

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione Immobiliare n. 353/2014

Giudice dell'esecuzione: [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

+++++

Premesso che:

è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n. 353/2014, promossa da [REDACTED] (creditore procedente) e [REDACTED] (creditore intervenuto) contro [REDACTED], in merito alla quale la scrivente veniva nominata CTU con provvedimento emesso dal G. E. in data 20.09.2022 al fine di completare quanto già prodotto dal consulente precedentemente nominato in merito alla verifica della presenza o meno di usi civici sul compendio oggetto di pignoramento (quesiti n. 16 e 23).

La sottoscritta [REDACTED], 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 modalità telematica in data 05/10/2022, essendo noto che il Comune di Tuscania non rilascia attestazione in merito agli usi civici (cfr. corrispondenza in atti), 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. 353/2014), descritto nella CTU elaborata in data 18/01/2018 dal Geom. [REDACTED], successivamente integrata in data 15/09/2021 e 08/04/2022, nonché documentato dalle visure ipo-catastali e dalle mappe catastali 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:

Ditta Proprietaria	Foglio	Particella	Superficie/Categoria
Catasto Fabbricati			
[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]	59	36 sub 1	A/2
	59	33-34-36 sub 2 Immobili graffiati	D/10
Catasto Terreni			
Area di enti urbani e promiscui	59	33	0.00.46
		34	0.00.21
		36	0.78.94



[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]	59	53	25.55.82
		10	0.15.40
		29	2.88.55
		35	0.97.70
[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]	58	7	2.18.30
[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]	76	11	0.73.20

La consistenza totale, compresa l'area di sedime dei fabbricati, è pari ad Ha 33.28.58

Operazioni peritali

Le indagini sono state avviate correlando i dati dell'attuale Catasto con le mappe e i registri del Cessato Catasto 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.

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.

È 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).

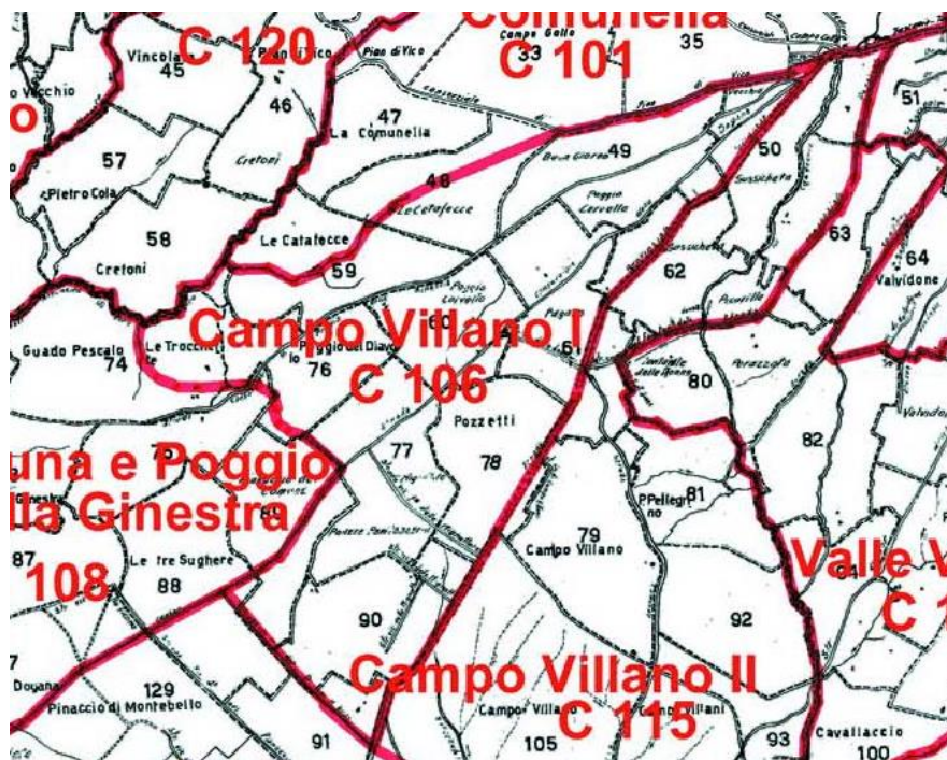


Il vasto territorio comunale risultava suddiviso nelle seguenti Sezioni:

Toscanello 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

Dalla sovrapposizione delle cartografie si desume la seguente corrispondenza:

NUOVO CATASTO		CESSATO CATASTO	
Fogli	Particelle	Sezione	Mappale
Comune di Tuscania			
58	7	Sezione III Campo Villano I	105 parte
59	36-29-53-35-33-34-10		106–102p-103p
76	11		96/1p – 96/2p

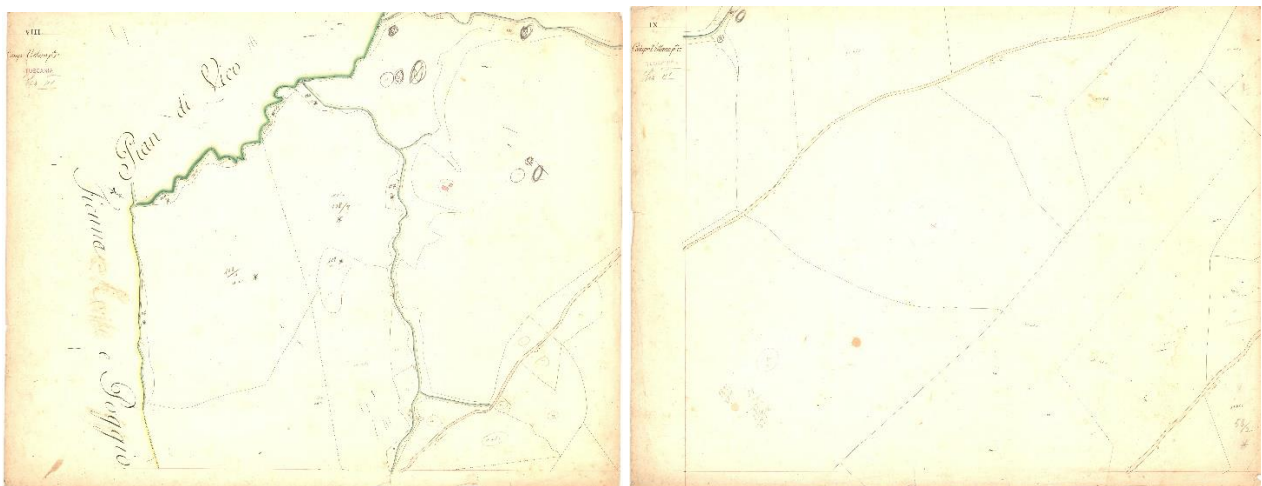
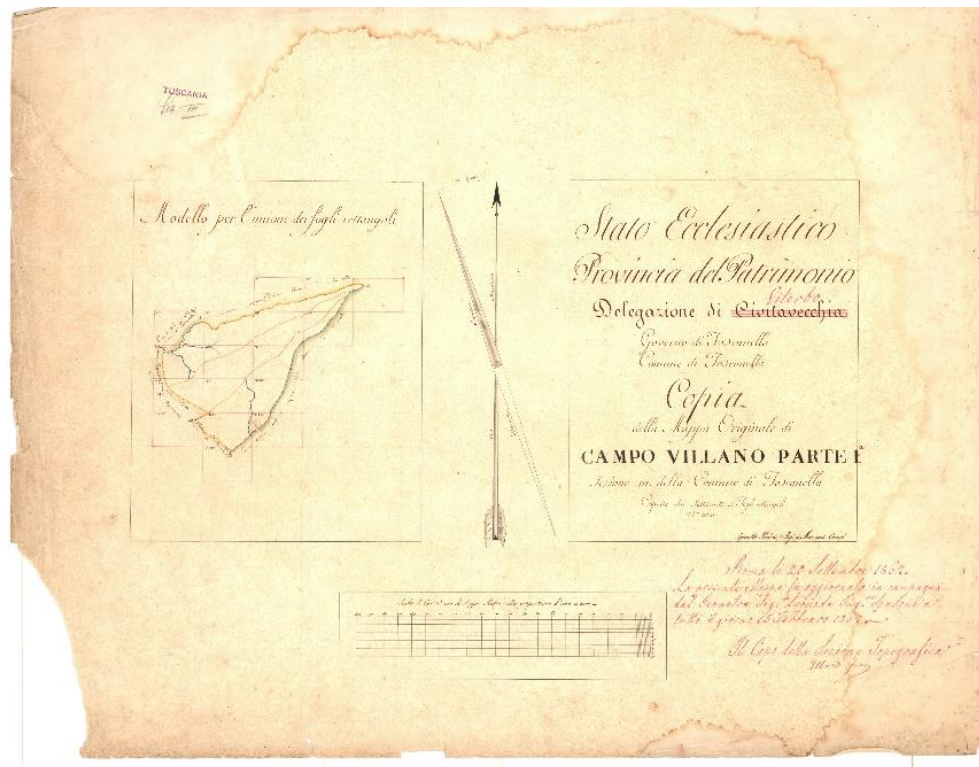


Perimetro della Sezione III sul Quadro d'Unione del NCT



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

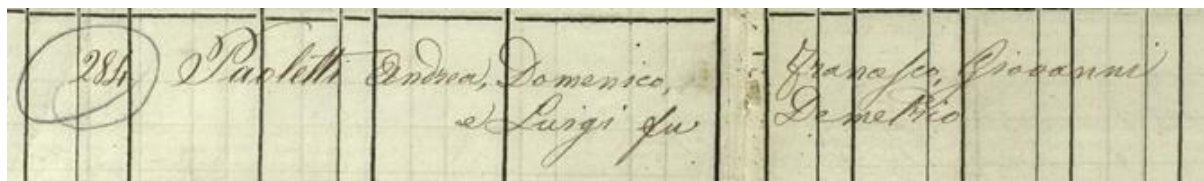
Il fondo in analisi è rappresentato sulle tavole VIII e IX dei fogli rettangoli che appartengono alla Sezione III Campo Villano I come si evince dal seguente Quadro di Unione e dai successivi fogli rettangoli.



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



Matrice 284 Paoletti Andrea, Domenico, Francesco, Giovanni e Luigi fu Demetrio



I mappali 102-103-105-106 della Sezione III non sono gravati dalla servitù di pascolo.

Matrice 382 Silvestrelli Augusto, Cesare e Luigi fu Gio' Tommaso di Roma



I Mappale 96/1 e 96/2 della Sezione III sono gravati dalla servitù di pascolo.

Al **Trasporto (T) 69** con istanza di voltura n. 15 del 20 marzo 1879 i mappali 102-103-105-106 oggetto di studio, per divisione Atto del Notaio Giri stipulato in data 11.01.1879 sono trasferiti a Paoletti Luigi; al **T 375** per successione al padre deceduto in data 11 agosto 1888 l'intera partita si carica a Paoletti Andrea e sorelle; al **T 715** per vendita Atto Anselmi del 12.03.1903 i mappali 102-103-104-105-106 della Sez. III passano al **T 973** intestato a Balestra Luigi e Filippo fu Gioacchino.

Al **T 1569** nuova intestazione: Balestra Filippo fu Gioacchino per 5/6 e Brannetti Giulia fu Vincenzo per 1/6; al **T 1576** per divisione Atto Anselmi del 15.05.1915 resta intestatario della consistenza in esame Balestra Filippo fu Gioacchino.

Contemporaneamente i mappali 96/1/2 della Sezione III al **T 120** restano intestati a Silvestrelli Augusto fu Gio. Tommaso e Giulio fu Luigi per Atto di divisione rogato dal Notaio Campa Pio in data 22 gennaio 1873; viene, inoltre, registrata l'affrancazione di pascolo dalla Comunità di Toscanella con Istrumento del 15 maggio 1874 rogato dal Notaio Giri Luigi:



1874 Agosto 4 Istanza 63. Sezione 3 ^a A 96. Sub. 1, 2, 23, 48, 99, 100, 101 53, 2, 3, 4. Sub. 1, 2, 67, 68. Sub. 1 23, 69, 70, 71, 72, 64. Sub. 1961, 95 Sezione 6 ^a A 340, 341 Sub. 1, 2, 343 344 Sub. 1, 2, 345, 346, 347 49 Sub. 1, 2, 38, 39 Sub. 1, 2, 10 Sub. 1, 2, 51, 3 Sub. 1, 2 Sub. 1149, 11		3638 65	Montagna 182 Dalla Comunità di Topinella per affrancazione di capo C. ordine alla quale per averne il piano giunta di L. 2, 3, 9, 15. Adronzo del 15 Maggio 1874 rogato Dagjiri Luigi
		1713 66	
	743149	2274774	

Stralcio del Trasporto 120

Al **T 499** è registrata la vendita a Balestra Gioacchino (T 309) per Atto Anselmi del 23.07.1883 nella compravendita sono compresi i mappali 96/1/2 della Sezione III; in tal modo i terreni oggetto di studio, tutti liberi da uso civico si ricongiungono allo stesso intestatario.

Al **T 1887** i mappali interessati 102-103-105-106 e 96/1/2 sono trasferiti al **T 3050** intestato a Balestra Pio per divisione Atto Masi del 25.06.1938; per successione all'intestatario sopra menzionato morto il 6.6.1939 nuova intestazione: Balestra Gabriella, Luigia e Marcella fu Pio.

Al **T 3988** per vendita Atto Dobici del 17.5.1950, nuova intestazione: Scarpati Casimiro e Pietro fu Pietro, Galletti Mario e Fernando fu Enrico; per donazione Atto Dobici del 20.06.1952, nuova intestazione: Scarpati Pietro fu Pietro per $\frac{1}{4}$, Scarpati Salvatore di Casimiro per $\frac{1}{4}$, Galletti Mario e Fernando fu Enrico per $\frac{2}{4}$; i mappali in analisi si scaricano per frazionamento.

Al **T 4954** il fondo si fraziona e per divisione Atto Dobici del 17.12.1953 viene ripartito tra i cointestatori; al **T 4956** nuova intestazione Scarpati Pietro fu Pietro nel carico si riscontrano, tra l'altro i mappali 106-96.1.A-96.2.A-105B-103.B-102.B della superficie di tavole 350,17 pari ad Ha 35.01.70:



4956	Scarpati Pietro fu Pietro					
	Dom. Pelt $\frac{1182}{54}$ 21.5.54					
<u>AM III</u>	53	Rivarella	meu	3 30	10 23	
	6	Valle Sannone	frato	6 90	93 15	
	106	Castello Anuto	frato	1 95	2 53	
	96.1.A	Salafice	meu	115 57	624 20	
	96.2.A	"	"	53 00	286 20	
	1.1.A	"	"	91 11	491 99	
	1.2.A	Rivarella	"	8 265	164 67	
	2.A	Castello	"	162 20	875 88	
	105.B	Castello Anuto	frato	30 55	112 43	
	7.A	Valle Sannone	"	7 43	100 30	
	101.A	Salafice	frato	2 56	53 32	
	103.B	Castello Anuto	"	132 30	595 35	
	102.B	"	B. iedno	16 80	328 56	

Stralcio del Trasporto 4956

Si chiude in tal modo l'indagine condotta presso l'Archivio di Stato di Viterbo per il fondo oggetto di analisi; si riscontra la continuità nell'intestazione catastale tra la chiusura del Cessato Catasto e l'impianto del Nuovo; infatti, all'impianto meccanografico del 1971 risultano i seguenti intestatari:



- **1. ALLEGRINI Geltrude ; Ved Scarpati**
nata a VITORCHIANO (VT) il 20/01/1891
 - 📅 dall'impianto al 16/01/1968 antecedente l'impianto meccanografico
 - Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 1)
- **2. SCARPATI Flora**
nata a MONTE ROMANO (VT) il 28/07/1920
 - 📅 dall'impianto al 16/01/1968 antecedente l'impianto meccanografico
 - Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)
- **3. SCARPATI Maria ; Concetta**
nata a MONTE ROMANO (VT) il 08/12/1923
 - 📅 dall'impianto al 16/01/1968 antecedente l'impianto meccanografico
 - Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 01/10/1971

Indagine documentale inerente gli usi civici

L'affrancazione della servitù di pascolo intervenuta sui mappali in esame con Istrumento del 15 maggio 1874 rogato dal Notaio Giri Luigi è effettuata in forza della legge pontificia del 29 dicembre 1849.

Come riporta il testo di Giuseppe Cerasa, già Segretario Comunale di Toscanella, *L'agro tuscaniese e i diritti civici* – Viterbo Tipografia Agnesotti 1911 - *i Signori Luigi, Augusto e Cesare Silvestrelli volendo affrancare dalla servitù di pascolo alcuni loro terreni posti in questo territorio, ne fecero proposta al Comune utente della servitù stessa. Dopo varie deliberazioni, discussioni e congressi tenuti fra i medesimi Sig. Silvestrelli ed i rappresentanti del Comune, si formulò un progetto definitivo (...). I Signori Silvestrelli non potevano essere obbligati a redimere il canone; ma interessando al Comune che tale redenzione avesse luogo, fu questa trattata e conclusa per la somma tassativa di scudi 8000, capitalizzando il canone di poco eccedente al 5% (...). Tale progetto fu sanzionato dal Consiglio nella seduta del 28 giugno 1868, nella quale fu stabilito di ammettere l'affrancazione dei terreni (...). Approvatosi l'atto consigliere in parola dalla già Delegazione Apostolica di Viterbo ed accettatosi dai Sig. Silvestrelli, si procedeva in altra successiva adunanza dallo stesso Consiglio Municipale a determinare altre condizioni necessarie per l'esecuzione dell'affrancazione e con deliberazione del giorno 13 settembre di detto anno, approvata parimenti ed accettata come sopra, si stabilì che l'affrancazione dovesse aver principio con il giorno 1° ottobre 1868, che si intendeva compreso nelle somme fissate a titolo di canone il compenso delle sughere esistenti in alcuni de'*



terreni da affrancarsi (...) In conseguenza di ciò con istrumento 15 maggio 1874 agli atti del notaio Luigi Giri, si addiveniva all'affrancazione dalla servitù del pascolo dei seguenti terreni.

1° Nel terzo¹ della tenuta di Campovillano vocaboli Catafecce, Ciocchetello e Cavarella mappa Sez. 3 n. 96 sub. 1,2,3 ecc. (...)

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.*

I terreni in esame non risultano nell'elenco dei terreni gravati.

Numerose sono 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 civici 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.

¹ Le Bandite di Campo Villano, Vallevidone e San Lazzaro erano divise in tre parti dette *terzi*: il *terzo della sementa* dove i proprietari seminavano; il *terzale* dove praticavano le maggese preparatorie alla semina dell'anno successivo; il *terzo delle colti* dove era stata raccolta la messe; quest'ultimo era destinato per intero al pascolo della Comunità, mentre sui primi due terzi si poteva pascolare solo l'erba della terra incolta, ovvero non utilizzata per semina o maggese (cfr. Testo del Cerasa pag. 27 e pagg. 44-45)



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 Giulio Moretti, 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 proposito il Prof. Giacomo Sercia e nel 1966 l'Agronomo Sante Castellani, 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. Angelo Benedetti 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. Angelo Ludovisi 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. Leopoldo Fedi, sostituito nell'anno 2000 dal Dott. Ermanno Mencarelli, 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, Fernando D'Amata, 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 nel Comune di Tuscania al foglio 58 particella 7; al foglio 59 particelle 36-29-53-35-33-34-10; al foglio 76 particella 11 della superficie complessiva di Ha 33.28.58 compresa l'area di sedime dei fabbricati su di esso edificati 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. 12 pagine, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

L'elaborato è stato trasmesso alle parti come da ricevute di consegna allegate.

Soriano nel Cimino 15/01/2023

Perito Demaniale Dott. Agr. XXXXXXXXXX

