

## TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione Immobiliare n. 236/2005

Giudice dell'esecuzione: Dott. Geraci Antonino

Creditore procedente: ALA Arredamenti S.A.

Creditore intervenuto: Elrond NPL 2017 s.r.l.

Debitore: [REDACTED]

+++++

### Relazione di analisi del territorio

**Accertamento della natura giuridica degli immobili – Indagine documentale**

Premesso che:

- È in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n. 236/2005, promossa da ALA Arredamenti S.A. contro [REDACTED], in merito alla quale veniva nominato CTU il Geometra Massimo Frontini;
- Il Giudice dell'Esecuzione all'udienza del giorno 13/11/2019 verbalizzava: *(...) considerato, tuttavia che non è possibile provvedere all'emissione dell'ordinanza di vendita in quanto dallo studio del fascicolo è emerso che nell'elaborato peritale depositato in data 22.6.2006 l'esperto stimatore non ha correttamente risposto al quesito n. 4 in materia di vincoli ed usi civici; ritenuto opportuno nominare un esperto dotato di maggiore competenza in materia in quanto perito demaniale nella persona della dott.ssa Antonella Ranucci demandando alla stessa di rispondere al quesito n. 4 formulato dal G.E. in data 13.4.2006 (...);*
- Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci così provvede: *(..) nomina la dott.ssa agr. Antonella Ranucci in sostituzione del precedente esperto disponendone la comparizione in cancelleria il 28/11/2019 con termine per l'esecuzione dell'incarico di 90 gg (...).*

La sottoscritta Dottoressa Antonella Ranucci, iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi di Viterbo al n. 68 e all'Albo dei Periti Demaniali della Regione Lazio al n. 240 della sezione I, prestato il giuramento di rito in data 28/11/2019, dopo aver consultato il Comune di Tuscania, effettuate le opportune indagini presso gli uffici competenti, estrapolata la documentazione necessaria, con la presente riferisce quanto segue.

## Relazione di analisi del territorio

### Accertamento della natura giuridica degli immobili – Indagine documentale

La ricerca è finalizzata ad appurare la natura storico-giuridica-amministrativa dell'immobile oggetto della suddetta procedura (Es. Imm.re n. 236/2005), descritto nella CTU elaborata in data 20/06/2006 dal Geom. Massimo Frontini, successivamente integrata con supplementi in data 02/04/2013 e 03/10/2016, nonchè documentato dalle visure ipo-catastali e dalla mappa catastale che costituiscono allegati alla menzionata consulenza. Come sarà meglio definito ed illustrato nell'esposizione dell'elaborato, l'accertamento, che si rende necessario in quanto il Comune di Tuscania non rilascia certificazioni sulla natura giuridica, permette di evidenziare l'eventuale presenza di servitù civiche, specificandone l'origine, analizzando i provvedimenti di liquidazione ed affrancazione dei diritti collettivi che hanno interessato il comprensorio in analisi determinando l'attuale consistenza del demanio civico in favore della popolazione di Tuscania. La presente relazione dà evidenza dei risultati delle ricerche documentali svolte inerenti i provvedimenti emessi dagli organi competenti in materia di uso civico.

#### Identificazione catastale

L'immobile in esame per il quale si procede alla definizione della qualitas soli è ubicato nel Comune di Tuscania e risulta distinto come riportato nel seguente elenco:

- CATASTO TERRENI:
  - Foglio 51 particella 1097 ente urbano superficie Ha 0.02.46
- CATASTO FABBRICATI:
  - Foglio 51 particella 1097 categoria A/2

#### Operazioni peritali

Le indagini sono state avviate correlando i dati dell'attuale Catasto con le mappe e i registri del Catasto Pontificio in conservazione presso l'Archivio di Stato di Viterbo.

Verificata la corrispondenza con i vecchi identificativi catastali è stata ricostruita la storia dell'immobile in esame integrando con ulteriori indagini quanto già prodotto dal precedente CTU.

Al fine di indagare sulla natura giuridica sono stati consultati i provvedimenti emessi nel tempo dalle autorità competenti, conservati presso l'Archivio del Commissariato Usi Civici di Roma, e l'Archivio storico dell'Area Usi Civici della Regione Lazio.

Accertamento condotto all'Archivio di Stato di Viterbo

Nell'espletamento dell'incarico, la scrivente ha visionato le mappe del Catasto Pontificio, in conservazione presso l'Archivio di Stato di Viterbo, individuando la correlazione tra la nuova cartografia catastale del Comune di Tuscania e le antiche piante.

E' stata, in tal modo, evidenziata l'appartenenza dell'immobile in studio alla corrispondente sezione del Cessato Catasto del Comune originariamente indicato con il nome di Toscanella (il cambiamento del nome in Tuscania fu autorizzato con R.D. n. 1061 del 12/9/1911).

Il vasto territorio comunale risultava suddiviso nelle seguenti Sezioni:

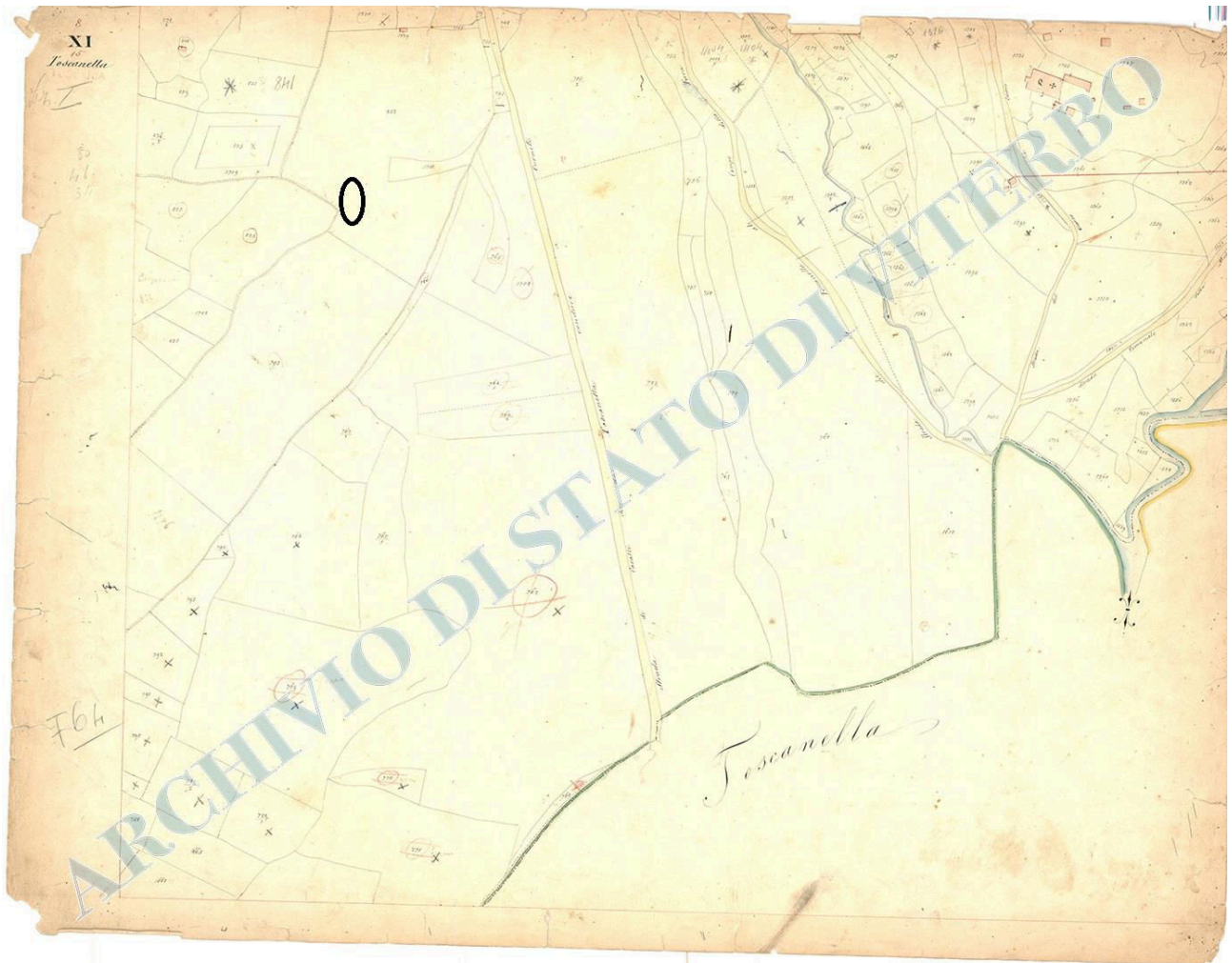
Toscanella Città e Ristretti - Valvitone - Campo Villano I – Carcarella – Riserva – San Lazzaro – Campo Villano II – Banditella – Montebello I - San Savino – San Giuliano - Pian d'Arcione – Castel Ghezzo – Pian di Vico – Formicone con Fabrichetta - Pantalla I – Pantalla II – Pastine Istalla - Comunella – Ficuna e Poggio della Ginestra – Montebello II

Le cartografie mantenute all'Archivio di Stato di Viterbo risalgono al 1867.

L'immobile oggetto di analisi, è definito dalla corrispondenza di seguito riportata:

NUOVO CATASTO		CESSATO CATASTO	
Foglio	Particella	Sezione	Mappale
<b>Comune di Tuscania</b>			
51	1097	Sezione I Toscanella Città e Ristretti	842 parte

Il fondo in analisi è rappresentato cartograficamente sulla tavola XI dei fogli rettangoli che appartengono alla sezione I; l'ubicazione della porzione di interesse specifico è evidenziata in mappa con ovale nero.



La ricerca prosegue con l'esame dei registri, sia delle matrici che dei trasporti o mutazioni.

Il **mappale 842 della sezione I** è compreso nella **matrice 215** del Catasto Terreni intestata a [REDACTED] [REDACTED] dall'esame dei dati si evince che il **mappale 842** sito in Località Peruzzo ha i seguenti identificativi: coltivazione seminativo; superficie di tavole 46,40 (1 tavola = 1.000 mq) pari ad Ha 4.64.00.

Il mappale non risulta gravato da servitù di pascolo; né si evidenziano particolari annotazioni.

Seguendo il terreno sui Registri dei trasporti o mutazioni (T 53-54) si desumono i seguenti dati:

**T 708:** intestatario [REDACTED]: il mappale in oggetto insieme ad altra consistenza è trasferito a [REDACTED] (T 707) per *Vendita Atto di Asta 10 Gennaio 1889 presso il Tribunale di Viterbo*

**T 707:** intestatario [REDACTED]; nella pagina di scarico si riscontra il trasferimento del comprensorio in vocabolo Peruzzo (mappali 842-1710-1711-1829 di tavole 48,45) a [REDACTED] [REDACTED] (T 726) per *vendita Istrumento del 9 settembre 1889 rogato da Castiglioni Notaro in Toscanella*

**T 1045:** intestatario [REDACTED] fino alla voltura n. 168 del 5/9/1911 conseguente alla successione del 7/3/1911 per nuova intestazione a [REDACTED] nello scarico viene riportato l'Atto Calisti di donazione intervenuto in data 8/6/1908 mediante il quale il mappale 842-1 di tavole 35,09 è trasferito insieme ad altra consistenza a [REDACTED] [REDACTED] (T 1309-2853)

**T 2853:** intestataria [REDACTED]; viene riportata con voltura 501/1937 del 3/3/1938 la nuova intestazione: [REDACTED] proprietari e [REDACTED] [REDACTED] usufruttuario legale per successione a [REDACTED] deceduta il 16/8/1936. Il mappale in esame si fraziona in: 842-1-A di tavole 18,235 e 842-1-B di tavole 16,855; per divisione Atto Corbò del 12/8/1945 la porzione A è attribuita a [REDACTED] e la B a [REDACTED] (T 3360-3361).

Si chiude in tal modo l'indagine condotta presso l'Archivio di Stato di Viterbo per l'immobile oggetto di analisi; si riscontra la continuità nell'intestazione catastale tra la chiusura del Cessato Catasto e l'impianto del Nuovo.

#### Indagine ipotecaria

L'accertamento è stato condotto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo mediante visure tavolari che hanno permesso di indagare la seguente ditta:

- S [REDACTED] registro 86 conto 337

Sono stati estrapolati e visionati i seguenti titoli e/o note di trascrizione:

**Nota di trascrizione del 16 gennaio 1889 reg. part. 946 vol. 143** – nel giudizio di espropriazione forzata promosso dal Banco Enrico Maraini e Co. di Roma contro [REDACTED] avanti questo Tribunale civile nel giorno 10 gennaio 1889 seguiva la vendita degli stabili di sotto esperiti come al verbale d'incanto e relativa sentenza registrata a Viterbo il 13 gennaio 1889 n. 461 foglio 158 registro 26. Il Cancelliere del Tribunale chiede la trascrizione a favore del compratore [REDACTED] a carico del debitore espropriato [REDACTED] domiciliato a Toscanella (...) per un terreno seminativo in parte olivato con casa colonica in contrada Peruzzo di Toscanella superficie Ha 4.84.50 Sezione I mappali 842 – 1710 – 1711 – 1829 confinante con (...) Strada dell'Olivo e Valvitone (.....)

**Atto del Notaio Castiglione del 9/9/1889** - registrato il 10/9/1889 al n. 20 del registro 5 atti pubblici e trascritto il 18/9/1889 reg. part. 329 – vendita di terreno seminativo, seminativo olivato con casa colonica sito nel territorio di Toscanella in vocabolo Peruzzo per il prezzo di £ 6.000 (...) sono personalmente comparsi il Signor [REDACTED] figlio del fu [REDACTED] possidente nato a [REDACTED] domiciliato a [REDACTED] e [REDACTED] campagnolo possidente nato e domiciliato a [REDACTED] (...) il Signor [REDACTED] vende a [REDACTED] fondo rustico: terreno seminativo olivato con casa colonica sito nel territorio di Toscanella vocabolo Peruzzo di tavole 48,45 pari ad Ha 4.84.50 Sezione I mappali 842 – 1710 – 1711 – 1829 (...) Il Signor [REDACTED] garantisce che il terreno a lui spetta ed appartiene in pieno, libero ed assoluto dominio per averlo acquistato all'asta avanti il Tribunale di Viterbo il giorno 10/1/1889.

#### Indagine documentale inerente gli usi civici

In forza della legge pontificia del 29 dicembre 1849 la famiglia [REDACTED] affranca numerosi terreni, con l'obbligo di corrispondere al Comune un canone annuo e con l'impegno di chiudere e piantare i fondi entro il termine di 5 anni; in caso contrario l'indennità a favore della collettività sarebbe aumentata. Le operazioni di recinzione e messa a coltura dei vari fondi furono oggetto di discussioni e pretese da parte della Rappresentanza Municipale; si instaurò un contenzioso e tra alterne vicende nel 1872 i [REDACTED] avanzarono due proposte di transazione, le decisioni rimasero sospese fino al 1876 quando una Commissione nominata dal Consiglio definì i parametri per risolvere la

controversia mediante il calcolo di un nuovo canone annuo e del rispettivo capitale, la lunga vertenza si chiuse a favore di [REDACTED] che nel frattempo aveva ereditato i terreni.

Nell'anno 1888 a causa dei debiti gravanti il patrimonio in esame il Tribunale di Viterbo procedeva all'asta dei beni Laurenti promossa dal Banco Maraini e Co, il Comune di Toscanella istaurò un nuovo contenzioso, chiedendo la collocazione privilegiata nel giudizio di graduazione, pur non avendo iscritto ipoteca per i terreni affrancati, ma ancora gravati dal canone, entrati a suo tempo nel possesso di [REDACTED]. Come riporta il testo di Giuseppe Cerasa, già Segretario Comunale di Toscanella, *L'agro tuscanese e i diritti civili* – Viterbo Tipografia Agnesotti 1911 - la Signora [REDACTED] chiese la collocazione in rango ipotecario per un credito totale di £ 36.000. Ne scaturì una nuova lunga lite che dal Tribunale di Viterbo andò alla Corte d'Appello e alla Corte di Cassazione di Roma; solo nel 1894 le parti giunsero ad un amichevole componimento omologato dalla Giunta Provinciale Amministrativa in data 11 gennaio 1895, concretizzatosi nella scrittura privata del 18 aprile 1895 registrato a Viterbo il 22 detto al n. 493 fog. 173.

Con l'unità d'Italia in adempimento alle disposizioni della L. 24 giugno 1888 n. 5489 *Abolizione delle servitù di pascolo, di seminare, di legnatico, di vendere erbe, di fidare o imporre tassa a titolo di pascolo nelle ex provincie pontificie* (Gazz. Uff. 4 luglio 1888, n. 157) il Comune di Toscanella pubblica in data 7 luglio 1889 gli elenchi dei terreni soggetti alle suddette servitù. Ai sensi dell'art. 8 della menzionata normativa viene istituita una Giunta di tre Arbitri incaricata: *della ricognizione e identificazione dei fondi* dove si esercitano le abolite servitù; *della liquidazione ed assegnazione dell'indennità agli aventi diritto; della risoluzione di qualunque questione relativa alle servitù e allo svincolo di esse*. Il terreno in esame non risulta nell'elenco dei terreni gravati.

Numerose risultano le affrancazioni deliberate in questi anni dal Consiglio Comunale regolarmente approvate dalla Giunta Provinciale Amministrativa, ma mai sottoposte alle Giunte d'Arbitri per l'omologazione, tanto da indurre il Regio Commissario, istituito con R. Decreto Legge 22 maggio 1924 n. 751 *Riordinamento degli usi civili nel Regno*, ad inviare una lettera al Podestà di Tuscania nel 1931 mediante la quale si comunica la decisione del Ministero dell'Agricoltura a mantenere i canoni a suo tempo imposti *per le antiche affrancazioni consensuali*. In seguito alle eseguite affrancazioni ai sensi della L. 4 agosto 1894 n. 397, fu costituita l'Università Agraria che, negli anni 1921-1922, provvide alla concessione a miglioria di 126 quote, formate sulla porzione della tenuta

San Savino pervenuta alla collettività di Tuscania per affrancazione con il Collegio dei Cardinali. L'Ente venne disciolto nel 1925. Il Decreto commissariale del 31 agosto 1935 di mantenimento e trasformazione in enfiteusi perpetua sistemò in via definitiva le suddette quote insieme a quelle concesse dal Comune (in n. di 102) negli anni 1907-1908.

Con la Denuncia n. 578 del 15 maggio 1926 il Comune di Tuscania chiedeva in conformità alle disposizioni del citato R.D.L. 751/1924 l'accertamento e la liquidazione dei diritti civici di seminare, pascere e legnare su tutto il territorio del Comune. La Sentenza commissariale n. 336 del 25 novembre – 2 dicembre 1930 chiarì in merito alla porzione della tenuta S. Savino di proprietà del Comune di Marta dichiarando che *non appartiene agli abitanti di Tuscania l'uso civico di semina né alcun altro diritto*. In base agli elaborati dell'Istruttore Perito Geometra ██████████ incaricato dal Commissario in seguito alla suddetta denuncia per l'accertamento e la liquidazione del solo diritto civico di pascolo, con Decreto commissariale del 29 marzo 1935 furono liquidati dal pascolo oltre 470 ettari. Riguardo alla semina il Commissario non considerò sufficienti gli elementi indicati dal Comune per provarne l'esistenza; nel 1952 fu nominato in proposto il Prof. ██████████ e nel 1966 l'Agrologo ██████████ senza giungere, in entrambi i casi, a relazioni conclusive. Mediante quattro atti di conciliazione, intervenuti tra il 1969 e il 1972 venne liquidato l'uso civico di semina sulle tenute: Carcarella, Montebello, Poggio Martino e San Giuliano.

Riguardo al demanio civico amministrato dal Comune di Tuscania è opportuno ricordare il Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste del 24/7/1961 ai sensi dell'art. 11 della L. 1766 del 1927 mediante il quale vennero assegnati alla categoria A Ha 550.13.60 e alla categoria B Ha 282.43.90.

La scrivente ha inoltre visionato gli accertamenti demaniali prodotti per il comprensorio in analisi in tempi più recenti: nel 1987 il Geom. ██████████ elaborava per incarico del Comune di Tuscania una relazione di accertamento e ricognizione dei terreni appartenenti al demanio civico e delle terre private gravate esistenti nel territorio comunale; nell'anno 2003 il Geom. ██████████ depositava al Commissariato una Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente il medesimo Comune. Entrambi gli elaborati non concludono l'accertamento della natura giuridica del territorio comunale, in particolare in merito al diritto di semina, per il quale i relatori auspicano l'incarico di un Istruttore (iscritto alla sezione II dello specifico albo regionale L. 8/1986), la qual cosa non si è concretizzata



né per richiesta del Comune, né per impulso del Commissariato, né per iniziativa della Regione Lazio. Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 55/1994 veniva nominato Perito Demaniale per il Comune di Tuscania il Dott. Agr. [REDACTED], sostituito nell'anno 2000 dal Dott. [REDACTED] [REDACTED] entrambi hanno effettuato accertamenti e sistemazioni di occupazioni abusive su demanio civico che non sono inerenti alla presente ricerca.

#### CONCLUSIONI

L'analisi documentale effettuata ha permesso di ricostruire la storia del comprensorio in esame, come abbondantemente dimostrato; la scrivente ha tenuto conto anche dei risultati delle verifiche demaniali precedentemente svolte, esclusivamente nell'ottica puntualizzata dall'Assessore all'Agricoltura ed Usi Civici, [REDACTED] con le note ai Comuni, prot. 1483 del 03/02/1993 e prot. 6017 del 18/05/1993 nelle quali specificò il valore delle Certificazioni Generali quali "Inventari aperti", suscettibili di modifica qualora fosse reperita nuova documentazione probatoria, che non sostituivano quanto legislativamente previsto dalla L. 1766/27 e ben specificando che tali certificazioni potessero essere utilizzate solo a fini urbanistici per evitare compromissione dei terreni gravati con attività edificatorie.

Focalizzando sull'area in accertamento si può concludere: l'esame dei dati sopra riportati, salvo ulteriori accertamenti da parte di un Istruttore in merito al diritto di semina, non evidenzia né l'esercizio dei diritti collettivi su fondo privato, né l'appartenenza al demanio civico, pertanto si può affermare che: **il terreno distinto al foglio 51 del Comune di Tuscania particella 1097 della superficie di Ha 0.02.46 e il fabbricato su di esso edificato è LIBERO DA USI CIVICI.**

La sottoscritta Perito Demaniale nominata Consulente Tecnico d'Ufficio a completamento della precedente CTU, con la presente relazione che si compone di n. 9 pagine, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Soriano nel Cimino 24/01/2020

RANUCCI ANTC  
2020.01.24 11:30:52  
DOTT. AGR. ANTONELLA RANUCCI  
CAPI SEZ. A  
O=CONAF  
2.5.4.11-N° Iscr. 68  
DOTT. AGR. ANTONELLA RANUCCI  
RSA/2018/01/01

Perito Demaniale Dott. Agr. Antonella Ranucci