

REGIONE LAZIO



DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA, PROMOZIONE DELLA FILIERA E DELLA CULTURA
DEL CIBO, CACCIA E PESCA, AREA USI CIVICI CREDITO E CALAMITA' NATURALI UFFICIO USI
CIVICI

UNIVERSITA' AGRARIA DI CIVITAVECCHIA



Febbraio 2022

PERIZIA PER LA LIQUIDAZIONE dei terreni della ditta DI COLA

Il perito demaniale
dott agr *Giuseppe Montaci*



Indice

- Incarico, formalità 3
- Gli Usi Civici in Civitavecchia 4
- Descrizione dei terreni interessati dalla liquidazione 5
- Liquidazione
 - ◆ Criteri generali 6
 - ◆ Stima dei terreni gravati 8
- Conclusioni 9
- Allegati

INCARICO - FORMALITA'

Il sottoscritto Giuseppe Monaci, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Grosseto al n. 118 dal 1989, nonché all'Elenco dei periti ed istruttori demaniali della Regione Toscana dal 1993 e all'Albo regionale del Lazio dei periti, degli istruttori e dei delegati tecnici per il conferimento di incarichi connessi ad operazioni in materia di usi civici, al n. 308 (D.G.R. n. 941 del 24/3/1998), è stato incaricato con Del. del C.E. n 118 del 21 dicembre 2021 della Università Agraria di Civitavecchia, della perizia di liquidazione di un terreno su richiesta della sig.ra Antonia Di Cola.

Si redige quindi la presente perizia estimativa ai sensi degli artt. 5, 6 e 7 della L. 1766/27 e dell'art. 4 della L.R. n.1/ 1986 e ss.mm.ii. e delle circolari e note applicative emesse in merito dalla Regione Lazio.

GLI USI CIVICI IN CIVITAVECCHIA

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.

Nell'ottobre 2018, il sottoscritto subentrato come perito demaniale alla arch P Rossi, ha prodotto un aggiornamento della individuazione catastale, che dopo alcune precisazioni è stato presentato definitivamente alla Regione Lazio nel gennaio 2019.

Dopo le osservazioni pervenute, quasi tutte inerenti la qualitas soli e quindi avviate verso il ricorso giudiziario, la Regione ha continuato l'iter di esame dell'accertamento sino a che in data 21 luglio 2020, con la Del G.R. n 476 dichiarava la "*cessazione della esecutività dell'intero accertamento tecnico ricognitivo*" di cui Det Dir A07844 del 30 settembre 2013 e rendeva esecutivo il mio accertamento per Ferrara e XIII Quartucci, mentre per Mortelle proseguiva invece l'iter di esame.

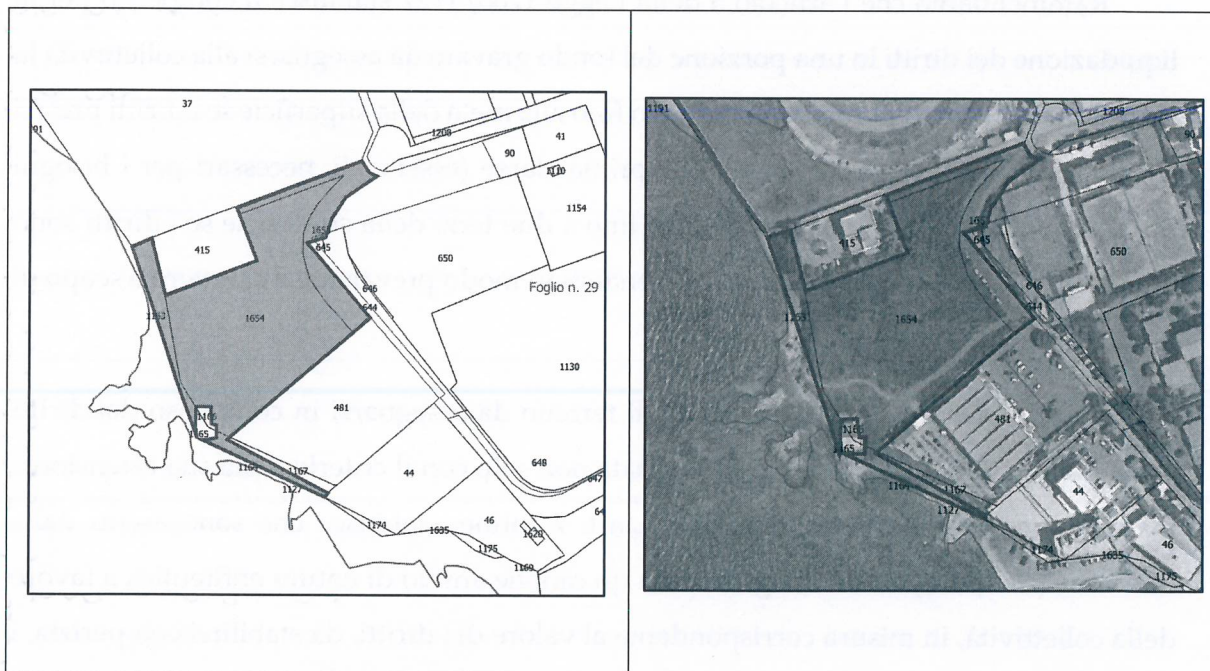
Sulla base di tale accertamento, il terreno , censito al catasto terreni al fg 29 p.lle 23 e 104, figura gravato da usi civici come da elenco particellare esposto nella Del GR 476/2020. Trattasi degli usi civici di pascolo, semina e spica, come risultano evidenziati dalla CTU Cervati che dette origine alla sentenza Commissariale del 1990.

DESCRIZIONE DEI TERRENI INTERESSATI DALLA LIQUIDAZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno corrispondente alle p.lle 1163, 1164, 1653 e 1654 del fg 29 del Comune di Civitavecchia, con superficie complessiva di 0.73.22 ha. Tutte e quattro le particelle sono cointestate alla sig Antonia Di Cola, Luisa Di Cola, Emanuela Alessi, Livia Alessi e Matteo Migliorini.

Le p.lle furono intestate a Erminio Di Cola fino al 1975, poi, in seguito a una serie di successioni pervennero agli attuali intestatari.

Di seguito le particelle catastali 1163, 1164, 1653 e 1654 del fg 29 (in rosso) dove insistono gli immobili della richiedente - e la relativa foto aerea:



Di seguito riportiamo una rappresentazione 3D della zona interessata:



LIQUIDAZIONE

CRITERI GENERALI

Rammentiamo che l'articolo 5 della Legge 1766/1927 stabilisce il compenso per la liquidazione dei diritti in una porzione del fondo gravato da assegnarsi alla collettività la cui entità varia da un minimo di un ottavo fino alla metà della superficie se i diritti pretesi siano ascrivibili (art. 4 L. 1766/27) alla prima classe (essenziali, necessari per i bisogni della vita) o da un minimo di un quarto fino a due terzi della superficie se i diritti sono ascrivibili alla seconda classe (utili, se esercitati in modo prevalente a carattere o scopo di industria).

L'art. 6 prescrive che la porzione di terreno da assegnarsi in compenso dei diritti civici da liquidare dovrà essere determinata non solo con il criterio della sua estensione, ma anche con quello del suo valore. L'art. 7 infine, stabilisce che sono esenti dalla divisione (scorporo) ed invece gravati da un canone annuo di natura enfiteutica a favore della collettività, in misura corrispondente al valore dei diritti, da stabilirsi con perizia, i terreni che abbiano usufruito di sostanziali e permanenti migliorie, ed i piccoli

appezzamenti non raggruppabili in unità agrarie. Si precisa che le migliorie da considerare sono solo quelle agricole.

Giungere allo scorporo o alla imposizione di canone immediatamente affrancabile dipende comunque anche dalla volontà e dalla opportunità che si manifesta e che può essere espressa dall'Ente che amministra le terre di uso civico e dal proprietario delle terre da liquidare.

Circa il valore di riferimento per i terreni, occorrerebbe considerare il valore attuale del terreno a prescindere da cosa vi sia stato realizzato sopra. Si può giungere a questo valore in caso di terreni edificati mediante il valore di trasformazione, e cioè considerando il volume realizzato e/o realizzabile e detraendo poi i costi e gli oneri della trasformazione.

Però, rispettando i criteri imposti dalla Regione, occorre uniformarsi alle indicazioni più volte espresse dalla Regione Lazio: l'art 4 della LR. 1/1986 e ss.mm.ii, indica che occorre adottare i valori dei VAM pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e che il saggio d'interesse di riferimento è quello legale, comunque non inferiore al 2%.

D'altronde, sin dalla Circolare n 1/1997 (prot. n. 2911 dell'8 aprile 1997) la Regione prescriveva che se il perito non avesse potuto determinare il Beneficio Fondiario o la Rendita Netta, avrebbe dovuto fare riferimento ai Valori Agricoli Medi pubblicati.

Ciò si desume da indicazioni pervenute in passato dall'ufficio usi civici della Regione Lazio, che è intervenuta più volte con note esplicative chiarendo alla Università Agraria ed al Comune le procedure da seguire. E' stata richiamata la necessità di applicare i VAM (vedi nota prot 600563 del 27 novembre 2017, nota prot 10573 del 9 gennaio 2018 e nota prot 290486 del 17 maggio 2018) in quanto a parere di quell'ufficio, essendo questi determinati annualmente con riferimento al valore dei terreni liberi da contratti agrari, individuano con precisione il valore del terreno dal punto di vista agronomico.

Le indicazioni regionali affermano che il perito in caso di terreno edificato o edificabile deve prendere in considerazione il valore della categoria più elevata tra quelle dei VAM, e che si possa aumentare tale valutazione sino al 20%.

Queste precise indicazioni indirizzano gioco - forza il perito nella prima delle operazioni di stima che è la valutazione del valore di riferimento dell'immobile, dopo di che procederà all'applicazione della percentuale riferibile ai diritti civici gravanti sul compendio interessato dalla liquidazione, e infine alla individuazione del canone annuo di riferimento.

Anche per quest'ultima operazione la regione Lazio ha stabilito un criterio ben preciso all'art 4 LR 1/1986 al c 3 dell'art 1 che abbiamo accennato in precedenza: ... *L'entità del canone annuo di natura enfiteutica di cui all'articolo 7 della l. 1766/1927 non può essere inferiore al due per cento del corrispondente capitale di affrancazione, stabilito con perizia nei procedimenti di liquidazione dei diritti civici di cui al citato articolo 7 e di cui al presente articolo.....*

Nel nostro caso il terreno si trova in un ambito di applicazione della Rigenerazione urbana e recupero edilizio ai sensi dell'art 1 LR 7/2017 ed esattamente nella zona "Stadio Fattori - Punta del Pecoraro ed altre contigue" e quindi si adotta per tutta la superficie del lotto da liquidare, risultante al catasto terreni, il valore della categoria più alta dei VAM.

STIMA DEI TERRENI GRAVATI

Circa il valore di riferimento prendiamo atto che negli ultimi anni i VAM della provincia di Roma sono quelli della annualità 2019, pubblicati al 20 ottobre 2020. Troviamo che nella regione agraria n 9, che comprende Civitavecchia, per la categoria "orto irriguo" viene indicato un valore di € 53.000,00/ettaro. Trattandosi di terreno non edificato e edificabile solo relativamente in quanto soggetto ai vincoli derivati dalla vicinanza al mare, non applicheremo aumento a questo valore.

Circa la percentuale di scorporo, allo stato attuale diamo atto che in tutti i pregressi provvedimenti, cui ci adeguiamo per perequazione, si è adottata una percentuale di un quarto, tenuto conto della somma dei diritti civici che la sentenza cita per i XIII Quartucci: pascolo, semina e spica e, là dove il terreno fosse boschivo, anche legnatico e ghiandatico.

Riguardo al saggio, dato che l'attuale saggio di interesse legale è dello 1,25%, si applica il dettato dell'art 4 LR 1/1986 applicando il 2%. Una notazione: si compie questa operazione perché l'art 7 richiede l'individuazione di un canone annuo, da affrancare per il tasso di interesse legale vigente, ma liquidare per scorporo o liquidare per affrancazione del canone sono operazioni speculari, giacché se così non fosse si avrebbero due pesi e due misure per la liquidazione ai sensi dell'art 5 e per la liquidazione ai sensi dell'art 7.

Ne risulta che l'applicazione di un tasso di interesse deve essere "neutra" rispetto alla individuazione del valore capitale da corrispondere. Quindi quando si deve affrancare un Canone, se vige un tasso d'interesse legale diverso da quella attuato al momento della sua individuazione, occorre rifarsi a quel saggio. L'adozione del 2% semplifica la situazione ora esposta, nel senso che le future variazioni del saggio di interesse legale, oggi all' 1,25%, nulla cambieranno sino a che tale saggio non supererà il 2%.

Pertanto, considerato che il terreno ha una superficie complessiva di 7322 mq, avremo un valore di riferimento = ha 0,7322 x € 53.000,00 = € 38.806,60

valore di liquidazione = € 38.806,60 x $\frac{1}{4}$ = € 9.701,65

CONCLUSIONI

La richiedente Antonia Di Cola nata a Civitavecchia il 11 giugno 1958 c.f DCL NTN 58H51 C773Z, **liquida i diritti civici gravanti sulla superficie afferente gli immobili censiti alle p.lle 1163, 1164, 1653 e 1654 del NCT di Civitavecchia di 7.322 mq, corrispondendo un canone annuo di liquidazione di € 19,403, ai sensi dell'art 33 RD 332/1928 oppure il relativo capitale di affrancazione di € 9.701,65.**

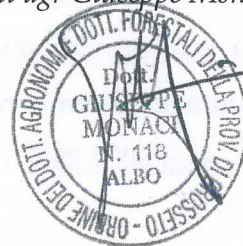
Con il pagamento di detto importo in favore della Università Agraria, che sarà impiegato ai sensi dell'art 24 L 1766/1927 e dell'art 8 bis della LR 1/1986 e ss mm e ii, il suddetto terreno resta libero dai diritti civici gravanti su di esso. Si fa presente che a sensi dell'art 3 c 6 della L 168/2017, una volta perfezionata la liquidazione permarrà sul terreno il vincolo paesaggistico di cui all'art 142 c 1 lettera h.

Il pagamento del capitale di affrancazione del canone potrà essere rateizzato ai sensi dell'art 4 LR 1/1986 e ss mm e ii.

23 febbraio 2022

Il perito demaniale

dott agr Giuseppe Monaci



ALLEGATI

Mappa e visure catastali

A very faint, large-scale map or cadastral plan is visible in the background of the page. It shows a network of lines representing land parcels or boundaries, but the details are too light to be discernible. The map appears to be a technical drawing or a scan of a document, possibly a cadastral map, which is the subject of the text above it.

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI

Vis. tel. (0.90 euro)



E=2255700

Comune: GIATTAVECCIA
Foglio: 29 SVI: Z
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 594.000 X 378.000 metri
28 Gen 2022 10:33:44
Proi. n. 169371/2022

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2022

Data: 24/01/2022 - Ora: 10.37.05 Fine

Visura n.: T90777 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CIVITAVECCHIA (Codice: C773) Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 1163

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito	
						ha are ca			Dominicale Agrario	
1	29	1163		-	INCOLT STER	05 07				
Notifica Annotazioni di studio: classamento aggiornato a seguito di verifica d'ufficio di fabbricato urbano da accertare										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALESSI Emanuela nata a MAGLIANO SABINA il 15/07/1953	LSSMNL53L55E8120*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
2	ALESSI Livia nata a CIVITAVECCHIA il 31/05/1957	LSSLV157E71C773C*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
3	DI COLA Antonia nata a CIVITAVECCHIA il 11/06/1958	DCLNTN58H51C773Z*	(1) Proprieta' per 1/12
4	DI COLA Antonia nata a CIVITAVECCHIA il 11/06/1958	DCLNTN58H51C773Z*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
5	DI COLA Luisa nata a CIVITAVECCHIA il 26/05/1964	DCLLSU4E66C773I*	(1) Proprieta' per 1/12
6	DI COLA Luisa nata a CIVITAVECCHIA il 26/05/1964	DCLLSU4E66C773I*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
7	MIGLIORINI Matteo nato a ROMA il 29/12/1983	MGLMTT83T29H501W*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
DATI DERIVANTI DA SUCCESIONE EX LEGE di TASSI RENATA del 23/12/2017, registrata il 14/12/2018 al Volume: 88888 Numero: 105205 Sede: ROMA in atti dal 06/02/2019, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: CIVITAVECCHIA reg. particolare 797.3/2019			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente al titolare di diritti reali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2022

Data: 24/01/2022 - Ora: 10.39.19 Fine

Visura n.: T92704 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CIVITAVECCHIA (Codice: C773) Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 1164

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito	
						ha are ca			Dominicale Agrario	
1	29	1164		-	INCOLT STER	02 61				
Notifica Annotazioni variato di qualita'										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALESSI Emanuela nata a MAGLIANO SABINA il 15/07/1953	LSSMNL53L55E8120*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
2	ALESSI Livia nata a CIVITAVECCHIA il 31/05/1957	LSSLV157E71C773C*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
3	DI COLA Antonia nata a CIVITAVECCHIA il 11/06/1958	DCLNTN58H51C773Z*	(1) Proprieta' per 1/12
4	DI COLA Antonia nata a CIVITAVECCHIA il 11/06/1958	DCLNTN58H51C773Z*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
5	DI COLA Luisa nata a CIVITAVECCHIA il 26/05/1964	DCLLSU4E66C773I*	(1) Proprieta' per 1/12
6	DI COLA Luisa nata a CIVITAVECCHIA il 26/05/1964	DCLLSU4E66C773I*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
7	MIGLIORINI Matteo nato a ROMA il 29/12/1983	MGLMTT83T29H501W*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
DATI DERIVANTI DA SUCCESIONE EX LEGE di TASSI RENATA del 23/12/2017, registrata il 14/12/2018 al Volume: 88888 Numero: 105205 Sede: ROMA in atti dal 06/02/2019, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: CIVITAVECCHIA reg. particolare 797.3/2019			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente al titolare di diritti reali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2022

Data: 24/01/2022 - Ora: 10.41.17 Fine

Visura n.: T94497 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CIVITAVECCHIA (Codice: C773) Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 1653

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	1653		-	SEMINATIVO 2	10 51		Dominicale Euro 9,77	Agrario Euro 4,61	FRAZIONAMENTO del 07/06/2011 protocollo n. RM0655538 in atti dal 07/06/2011 presentato il 26/05/2011 (n. 655538.1/2011)

Notifica

Partita

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALESSI Emanuela nata a MAGLIANO SABINA il 15/07/1953	LSSMNL53L5E8120*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
2	ALESSI Livia nata a CIVITAVECCHIA il 31/05/1957	LSSLV157E1C773C*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
3	DI COLA Antonia nata a CIVITAVECCHIA il 11/06/1958	DCLNTN58H51C773Z*	(1) Proprieta' per 1/12
4	DI COLA Antonia nata a CIVITAVECCHIA il 11/06/1958	DCLNTN58H51C773Z*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
5	DI COLA Luisa nata a CIVITAVECCHIA il 26/05/1964	DCLLSU64E66C7731*	(1) Proprieta' per 1/12
6	DI COLA Luisa nata a CIVITAVECCHIA il 26/05/1964	DCLLSU64E66C7731*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
7	MIGLIORINI Matteo nato a ROMA il 29/12/1983	MGLMT83T29H501W*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale

DATI DERIVANTI DA

SUCCESSIONE EX LEGE di TASSI RENATA del 23/12/2017, registrata il 14/12/2018 al Volume: 88888 Numero: 105205 Sede: ROMA in atti dal 06/02/2019, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PE CIVITAVECCHIA reg. particolare 797.3/2019

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente al titolare di diritti reali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2022

Data: 24/01/2022 - Ora: 10.42.36 Fine

Visura n.: T95601 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CIVITAVECCHIA (Codice: C773) Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 1654

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	1654		-	SEMINATIVO 2	55 03		Dominicale Euro 51,16	Agrario Euro 24,16	FRAZIONAMENTO del 07/06/2011 protocollo n. RM0655538 in atti dal 07/06/2011 presentato il 26/05/2011 (n. 655538.1/2011)

Notifica

Partita

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALESSI Emanuela nata a MAGLIANO SABINA il 15/07/1953	LSSMNL53L5E8120*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
2	ALESSI Livia nata a CIVITAVECCHIA il 31/05/1957	LSSLV157E1C773C*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
3	DI COLA Antonia nata a CIVITAVECCHIA il 11/06/1958	DCLNTN58H51C773Z*	(1) Proprieta' per 1/12
4	DI COLA Antonia nata a CIVITAVECCHIA il 11/06/1958	DCLNTN58H51C773Z*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
5	DI COLA Luisa nata a CIVITAVECCHIA il 26/05/1964	DCLLSU64E66C7731*	(1) Proprieta' per 1/12
6	DI COLA Luisa nata a CIVITAVECCHIA il 26/05/1964	DCLLSU64E66C7731*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale
7	MIGLIORINI Matteo nato a ROMA il 29/12/1983	MGLMT83T29H501W*	(1) Proprieta' per 1/6 bene personale

DATI DERIVANTI DA

SUCCESSIONE EX LEGE di TASSI RENATA del 23/12/2017, registrata il 14/12/2018 al Volume: 88888 Numero: 105205 Sede: ROMA in atti dal 06/02/2019, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PE CIVITAVECCHIA reg. particolare 797.3/2019

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente al titolare di diritti reali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria