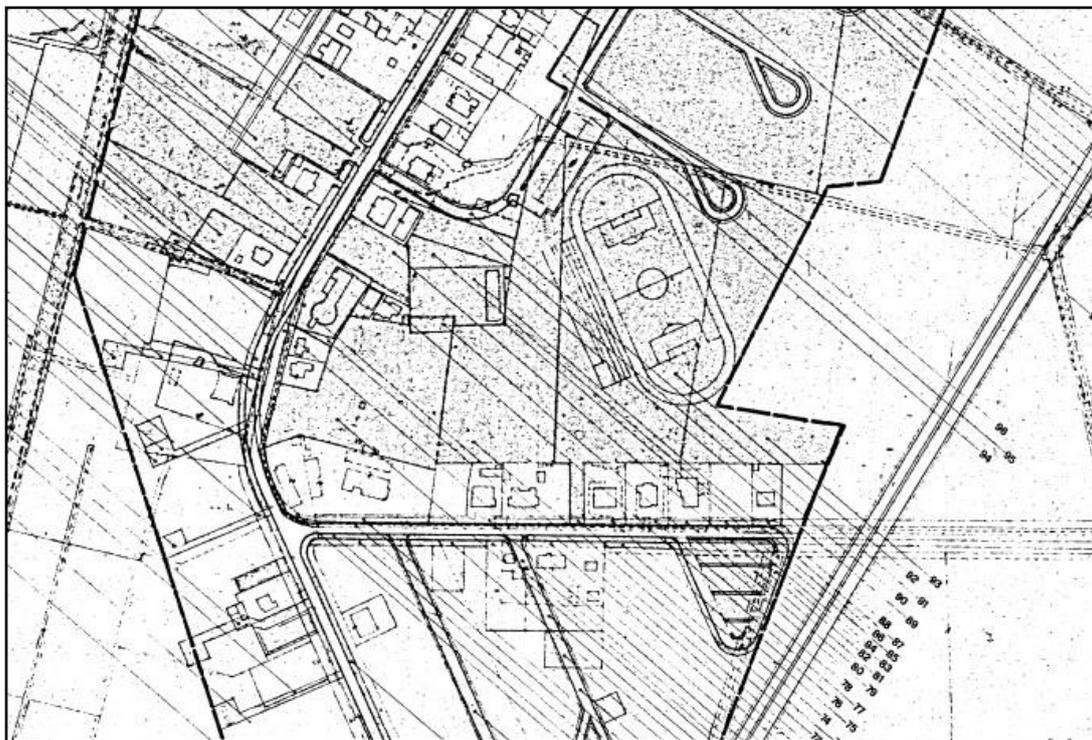
Il terreno ricade all'interno del Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) di Borgo Sabotino con destinazione parte a "Verde Pubblico" e parte a "Servizi comuni", come da CDU allegato:



NUMERO DEL FOGLIO MAPPALE	SUPERFICIE Mq.	ALTEZZA DEL FABBRICATO	VOLUME DEL FABBRICATO	NUMERO DEL FOGLIO MAPPALE	SUPERFICIE Mo.	ALTEZZA DEL FABBRICATO	VOLUME DEL FABBRICATO
222	53 ^h	120	-	225	46	240	2560
	56 ^a	438	-	52	2790	-	-
	56 ^b	132	5,80	53 ^a	132	3,00	396
	57 ^a	680	3,00	53 ^b	48	6,00	288
	57 ^b	364	10,00	54 ^a	2878	-	-
	57 ^c	56	3,00	54 ^b	142	2,00	284
	57 ^d	1790	-	55	4280	-	-
	59	1130	-	56	370	-	-
	64	140	6,80	57 ^a	1504	-	-
	63 ^a	1190	-	57 ^b	96	3,50	336
	70 ^a	1166	-	58	230	-	-
	70 ^b	108	3,50	59 ^a	380	-	-
	73 ^a	378	-	59 ^b	120	3,40	408
	73 ^b	152	10,00	60 ^a	578	-	-
	73 ^c	170	3,00	60 ^b	217	6,50	1410
	74	30	-	60 ^c	59	3,00	165
	76	20	2,25	61 ^a	430	-	-
	77	480	-	61 ^b	338	6,50	2197
	86 ^a	452	-	61 ^c	72	-	-
	86 ^b	188	7,00	62	2500	-	-
	86 ^c	42	3,00	63 ^a	6680	-	-
	141	150	-	66	1400	-	-
	142	350	-	67 ^a	4132	-	-
	acqua	39	-	67 ^b	120	7,00	840
	strada	1450	-	67 ^c	48	3,00	144
223	10 ^a	162	-	68	1380	-	-
	35 ^a	849	-	69 ^a	3063	-	-
	35 ^b	111	3,00	69 ^b	297	3,00	890
			777	70	1064	-	-
				71	480	4,00	1920

37 ^a	600	-	-	384	10	-	-
38	110	3,00	330	385	290	-	-
38	2550	-	-	386	10	-	-
39 ^a	512	-	-	387	36	-	-
42 ^a	168	2,00	1176	390	140	-	-

PPE Tav.14 Aree da Espropriare



(Art. 26) NORME TECNICHE DEL PPE Di BORGO SABOTINO

Attuazione del Piano Particolareggiato nell'ambito di compensazione.

Tutti i proprietari di aree ricadenti nell'ambito suddetto individuato nelle tavole 5 e 5/bis hanno diritto all'acquisizione della cubatura edificabile all'interno di esso in proporzione alla superficie posseduta e secondo l'indice territoriale di compensazione di 0.52 mc/mq.

I proprietari di aree edificabili compresi nei lotti fondiari o ambiti di progettazione unitaria della zona di espansione, hanno diritto ad ottenere l'assegnazione della propria quota di volume edificabile nello stesso lotto fondiario nel quale è compresa l'area di proprietà.

I proprietari di aree comprese nell'ambito di compensazione, ma destinate ad interventi pubblici possono chiedere l'assegnazione della propria quota di volume edificabile al Comune che l'attribuirà nei limiti delle disponibilità e secondo l'ordine cronologico di presentazione della relativa istanza.

In entrambi i casi relativi ai due precedenti comma il Comune informerà preliminarmente i richiedenti dell'avventura localizzazione e quantificazione della volumetria da realizzare al fine di predisporre il progetto esecutivo ed eventualmente il progetto preliminare.

I proprietari di immobili all'interno dell'ambito di compensazione, oltre alla cubatura loro spettante ai sensi del comma precedente per le aree di pertinenza di detti immobili, acquisiranno a titolo di indennizzo per la demolizione o la cessione degli immobili stessi un premio cubatura pari a due volte il volume delle costruzioni con riferimento alla tavola 5 bis.

I proprietari di aree compresi in ambiti di progettazione unitaria (lotti fondiari) acquisiranno la cubatura di loro pertinenza ai sensi del comma primo del presente articolo per multipli delle unità minime di intervento.

I proprietari di aree comunque destinate nell'ambito di compensazione, acquisiranno la cubatura di loro pertinenza nella stessa misura del caso precedente nel lotto e in quelle unità attuative che saranno precisate nella convenzione di cui ai commi seguenti.

Il rilascio della singola concessione edilizia è subordinato:

- alla presentazione ed approvazione del progetto preliminare specificato ai precedenti articoli 8 e 24, ovvero alla accettazione del progetto preliminare già approvato, di cui si darà atto nella convenzione da stipulare prima del rilascio della concessione edilizia;
- alla approvazione del progetto esecutivo redatto secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale e del precedente articolo 24;
- alla stipula di una convenzione redatta nella forma di atto pubblico che regoli i rapporti tra richiedente e Comune, e particolarmente disciplini:
- la cessione al Comune dell'area di proprietà privata esterna alle dirette pertinenze della volumetria assegnata in base all'indice di fabbricabilità territoriale di compensazione (0.52 mc/mq) ovvero la cessione al Comune dell'area di proprietà avente destinazione d'uso non edificabile riservata all'intervento pubblico;
- la ubicazione e precisazione delle unità minime di intervento da realizzare in forza di tale strumento, secondo il progetto esecutivo allegato alle concessioni edilizie;
- le aree di pertinenza previste di proprietà privata e quelle da attribuirsi al costituendo condominio di tutto l'ambito di progettazione unitaria;
- l'area di verde condominiale da attrezzare a carico del richiedente della concessione edilizia e le modalità di sistemazione dell'area stessa anche ai sensi del precedente articolo 23;
- la determinazione dell'importo per oneri di urbanizzazione da corrispondersi al Comune preventivamente al rilascio della concessione edilizia ai sensi del precedente articolo 17;
- i tratti di marciapiede da eseguirsi a cura e spese del richiedente e secondo le modalità tecniche precisate nel progetto esecutivo ai sensi del precedente articolo 22;
- le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere;
- le opportune garanzie di adempimento degli obblighi assunti;
- - i termini di inizio e di ultimazione delle opere edili e di quelle complementari;
- - le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti.

Il Comune provvederà alla predisposizione di una convenzione tipo da approvarsi preventivamente dal Consiglio Comunale o in alternativa della Giunta Municipale, previo parere della Commissione Urbanistica Consiliare.



COMUNE DI LATINA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA
U.O.C. Pianificazione Urbanistica

Alla REGIONE LAZIO
Direzione Regionale Bilancio, Governo Societario,
Demanio e Patrimonio
Area Politiche di Valorizzazione dei
Beni Demaniali e Patrimoniali

P.E.C. politichevalorizzazione@regione.lazio.legalmail.it

- Vista l'istanza acquisita agli atti il **10/01/2023 prot. n° 3805**, integrazione **prot. n° 5277 del 12.01.2023**, con la quale la **REGIONE LAZIO – Area Politiche di Valorizzazione dei Beni Demaniali e Patrimoniali** ha richiesto (prot. n° 22903 del 10/01/2023) un certificato di destinazione urbanistica di un terreno situato nel territorio di questo Comune;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;
- Visto il D.Lgs n° 267 del 18/08/2000;
- Visto il D.Lgs. 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;
- Vista la deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n° 5 del 21/04/2021, pubblicata sul B.U.R.L. n° 56, supplemento n° 2, del 10/06/2021;
- Visto 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, ivi compreso i comprensori costieri denominati "Marina di Latina";
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 17/07/1978 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) del comprensorio di Borgo Sabotino;
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 78 del 26/03/1985 è stata approvata la variante al P.P.E. del comprensorio di Borgo Sabotino;
- Che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina – al **Foglio n° 245 Particelle n° 69 e 386**, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, ricade all'interno del suddetto P.P.E. di Borgo Sabotino con destinazione: parte "**Verde Pubblico**" e parte "**Servizi comuni**";
- Che il terreno rientra nell'ambito di compensazione con indice territoriale di compensazione pari a 0,52 mc/mq, di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E.;
- Che con deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n° 5 del 21/04/2021 è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), pubblicato di seguito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (B.U.R.L.) n° 56 del 10/06/2021;
- Che il terreno ricade tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R. (art. 134 co. 1 lett. a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004) – Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134 co. 1 lett. c) del D.Lgs. n° 42/2004) – "Borghi dell'architettura rurale", art. 45 delle Norme del P.T.P.R.;
- Che il terreno ricade in parte tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R. (art. 134 co. 1 lett. a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004), individuato come "Aree Urbanizzate" del PTPR;

Il presente certificato non costituisce, nella fattispecie, alcun diritto edificatorio né

verso terzi né verso la parte richiedente.

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 e s.m.i. non è stata compiuta.

Il presente certificato 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.

A sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12. 2000 art. 40 c. 2 e s.m.i., il presente 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 carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

per IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Arch. Stefano Gargano

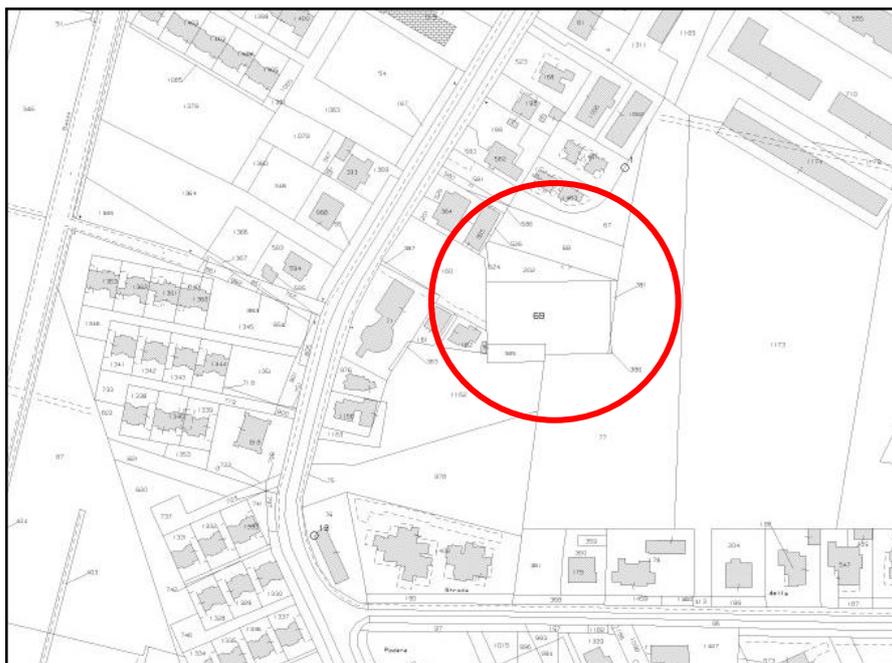
IL FUNZIONARIO (*)
Ing. Sebastiano Caschera

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

C.3 – Situazione Catastale ed Estratto di Mappa

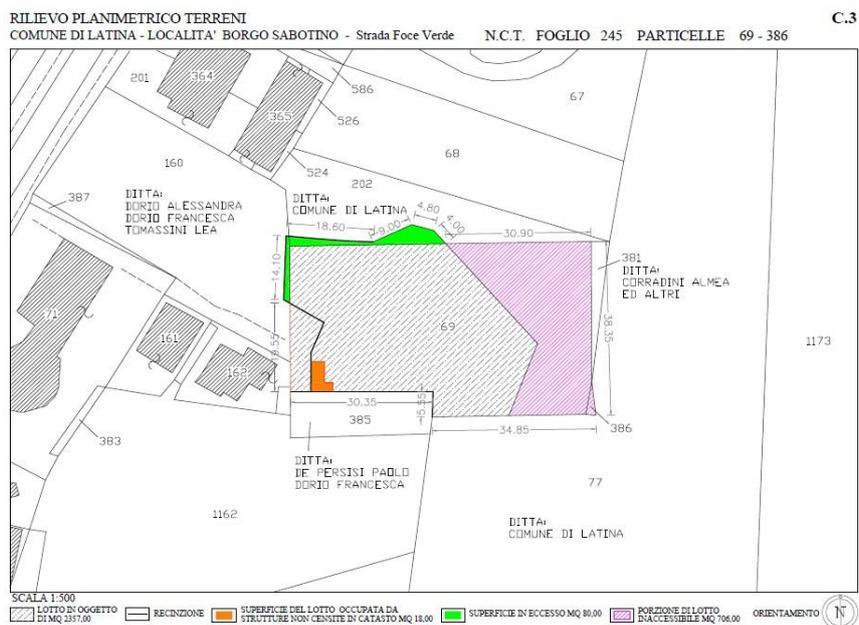
Il terreno oggetto di stima è censito al Catasto Terreni nel Comune di Latina, intestato alla REGIONE LAZIO, così come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
245	69	Seminativo	1	2.297	Euro 38,55	Euro 22,54
245	386	Seminativo	2	8	Euro 0,11	Euro 0,07



C.4 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

In merito al rilievo planimetrico si allega la planimetria redatta dai tecnici di Laziocrea relativa all'immobile da alienare e dell'immobile da demolire:



Via Foceverde - Latina
N.C.T Foglio 245 Particella 69-386



D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La determinazione del prezzo, per effetto della pianificazione urbanistica sopra indicata avverrà attraverso il Valore di Trasformazione in riferimento alla potenzialità edificatoria derivante dalla pianificazione vigente, come da tabella che segue:

Particella Piano PPE	Superficie come da PPE	cubatura realizzabile mc	superficie edificabile mq	note
69b	297,00	890,00	297,00	Superficie di compensazione
69a	2063	0	0	le pertinenze non rientranti nella edificazione verranno cedute al Comune
386	10	0	0	

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

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 Borgo Sabotino (LT);

Kc = costi relativi alla costruzione di immobile di cui all'edilizia sovvenzionata regionale;

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

Valori OMI

Dettagli Latina - Foglio 245 - Part...

Valori OMI 2022/2

Comune LATINA
Zona OMI E14/Suburbana/LATINA LIDO, BORGO SABOTINO, FOCE VERDE, STRADA LUNGOMARE(P), CAPO PORT...

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.200	1.350
Abitazioni civili	Ottimo	1.550	1.800
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.050	1.350
Box	Normale	380	550
Negozi	Normale	810	1.200
Ville e villini	Normale	1.500	1.900

Dettagli Latina - Foglio 245 - Part...

Valori OMI 2022/2

Comune LATINA
Zona OMI E14/Suburbana/LATINA LIDO, BORGO SABOTINO, FOCE VERDE, STRADA LUNGOMARE(P), CAPO PORT...

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,80%	6,04%
Abitazioni civili	Ottimo	4,80%	4,80%
Abitazioni di tipo economico	Normale	5,14%	6,31%
Box	Normale	5,68%	5,89%
Negozi	Normale	6,96%	7,10%
Ville e villini	Normale	3,68%	4,11%

VALORE DI MERCATO

Superficie commerciale mq	Valore di mercato €/mq (OMI medio)	Prodotto	Vmp
297,00	1.475,00 €	297*1475	438.075,00 €

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (Kc)

CALCOLO DEL COSTO DI PRODUZIONE DEL FABBRICATO Kc

Costo di costruzione residenziale al mq = € 837,00

(Costo derivante determina n. G 01791 del 19/02/2014 - Aggiornamento ISTAT al 02/2023)

			Cc al mq	mq edificabili	Totali
A	Costo di costruzione residenziale + IVA al 10%		€ 1.091,20	258,26	€ 281.813,31
B	Miglioramento requisiti acustici ed igrotermici max 6%	1,00%	€ 10,91	258,26	€ 2.818,13
C	Intervento in zona sismica max 7%	1,00%	€ 10,91	258,26	€ 2.818,13
D	Tipologia onerosa (Schiera e singola) max 5%	1,00%	€ 10,91	258,26	€ 2.818,13
E	Edificazione su terreni accidentati max 5%	0	€ -	258,26	€ -
F	Interventi localizzati in comuni sotto 500 m slm con popolazione superiore a 100.000 abitanti max 5%	0	€ -	258,26	€ -
G	Oneri professionali max 18% (Voci A-B-C-D)	10,00%	€ 112,39	258,26	€ 29.026,77
H	Oneri di Permesso a Costruire legge 10/77 = 5% di A	5,00%	€ 54,56	258,26	€ 14.090,67
I	Utile del promotore edilizio max 15%	15,00%	€ 168,59	258,26	€ 43.540,16
L	Spese di rogito e ipocatastali	0	€ -	258,26	€ -
M	Pubblicità immobiliare	0	€ -	258,26	€ -
N	Incidenza parageggi	0	€ -	258,26	€ -
Kc	Costo Totale		€ 1.459,48	258,26	€ 376.925,30

CONTEGGIO ESTIMATIVO			
$Va = (Vmp - Kc) / (1+r)^n$		r %	n
		4,80	4
Vmp	Kc	$(1+r)^n$	Va
438.075,00 €	376.925,30 €	1,206271676	50.693,14 €

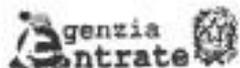
E.1 – Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato possa riconoscersi pari ad **euro 50.693,14 (euro cinquantamilaseicentonovantatre/14)**.

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.

- ALLEGATI

F.1 – Disdetta Contratto di Comodato



NOTIFICA A MEZZO POSTA
(ai sensi dell'art.14 della legge 22/11/1982, n.880)

Notifica scadenza Comodato d'Uso ai signori coniugi Vigo Gianni e Visentini Fiorella del terreno concesso e sito in B.go Sabotino ex proprietà O.N.C per inosservanza dell'accordo di Comodato d'Uso stipulato nell'anno 1985 per verifica dall'incaricato addetto.

Premessa

- Nel lontano 1957 i signori Vigo Gianni e Visentini Fiorella stipularono un contratto di affitto con l'Istituto O.N.C. di un terreno situato in B.go Sabotino Latina, riconosciuto allora come Foglio 81 n° 12 parte a/b, confinante con il terreno di proprietà di Dorio Amedeo (Foglio 81 n° 12 parte c/d/e/f).

- Tale contratto rimase in vigore fino all'anno 1985.

- L'Istituto O.N.C. (ora assorbito da altre cariche dello Stato) nell'anno 1985 per evitare l'effetto della legge usucapione (L. 346/1976), accordò in Comodato d'Uso il terreno su indicato ai coniugi Vigo Gianni e Visentini Fiorella, con l'obbligo al rispetto e al mantenimento del sito come da accordo ben noto tra le parti e accettati, compresi i controlli futuri e a sorpresa degli ispettori incaricati dell'Istituto.

- A causa di un controllo a sorpresa nel mese di giugno 2018, l'incaricato ha verificato l'inosservanza degli accordi stipulati nell'anno 1985, causa improrogabile dello stralcio di Comodato d'Uso e liberazione entro e non oltre il 30 ottobre 2018. Nel percorso del controllo, l'incaricato ha avvisato la signora Visentini Fiorella dell'arrivo di una notifica Statale, esplicativa dello stesso.

Accordi non rispettati.

- Il terreno concesso in Comodato d'Uso deve rimanere privo di rovi e o canneti, così come privo di buche o depositi erbosi, si concede la coltivazione di un orto privato, l'allevamento di pollame e leporidi.

- Il terreno concesso dall'O.N.C. può essere adibito all'allevamento di pollame, oche, papere, faraone e conigli, ma non ovini di cui si permette la presenza di uno al massimo tre capi in età inferiore alla riproduttiva.

- L'alloggio degli animali deve essere consono, con costruzioni in legno o muratura di altezza superiore a metri 2,5 e mantenuti privi di escrementi. Il pollaio e la conigliera saranno divisi nella costruzione, ma possono confinare. Entrambe le strutture saranno fornite di supporti in legno a diverse altezze per il riposo notturno degli animali e posti per la deposizione delle uova/cova/figliate.

- Per il libero movimento degli animali il terreno sarà adibito un prato, a misura di allevamento a terra per almeno la metà dell'intero sito in Comodato d'Uso. Il prato del pollame sarà limitato da rete, diviso da quello dei conigli che dovrà essere delimitato da una rete perimetrale fissata con cemento profondo almeno 50 centimetri.

F.2 – Documentazione Fotografica



Fabbricato da demolire

