

1

REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO ECONOMICO ED OCCUPAZIONALE - DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA
AREA LEGISLAZIONE ed USI CIVICI

AMMINISTRAZIONE SEPARATA BENI USI CIVICI della Frazione di GIULIANELLO (LT)
- A.S.B.U.C. -

SISTEMAZIONE DELLE TERRE PRIVATE GRAVATE
DA DIRITTI DI USO CIVICO

Territori già facenti parte del Feudo del Principe Marcantonio Borghese

PROGETTO DI LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI ANNUALI
NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CORI (LT) -

TERRENO EDIFICABILE PER DESTINAZIONE DI PRG. - Zona D1 - **fondi già edificati parzialmente**

RETTIFICA e PRECISAZIONI

- Legge 18/08/1927 n. 1766 - artt. 5-6-7 - R.D.L. 26/02/1928 n. 332 art. 12
- Legge Regionale del Lazio n. 1/86 art. 4 - come modificato dall'art. 4 della L.R. n. 6/2005
- Legge 20/11/2017 n. 168 art. 3 comma 6

Ditta :

Foglio 16 p.lle 279 sub. 4 e 1699 (E.U.) - Catasto Fabbricati
Foglio 8 p.lle 35 sub. 5 - Catasto Fabbricati

Valmontone,

28 MAR. 2026

Geom. Domenico Cenci - via Prenestina n. 10, - 00038 Valmontone (Roma) -
e-mail: studiogeometrici@libero.it - cod. fisc. CNG DNC 48P09 L639H - P. IVA 00111271003
Albo Collegio Geometri Roma n. 2637 - Albo Periti Usi Civici Reg. Lazio n. 220

Il Perito Demaniale
Geom. Domenico Cenci
DOMENICO CENCI
VALMONTONE
P. IVA N° 00111271003



LOTTO N. 1 - lotto edificabile di mq. 11.920 -

NTA - Sul detto fondo gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

VOLUMETRIA edificabile = mq. 11.920 x 70% = mq. 8.344 x H. 10,50 = mc. 87.612,00

VALORE DEL FONDO = mc. 87.612,00 x € 3,87/mc. = € 339.058,44

CUBATURA GIA' REALIZZATA = mc. 1.295,00 x 4,80 H. = mc. 6.216,00

CUBATURA DA REALIZZARE = mc. 87.612,00 - mc. 6.216,00 = mc. 81.396,00

LOTTO N. 2 - lotto edificabile di mq. 2.890 -

NTA - Sul detto fondo gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

VOLUMETRIA edificabile = mq. 2.890 x 70% = mq. 2.023 x H. 10,50 = mc. 21.241,50

VALORE DEL FONDO = mc. 21.241,50 x € 3,87/mc. = € 82.204,60

CUBATURA GIA' REALIZZATA = mc. 377,50 x 5,00 H. = mc. 1.887,50

CUBATURA DA REALIZZARE = mc. 21.241,50 - mc. 1.887,50 = mc. 19.354,00

VOLUMETRIA TOTALE EDIFICABILE DEI DUE LOTTI DI TERRENO DA LIQUIDARE =

mc. 87.612,00 + mc. 21.241,50 = mc. 108.853,50 (Previsione N.T.A. di P.R.G.)

VOLUMETRIA GIA' REALIZZATA TOTALE DEI DUE LOTTI DI TERRENO DA LIQUIDARE =

mc. 6.216,00 + mc. 1.887,50 = mc. 8.103,50

- Per determinare il Valore il CAPITALE DI AFFRANCAZIONE DEI DIRITTI DI USO CIVICO per il fondo in oggetto, devono essere adottati i criteri stabiliti ex artt. 5* e 7** della Deliberazione di C.C. n. 14 del 23/02/2006 - "Regolamentazione liquidazione usi civico art. 4 della L.R. Lazio n. 6 del 27/01/2005 - Determinazioni -":

- 1) Volumetria edificabile residenziale = € 3,10 al mc.
- 2) Costruzione residenziali = € 3,10 al mc.
- 3) Costruzioni commerciali o artigianali = € 3,87 al mc.
- 4) Volumetria residuale residenziale = € 3,10 al mc.
- 5) Volumetria residuale Commerciale o artigianale = € 3,87 al mc.

* In detti Valori è già ricompresa la aliquota di cui all'art.5 della Legge 27/06/1927 n. 1766.

** Il canone annuo "di natura enfiteutica", (art. 7 della legge 1766/1927), viene determinato in ragione del 4,00% del valore del "capitale di affrancazione"

Geom. D. ...



Ai detti valori al mc. - 1), 2), 3), 4), 5) - si applicano se ricorrenti, le seguenti previste agevolazioni:

DESTINAZIONE	Realizzazione conforme agli strumenti urbanistici vigenti ante 08/03/1993	Realizzazione dopo l'08/03/1993, conforme agli strumenti urbanistici vigenti	Da realizzarsi (a condizioni)
ABITAZIONE	Fino a mq. 150 = - 50% Oltre mq. 150 = - 30%	Fino a mq. 150 = - 25% Oltre mq. 150 = - 10%	- 50%
Costruzione o impianti destinati ad attività artigianali, di superficie complessiva inferiore a mq. 1.500	-30%	-10%	- 50%
Costruzione o impianti destinati ad attività di commercio, di superficie di vendita inferiore a mq. 2.500	-30%	-10%	- 50%
Costruzione o impianti destinati ad attività turistico-ricettiva ed agrituristiche di superficie complessiva inferiore a mq. 2.000 e di superficie complessiva inferiore a due ettari per strutture ricettive all'aria aperta e per gli impianti sportivi	-30%	-10%	- 50%

Pertanto, la valutazione del Valore del Capitale di affrancazione e del relativo Canone annuo di "natura enfiteutica" vengono determinati come segue :	mc.	Riduzione pertinenze - 40% / mc	Periodo di realizzazione Ante 8/3/1993	Periodo di realizzazione Dopo 8/3/1993	TOTALE
Residenziale Abitazioni Civili					
NON Residenziale Magazzino p.t.					
Pertinenze					
Totale					

[Firma]

Firmato Da: POLESE SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 568504



ATTIVITA' PRODUTTIVE

ATTIVITA' PRODUTTIVE	Lotto 1 mc. 6.216,00	€ 3,87 al mc.	€ 24.055,92
Cubatura GIA' REALIZZATA	Lotto 2 mc. 1.887,50	€ 3,87 al mc.	€ 7.304,62
			€ 157.501,26
ATTIVITA' PRODUTTIVE	Lotto 1 mc. 81.396,00	€ 3,87 al mc. X 50% =	€ 37.449,99
Cubatura DA REALIZZARE	Lotto 2 mc. 19.354,00	€ 3,87 al mc. X 50% =	

TOTALE cubatura	mc. 108.853,50		CAPITALE DI AFFRANCAZIONE € 226.311,79
CANONE ANNUO DI "NATURA ENFITEUTICA" = € 226.311,79 x 4 %			€ 9.052,47 (canone annuo)

N.B. — I Valori unitari presi a base del calcolo sono gli stessi praticati normalmente per la LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI SU TERRENI PRIVATI GRAVATI su fondi aventi simili (o uguali) caratteristiche Urbanistiche e Logistiche alle terre in esame.

Si precisa :

- che l'oggetto della presente stima riguarda fondi in Zona D1 – Attività Produttive del P.R.G. Approvato ed in vigore;

- che i beni immobili di soprassuolo ivi edificati non fanno parte della valutazione peritale, perché il fondo in esame è assoggettato alla LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI SU TERRENI PRIVATI GRAVATI (artt. 5 – 6 e 7 della Legge 1766 del 1927);

- che il TERRENO PRIVATO GRAVATO DA USI CIVICI non fa parte del DEMANIO COLLETTIVO DI USO CIVICO perciò non è soggetto alla "LEGITTIMAZIONE DEL POSSESSO" prevista dagli artt. 9 e 10 della stessa Legge 1766/27, e che riguarda invece anche il calcolo generale del valore del fondo, tenendo conto degli eventuali manufatti edilizi sul detto terreno esistenti (di Demanio Collettivo di Uso Civico), e nel contempo detraendo dal Valore finale del fondo, le migliori (anche edificatorie) apportate dal conduttore stesso, quando regolarmente costruite ed autorizzate dall'Ente Tutorio.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Valmontone, 8

28 MAR. 2026

Geom. Domenico Cenci
Perito Demanio Usi Civici
DOMENICO CENCI
VALMONTONE
P. IVA n° 0211271003

Firmato Da: POLESE SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5685b4

