

REGIONE LAZIO

UNIVERSITÀ AGRARIA CIVITAVECCHIA

Pot. N. 1695 del 14-07-2020



UNIVERSITA' AGRARIA DI CIVITAVECCHIA



Luglio 2020

PERIZIA PER LA CONCILIAZIONE della causa RG 17/2019

tra i sig.ri Ciccarelli Valerio e Di Rienzo Annunziata e

'UNIVERSITA' AGRARIA

Il perito demaniale ~~incaricato~~  
dott agr Giuseppe Manacà



IN AFFISSIONE  
DAL 14-07-2020

UNIVERSITÀ AGRARIA CATTOLICA  
POL. N. 109

## INDICE

I.	INCARICO	03
II.	CONSIDERAZIONI PRELIMINARI	04
III.	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	09
IV.	FONTI DELLA PRETESA DEMANIALITA' CIVICA	12
V.	STIMA DELL'INDENNITA'	13
VI.	CONCLUSIONI	16

### ALLEGATI

Visure catastali

## I. INCARICO

Il sottoscritto perito ed istruttore demaniale dott agr Giuseppe Monaci, iscritto all'Albo dei periti demaniali della Regione Lazio, è stato incaricato dalla Università Agraria di Civitavecchia con del Comitato Esecutivo n 30 del 3 luglio 2020 di redigere la presente perizia di stima per la definizione della indennità che i richiedenti Valerio Cicarelli e Annunziata Di Rienzo dovrebbero corrispondere al fine di conciliare la causa RG 67/2019 pendente presso il Commissariato Usi Civici di Roma ed attivata dalla suddetta.

La causa è stata attivata per contestare la *qualitas soli* del terreno su cui è sorto l'appartamento di proprietà dei richiedenti, che secondo gli accertamenti condotti in sede amministrativa risulterebbe di demanialità civica.

La conciliazione comporta la rinuncia delle reciproche pretese previa corresponsione di un indennizzo alla collettività, rappresentata dalla U.A.



## II. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

La complessa vicenda degli usi civici di Civitavecchia si origina dalle rivendicazioni del XIX secolo, che dettero luogo alla costituzione di una associazione Agraria sin dal 1914. Nel 1926 furono inoltrate molte rivendicazioni di terre civiche e dopo molti decenni di confronti giudiziari fu emanata la Sentenza Commissariale n 19 del 23 febbraio 1990, emessa dal Commissario dott Eduardo Di Salvo.

Fu riconosciuta la natura demaniale civica del territorio costituente le ex tenute di Ferrara e Mortelle e fu riconosciuta l'esistenza di diritti civici nelle terre della ex tenuta Tredici Quartucci, di proprietà privata.

Il Giudice dispose quindi la reintegra delle terre di demanio civico, rimettendo alla Regione Lazio e per essa all'assessore ex art 28 L 1766/1927 l'accertamento delle stesse ed ordinò la liquidazione di diritti civici sulla Tenuta XIII Quartucci, rinviando alla Regione affinché provvedesse in via amministrativa.

I successivi accertamenti condotti dal perito demaniale arch Paola Rossi in più anni (2003 - 2011) portarono alla individuazione delle superfici interessate e la Regione approvò tale lavoro con Determina Dirigenziale n A07844 del 30 settembre 2013.

Una parte dei terreni di demanio civico e dei terreni gravati da uso civico individuati erano urbanizzati e sia prima che dopo la sentenza del 1990 sono stati interessati da atti di conciliazione che hanno liberato ampie porzioni di terreno dalle pretese di usi civici, previo distacco di porzioni che sono andati ad aumentare la consistenza del demanio civico.

Nell'estate 2018 la U.A. ha affidato al sottoscritto in qualità di nuovo perito demaniale un lavoro di ricognizione al fine di approfondire le analisi condotte a suo tempo dalla perito Rossi: il risultato di tale ricerca ha apportato diverse novità nella individuazione delle terre gravate e delle terre di demanio civico. Il lavoro è stato adottato dalla UA nell'ottobre 2018 e nel gennaio 2019 è stato inoltrato alla Regione



con il supporto di tutte le informazioni che la Regione stessa ha chiesto. E' stato poi sottoposto ad osservazioni da parte degli interessati ed ora sta seguendo il suo iter di approvazione.

Allo stesso tempo alcuni privati proprietari di terreni che hanno preso atto di essere classificati come occupatori abusivi di demanio civico, hanno prodotto ricorso in sede Commissariale per chiedere l'accertamento giudiziario della *qualitas soli*, contestando la pretesa di demanialità civica dei terreni.

Tra questi ricorrenti figurano anche i richiedenti, che ora con la richiesta di transazione intendono porre fine al contenzioso che rischia di trascinarsi ancora per molti anni nelle varie sedi di giudizio.

Dopo la sentenza del 1990, ma soprattutto negli anni 2000, sono state prodotte dal perito demaniale della UA molte perizie per sistemazione degli usi civici, soprattutto riguardanti legittimazioni di alienazioni del demanio civico, ma anche qualche conciliazione di ricorrenti che contestavano il contenuto della sentenza del 1990.

Occorre ricordare che la Regione Lazio aveva affrontato la materia degli usi civici disciplinandola con la LR n 1 del 3 gennaio 1986, soggetta poi a numerose modifiche ed integrazioni: è intervenuta la LR n 59 del 19 dicembre 1995, la LR n 57 del 17 dicembre 1996, la LR n 6 del 27 gennaio 2005, la LR n 11 del 18 febbraio 2005, la LR n 7 del 14 luglio 2014, la LR n 12 dell'11 agosto 2016 e la LR n 9 del 14 agosto 2017.

Si sono affrontate soprattutto le molteplici problematiche connesse alla avvenuta edificazione su terre di demanio civico e si è normato l'affidamento di incarichi ai periti ed agli istruttori demaniali, nonché il funzionamento di Associazioni agrarie ed Università.

Già negli articoli 5, 6 e 7 della Legge Regionale 1/1986 si prevedeva l'alienazione dei terreni che avevano acquisito carattere o destinazione edificatoria stabilendo un prezzo od un canone agevolato. In particolare, all'articolo 8 si prevedeva che sui terreni ove era stato edificato senza l'assenso dell'Associazione agraria, se le costruzioni erano conformi o comunque suscettibili di condono potevano essere alienate all'occupatore.

Con la LR 6/2005 si abrogarono gli articoli 5, 6 e 7 e si modificò l'art 8 della LR 1/86 e tale articolo fu nuovamente modificato con l'art 1 c 140 della LR 12/2011 e con l'art 2 c 96 della LR 2/2014: l'alienazione poteva essere effettuata in favore degli occupatori di terreni edificati e mediante asta pubblica se i terreni erano divenuti edificabili. Nel primo caso si effettuava la vendita per costruzioni legittime e condonate interessando il suolo edificato e le relative pertinenze sino al massimo della estensione minima del lotto disposta dallo strumento urbanistico della zona.

Una importante condizione venne introdotta al c 6 dell'art 8: se l'accertamento dell'appartenenza del terreno al demanio civico sopravveniva dopo un contratto di compravendita registrato e trascritto riguardante prime case (costruzioni eseguite o da eseguire) l'interessato poteva "consolidare" l'acquisto a titolo oneroso. In tal caso l'ente a titolo conciliativo stabiliva il valore del terreno che l'interessato doveva pagare, ma l'importo sarebbe stato ridotto di una percentuale sino all'80%. La Regione approvava la deliberazione dell'ente.

Tale facilitazione venne estesa anche a: costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali con superficie complessiva sino a 1.500 mq; costruzioni o impianti destinati ad attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; costruzioni o impianti destinati ad attività turistico ricettive ed agrituristiche di superficie complessiva inferiore a 2.000 mq e di superficie complessiva inferiore a 2 ettari nel caso di strutture ricettive all'aria aperta ed impianti sportivi.

Con il c 7bis introdotto con le LR 21/2011 e 7/2014 si consentì di ridurre il valore di alienazione per le abitazioni edificate sino al 45% con deliberazione motivata dell'Ente, approvata dalla Regione nel caso di particolari situazioni di esigenze abitative per coloro che avevano acquistato una casa o un terreno per edificarvi una casa da destinare a prima casa purché non superasse i 450 metri cubi.

Con la LR 12/2016 all'art 17 c 17 per l'alienazione il quadro mutò, in quanto le disposizioni sopra esposte per il consolidamento a titolo oneroso si estesero a tutti i



terreni, edifici o porzioni di edifici (singoli appartamenti di un palazzo) e non solo per quelli destinati a prima casa. Inoltre, la somma che a titolo conciliativo si doveva chiedere all'interessato, oltre alla riduzione sino all'80% fruiva della ulteriore riduzione di 1/3.

Parimente la riduzione per acquisto di case o terreni su cui edificare prime case per abitazioni che non sviluppino più di 450 mc giungeva all'80% e non più al 45%. In tali casi, così come gli altri previsti al c 6 dell'art 8, il c 19 dell'art 17 prevedeva che il prezzo potesse essere corrisposto in dieci annualità con corrisposta di interessi pari all'interesse legale vigente.

Con la LR dell'agosto 2017 al punto 6 dell'art 8 si è aumentato lo "sconto" aggiungendo all'80% l'abbattimento ad 1/5 ed estendendo questo beneficio a tutti i terreni edificabili, edifici e a tutte le attività e quindi non solo ai terreni o agli edifici destinati a prima casa. Al successivo punto 6 bis si è previsto che gli enti titolari dei diritti civici, che si avvalgono dei propri tecnici per elaborare le stime, debbono dotarsi di un criterio in base con il quale affrontare le stime.

Nella evoluzione sopra tratteggiata della normativa regionale, si palesa la volontà del legislatore di sanare le pregresse situazioni agevolando la sistemazione. Ciò nella consapevolezza che nel Lazio la grande estensione delle terre civiche e la complessità e lunghezza delle cause di accertamento ha comportato che, del tutto in buona fede, molte espansioni residenziali hanno interessato terre poi risultate di demanio civico.

La sentenza della Corte Costituzionale n 113 del 31 maggio 2018 ha cassato l'art 8 della Legge Regione 1/1986 ritenendo non rispondente alla Costituzione svalire il valore di un demanio civico per premiare un abusivo occupatore.

Non si può disconoscere un tale assunto, ma d'altra parte esiste una problematica innegabile che la Regione aveva voluto affrontare anche se con un provvedimento non idoneo: le occupazioni in buona fede di terreni acquisiti con atti di acquisto da tutti ritenuti validi e poi edificati, o di edifici parimenti acquistati o ereditati. Il legislatore quindi aveva come obiettivo quello di facilitare il consolidamento, cioè la



regolarizzazione di atti di provenienza di un immobile ritenuti legittimi, e questa problematica tutt'ora è sospesa ed attende una equa considerazione nella normativa che lo Stato dovrà elaborare.

La sentenza della Corte Costituzionale infatti ha posto una fondamentale problematica di ordine generale, in quanto ha riconosciuto competere allo Stato e non alle Regioni la decisione se poter alienare o legittimare (e quindi eliminare) le terre civiche. Non dubitiamo che il legislatore statale nell'affrontare questi problemi armonizzando la legislazione esistente (L 1766/1927 e Legge 168/2017) riconoscerà una differenza tra coloro che occupano terre riconosciute gravate da usi civici con sentenza intervenuta dopo che vi siano state realizzate edificazioni e coloro che hanno occupato consapevolmente terre di demanio civico. Ciò a partire da una norma tutt'ora vigente ove si prevede l'alienazione, ovvero l'art 12 della L 1766/1927.

Abbiamo riferito di questa problematica perché è molto attuale, dato che ha comportato in Civitavecchia una stasi delle operazioni di sistemazione che offrivano risposta a chi intendeva regolarizzare la sua posizione in sede amministrativa.

Ci serve anche per precisare che l'operazione che stiamo conducendo è tutt'altro: stiamo trattando della transazione di una causa e non di una operazione di sistemazione.

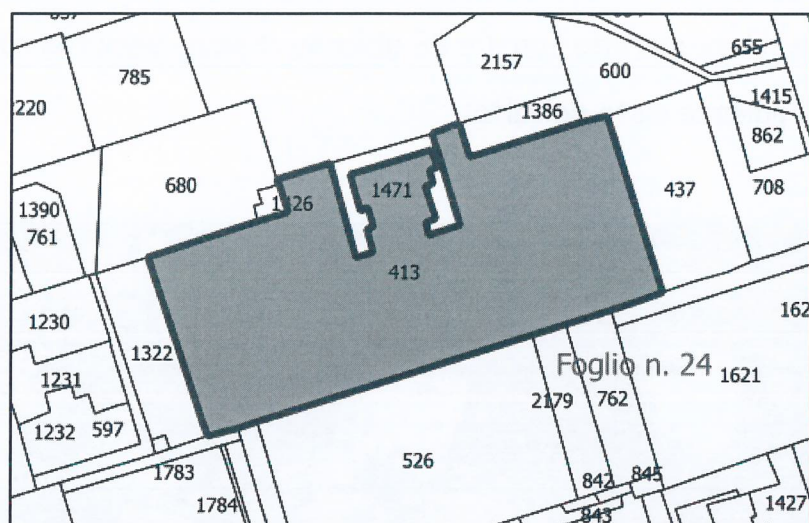
Quindi l'oggetto della presente perizia non è una alienazione di demanio civico ma un accordo tra le parti, che rinunciano alla richiesta di definire la qualitas in sede giudiziaria previo accordo economico su un indennizzo.



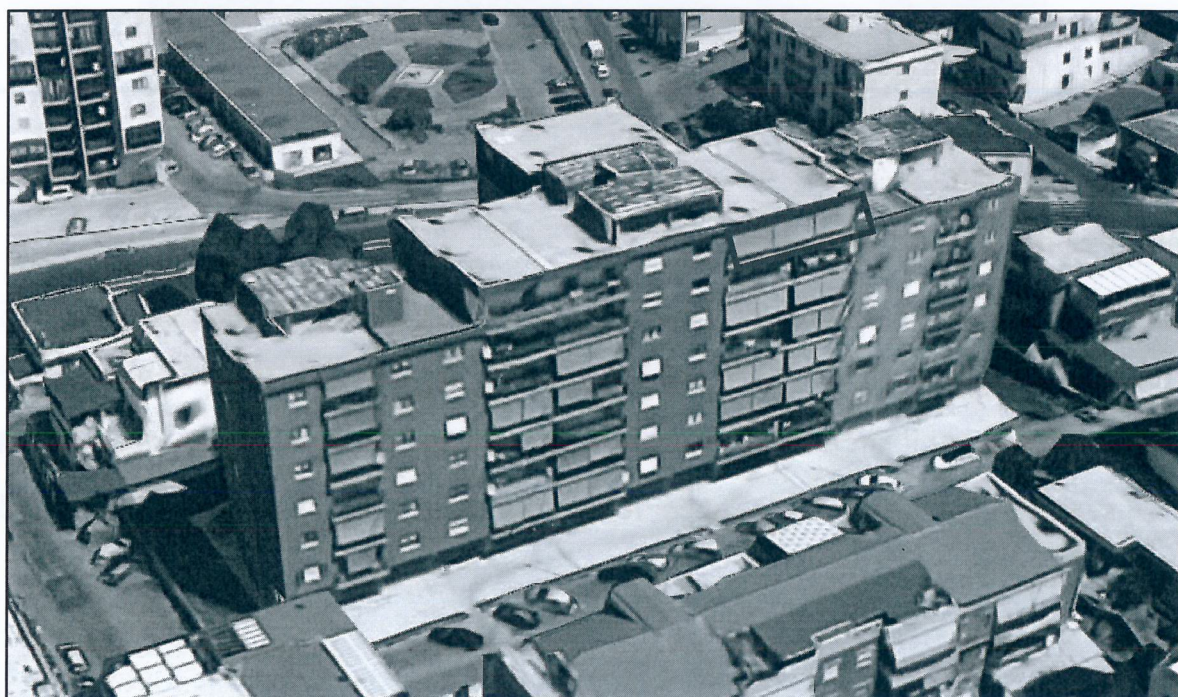
### III. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La richiesta di conciliazione si riferisce ad un appartamento situato al settimo e ultimo di un palazzo ubicato in via Marcantonio Colonna snc, oltre ad un box e cantina al piano interrato.

Il palazzo (PT + 7) è censito alla p.lla 413, di superficie 2.820 mq: Entro tale particella ricade anche un'area dedicata a parcheggio:



Nella seguente foto si apprezza la veduta del palazzo estratta da google maps (in rosso, l'identificazione dell'appartamento):





L'edificio fu realizzato dalla Coop AURORA IV '77 in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Civitavecchia in data 18 dicembre 1978 n.270 e successiva variante del 25 febbraio 1982. I lavori risultano iniziati il 17 dicembre 1979 e terminati il 6 aprile 1984. Il certificato di abitabilità venne rilasciato il 6 aprile 1984. L'edificio è composto di tre scale (A, B e C), con 46 appartamenti, 46 box e un locale a destinazione commerciale. Con atto del dott Paolo Becchetti del 12 aprile 1984, i sig.ri Ciccarelli/ Di Rienzo acquistavano l'appartamento distinto all'int 21 della scala B ubicato al settimo piano e il box distinto con il n 28 ubicato al piano seminterrato.

Di seguito il palazzo visto dall'alto:

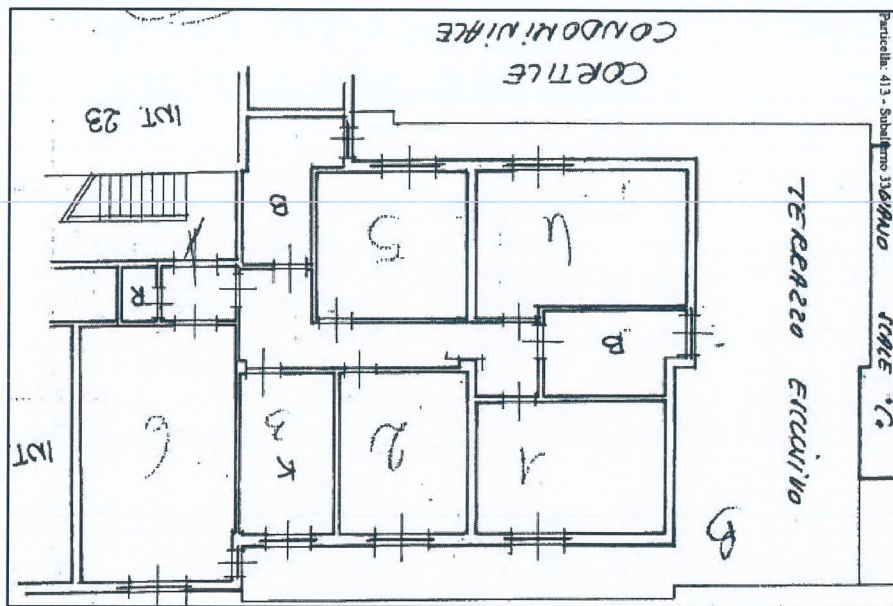


L'appartamento è censito alla p.lla 413 del fg 24 sub 33 (A2) e sub 74 (C6) come si apprezza dalla visura in **allegato 1**.

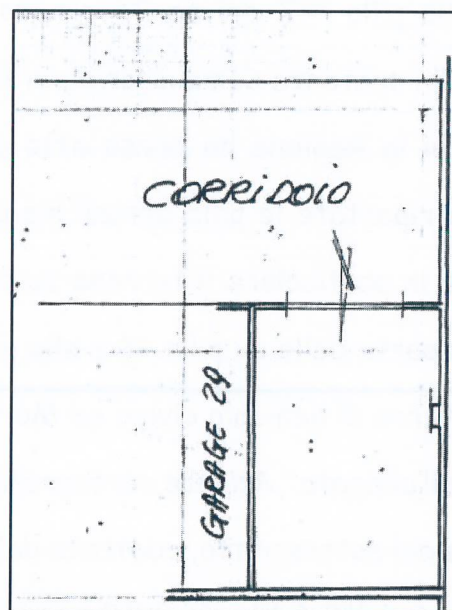
Il nostro appartamento si trova al piano settimo, nella parte più alta del palazzo ove il solaio di copertura del piano sesto consente la disponibilità di ampia superficie per terrazzi. Difatti il nostro appartamento gode di una ampia terrazza di ben 70 mq.

Di seguito la planimetria dell'appartamento e della terrazza, e la planimetria della cantina al piano S1





Planimetria del posto auto di 21 mq (n 28), ubicate al piano interrato.



Si nota in visura risulta l'accesso dei garage da v Togliatti mentre in realtà si accede da v Nenni. Di seguito la foto degli ingressi dei garage da v Nenni, a piano S1:



#### IV. FONTI DELLA PRETESA DEMANIALITA' CIVICA

Il terreno censito alla p.lla 413 del fg 24 risulta "demanio civico" in ricerche condotte in attuazione della sentenza Commissariale n 19/1990. Nella ricerca redatta dall'arch Paola Rossi, di cui la Regione ha preso atto con Det. Dir. A07844 del 30 settembre 2013, non sono riportate le p.lle attuali ma quelle di impianto del catasto. L'attuale p.lla 413 fg 24, e in particolare il terreno su cui ricade l'appartamento della richiedente, corrisponde a parte della ex p.lla 46 e alla p.lla 413 del fg 24, elencata tra quelle facenti parte delle terre di demanio civico ex Mortelle nell' "elenco particellare" a pag 6 e rappresentato nell'allegato "*Atlante cartografico delle terre demaniali*".

Nella ricerca redatta dal sottoscritto, adottata dalla U.A. con delibera del CDA n 76 dell'11 ottobre 2018 e n 6 dell'8 febbraio 2019, pubblicata con Det. Dir. G01938 del 21 febbraio 2019, si individua la particella 413 fg 24 tra quelle facenti parte delle terre di demanio civico ex Mortelle, come rappresentato nella "carta 2A Demanio civico ex Tenute Mortelle e Ferrara" e relativo elenco particellare a pag 40. In tale ricerca si esaminano gli atti liberatori degli usi civici del passato, ma nessuno di questi ha interessato l'area in questione. Si precisa che tale accertamento è tutt'ora in esame presso la Regione Lazio.



## V. STIMA DELL'INDENNITA'

Al fine di individuare la equa indennità che spetta alla U.A. per perfezionare la conciliazione della causa, ci si attiene a quanto sinora proposto per casi analoghi considerando di dover procedere con un criterio di stima che abbia il pregio della chiarezza e della semplicità di interpretazione, così che sia ben leggibile e non si presti a sperequazioni tra situazioni simili.

Abbiamo già argomentato nelle perizie passate che se pur non è nostro compito giungere al valore dell'immobile, è pur vero che a tale valore l'indennità deve essere relazionata e quindi occorre in primo luogo individuare un metodo per stabilire il valore di riferimento del terreno edificato.

A tal fine in assenza di valori comparabili per le stime ci si riferisce al calcolo del valore di trasformazione, per cui: *Valore suolo = valore dell'edificato - (costo di costruzione + spese varie)*. Possiamo effettuare la stima del valore del terreno dell'intero lotto e l'attribuzione della quota parte afferente al richiedente tramite i millesimi, oppure, se in carenza di dati relativi all'intero edificio, possiamo effettuare la stima del terreno limitandoci ai dati dell'appartamento sottraendo al suo valore il calcolo dei relativi costi. Il risultato è il medesimo se pur individuato tramite due diversi percorsi.

Nel presente caso non sono disponibili né si possono rinvenire nei pubblici registri dati affidabili sulla consistenza delle componenti dell'intero edificio. Si procede quindi con la stima utilizzando i soli elementi sicuri che abbiamo a disposizione ovvero i 135 mq dell'appartamento + la terrazza di 70 mq e 21 mq del box.

Il primo elemento da considerare è il valore di mercato dell'immobile e assumiamo, tenendo conto di collocazione, tipologia, caratteristiche e dotazioni, che il suo valore attuale possa attestarsi su una somma pari a € 1.300,00/mq. Alla superficie dell'appartamento sommiamo la superficie ragguagliata delle terrazze, tenendo conto di quanto previsto nel DPR 138/1998 in tabella C, che prevede per la terrazza comunicante con l'appartamento un'aggiunta del 30% sino a 25 mq di superficie della terrazza e del



10% per la superficie superiore, quindi  $25 \times 30\% + 45 \times 10\% = 12$  mq. Per il box auto consideriamo il 25% del valore dell'appartamento quindi  $21 \times 25\% = 5,25$  mq.

Quindi:  $\text{€ } 1.300,00 \times (135 + 12 + 5,25) = \text{€ } 197.925,00$ .

Per il costo di costruzione attuale (ricostruzione) prendiamo a riferimento il valore delle tabelle approvate nel dicembre 2019 per l'anno 2020 dall'Ordine degli architetti di Grosseto riguardo a edifici residenziali di tipo medio o economico:  $\text{€ } 346/\text{mc}$  diminuito del 10% per edifici superiori a 3000 mc. Inoltre per le porzioni interrato il costo viene ridotto del 50%

I mc dell'appartamento sono  $135 \times 3,20$  (h utile 2,9 ml) = 432 mc mentre i mc del garage sono  $21 \times 2,8$  (h utile 2,5 ml) = 58,80

Il costo somma quindi  $\text{€ } (311,4 \times 432 + 155,7 \times 21) = \text{€ } 137.794,50$ .

Occorre osservare che in questo particolare caso la grande terrazza non è in oggetto rispetto all'appartamento ma è realizzata sulla copertura del piano sesto, e quindi è doveroso considerare la quota parte del costo di costruzione a lei afferente; e occorre farlo con un metodo tanto chiaro quanto sintetico. I 70 mq della terrazza proiettati sul terreno sono stati realizzati sui 5 piani ma sarebbe eccessivo calcolare tale costo col solito metodo, e poi suddividere per 5 perché otterremo il costo teorico di un piano abitato. La soluzione, tanto sbrigativa quanto ineccepibile, è sottrarre il teorico costo dei soli 12 mq risultanti dal ragguglio tra il valore della terrazza e il valore dell'appartamento. Quindi  $(12 \times 4 \times 3,2) + (12 \times 2,8)/5 = 37,44$  mc e perciò costo da detrarre:  $37,44 \times 311,4 = \text{€ } 11.658,82$ . Totale costo di costruzione da detrarre: 149.453,32

Detraiamo poi il 10% del valore per calcolare l'utile dell'impresa e il 10% del costo per considerare tutte le spese varie (progettazione e direzione lavori, accatastamento ecc..).

Avremo quindi un valore del terreno edificato pari a  $\text{€ } 197.925,00 - (149.453,32 + 19.792,50 + 14.945,33) = \text{€ } 13.733,85$ .

Questo è quindi un valore di riferimento per il nostro valore x.

A questo punto dobbiamo proporre un equo valore per l'indennità che i richiedenti deve corrispondere per la conciliazione.

E' una semplice ma fondamentale operazione che sottende una tematica che abbiamo approfondito dal 2018 argomentando che per le conciliazioni si perviene alla individuazione dell'indennizzo tramite una sostanziosa detrazione percentuale rispetto all'ipotetico valore del terreno calcolato come sopra, che - lo ripetiamo ancora - non ha nulla a che vedere con la indennità che dobbiamo individuare ma segna solo un elemento teorico di paragone.

Sulla base di una nostra proposta dell'ottobre 2019, che vedeva una diminuzione del calcolo dell'indennità a carico dei richiedenti rispetto alle valutazioni precedenti, si è sviluppato un confronto presso il Commissariato Usi Civici.

Il criterio guida è l'adozione di una forte percentuale di abbattimento rispetto al valore calcolato. Rammentiamo che la Legge del 1927 all'art 5 ha sintetizzato il valore dei diritti civici in una percentuale che riassume il diverso "peso" dei diritti riconosciuti, distinguendo la classe del diritto stesso (essenziale od utile ai sensi dell'art 4), nonché valutando l'incidenza del diritto sui processi produttivi relativi all'appezzamento su cui gravava.

Anche noi abbiamo quindi proceduto così, condensando in una percentuale diverse considerazioni rispetto ad un ipotetico valore di mercato dell'area.

Per la buona fede da parte del richiedente nell'acquisizione del terreno e nella sua edificazione, la percentuale deve essere elevata perché queste azioni sono avvenute in base ad atti di acquisto o successione e di autorizzazioni amministrative che avevano i crismi della legittimità; ciò deve comportare un sostanzioso abbattimento rispetto al valore del terreno, che abbiamo quantificato nel 60%.

Il risparmio dei costi di causa è un altro elemento reale: in relazione ai risparmiati costi per l'assistenza legale, gli accertamenti peritali e le spese di una causa civile di questo tipo, che facilmente si protrarrebbe nei diversi gradi di giudizio, abbiamo proposto un ulteriore 15% di abbattimento.



La eliminazione dell'incognita dell'esito del contenzioso, che potrebbe anche concludersi con il disconoscimento della *qualitas* demaniale del terreno, può essere apprezzata producendo un ulteriore abbattimento del 10%.

Come ultima considerazione abbiamo posto la problematica della impossibilità tecnica di una reintegra: prescindendo da cosa comporterebbe per la pace sociale l'avvio di un procedimento di reintegra in aree edificate, tale atto sarebbe materialmente impraticabile. I terreni sono connessi con i fabbricati, le strade e piazze pubbliche, gli impianti sportivi e i sottoservizi che servono parte di una rete ben più ampia. Acquisire i terreni significherebbe quindi acquisire anche ciò che è ad essi connesso, ma il suo valore dovrebbe essere rimborsato ai titolari, altrimenti si avrebbe un illecito arricchimento da parte della U.A. Ciò, sommato al fatto che, a ben vedere, i richiedenti la conciliazione sono i residenti, cioè gli utenti che beneficerebbero in condominio delle proprietà collettive reintegrate. Questo insieme di considerazioni ha reso opportuna una ulteriore riduzione del 10%. Abbiamo quindi un totale del 95% di abbattimento.

Il Commissario stesso, supportato da una CTU, ha valutato equa la proposta ed ha approvato la prima perizia valutata con tale criterio con sua Ordinanza, dando il via libera alla adozione di tale criterio per le ulteriori valutazioni.

Avremo quindi una indennità di € € 13.733,85 - 95% = € 686,69

## VI. CONCLUSIONI

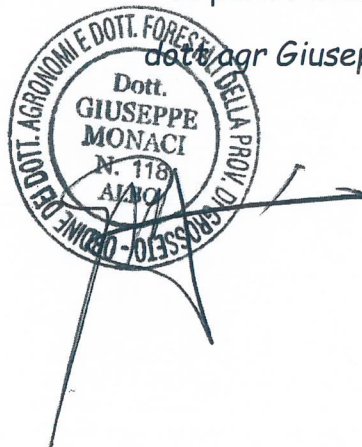
I proprietari Valerio Ciccarelli, nato a Itri il 24 febbraio 1944 c.f. CCC VLR 44B24 E375F, e Annunziata Di Rienzo, nata a Minturno il 16 febbraio 1948 c.f. DRN NNZ 48B56 F224E, a chiusura del contenzioso in atto presso il Commissariato di Roma causa RG 67/2019 contro l'Università agraria di Civitavecchia in merito alla *qualitas soli* del terreno afferente al suo appartamento con ampia terrazza e box, ubicato in Civitavecchia via Marcantonio Colonna snc e censito al catasto fabbricati del Comune di Civitavecchia p.lla 413 del fg 24 sub 33 (cat A/2) e sub 74 (cat C/6) nello spirito di

amichevole composizione dovranno corrispondere alla Università agraria una indennità di € 686,69.

Civitavecchia, 10/07/2020

Il perito demaniale

*dot. agr Giuseppe Monaci*

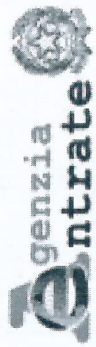




ALLEGATO 1

Visura catastale

---



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/06/2020 - Ora: 17.51.50 Segue

Visura n.: T286123 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/06/2020

Dati della richiesta	Comune di CIVITAVECCHIA ( Codice: C773)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 24 Particella: 413 Sub.: 33

### INTESTATI

1	CICCARELLI Valerio nato a ITRI il 24/02/1944	CCCVLR44B24E375F*	(1) Proprieta' per 1/2
2	DI RIENZO Annunziata nata a MINTURNO il 16/02/1948	DRNNNZ48B56F224E*	(1) Proprieta' per 1/2

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

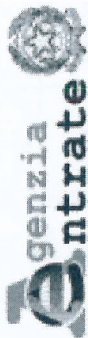
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		24	413	33	3		A/2	3	7,5 vani	Totale: 147 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 135 m <sup>2</sup>	Euro 871,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA MARCANTONIO COLONNA n. SC piano: 7 interno: 21 scala: B;											
Notifica	8898/1998	Partita		1009610	Mod.58							

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C773 - Sezione - Foglio 24 - Particella 413

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 18/04/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		24	413	33	3		A/2	3	7,5 vani		Euro 871,52 L. 1.687.500	VARIAZIONE del 18/04/1984 in atti dal 18/05/1998 P. R. A. 1998/1999 (n. 31363.32/1984)
Indirizzo	VIA MARCANTONIO COLONNA n. SC piano: 7 interno: 21 scala: B;											
Notifica	8898/1998	Partita		1009610	Mod.58							





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/06/2020

Data: 24/06/2020 - Ora: 17.53.27 Segue

Visura n.: T286831 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CIVITAVECCHIA ( Codice: C773)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 24 Particella: 413 Sub.: 74

### INTESTATI

1	SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA AURORA IV 77 A R L CON SEDE IN CIVITAVECCHIA	
2	SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA AURORA IV 77 A A R L CON SEDE IN CIVITAVECCHIA	

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale Totale: 21 m²
1		24	413	74	3		C/6	6	21 m²		Euro 159,43
Indirizzo 8834/1998 VIALE PALMIRO TOGLIATTI n. SC piano: S1 interno: 28;											
Notifica 8834/1998										Mod.58	-

Mappati Terreni Correlati  
Codice Comune C773 - Sezione - Foglio 24 - Particella 413

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 18/04/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		24	413	74	3		C/6	6	21 m²		Euro 159,43 L. 308.700
Indirizzo 8834/1998 VIALE PALMIRO TOGLIATTI n. SC piano: S1 interno: 28;											
Notifica 8834/1998										Mod.58	-