

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

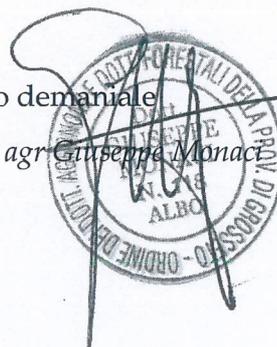


Maggio 2022

PERIZIA PER LA LIQUIDAZIONE dei terreni della ditta Dell'Orso Antonella e Stefania

Il perito demaniale

dott agr Giuseppe Monaci



Indice

- Incarico, formalità 3
- Gli Usi Civici in Civitavecchia 4
- Liquidazione
 - ◆ Criteri generali 6
 - ◆ Stima dei terreni gravati 9
- Conclusioni 10
- 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 37 del 9 maggio 2022 della Università Agraria di Civitavecchia, della perizia di liquidazione di un terreno su richiesta delle sig.re Dell'Orso Antonella e Stefania.

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.

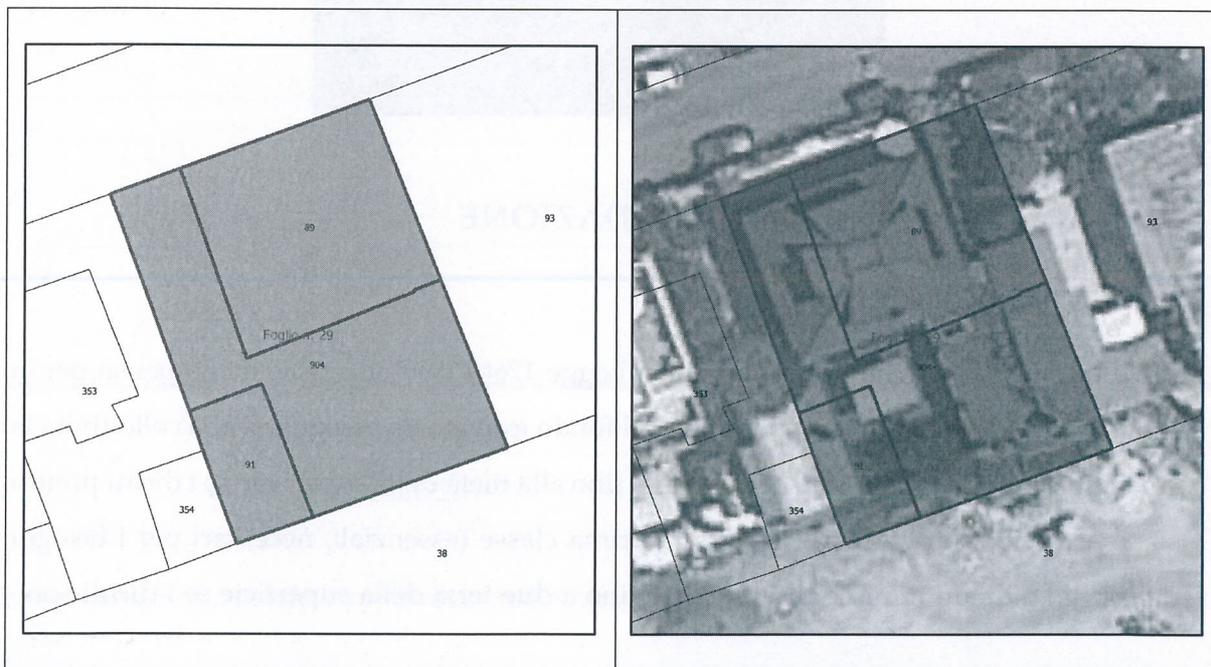
Sulla base di tale accertamento, il terreno , censito al catasto terreni al fg 29 p.lle 23 e 104, figura gravato da usi civici come da elenco particellare esposto nella Del GR 476/2020. Trattasi degli usi civici di pascolo, semina e spica, come risultano evidenziati dalla CTU Cervati che dette origine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

DESCRIZIONE DEI TERRENI INTERESSATI DALLA LIQUIDAZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno corrispondente alle p.lle 89, 91 e 904 del fg 29 del Comune di Civitavecchia, con superficie complessiva di 413 mq. Le particelle 89 e 91 sono cointestate alle richiedenti mentre la p.lla 904 al catasto terreni è ente urbano, e al catasto fabbricati presenta l'intestazione "nessuna corrispondenza". Tale p.lla non è stata inserita nella richiesta di liquidazione inviata all'ente, ma occorre considerarla in quanto parte integrante della proprietà (è stata segnata in mappa anche dalle richiedenti).

Le p.lle 89 e 91 pervennero alle richiedenti per successione da Duero Dell'Orso nel 2020.

Si rappresentano le particelle catastali 89, 91 e 904 del fg 29 (in rosso) dove insistono gli immobili delle richiedenti e la relativa foto aerea (catastale e foto sono disallineati):



Di seguito riportiamo una rappresentazione dell'abitazione che insiste sul terreno oggetto di liquidazione e una immagine 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. Stante l'entità sul lotto in esame, aumentiamo questo valore del 10% (il 20% lo riserviamo a palazzi/palazzine con più condomini). Quindi valore di riferimento $53.000,00 + 10\% = € 58.300,00$.

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 in cui insistono le abitazioni ha una superficie complessiva di 413 mq, avremo un valore di riferimento = $413 \times € 58.300,00 = € 2.407,79$

valore di liquidazione = € 2.407,79 x ¼ = € 601,95

canone annuo = € 1,20

CONCLUSIONI

Le richiedenti Antonella Dell'Orso nata a Orte il 14 giugno 1966 c.f. DLL NNL 66H54 G135K e Stefania Dell'Orso nata a CIVITAVECCHIA il 22 settembre 1968 c.f. DLL SFN 68P62 C773G, **liquidano i diritti civici gravanti sulla superficie afferente alle p.lle 89, 91, 904 del fg 29 del catasto terreni di Civitavecchia di 413 mq**, corrispondendo un canone annuo di liquidazione di € 1,20 ai sensi dell'art 33 RD 332/1928 corrispondendo immediatamente il suo **capitale di affrancazione di € 601,95**.

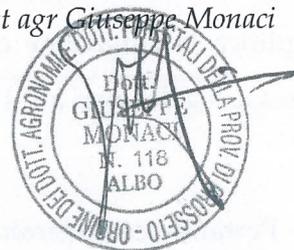
Con il pagamento di detto importo in favore della Università Agraria, che sarà impiegato ai sensi dell'art 24 L 1766/1927 e dell'art 8 bis della LR 1/1986 e ss mm e ii, il suddetto terreno resta libero dai diritti civici gravanti su di esso. Si fa presente che a sensi dell'art 3 c 6 della L 168/2017, 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.

24 maggio 2022

Il perito demaniale

dott agr Giuseppe Monaci



ALLEGATI

Mappa e visure catastali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2022

Data: 10/03/2022 - Ora: 10.21.00 Fine

Visura n.: T112966 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CIVITAVECCHIA (Codice: C773) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 89

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		29	89		3		A/7	1	4,5 vani		Euro 418,53 L. 810.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 28/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 10000.1/1994)

Indirizzo VIA OLIMPIA n. 4 piano: T;

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	DELL'ORSO Antonella nata a ORTE il 14/06/1966	DLNNL66H54G135K*	(1) Proprietà per 1/2
2	DELL'ORSO Stefania nata a CIVITAVECCHIA il 22/09/1968	DLLSFN68P6C773G*	(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA SUCCESSIONE EX LEGE di DELL'ORSO DUERO del 19/10/2020, registrata il 19/05/2021 al Volume: 88888 Numero: 240474 Sede: CIVITAVECCHIA in atti dal 27/05/2021, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: CIVITAVECCHIA reg. particolare 4324.2/2021

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C773 - Sezione - Foglio 29 - Particella 89

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 10/03/2022

Data: 10/03/2022 - Ora: 10.19.36 Fine

Visura n.: T111867 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CIVITAVECCHIA (Codice: C773) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 91

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		29	91		3		A/4	3	2,5 vani	Totale: 43 m² Totale escluse aree scoperte** : 43 m²	Euro 148,48 L. 287.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA OLIMPIA n. 6 piano: T;

Notifica 51991/1997 Partita - Mod.58 -

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	DELL'ORSO Antonella nata a ORTE il 14/06/1966	DLNNL66H54G135K*	(1) Proprietà per 1/2
2	DELL'ORSO Stefania nata a CIVITAVECCHIA il 22/09/1968	DLLSFN68P6C773G*	(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA SUCCESSIONE EX LEGE di DELL'ORSO DUERO del 19/10/2020, registrata il 19/05/2021 al Volume: 88888 Numero: 240474 Sede: CIVITAVECCHIA in atti dal 27/05/2021, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: CIVITAVECCHIA reg. particolare 4324.1/2021

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C773 - Sezione - Foglio 29 - Particella 91

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente al titolare di diritti reali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/05/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/05/2022

Dati identificativi: Comune di CIVITAVECCHIA (C773) (RM)

Foglio 29 Particella 904

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 203 m²

