

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ANTONINO GERACI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 162/2010

INTEGRAZIONE

ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(versione privacy)

ARCH. FRANCESCA PONTANI



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, il giorno 03/02/2011 è stata convocata presso il Tribunale di Viterbo dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Silvia Albano e dopo il giuramento di rito è stata nominata quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione in oggetto.

L'immobile oggetto dell'esecuzione è il seguente:

LOTTO UNICO – Villino tipo a schiera, con due prospetti contigui ad altri fabbricati, sito in Graffignano in Via Don Vittorio Bartoloni, 31 foglio 4 particella 685 con area foglio 4 particella 685, proprietari e livellari, ognuno per un mezzo, rispettivamente il Sig. ... nato a ... l'11 Luglio 1959 e la Sig.ra ... nata a ... il 12 Aprile 1962, con Università Agraria come concedente il terreno.

Eseguita e depositata la perizia, il giorno dell'udienza, il 10/11/2012, l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Clelia Testa Piccolomini ha emesso un provvedimento nel quale si rileva che "i debitori risultano titolari della piena proprietà in virtù di atto di acquisto del diritto nella sua pienezza con atto del 1987" e quindi si ritiene necessario che il CTU precisi nella sua relazione che oggetto di vendita è la piena proprietà.

Successivamente, a seguito dell'istanza del debitore, l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Roberta Crescentini il 28/11/2016 ha inviato alla sottoscritta CTU richiesta di integrazione.

Nell'udienza del 15/06/2017 sono stati dati al CTU trenta giorni per allegare sia l'atto citato nel Certificato terreni rilasciato dall'Università Agraria di Graffignano, parte integrante della perizia depositata il 18/06/2011, sia una certificazione, sempre dalla stessa Università, in cui si attesti il canone di natura enfiteutica dovuto.

Nell'udienza del 14/01/2019 la Dr.ssa Roberta Crescentini ha accordato all'esperto un fondo spese non corrisposto e ha rinviato l'udienza al 14/11/2019.

Il giorno 14/11/2019 la Dr.ssa Roberta Crescentini ha concesso al CTU ulteriori sessanta giorni di tempo per l'approfondimento delle ricerche presso il Commissariato degli Usi Civici.

PROVENIENZA

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare è stato costruito su un terreno pervenuto agli esecutati mediante atto di compravendita (Atto del 30/12/1987 Repertorio n.37105 Rogante: Benigni Giuseppe) dalla proprietaria Sig.ra ... che dichiara "*che sui suddetti terreni non esistono diritti di usi civici*" e "*che quanto forma oggetto dei presenti contratti è di sua piena proprietà e disponibilità*". Come allegati all'atto risultano presenti i Certificati di Destinazione Urbanistica. **(All.1)**

Nell'atto in cui la Sig.ra ... riceve in donazione da..., sua madre, le due particelle si cita l'Università Agraria di Graffignano quale livellario (Atto del 23/06/1980 Repertorio n.11003 Rogante Benigni Giuseppe). **(All.2)**

La particella 589 del foglio 4 viene venduta dal Sig. ... alla Sig.ra ... in piena proprietà (Nota di trascrizione dell'Atto del 22/03/1973 Repertorio n.1281/459 Rogante Togandi Giuseppe). **(All.3)**

CERTIFICAZIONI

La Sig.ra ... vende la piena proprietà in forza di una attestazione dell'Università Agraria di Graffignano datata 30/01/1987 in cui vengono citate le particelle 589 e 110 del foglio 4 del Comune di Graffignano, originarie dell'attuale particella 685, in cui si dichiara che detti terreni sono "*di proprietà ... con livello a favore di questa Università Agraria, non sono gravati da uso civico ma solamente di canone enfiteutico ...*". **(All.4)**

La stessa Università Agraria l'08/01/2009 fornisce agli attuali debitori una certificazione dei terreni in cui attesta che la particella 685 "*fa parte dei terreni denominati ristretti*" (ovvero terreni chiusi, delimitati, non destinati all'utilizzo per esempio del pascolo e del legnatico) "*è gravato da solo canone enfiteutico annuo, giusto atto Enrico Capo del 15/07/1920 rep. 87007 in Roma*". **(All.5)**



Eseguendo gli accertamenti relativi alla presenza degli usi civici e effettuando le opportune verifiche è risultato che gli esecutati non effettuavano il pagamento del canone e l'Università Agraria, in presenza della sottoscritta CTU, il giorno 28/10/2011 attesta l'inserimento anche della particella 685 del foglio 4 per corrispondere il canone relativo alla particella in oggetto. **(All.6)**

Successivamente il CTU ha richiesto all'Università Agraria il valore del canone e il valore di affrancazione. In data 11/07/2018 tale Ente ha fornito all'A [redacted] una attestazione sul valore di affrancazione diversa da quella fornita alla sottoscritta CTU. **(All.7)**

Proseguendo le ricerche il CTU riesce a recuperare presso l'Università Agraria e il Comune di Graffignano l'atto del notaio Enrico Capo del 15/07/1920.

L'atto citato è un Atto di Affrancazione di usi civici stipulato il 15 luglio 1920 **(All.8)** che realizza una affrancazione consensuale degli usi civici da parte dei Signori [redacted] e [redacted] in [redacted] verso l'Università Agraria di Graffignano, in qualità di rappresentante degli utenti, che ne diventa proprietaria, dopo l'approvazione con decreto del Ministro dell'Agricoltura del 24 giugno 1920 **(All.9)**, a seguito del parere favorevole della Giunta d'Arbitri, come da verbale del 5 giugno 1920, come indicava il decreto Luogotenenziale 1053 del 29 agosto 1916. Tale Decreto fissava anche un annuo canone da corrispondere al proprietario del fondo da parte degli utenti. **(All.10)**.

Con questo Atto il territorio dell'antico feudo si trasforma in un territorio di natura allodiale, cioè privato e alcuni suoi mappali sono gravati da un canone annuo di natura enfiteutica, un rapporto enfiteutico di natura privatistica.

Nello stesso atto si legge che "... la signora [redacted] e il Sig. [redacted] cedono e trasferiscono all'università Agraria di Graffignano in piena assoluta e libera proprietà i seguenti fondi esistenti nel territorio di quel Comune e facenti parte della tenuta Santacroce di loro proprietà. a) Tenuta del Piano (...). b) I terreni denominati Dogane (...). c) I terreni formanti il vocabolo Litigata. d) I terreni denominati Bandite (...). e) I domini diretti e i relativi annui canoni sui terreni denominati Ristretti, ed i canoni sui fabbricati concessi in enfiteusi. Terreni di cui alle lettere A. B. C. D. (...). I diritti e canoni di cui alla lettera E figurano nel suddetto catasto ai Numeri di Mappa (...) 56 (...)"

L'Ufficio Usi Civici della Regione Lazio ha fornito alla sottoscritta CTU oltre al decreto del Ministro dell'Agricoltura, facente parte dell'atto del 1920, riscritto a macchina, anche due certificazioni, indirizzate al Comune e all'Università Agraria di Graffignano, entrambe protocollate (una delle quali non firmata) in cui sia i terreni compresi nei quattro decreti del 20/10/1955 "sono da considerarsi privati non più gravati dal alcun diritto ancorché non risulti ancora affrancato il relativo canone" e che i terreni denominati ristretti "vanno considerati come proprietà privata non gravata da usi civici, tranne il diritto alla riscossione del canone da parte di codesto Ente." **(All.11)**

Secondo la circolare N.2/2004 prot. n°16813 dell'Agenzia del Territorio con l'affrancazione di cui trattasi poiché il legittimario è già titolare del diritto di proprietà, si viene soltanto liberati dall'obbligo di corresponsione del canone annuo.

Tale canone ha natura pubblicistica (gli Enti hanno l'obbligo di riscuotere i canoni di natura enfiteutica) ed è perpetuo: il capitale di affrancazione è imprescrittibile in quanto destinato alla collettività.

Al Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici del Lazio, Umbria e Toscana la sottoscritta CTU, dopo avere consultato i quattro decreti citati nelle certificazioni della Regione Lazio, è riuscita a consultare anche una perizia demaniale del Geom. Giuseppe Cenciarini del 5 febbraio 1953.

Tale perizia è suddivisa in tre fascicoli, Relazione storico-giuridica corredata da una planimetria alla scala 1:8000 che dà il quadro d'insieme del territorio con la distinzione in colori diversi della destinazione delle sue terre, il Quadro sinottico delle terre di proprietà dell'Ente Agrario distinte per località e loro destinazione, e n°14 Planimetrie alla scala 1:2000 con le varie parti del territorio quotizzate.

La mappa del quadro d'insieme dell'intero territorio in scala 1:8000 riporta in legenda la distinzione dei terreni distinguendoli dai terreni concessi a miglioria, terreni concessi a semina, terreni concessi agli ex combattenti, terreni privati, occupazioni arbitrarie e terreni che restano di proprietà dell'Università Agraria. Di tale cartografia si allega copia informale **(All.12)**.



Tra i terreni privati evidenziati con il colore verde fa parte il mappale 56 dell'antico Catasto del 1875, che messo a confronto con il catasto attuale, è l'area più vasta che ingloba le ex particelle 110 e 589 e l'attuale particella 685 (All.13).

CONCLUSIONE

La perizia demaniale del geom. Giuseppe Cenciarini, con la nomina di istruttore e perito, fu commissionata dall'Università Agraria di Graffignano con approvazione del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste in data 27/12/1948 per la esecuzione delle operazioni di riordinamento degli usi civici. Il perito demaniale ricevuto l'incarico procedette alla redazione della perizia analizzando dal punto di vista geo-storiografico il territorio nel suo complesso componendo la tavola dell'intero territorio nella scala 1:8000 e analizzando, nelle 14 tavole a scala 1:2000 e negli allegati, le varie parti del territorio che dovevano essere riordinate distinguendoli dai terreni concessi a miglioria, terreni concessi a semina, terreni concessi agli ex combattenti, occupazioni arbitrarie e terreni che restano di proprietà dell'Università Agraria.

I terreni privati, così identificati in legenda nella tavola d'insieme in scala 1:8000, non vennero analizzati negli allegati, si presume perché non dovevano essere oggetto del "riordino".

L'Università Agraria mise a disposizione presso la propria segreteria la perizia e dette un mese di tempo, dal 14 aprile 1953 al 15 giugno 1953, agli interessati per presentare opposizione.

Nessuna opposizione riguardo alla particella 56 è presente nel fascicolo consultato presso il Commissariato degli Usi Civici.

Si ritiene, che avvenuta l'affrancazione degli usi civici attuata con l'atto del 1920, le terre siano passate di proprietà agli utenti, rappresentati dall'Università di Graffignano, che diventava così concedente i terreni non più gravati da usi civici.

A seguito dell'affrancazione, infatti, a partire dal 26/12/1920 e in date successive, fu fatta una ripartizione delle terre *"fra tutti gli utenti iscritti nella lista. Tale ripartizione venne effettuata mediante estrazione a sorte."*

La Regione Lazio, nella lettera Prot. n.3431 del 02/12/1988, indirizzata al presidente dell'Università agraria certifica che *"i terreni ristretti compresi nell'atto di affrancazione degli usi civici gravanti sui terreni di proprietà e anno considerati come proprietà privata non gravata da usi civici tranne il diritto alla riscossione del canone da parte di codesto Ente. L'atto ... prevedeva il trasferimento all'Università Agraria dei terreni siti in diversi vocaboli, nonchè 'i domini diretti e relativi annui canoni sui terreni denominati ristretti.' Questi ultimi erano stati concessi in enfiteusi dagli ex proprietari; è evidente che il diretto dominio ceduto all'Ente Agrario su tali beni, investiva sì i terreni, ma in quanto preesistente una concessione enfiteutica di tipo privatistico, la cessione era limitata al diritto di concessione del canone, affrancabile ai sensi delle norme del Codice Civile."*

Il *dominium* diretto, che si contrappone al dominio utile, definisce la proprietà formale del concedente.

Sulla base di tutte le informazioni recuperate, si ritiene che il diritto da porre in vendita sia la proprietà con un canone di natura enfiteutica da corrispondere annualmente o da affrancare secondo il valore attestato dall'Università Agraria.

Nella presente integrazione sono parte sostanziale i seguenti documenti:

- ALLEGATO 1 - Atto n.37105
- ALLEGATO 2 - Attestazione
- ALLEGATO 3 - Attestazione
- ALLEGATO 4 - Nota di trascrizione n.11003
- ALLEGATO 5 - Nota di trascrizione n.3803
- ALLEGATO 6 - Attestazione
- ALLEGATO 7 - Canone
- ALLEGATO 8 - Atto n.87007
- ALLEGATO 9 - Ministero per l'Agricoltura
- ALLEGATO 10 - Decreto luogotenenziale n.1053



ALLEGATO 11 - Certificazioni Regione Lazio
ALLEGATO 12 - Foto Perizia Demaniale
ALLEGATO 13 - Catasto

La sottoscritta CTU rimane disponibile per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Viterbo, lì 14/01/2020

Il C.T.U.

Arch. Francesca Pontani

