

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

PROVINCIA DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedura Esecutiva n° n. 94/2022 R.G.E.



Giudice: dott.ssa Giuliana Gaudiano

Custode e prof delegato: Awv. Luca Minisci

RELAZIONE

Corigliano Rossano 24/07/2026

Il C.T.U.

dr. geom. Giovanni Romio



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Giovanni Romio".

PREMESSA

Con Ordinanza emessa in data 22.01.2025 nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 94/2022 R.G.E., pendente presso il Tribunale di Castrovillari e promosso contro la società [REDACTED] con sede legale in Corigliano Rossano (CS) – area urbana di Corigliano – [REDACTED] il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giuliana Gaudiano, nominava il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

A) Cronologia dei quesiti e ampliamento del mandato

L'oggetto dell'incarico peritale si è progressivamente articolato e ridefinito nel corso del tempo, in forza di successivi provvedimenti e integrazioni disposti dall'Ufficio, che di seguito si riassumono in ordine cronologico:

1. Provvedimento del 22.01.2025 (Incarico Originario): Il G.E. conferiva mandato al sottoscritto per la redazione di una perizia integrativa rispetto alla relazione già prodotta dal precedente C.T.U. Nello specifico, veniva richiesto di accertare la sussistenza di un potenziale gravame di livello sull'immobile staggiato e di determinare il valore venale del lotto, decurtato dei costi necessari al perfezionamento della relativa procedura di affrancazione. Il termine per il deposito dell'elaborato veniva originariamente fissato al 16.03.2025.
2. Provvedimento del 02.04.2025 (Prima Integrazione): Il G.E. estendeva l'indagine peritale, richiedendo una dettagliata relazione in merito alla natura tecnica, alla consistenza e al regime giuridico dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del fabbricato oggetto di pignoramento.
3. Provvedimento del 14.04.2025 (Seconda Integrazione): A seguito di un evento incendiario verificatosi nelle aree esterne del cespite, il quale attingeva parzialmente la pensilina perimetrale dell'edificio, il G.E. incaricava il sottoscritto di individuare, descrivere e stimare economicamente le opere provvisorie e i lavori strettamente necessari per la messa in sicurezza del manufatto.
4. Provvedimento del 18.02.2026 (Mandato Odierno): All'esito dell'udienza tenutasi in pari data, il G.E. – preso atto delle note di trattazione scritta depositate dalla

parte eseguita in data 03.02.2026 – disponeva formalmente il deposito della presente perizia integrativa volta a riscontrare i rilievi sollevati dalla difesa.

B) Quadro della situazione ed elementi di criticità

L'obiettivo primario delle operazioni peritali risiede nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare staggiato, al fine di fornire al G.E. e al Professionista Delegato i dati necessari per la corretta impostazione della vendita giudiziaria.

Il valore complessivo del bene – costituito dalla superficie di sedime (identificata alla particella 141), dalle relative opere edili e impiantistiche, nonché dalle colture arboree soprastanti – dovrà essere necessariamente depurato da una serie di oneri e costi di regolarizzazione derivanti da fattori noti, analizzati nel prosieguo della presente relazione.

Tuttavia, il progressivo evolversi del procedimento sta facendo emergere rilevanti elementi di incertezza. Tali circostanze impongono allo scrivente la massima cautela nella formulazione dei dati descrittivi ed economico-estimativi, in quanto l'esito delle valutazioni potrebbe essere pesantemente inficiato da fattori latenti o non immediatamente rilevabili.

Il riferimento è diretto alle note di trattazione scritta depositate dalla parte eseguita in data 03.02.2026. In tale atto vengono eccepiti due elementi di eccezionale gravità, difficilmente riscontrabili dal C.T.U. nell'ambito delle ordinarie indagini peritali di stima, specialmente a fronte di un immobile che – documentalmente – risulta provvisto di regolare concessione edilizia. Agli atti è presente altresì anche un certificato di agibilità del 1998 relativo all'edificio "esistente". Nello specifico, si evidenzia quanto segue:

1. **Assenza di collaudo statico delle strutture:** Viene eccepito che le strutture portanti in acciaio del fabbricato non siano mai state sottoposte a collaudo statico, in aperta violazione delle disposizioni di legge vigenti in materia di edilizia e delle relative norme tecniche (D.P.R. 380/2001 e NTC 2018).

2. **Profili di totale abusivismo edilizio:** Viene dedotta l'integrale abusività dell'immobile. Secondo la tesi difensiva, il "capannone ad uso commerciale di prodotti agricoli" – per il quale venne rilasciata la Concessione Edilizia n. 151 del 2004 a titolo di ristrutturazione edilizia – non sarebbe in realtà un manufatto antecedente al 1967. L'edificio sarebbe stato realizzato ex novo nel 1995 in totale assenza di titolo abilitativo, mediante la demolizione e la successiva ricostruzione, con ingiustificata variazione di cubatura, del preesistente ricovero attrezzi menzionato nel titolo d'acquisto a rogito del Notaio Spezzano. Tale circostanza, se confermata, determinerebbe la radicale illegittimità dei titoli abilitativi rilasciati in sanatoria o in variante.

D) elementi che incidono sulla stima

Al fine di delineare un quadro chiaro e trasparente per il G.E. e per il Professionista Delegato, si riassumono di seguito i fattori tecnici, giuridici e materiali che incidono in via diretta sulla valutazione del compendio immobiliare staggiato:

1. **Oneri di natura enfiteutica e livello:** Gli accertamenti demaniali eseguiti hanno confermato che l'immobile è gravato da un canone demaniale di natura enfiteutica. La quantificazione dei costi e l'iter procedurale ipotizzato dallo scrivente per addivenire alla formale affrancazione del livello sono dettagliati in un'apposita sezione della presente relazione.
2. **Carenza di autonomia impiantistica e idrica:** In data 10.07.2026, in sede di sopralluogo congiunto con il Professionista Delegato alla vendita, è stato accertato che l'impianto idrico-sanitario del compendio attinge da un pozzo ubicato su un fondo limitrofo (Fg. 47, P.Ila 238), intestato al sig. [REDACTED]. L'alimentazione elettrica di detto pozzo proviene a sua volta da un quadro posto a ridosso di un fabbricato distinto (Fg. 47, P.Ila 159), di proprietà di terzi [REDACTED]. L'immobile staggiato risulta pertanto privo di una propria indipendenza impiantistica.
3. **Situazione di interclusione e viabilità di accesso:** Come già rilevato nella precedente consulenza a firma del Geom. Ottavio Leone, l'accesso al cespite

avviene dalla S.P. 189 "Salice" tramite una strada comunale (per circa 500 metri), seguita da una pista interpodereale non censita in mappa che attraversa la p.lla 269 (proprietà [REDACTED]) fino al cancello d'ingresso posto sulla citata p.lla 238. Emerge chiaramente che il lotto pignorato versa in condizioni di interclusione, essendo storicamente servito da un sistema di fatto di viabilità interna tra le particelle 269, 238 e 145.

4. **Effetti dell'evento incendiario e vulnerabilità strutturale:** L'incendio occorso in data 25.03.2025 ha arrecato al compendio i danni già descritti nella relazione dello scrivente datata 30.01.2026. Si specifica che la stima allora quantificata in € 17.056,76 era circoscritta alle sole opere urgenti di messa in sicurezza; il ripristino integrale dello *status quo ante* comporterà un costo decisamente superiore. Sotto il profilo statico, pur non rilevandosi a vista deformazioni macroscopiche delle strutture portanti metalliche, si evidenzia che l'esposizione alle alte temperature può alterare la microstruttura dell'acciaio, riducendone la capacità di resistenza meccanica.

5. **Limiti del mandato professionale e necessità di accertamenti specialistici**

In ordine alla verifica dei danni strutturali post-incendio e al riscontro sulla carenza del collaudo statico originario, lo scrivente – pur nel possesso del titolo di Geometra Laureato – evidenzia il proprio **difetto di competenza professionale e di abilitazione di legge**. La valutazione, il calcolo e la validazione di organismi strutturali complessi (quali i capannoni in carpenteria metallica) esulano dalle competenze della categoria dei geometri e sono riservate per legge a ingegneri o architetti iscritti ai rispettivi albi.

Sulla base della sola esperienza professionale, si segnala che per sanare i dubbi sulla sicurezza strutturale e sull'assenza del collaudo, sarebbe possibile disporre:

- o Una campagna di **Controlli Non Distruttivi (NDT)** in cantiere (prove di durezza superficiale, esami magnetoscopici o ultrasonici) per verificare lo stato di conservazione e l'eventuale degrado microstrutturale dell'acciaio dopo lo shock termico.

- o Una campagna di prove strutturali sul manufatto per accertarne le caratteristiche statiche attuali e confrontarle con i parametri di progetto.

6. **Profili di illegittimità dei titoli abilitativi:** La documentazione prodotta con le note di trattazione scritta offre elementi concordanti circa l'inesistenza di un manufatto originario antecedente al 1967. Di conseguenza, il Permesso di Costruire n. 151 del 09.11.2004 – rilasciato per interventi di ristrutturazione – deve ritenersi viziato da illegittimità originaria, con conseguente effetto caducatorio su tutti gli atti amministrativi e tecnici successivi.

7. **Assenza di confini e necessità di infrastrutturazione:** L'intera superficie pignorata è priva di recinzioni perimetrali e si presenta fusa in un contesto aziendale più ampio. L'agrumeto necessita pertanto di importanti interventi di isolamento e infrastrutturazione (recinzioni, viabilità interna, realizzazione di un nuovo pozzo autonomo o allaccio alla rete irrigua del Consorzio di Bonifica) indispensabili per restituire l'autonomia funzionale richiesta dal mercato delle vendite giudiziarie.

Di seguito verranno valorizzati analiticamente gli elementi di criticità sopra indicati. Si precisa che la descrizione degli immobili e degli aspetti generale connessi alla valutazione e i dati economici desunti devono ritenersi indicativi e resi al fine di rappresentare l'immobile ed il suo valore ai fini della vendita.

Pertanto:

1) Si precisa che l'importo del costo di affrancazione sopra indicato deriva da un'ipotesi estimativa formulata dal sottoscritto, a seguito degli accertamenti eseguiti per l'individuazione della natura del gravame e della relativa metodologia di calcolo. Tale importo non è stato preventivamente condiviso né discusso con l'Amministrazione Comunale di Corigliano-Rossano. L'iter amministrativo vigente prevede, infatti, che il proprietario del bene gravato presenti formale istanza di affrancazione direttamente al Comune. Quest'ultimo, sulla base della documentazione custodita nei propri archivi storici o di quella prodotta dalla parte richiedente, provvederà alla quantificazione definitiva del corrispettivo dovuto e all'adozione dei successivi provvedimenti finalizzati alla formale cancellazione del

vincolo. Pertanto, la determinazione definitiva del costo di affrancazione e la conseguente cancellazione del gravame rimangono subordinate al provvedimento ufficiale che sarà emesso dal competente Ufficio Comunale

2) Tra le criticità meritevoli di specifica evidenza vi è la mancanza di autonomia impiantistica del lotto. Allo stato attuale, la soluzione tecnicamente ed economicamente più efficiente per garantire l'approvvigionamento idrico autonomo consiste nella realizzazione di un nuovo pozzo artesiano all'interno della proprietà in esame. Considerata l'ampia disponibilità idrica nel sottosuolo della zona, i costi per il ripristino dell'autonomia impiantistica vengono così stimati:

- Opere di perforazione e rivestimento del pozzo: € 8.000,00
- pompe sommerse e apparecchiature accessorie: € 6.000,00
- Opere complementari (collegamenti elettrici, idraulici e opere murarie connesse): € 6.000,00

Totale stimato per l'adeguamento idrico: € 20.000,00

Eventuali ulteriori interventi, quali l'esecuzione di opere di recinzione o altre finiture accessorie, non vengono computati nella presente stima, in quanto rimessi alle specifiche esigenze del futuro aggiudicatario. Resta fermo l'obbligo di garantire a quest'ultimo la corretta e trasparente rappresentazione dello stato dei luoghi nei documenti di vendita..

3) Per quanto concerne le servitù di passaggio, si rileva che le stesse risultano, allo stato di fatto, palesemente esercitate e consolidate nel tempo, sebbene non formalizzate mediante atti pubblici o scritture private trascritte. Ai sensi dell'art. 2919 c.c., la vendita forzata non pregiudica le servitù preesistenti sul fondo. Pertanto, il bene verrà trasferito all'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con l'espressa menzione del gravame nel bando di vendita, restando impregiudicata la successiva regolarizzazione o definizione formale del rapporto giuridico tra le parti interessate nelle sedi competenti.

4) A seguito di un approfondito esame visivo dello stato dei luoghi, i costi strettamente necessari per le operazioni di pulizia, lavaggio e ripristino delle porzioni edilizie e

impiantistiche macroscopicamente danneggiate dall'evento incendiario vengono stimati, in via parametrica, in circa € 43.000,00 (oltre IVA di legge).

Si evidenzia tuttavia, a tutela della regolarità della procedura e ai fini di una corretta informazione per i potenziali acquirenti, che tale quantificazione presenta le seguenti necessarie limitazioni:

- Danni strutturali non apparenti:

la stima esclude qualsiasi onere derivante da lesioni, deformazioni o alterazioni microstrutturali delle componenti portanti (in carpenteria metallica e/o cemento armato), la cui quantificazione rimanda necessariamente alle indagini specialistiche e alle competenze dei professionisti abilitati già richiamati nei paragrafi precedenti.

- Vizi occulti e impiantistica sottotraccia:

l'ispezione visiva non consente di accertare lo stato di conservazione e l'effettiva funzionalità delle reti impiantistiche non a vista (linee sottotraccia, dorsali interne ai passaggi dedicati, tubazioni interrate o incassate). Lo shock termico e la propagazione di fumi corrosivi potrebbero aver compromesso l'integrità dei conduttori e degli isolamenti in modo non rilevabile in questa sede.

- Imprevisti da opere di svestitura:

l'esatto quadro dei danni e i reali costi di ripristino potranno essere definiti in modo puntuale solo in fase di cantiere, a seguito della rimozione delle finiture ammalorate, della svestitura degli elementi d'opera e dell'esecuzione di prove di funzionamento strumentali sui singoli impianti.

- Clausola di salvaguardia:

Per le ragioni esposte, l'importo sopra indicato deve intendersi come valore puramente indicativo e di massima, basato sullo stato apparente e d'insieme del cespite. Il futuro aggiudicatario acquisterà il bene "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova", assumendosi il rischio di eventuali vizi occulti, danni non apparenti o maggiori costi di ripristino che dovessero emergere solo in fase di esecuzione dei lavori o all'esito di verifiche strumentali approfondite.

5) Verifica Urbanistico-Edilizia, profili di abusivismo e ipotesi di sanabilità. A integrazione di quanto precedentemente esposto, a seguito di alcuni ulteriori accertamenti storici e aerofotogrammetrici eseguiti dallo scrivente appare confermato che, ancora nell'anno 1970, non sussisteva alcun manufatto nell'area di sedime in oggetto. Verrebbe così definitivamente comprovata l'inesistenza di qualsiasi fabbricato originario antecedente al 1967.

Ne conseguirebbe che l'intero compendio immobiliare deve considerarsi completamente abusivo, in quanto privo di valido titolo abilitativo originario, attesa la radicale illegittimità del Permesso di Costruire n. 151 del 09.11.2004 (rilasciato per una ristrutturazione di fatto insussistente).

Circa l'analisi della sanabilità e doppia conformità, l'attuale Piano Regolatore Generale (PRG) vigente e le linee di indirizzo del nuovo Piano Strutturale Associato (PSA) – in fase di adozione/approvazione – parrebbero consentire, **in via astratta**, la sanabilità dell'opera mediante l'istituto dell'Accertamento di Conformità (art. 36 D.P.R. 380/2001).

Tuttavia, l'ottenimento del titolo in sanatoria è subordinato alla rigorosa verifica della "doppia conformità" urbanistica, condizionata a parametri complessi e variabili, sia oggettivi che soggettivi, tra i quali si segnalano la superficie del lotto minimo fissata in Ha 3.00 dal PRG vigente e ridotta a Ha 1.00 dalle norme del PSA (con facoltà di computare lotti anche non contigui). L'Unità Aziendale Minima (U.A.M.), parametro variabile in base alla coltura in essere (es. Ha 5.28 per gli agrumeti, Ha 7.84 per gli uliveti ecc.). Requisiti soggettivi dell'istanza come l'assenza della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) in capo al richiedente che comporta, per legge, l'applicazione del raddoppio del contributo di costruzione e delle relative sanzioni pecuniarie.

Stima parametrica dei costi e limitazione di responsabilità del CTU.

In via puramente indicativa e sulla base dello stato attuale, si ipotizza un costo complessivo per l'iter di sanatoria (comprensivo di oblazioni, sanzioni amministrative,

oneri concessori, spese per accertamenti tecnici, indagini integrative e onorari professionali) pari a circa € 70.000,00.

Lo scrivente evidenzia formalmente che la quantificazione economica sopra riportata costituisce una mera stima di massima e non riveste carattere di certezza. L'effettiva fattibilità della sanatoria e la determinazione finale dei suoi costi dipenderanno esclusivamente dall'esito dell'istanza formale che l'aggiudicatario dovrà inoltrare al Comune di Corigliano-Rossano. Poiché i requisiti soggettivi del futuro acquirente (fondamentali per il calcolo delle sanzioni e per i vincoli agricoli) sono allo stato attuale ignoti, e dato che l'esatta conformazione aziendale definitiva potrà essere delineata solo in sede di presentazione del progetto, il CTU declina ogni responsabilità qualora l'Amministrazione Comunale dovesse respingere l'istanza di sanatoria o determinare oneri e sanzioni superiori a quanto ipotizzato nella presente perizia. Pertanto, il bene dovrebbe essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto descritto, con espresso onere e rischio a carico dell'aggiudicatario.

E) Valutazione estimativa del compendio immobiliare

1. Scelta del Criterio Metodologico

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio in esame si è adottato il metodo del Costo di Ricostruzione (Cost Approach). Tale scelta si è resa necessaria a causa dell'assenza di dati negoziali o di locazione storici e attendibili relativi a immobili analoghi nella zona (mancanza di un mercato attivo di confronto).

È opportuno precisare che i complessi industriali sorti nelle vicine aree A.S.I. non risultano in alcun modo assimilabili al caso di specie; tali strutture sono infatti soggette ai vincoli, alle limitazioni e alla gestione del consorzio C.O.R.A.P. Al contrario, l'immobile oggetto di stima sorge in un'area a destinazione prevalentemente agricola, insiste su un terreno di proprietà privata e risulta completamente privo di urbanizzazioni primarie (viabilità pubblica dedicata, reti fognarie, acquedotto, ecc.).

2. Parametri e Consistenze del Compendio

Il terreno su cui insiste l'opificio presenta una superficie catastale complessiva di 11.783 mq, così ripartita in base alle diverse destinazioni funzionali:

- Superficie coperta (sedime opificio): 1.723 mq
- Piazzale esterno pavimentato: 3.060 mq (*comprensivo di impianto di regimentazione delle acque meteoriche*)
- Superficie agraria attiva (agrumeto): 7.000 mq

Ai fini del calcolo si considerano i seguenti elementi di stato stabili:

- Epoca di edificazione: Anni 2004 / 2005
- Stato di conservazione e manutenzione: Buono

3. Sviluppo del Calcolo e Stima Sintetico-Analitica

3.1. Determinazione del Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN)

I corpi di fabbrica che costituiscono l'opificio presentano le seguenti consistenze interne: capannone principale (1.069 mq); tettoie pertinenziali (272 mq); uffici, spogliatoi e servizi igienici (156 mq); celle frigorifere (226 mq), per un totale di 1.723 mq coperti.

Il Costo di Ricostruzione a Nuovo delle superfici coperte, comprensivo di opere edili, finiture, impianti (elettrici e meccanici) e allacciamenti strutturali, è stimato in € 720,00/mq. A tale valore viene sommata l'incidenza dei costi per il piazzale industriale esterno e le relative spese tecniche.

- Opere edili fabbricato: $1.723 \text{ mq} \times € 610,00/\text{mq} = € 1.051.030,00$
- Impianti tecnologici integrati: $1.723 \text{ mq} \times € 110,00/\text{mq} = € 189.530,00$
- Piazzale esterno industriale: $3.060 \text{ mq} \times € 60,00/\text{mq} = € 183.600,00$
- Spese tecniche, progettazione, D.L. e oneri (10%): € 142.416,00
- Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN) Totale: **€ 1.566.576,00**

3.2. Calcolo del Deprezzamento per Vetustà

Il fabbricato presenta un'età cronologica di 22 anni. Considerata la destinazione d'uso agroindustriale (la cui vita utile stimata è pari a circa 50 anni) e tenuto conto del buono stato manutentivo riscontrato, si applica un coefficiente di svalutazione ridotto pari al

30% (in luogo del 44% derivante da un deprezzamento puramente lineare), premiando così la corretta conduzione del bene nel tempo.

- Valore di Mercato Deprezzato del Fabbricato:

$$€ 1.566.576,00 \times (1 - 0,30) = \mathbf{€ 1.096.603,20}$$

3.3. Valutazione e Calcolo del Suolo e delle Pertinenze Agricole

In conformità alla metodologia del *Cost Approach*, al valore di ricostruzione deprezzato del fabbricato deve essere sommato il valore del suolo d'area (considerato come idealmente libero da edificazione) e delle colture agricole attive.

I valori medi di mercato locali per agrumeti in piena produzione, in buono stato di manutenzione e con un'età compresa tra i 20 e i 40 anni, si attestano a circa € 65.000,00/ettaro, esprimendo un valore unitario pari a € 6,50/mq. Il suolo di sedime e il piazzale vengono invece valutati sulla base dei valori fondiari di zona pari a € 4,00/mq.

Lo sviluppo analitico dei valori del terreno è così riassunto:

Voce di Stima	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
Suolo di sedime e piazzale	4.783 mq	4,00 €	19.132 €
Terreno ad agrumeto attivo	7.000 mq	6,50 €	45.500 €
Valore totale dei terreni			64.632 €

4. Valutazione complessiva

Valore di Mercato Deprezzato del Fabbricato	€ 1.096.603,20
Valore totale dei terreni	€ 64.632,00
Totale	€ 1.161.235,20

F) Calcolo del costo di affrancazione

Il quadro d'insieme della presente consulenza tecnica d'ufficio impone la preliminare disamina del regime giuridico dei terreni ricadenti nel territorio del Comune di **Corigliano-Rossano**, con particolare riferimento ai pesi e ai gravami di natura enfiteutica e demaniale.

A tal fine, è necessario operare una netta distinzione tra due fattispecie giuridiche distinte, caratterizzate da differenti regimi di affrancazione.

1. Enfiteusi e Livelli su Beni del Patrimonio Disponibile Comunale

Sul territorio comunale sussistono molteplici immobili gravati da enfiteusi o livello in favore di privati, in cui il Comune di Corigliano-Rossano (ex Comune di Corigliano Calabro) riveste la qualifica di **Ente Concedente**.

- **Regime di affrancazione:** Tali rapporti rientrano nella gestione del patrimonio disponibile dell'Ente.
- **Natura giuridica:** L'affrancazione non costituisce un obbligo di legge per l'Amministrazione, bensì una mera facoltà discrezionale e negoziale, rimessa alla disponibilità dell'organo deliberante.

2. Canoni Demaniali di Natura Enfiteutica (Ex Usi Civici)

Diverso è il regime dei suoli privati gravati da canone demaniale di natura enfiteutica. Trattasi di vincoli originatisi storicamente dai provvedimenti di eversione della feudalità e di successiva liquidazione degli usi civici (es. quotizzazioni ex L. 01/09/1806, conciliazioni extragiudiziali ex R.D. 03/07/1861 e artt. 29, 51 L. 1766/1927).

- **Natura del diritto:** Come consolidato dalla giurisprudenza di legittimità della Corte di Cassazione, i provvedimenti di legittimazione e quotizzazione conferiscono al possessore un **diritto soggettivo perfetto** di natura reale. Essi costituiscono titolo di proprietà e possesso legittimo del bene.
- **Effetto espansivo:** L'affrancazione richiesta dal privato si configura come un **atto dovuto** per il Comune. Essa determina un mero effetto espansivo della proprietà già in essere, estinguendo l'obbligazione del canone.

3. Obblighi di Riscossione e Tutela Erariale

In merito alla gestione finanziaria di tali canoni da parte dell'Ente, si evidenzia che:

- I canoni di natura demaniale ed enfiteutica godono del regime di **imprescrittibilità, inalienabilità e inusucapibilità** (in conformità con il parere della Corte dei Conti, Sez. Campania, n. 18 del 20/07/2006).
- Gli amministratori comunali hanno l'**obbligo tassativo di riscuotere** le annualità e le somme dovute per l'affrancazione. La rinuncia o l'omessa attivazione delle procedure di riscossione configura un'ipotesi di responsabilità per danno erariale.

4. Inquadramento Storico e Natura Giuridica degli Usi Civici

Gli usi civici, originatisi storicamente nei secoli successivi alla caduta dell'Impero Romano, hanno rappresentato il diritto naturale delle popolazioni stanziali di sfruttare le risorse del territorio per il soddisfacimento dei bisogni primari di sussistenza.

Sotto il profilo strettamente civilistico e demaniale, tali diritti presentano le seguenti caratteristiche fondamentali:

- **Imprescrittibilità**: non si estinguono per il non uso prolungato nel tempo;
- **Inusucapibilità**: i beni su cui gravano non possono essere acquistati per usucapione da privati;
- **Inalienabilità**: i beni appartengono stabilmente alla collettività dei cittadini residenti (*jura civium, jura civitatum*).

Questi istituti affondano le proprie radici nel diritto naturale dei popoli di disporre del territorio di insediamento come di cosa propria, da gestire e utilizzare collettivamente in regime di comunione con gli altri membri della collettività.

La successiva evoluzione storica è stata tuttavia segnata da ripetute condotte di usurpazione di tali aree da parte di singoli privati a discapito della maggioranza della popolazione. Tali fenomeni, privi di una reale giustificazione economico-imprenditoriale, si sono tradotti in forme di capitalismo parassitario. Questo sistema ha condizionato la vita delle popolazioni rurali, imponendo loro prestazioni pecuniarie o in natura persino per l'esercizio dei diritti civici essenziali, quali:

- Lo *jus casalinandi* (diritto di occupare aree per edificare);
- Lo *jus pascendi* (diritto di pascolo);
- Lo *jus lignandi* (diritto di raccolta della legna da ardere).

5. L'Evoluzione della Proprietà Collettiva e l'Eversione della Feudalità

Fatta eccezione per limitate e rare proprietà private nate in epoca romana, nel periodo medievale la titolarità dei beni agro-silvo-pastorali veniva attribuita direttamente dall'Imperatore. Questi la ripartiva tra le *Universitas* (ossia le popolazioni locali, le Comunità o i Comuni) e, in regime di feudo, in favore dei Signori locali. Permaneva in ogni caso l'obbligo di garantire ai cittadini residenti l'esercizio gratuito dei diritti civili essenziali, richiedendo talvolta il pagamento di una "fida" per i soli diritti minori o utili.

Il momento di massima criticità per la gestione di tali proprietà demaniali si è verificato nella seconda metà del Settecento, protraendosi fino all'epoca napoleonica. In questo contesto, l'istituto dell'**eversione della feudalità** (avvenuto nell'anno 1806) ha determinato l'ampliamento delle terre civiche. Queste ultime erano gestite dai Comuni o da altre associazioni locali variamente denominate (Comuni, Università Agrarie, Comunanze Agrarie, Regole, Partecipanze), regolate da Statuti propri.

Con l'abolizione dei feudi, i Signori furono obbligati ad affrancare le proprie terre soggette agli usi, assegnando una quota parte delle loro proprietà alle popolazioni locali e, per esse, ai Comuni di nuova istituzione. Il provvedimento cardine di tale transizione è il **Decreto del 2 agosto 1806**, promulgato da Giuseppe Napoleone per il Regno di Napoli, con il quale veniva disposta formalmente l'eversione della feudalità.

Nel Regno di Napoli si distingueva tra diverse tipologie di proprietà:

- **Allodiali**: le proprietà libere nelle mani dei cittadini;
- **Burgensatiche o patrimoniali**: i beni appartenenti, rispettivamente, ai feudatari o ai Comuni, come confermato dalla successiva lettera ministeriale del 29 agosto 1807 sotto il regno di Giuseppe Napoleone.

Sotto il profilo etimologico e giuridico, il termine allodio (dal basso latino *alodium* o *alodis*, dal francese *alleu*, dal tedesco *alod*, composto da *all* - tutto - ed *ead* - possesso/proprietà, quindi "proprietà piena") ha perso nel tempo la sua originaria contrapposizione al concetto di feudo. Oggi esso indica la proprietà, già demaniale civica, divenuta pienamente libera e svincolata dal rigido regime giuridico delle terre civiche a cui era precedentemente sottoposta.

6. I Meccanismi di Conversione del Demanio in Allodio

Nel sistema giuridico antecedente alle leggi di everzione della feudalità, la conversione del Demanio in Allodio si realizzava principalmente attraverso due modalità:

- a) **Il riconoscimento sovrano di una "difesa" o chiusura:** costituita sul feudo, una parte di esso veniva sottratta in via permanente agli usi dei cittadini. Tale modalità trovava il proprio fondamento normativo nella **Prammatica XI *de baronibus* di Carlo V del 1536**, che nel vietare le difese faceva espressamente salve quelle legittimamente costituite.
- b) **Il riconoscimento del titolo di coloni perpetui:** attribuito a coloro che, tramite il proprio lavoro, avevano acquisito su porzioni di terreno feudale il diritto di coltivazione con l'obbligo di corrispondere al feudatario un terraggio.

Questo *ius serendi* (diritto di chiudere il fondo) e lo *ius colendi heredique suo relinquendi* potevano essere riconosciuti anche sul demanio comunale, in forza di antiche consuetudini o di specifiche previsioni degli Statuti municipali. Tali norme consentivano ai cittadini di coltivare porzioni del demanio civico con piantagioni stabili (viti, ulivi o alberi da frutto), a fronte del pagamento di un terraggio all'Università e con correlato diritto di affrancazione. I terreni così gestiti venivano definiti "**appatronati**", in quanto i coloni godevano del diritto di inamovibilità e non potevano essere espulsi dal fondo.

7. La Riforma Napoleonica e le Ripartizioni Individuali

Quando fu disposta la divisione dei demani ex feudali con la **Legge 1 settembre 1806**, seguita dalle successive **Istruzioni del 10 marzo 1810**, il legislatore dettò una

disciplina specifica per le terre interamente coltivate. L'**articolo 28** stabiliva testualmente che:

“laddove i demani ex feudali ed ecclesiastici si trovassero tutti occupati da coloni, gli stessi diventino perpetui ed inamovibili, non si avrà a far altro che stabilirvi i canoni, esistendovi già col fatto quella divisione che è l'oggetto della legge”

L'analisi della giurisprudenza della **Suprema Commissione Feudale (1807-1810)** – organo giurisdizionale speciale istituito con **Decreto 11 dicembre 1807** con la specifica funzione di giudicare *“le cause di qualunque natura tra i Comuni e gli ex-baroni”* – consente di qualificare il diritto del colone perpetuo come un vero e proprio diritto di proprietà, gravato unicamente da un censo. Ciò risulta in linea con la dottrina civilistica del Sei-Settecento, secondo la quale le terre *“quae ad perpetuam coloniam traduntur”* avevano natura prettamente censuale. L'antica proprietà collettiva si è così trasformata in una proprietà individuale, seppur gravata da un censo redimibile.

Un'ulteriore modalità di conversione della proprietà collettiva in proprietà individuale si rinviene nella **Prammatica di Ferdinando IV del 23 febbraio 1792**. Con tale provvedimento i Comuni ottennero l'assenso sovrano per concedere **“a censo”**, ovvero in **“proprietà”** soggetta al pagamento di un censo redimibile, i terreni demaniali di qualunque specie.

L'obiettivo della norma, per come testualmente formulato (*“così fu scritto”*), era quello di migliorare l'agricoltura, sul presupposto che la proprietà individuale fosse più idonea a produrre ricchezza rispetto a quella collettiva. Tali terreni venivano divisi e assegnati ai singoli cittadini, prevedendo un criterio di preferenza in favore dei residenti più bisognosi (i cosiddetti *“bracciali”*). Di conseguenza, le censuazioni sottrassero ampie porzioni del demanio comunale all'uso collettivo dei *cives*, trasformandole in proprietà private. L'Università perdeva ogni diritto reale sui fondi, conservando esclusivamente il diritto alla percezione della prestazione annua o censo, i cui proventi dovevano essere ripartiti tra i cittadini meno abbienti.

8. Il Quadro Normativo delle Ripartizioni (Legge 1 settembre 1806)

In seguito alla fondamentale **Legge di eversione della feudalità del 2 agosto 1806**, la successiva **Legge 1 settembre 1806**, i decreti del 1807 e 1808 e le **Istruzioni del 10 marzo 1810** imposero l'esecuzione di due distinte e successive operazioni di ripartizione dei demani feudali e comunali:

- **Prima fase:** la divisione dei demani feudali tra il corpo morale dell'Università e il barone;
- **Seconda fase:** la suddivisione individuale, tra tutti i *cives* dell'Università, della quota di demanio ex feudale assegnata al Comune.

Il legislatore prevede inoltre la suddivisione individuale dell'intero demanio comunale. Fatti salvi i diritti di possesso dei coloni perpetui, tutto il territorio già appartenente al Comune – inclusa la quota derivante dalla divisione del demanio feudale del barone – era destinato alla ripartizione tra tutti i cittadini residenti.

Nello specifico, la **Legge 1 settembre 1806** fissò i seguenti principi normativi vincolanti:

- **Articolo 2:** stabiliva che i demani feudali sarebbero stati divisi tra Comuni e baroni in proporzione ai diritti spettanti a ciascuna parte, garantendo ai Comuni un diritto di preferenza sulle terre più vicine al centro abitato;
- **Articolo 3:** estendeva la medesima disciplina e il medesimo destino spartitorio ai demani di natura ecclesiastica;
- **Articolo 4:** disponeva che i demani promiscui venissero divisi tra le diverse Università che vi vantavano diritti civili, proporzionalmente al valore dei diritti stessi;
- **Articolo 6:** prevedeva che i demani di cui non fosse possibile accertare la reale natura originaria venissero ripartiti tra i soggetti che li detenevano, sulla base dello stato di possesso attuale al momento dell'entrata in vigore della legge.

9. La Quotizzazione come Conversione di Massa e il Regime dei Vincoli

Compiuta la descritta divisione in massa, si procedeva a una successiva operazione definita dalla medesima legge come **"quotizzazione"**. Attraverso tale procedimento

– dal quale restavano escluse unicamente le zone montane e quelle situate in prossimità dei corsi d'acqua – la quota assegnata ai Comuni a seguito dello scorporo operato sul demanio ex feudale e la quota già originariamente di pertinenza comunale (ossia il “demanio universale”) dovevano essere ripartite tra tutti i cittadini, *“ivi compreso il barone, per quanto riguardava il suo diritto di cives sul demanio universale”* (art. 5).

Sotto il profilo sistematico, la quotizzazione ha rappresentato la nuova forma di conversione – strutturata in termini di vera e propria conversione massiccia – della proprietà collettiva in proprietà individuale. I soggetti assegnatari delle quote divenivano infatti pieni, liberi e assoluti proprietari delle terre loro devolute, acquisendo la facoltà di disporne liberamente mediante alienazione o locazione, sebbene non prima del decorso di un termine di dieci anni (art. 31, Decreto del 1808). Ai sensi dell'art. 4 del Decreto del 1807, essi potevano coltivare i fondi e riservarli al proprio uso esclusivo, recintandoli e vietando a terzi l'esercizio dei diritti di pascolo, di raccolta della legna, di attingimento dell'acqua o simili.

A fronte di tali prerogative, permaneva in capo all'assegnatario l'obbligo di corrispondere un'annua prestazione in favore del Comune, parametrata alla qualità, allo stato e al valore delle terre divise (art. 13, Decreto del 1807). Tale prestazione presentava la natura giuridica di un censo o, secondo autorevole dottrina (Curis), di un **canone enfiteutico**, atteso che il legislatore ne aveva espressamente previsto la facoltà di affrancazione (art. 36, Decreto del 1808) e che il mancato pagamento del “reddito” per un triennio consecutivo determinava l'istituto della devoluzione del fondo in favore del Comune (art. 32, Decreto del 1808).

Il successivo quadro normativo ha irrigidito tale disciplina: con la **Legge 12 dicembre 1816** fu infatti disposto che le terre divise sarebbero retrocesse al demanio comunale qualora fossero state lasciate incolte per un triennio, ovvero laddove fossero state alienate o gravate da ipoteca prima del decorso di un decennio – termine elevato a venti anni dal successivo Decreto 6 dicembre 1852 – a decorrere dal giorno dell'immissione in possesso (art. 185).

Pertanto, per il tramite delle assegnazioni disposte dagli Intendenti, successivamente dai Ripartitori e, infine, nuovamente dagli Intendenti borbonici, una parte cospicua delle proprietà collettive è stata convertita in proprietà individuale gravata da censo redimibile, e ciò in un'epoca antecedente all'unificazione del Regno delle Due Sicilie al Regno d'Italia (1860).

10. L'Amministrazione Post-Unitaria e le Istruzioni del 3 luglio 1861

Il passaggio all'ordinamento dello Stato unitario è stato disciplinato dal **Decreto luogotenenziale 1° gennaio 1861**, emanato a Napoli, con il quale furono istituiti speciali Commissari per la gestione delle operazioni demaniali nelle Province Napoletane. Tale provvedimento determinò il trasferimento delle competenze precedentemente attribuite agli Intendenti dalla Legge 12 dicembre 1816, consolidando la struttura amministrativa post-unitaria.

In attuazione del predetto quadro, con il **Decreto luogotenenziale 3 luglio 1861** furono approvate le istruzioni destinate ai Commissari speciali per le operazioni demaniali nelle Province Napoletane, i quali vennero incaricati di procedere a due distinte ed essenziali operazioni:

a) La prima operazione comprendeva:

- Lo scioglimento delle promiscuità a norma del decreto 1° gennaio 1861;
- La divisione in massa dei demani ex feudali o ecclesiastici tra gli antichi baroni, i luoghi pii, i loro aventi causa e i Comuni, qualora ancora esistenti;
- Le reintegre dei demani comunali formanti oggetto di abusiva usurpazione.

b) La seconda operazione consisteva nella suddivisione in quote di tutte le porzioni di demanio assegnate o reintegrate ai Comuni, nonché di tutti i demani di originaria appartenenza comunale, secondo le regole stabilite nel Capitolo V delle medesime istruzioni. Il tutto doveva svolgersi in conformità alle leggi eversive del sistema feudale promulgate a far data dal 1° settembre 1806 per lo scioglimento delle promiscuità, per la ripartizione dei demani e per l'esecuzione delle decisioni della Commissione feudale.

Sotto il profilo della definizione bonaria delle pendenze, l'**articolo 51** delle citate Istruzioni disciplinava l'istituto delle **Conciliazioni**, disponendo testualmente quanto segue:

“Seguendo poi l'indirizzo della patria giurisprudenza, sempre che sul demanio comunale, di non dubbia qualità, troveranno:

- ✓ che la longevità del possesso dell'occupatore costi dall'intestazione a pro suo nei catasti posteriori all'eversione del sistema feudale;
- ✓ che dimostrandosi per ogni altra via l'occupazione non recente e pacifica, l'occupatore abbia migliorato il terreno con immegliamenti permanenti e fissi al suolo;
- ✓ che il Comune abbia lungamente riconosciuto il possesso dell'occupatore, riscuotendo, da oltre dieci anni, un canone qualsivoglia, sia in generi, sia in danaro;
- ✓ che la molteplicità delle occupazioni abbia ingenerato tanti rapporti di diritto fra i possessori delle terre ed i terzi da rendere più temibile che giovevole la reintegra per l'intera popolazione;
- ✓ ovvero da ultimo che l'occupazione di fatto abbia recato le terre, in quantità non molto discoste dalla quota legale in quelle stesse mani, alle quali si sarebbe dovuto o si dovrebbe affidarle col procedimento della quotizzazione.
- ✓ In tutti questi casi, i Commissari, uditi i Consigli comunali, in via conciliativa, faranno dai periti designare i canoni, da cui dovranno esser gravate le terre occupate, e proporranno quindi i relativi progetti di transazione alla superiore approvazione.”

10. Il Riordino del 1927 e la Distinzione tra Beni di Uso Civico e Beni Gravati da Uso Civico

Con il **Regio Decreto Legge n. 751 del 22 maggio 1924** e la successiva **Legge di conversione n. 1766 del 16 giugno 1927** (*Riordino degli usi civici nel Regno*), la proprietà collettiva è stata interamente regolamentata a livello nazionale. Il legislatore

dell'epoca ha tuttavia assimilato la proprietà dei Comuni meridionali a quella tipica dei Comuni dell'Italia centro-settentrionale, omettendo di considerare che la proprietà demaniale meridionale era originariamente preordinata alla trasformazione in allodio (proprietà libera) mediante i procedimenti normativi di:

- Quotizzazione (Art. 13);
- Alienazione (Art. 12);
- Legittimazione (Artt. 9 e 10);
- Conciliazioni extragiudiziali (Art. 29 della Legge), utilizzate in via sussidiaria e comunque finalizzate alla privatizzazione delle terre.

Al contrario, la proprietà collettiva dell'Italia centro-settentrionale si qualifica come proprietà patrimoniale gravata dai diritti (*jura cives*) delle popolazioni residenti.

La mancata considerazione di tali divergenti realtà storiche ha ingenerato una sovrapposizione interpretativa, fino a confondere i concetti di “**terre di uso civico**” (appartenenti al demanio civico) e “**terre gravate da usi civici**”. Risulta pertanto necessario ribadire, in questa sede peritale, la netta distinzione dogmatica:

- I **beni di uso civico** costituiscono una proprietà vera e propria della collettività (*universitas cives*);
- I **beni gravati da usi civici** sono, viceversa, beni di proprietà privata sui quali insistono diritti di godimento a favore della collettività.

Per quanto concerne le quotizzazioni storicamente perfezionate, occorre fare riferimento al relativo Regolamento di attuazione approvato con **Regio Decreto n. 332 del 26 febbraio 1928**. Gli articoli 26, 27 e 28 disciplinano il procedimento limitatamente alle quotizzazioni “*ad meliorandum*” (caratterizzate dall'obbligo di miglioramento del fondo), mentre il successivo articolo 32 estende la medesima procedura anche alle “*quote dei demani comunali del Mezzogiorno e della Sicilia alienate durante il periodo del divieto prefisso dalla legislazione anteriore*” (ossia il richiamato vincolo ventennale). Per le quotizzazioni prive di vincoli e per le quote che

non siano state oggetto di alienazione durante il periodo di divieto, resta ferma l'applicazione della legislazione eversiva di epoca napoleonica.

I richiamati articoli 9 e 10 della Legge n. 1766 del 16 giugno 1927 consentivano all'occupatore privo di titolo, ovvero in possesso di un titolo non valido (ai sensi dell'art. 29 del Regolamento), di richiedere la **legittimazione del possesso** del terreno. Il richiedente ne diveniva a tutti gli effetti proprietario a fronte dell'imposizione di un canone di natura enfiteutica. Sul punto si osserva che tale istituto condivide con l'enfiteusi codicistica solo il «nomen iuris», trattandosi in realtà di proprietà ormai pienamente privatizzate.

Sotto il profilo dogmatico, il provvedimento di legittimazione determinava il trasferimento della natura demaniale del terreno direttamente sul canone, rendendolo imprescrittibile e inusucapibili. Il vincolo di inalienabilità e indisponibilità che originariamente gravava sul bene immobile non si estingueva, ma si trasferiva, per effetto di una vera e propria **transustanziazione giuridica**, sul canone stesso.

11. Orientamenti Giurisprudenziali sulla Natura dei Canoni Demaniali

La natura pubblicistica e demaniale dei canoni è ampiamente confermata dalla giurisprudenza di legittimità e di legittimità costituzionale. Le **Sezioni Unite della Corte di Cassazione**, con le fondamentali **sentenze n. 2598/1958 e n. 1671/1973**, hanno ribadito che i diritti della collettività sui beni civici e le relative prestazioni economiche sostitutive possiedono natura intrinsecamente demaniale e pubblica, restando di conseguenza sottratti all'estinzione per mero decorso del tempo.

In perfetta costanza di indirizzo, il **Consiglio di Stato (Sez. V, Sentenza n. 8940/2009)** ha statuito che il canone di legittimazione (ancorché definito di natura enfiteutica) riveste la natura di bene demaniale indisponibile.

Tale principio trova concorde sponda nella giurisprudenza contabile. La **Corte dei Conti** (*ex plurimis*, Delibera n. 18/2006 e Sez. Giurisdizionale Umbria n. 151/2024) afferma espressamente che il canone demaniale è del tutto **imprescrittibile**, in quanto costituisce il surrogato economico del diritto d'uso originariamente spettante

alla popolazione, nonché diretta espressione del correlato potere sovrano di tutela del patrimonio civico.

12. Quadro di Sintesi: Gli Effetti dei Provvedimenti di Sdemanializzazione e Trasformazione in Allodio

In definitiva, l'analisi sistematica della complessa evoluzione legislativa e documentale sopra esposta permette di affermare che la totalità dei provvedimenti storici di seguito elencati:

- **Censuazioni ai sensi della Prammatica di Ferdinando IV del 23 febbraio 1792:**
la quale, con specifico riguardo ai demani feudali, all'articolo 12 sancisce che al Barone deve essere attribuita la quarta parte del Demanio *“per uso dei suoi animali e cultura”*, disponendo che le restanti tre parti siano devolute ai Comuni con l'obbligo di censirle e assegnarle in enfiteusi a braccianti, contadini, coloni e massari di campo, a titolo di compenso per la perdita dell'esercizio degli usi civici;
- **Quotizzazioni ai sensi dell'articolo 9 della Legge 1 settembre 1806:** sanzionate con Regi Decreti, attraverso le quali venivano assegnate in proprietà le quote con la contestuale imposizione del canone, secondo il tenore letterale della norma per cui: *“Le terre divise in forza della presente Legge, saranno proprietà libere dei cittadini, sotto il peso del canone”*;
- **Quotizzazioni ai sensi del Decreto Luogotenenziale 3 luglio 1861:** approvate con Sanzione Regia;
- **Conciliazioni extragiudiziali ai sensi dell'articolo 51 del Regio Decreto 3 luglio 1861:** per il tramite delle quali si censuavano le quote acquistate entro il periodo di divieto e si provvedeva a regolarizzare le arbitrarie occupazioni di fatto;
- **Conciliazioni extragiudiziali ai sensi dell'articolo 29 della Legge 16 giugno 1927, n. 1766 e del relativo Regolamento di attuazione approvato con Regio Decreto 26 febbraio 1928, n. 332;**

- **Trasformazione in Colonie perpetue inamovibili:** ai sensi dell'articolo 28 del Regio Decreto 10 marzo 1810;
- **Conciliazione e trasformazione in Colonie perpetue con obbligo di migliorie:** ai sensi dell'articolo 30 del Regio Decreto 10 marzo 1810;
- **Legittimazioni ai sensi degli articoli 9 e 10 della Legge 16 giugno 1927, n. 1766** e del Regio Decreto 26 febbraio 1928, n. 332;

hanno determinato l'irreversibile trasformazione del Demanio civico comunale in Allodio. Tali atti hanno estinto i diritti di uso civico gravanti sui terreni e hanno imposto sui medesimi un canone demaniale di natura enfiteutica, sul quale si sono trasferiti, per surrogazione reale, i preesistenti diritti originariamente spettanti ai *cives*.

13. Il Consolidato Orientamento della Suprema Corte di Cassazione

Come d'altronde è stato più volte ribadito dalla giurisprudenza di legittimità, il provvedimento di legittimazione delle occupazioni abusive di terre del demanio civico conferisce al destinatario la titolarità di un diritto soggettivo perfetto, di natura reale, sul terreno che ne forma oggetto, costituendo a tutti gli effetti un titolo legittimo di proprietà e di possesso (**Corte di Cassazione, Civile Sez. III, 23 giugno 1993, n. 6940 e Sezioni Unite, 8 agosto 1995, n. 8673**). Tali granitici principi di diritto sono stati da ultimo confermati dalla Suprema Corte con le sentenze della **Sezione III, n. 19792 del 28 settembre 2011** e della **Sezione II, n. 8506 dell'8 aprile 2013**.

È parimenti necessario evidenziare che, secondo la costante interpretazione della Suprema Corte, le Conciliazionirogate dagli antichi Commissari agli Usi Civici (o Agenti Demaniali), una volta intervenuti i relativi provvedimenti di omologazione ed esecuzione, operano a tutti gli effetti come atti di sdemanializzazione, costituendo un titolo originario di acquisto del diritto di proprietà in favore dei privati.

Questo consolidato orientamento trova il proprio fondamento in precise e storiche pronunce:

- La sentenza della **Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civili, 26 luglio 2004, n. 13977**, la quale ha definitivamente statuito che le Conciliazioni concluse dinanzi al Commissario ex art. 29 della Legge n. 1766/1927, ovvero ai sensi della

precedente normativa ottocentesca, assumono piena validità e formale efficacia traslativa;

- La sentenza della **Sezione II, 14 luglio 2004, n. 13087**, la quale ha ribadito la natura giuridica di tali atti negoziali, qualificandoli e riconoscendoli a tutti gli effetti come atti equiparati alla “legittimazione”;
- La recente pronuncia delle **Sezioni Unite Civili, n. 12570/2023**, che ha ulteriormente confermato la portata precettiva e l'efficacia stabilizzatrice dell'articolo 29 della Legge n. 1766/1927.

14. L'Istituto dell'Affrancazione e l'Effetto Espansivo del Diritto di Proprietà

Ne consegue, sul piano strettamente operativo e peritale, che in caso di terreni legittimati ai sensi della Legge 16 giugno 1927, n. 1766 e del Regio Decreto 26 febbraio 1928, n. 332, o comunque oggetto di un provvedimento autoritativo emesso ai sensi delle leggi napoleoniche in data antecedente all'entrata in vigore della citata Legge n. 1766/1927, l'atto di affrancazione su richiesta di parte si configura come un **atto dovuto** da parte della Pubblica Amministrazione. In tale fattispecie, infatti, si verifica unicamente un effetto espansivo del diritto di proprietà, il quale già preesiste stabilmente in capo al titolare del terreno, in conformità a quanto espressamente chiarito dalla prassi amministrativa ministeriale (**Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2004 e Risoluzione dell'Agenzia del Territorio n. 1/2006**).

Esiste infatti una netta e sostanziale differenza dogmatica rispetto all'istituto comune della proprietà privata: mentre con l'affrancazione ordinaria codicistica (ex art. 971 c.c.) l'enfiteuta consegue *ex novo* l'acquisto del diritto di proprietà sul fondo, nell'affrancazione del canone di natura enfiteutica derivante da usi civici il legittimario, quotista o enfiteuta perpetuo è **già pieno titolare del diritto di proprietà** per effetto dei summenzionati titoli storici e normativi.

L'affrancazione del canone non determina quindi un effetto traslativo della proprietà, bensì un mero effetto espansivo del diritto preesistente: il diritto di proprietà, già perfetto, viene unicamente liberato dall'obbligo di corresponsione del canone annuo

demaniale di natura enfiteutica a suo tempo imposto dal provvedimento di sdemanializzazione.

15. Metodologia di Calcolo del Capitale di Affranco e Fondamenti di Estimo

Sotto il profilo strettamente estimativo e finanziario, occorre ribadire che nell'Italia meridionale i canoni demaniali in esame – i quali, si sottolinea nuovamente, non devono essere in alcun modo confusi con i livelli o con le enfiteusi di diversa origine e natura – rappresentavano storicamente la misura fissa di un ventesimo ($1/20$) del valore del bene devoluto in proprietà al possessore. Tale frazione pari a un ventesimo si otteneva mediante il procedimento di capitalizzazione al saggio del (5%) del valore del bene medesimo. La correlata equazione matematica, per la quale il canone demaniale enfiteutico equivale al 5%, ossia a $1/20$ del valore della proprietà, costituisce un cardine storico, giuridico ed estimativo della legislazione di riordino degli usi civici.

Nel Mezzogiorno d'Italia, territorio nel quale i fenomeni delle occupazioni *sine titulo* e delle quotizzazioni dei demani ex feudali, ex ecclesiastici e universali hanno registrato la massima concentrazione storico-geografica, tale regola si è consolidata attraverso un preciso e strutturato percorso di politica del diritto.

La radice normativa diretta di tale impianto risiede nella fondamentale **Legge 16 giugno 1927, n. 1766** e nel correlato Regolamento di esecuzione approvato con **Regio Decreto 26 febbraio 1928, n. 332**.

In particolare, agli articoli 9 e 10 della citata Legge n. 1766/1927, il legislatore disciplinò l'istituto della **legittimazione delle occupazioni abusive** perpetrate sui demani civici. La norma disponeva che l'occupante, laddove risultasse in possesso di determinati e concorrenti requisiti di legge (quali il possesso ultra-decennale, l'apporto di stabili migliorie fondiari e la non interruzione della continuità del demanio), potesse sanare la propria condizione di abusivismo ottenendo la piena proprietà del fondo. Ciò avveniva mediante l'imposizione di un canone di natura enfiteutica da corrispondersi in favore del Comune o della frazione / associazione agraria titolare del demanio.

Al fine di determinare l'importo di tale canone e il correlato capitale di affrancazione, la normativa di settore e le perizie demaniali recepirono integralmente la logica estimativa dell'interesse legale e di fruttificazione del capitale vigente all'epoca, fondandosi sui seguenti pilastri economico-giuridici:

- **Il tasso di capitalizzazione statutario del 5%:** nell'ordinamento civilistico italiano dell'epoca (trovando corrispondenza nell'articolo 1825 del Codice Civile del 1865 e nelle disposizioni equiparate contenute nei testi di legislazione agraria), il saggio d'interesse legale e il rendimento medio fondiario di riferimento per la proprietà della terra erano fissati stabilmente nella misura del 5% annuo;
- **La formula matematica della rendita:** nel diritto finanziario e nella scienza estimativa, la relazione intercorrente tra il Capitale (C) , il Canone annuo (c) e il Saggio d'interesse (r) è compiutamente espressa dalla classica formula della rendita perpetua:

$$c = C \cdot r$$

Applicando a tale formula il tasso di capitalizzazione statutario del periodo, pari

a

$$r = 5\% = 0,05 = 1/20$$

si ottiene la seguente derivazione matematica

$$c = C \times 1/20 = C/20$$

Di conseguenza, per effetto dell'applicazione di tale principio finanziario, il canone annuo imponibile in capo al soggetto legittimatarario venne fissato nell'esatta misura di un ventesimo $1/20$ del valore capitale del terreno, con la precisa e tassativa specificazione che tale valore doveva intendersi depurato dal plusvalore delle migliorie direttamente apportate dall'occupante, in conformità al disposto dell'**articolo 10 della Legge n. 1766/1927**.

Pertanto, nel momento in cui i Commissari per la liquidazione degli usi civici (istituiti dalla medesima Legge n. 1766/1927) si trovarono a dover sanare le diffuse e sterminate occupazioni contadine nel territorio dell'Italia meridionale, essi applicarono in via uniforme e generalizzata lo schema giuridico della legittimazione.

Il canone veniva sistematicamente ragguagliato a $1/20$ del valore risultante dalla perizia di stima.

Tale regola del ventesimo venne pienamente recepita e codificata all'interno di apposite istruzioni peritali standardizzate, le quali vincolavano i Periti Demaniali incaricati di redigere le relazioni di stima per conto dei Comuni a seguire una rigida successione di operazioni estimative:

- **Determinazione del valore di mercato** a "cancello aperto" del terreno, fotografato al momento storico della stima;
- **Detrazione analitica del valore delle migliorie** stabili ed intrinseche eseguite direttamente a cura e spese dell'occupante;
- **Calcolo del canone enfiteutico**, ragguagliandolo esattamente al 5%, ossia a $1/20$ del valore netto così ottenuto.

Il medesimo e indissolubile legame matematico intercorrente tra il tasso del 5% e la frazione di $1/20$ governa, per logica simmetria finanziaria, la regola inversa che presiede all'istituto dell'affrancazione del canone stesso.

16. La Reversibilità Finanziaria e la Svolta della Legge n. 607/1966

Quando successivamente la **Legge 22 luglio 1966, n. 607** stabilì che il capitale di affrancazione delle enfiteusi e dei canoni demaniali di natura enfiteutica si otteneva moltiplicando rispettivamente il canone per i coefficienti di capitalizzazione (pari a 15 o 20 nelle formulazioni originarie), applicò il medesimo principio di reversibilità finanziaria. Secondo tale logica, se il canone annuo rappresenta il 5% del capitale ($1/20$), per riacquistare il capitale iniziale e procedere dunque all'affrancazione, occorre capitalizzare il canone annuo moltiplicando la prestazione per il reciproco del saggio d'interesse.

La netta distinzione tra il coefficiente 15 e il coefficiente 20 rappresenta lo spartiacque fondamentale tra la disciplina privatistica del Codice Civile, mediata dalla Legge n. 607/1966, e la disciplina speciale del Demanio Civico:

- Nelle **enfiteusi ordinarie e di diritto comune**, il valore di affrancazione è stabilito nella misura di **15 volte** il canone enfiteutico (ai sensi della Legge n. 607/1966 e della successiva Legge n. 1138/1970;
- Nei **rapporti di origine demaniale**, il capitale di affranco si ottiene tassativamente moltiplicando per **20 volte** il canone demaniale di natura enfiteutica.

In sintesi, l'applicazione del coefficiente 20 restituisce al Comune l'esatto 100% del valore del capitale originario del bene (parametrato sulla perizia netta, ossia depurato dalle migliorie). Trattandosi di demanio civico indisponibile appartenente alla collettività dei *cives*, non è giuridicamente ammissibile l'applicazione di alcuno "sconto erariale" di natura privatistica. La gran parte delle leggi speciali sui demani civici e sugli usi civici, ivi comprese le storiche normative del Mezzogiorno, prescrive tassativamente che l'affrancazione dei canoni demaniali di natura enfiteutica debba avvenire mediante il versamento di una somma pari a 20 volte il canone annuo preventivamente rivalutato all'attualità.

17. Il Quadro Normativo e Giurisprudenziale sull'Attualizzazione dei Canoni

L'adeguamento all'attualità del canone demaniale di natura enfiteutica originariamente stabilito e riportato nei provvedimenti storici (Quotizzazioni, Censuazioni, Conciliazioni, Legittimazioni, ecc.) non poggia su una singola norma automatica, bensì sul combinato disposto tra la legislazione statale e i ripetuti pronunciamenti della Corte Costituzionale e della Corte di Cassazione.

L'**articolo 10 della Legge n. 1766/1927** stabilisce che con il provvedimento di legittimazione il Commissario impone sul fondo occupato, in favore del Comune, «un canone di natura enfiteutica, il cui capitale corrisponda al valore del fondo stesso, diminuito di quello delle migliorie»

Per saldo principio storico ed estimativo, il valore da considerare è quello del terreno al momento dell'emissione del provvedimento, depurato dalle migliorie apportate dall'occupante. La prassi amministrativa e contabile stabilisce che il canone originario espresso in Lire storiche (o in derrate convertite) debba essere attualizzato

applicando i coefficienti ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) maturati dalla data del provvedimento fino alla data attuale.

La **Corte Costituzionale**, con le fondamentali **Sentenze n. 406/1998 e n. 160/2008**, ha confermato che tutti i meccanismi di calcolo o di aggiornamento fondati su parametri fissi o su redditi catastali "congelati" violano gli articoli 3 e 42 della Costituzione laddove non garantiscano una reale e periodica rivalutazione del canone e del correlato capitale di affranco.

La **Corte di Cassazione**, con le sentenze delle **Sezioni Unite n. 8673/1995** e della **Sezione II, n. 16953/2020**, ha applicato questi principi costituzionali specificamente ai canoni di natura enfiteutica derivanti da usi civici, confermando che, in sede di liquidazione o affrancazione, il Giudice o l'Amministrazione devono procedere alla determinazione del canone e alla sua contestuale rivalutazione, tenendo conto della svalutazione monetaria e dell'adeguamento al costo della vita maturato nel tempo. In definitiva, la corretta metodologia di calcolo del Capitale di affrancazione del canone demaniale di natura enfiteutica si articola nelle seguenti fasi sequenziali:

1. **Individuazione del canone originario:** si assume il canone imposto nell'ordinanza o decreto storico (Quotizzazione, Censuazione, Conciliazione, Legittimazione, ecc.) e, se espresso in valuta storica (es. Ducati o Lire), si procede alla sua conversione in Euro;
2. **Applicazione dell'indice di rivalutazione:** viene applicato l'indice ISTAT del costo della vita maturato dalla data del provvedimento fino alla data di presentazione della richiesta di affrancazione;
3. **Determinazione del capitale:** il capitale di affrancazione si ottiene moltiplicando il canone così rivalutato per il saggio di capitalizzazione statutario (pari a 20 volte il canone annuo).

18. La Non Probatorietà delle Intestazioni Catastali e l'Analisi Storico-Peritale

Prima di procedere al calcolo numerico del Capitale di affrancazione per gli immobili oggetto della presente CTU, risulta indispensabile evidenziare che l'intestazione catastale non assume valore probatorio. Nonostante la Legge Messedaglia avesse

previsto all'articolo 8 la probatorietà del Catasto Italiano tramite l'operazione di terminazione, non essendo mai state emanate le leggi sugli effetti giuridici auspicate dalla medesima norma, il Catasto Italiano mantiene natura non probatoria.

Di conseguenza, all'atto dell'impianto del Catasto geometrico particellare, si riscontra frequentemente l'erronea dicitura che individua il Comune quale "Concedente" e le ditte private quali "Livellari", dicitura successivamente trascinatasi fino all'attuale impianto meccanografico. Un'approfondita ricerca archivistica rivela che nel passaggio dal Catasto provvisorio (1816-1940) a quello geometrico particellare veniva inserito in maniera indiscriminata il Comune con il diritto di concedente, a prescindere dal diritto effettivamente posseduto dallo stesso.

È risultato pertanto necessario eseguire una dettagliata ricostruzione storico-giuridica al fine di individuare l'esatto provvedimento originario di alienazione dei diritti di uso civico (sdemanializzazione) e di contestuale imposizione del canone sul terreno oggetto di causa.

Dall'analisi documentale svolta dallo scrivente CTU è emerso che l'area identificata nel Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di **CORIGLIANO-ROSSANO (Sezione Corigliano)**, al Foglio di mappa n. 47, particella n. 121, avente un'estensione di **ha 01.17.83 (Ente Urbano)**, faceva originariamente parte del demanio Oliveto del Comune di Corigliano Calabro. Tale demanio è stato oggetto di quotizzazione con **Regio Decreto 30 aprile 1964**, emesso ai sensi del Decreto luogotenenziale 3 luglio 1861.

In particolare, la consistenza immobiliare in esame derivava dalla quota di estensione complessiva pari a **ha 01.35.00** assegnata originariamente a [REDACTED] e altri, con l'imposizione di un canone quotistico pari a Lire 20,40.

Tale quota veniva successivamente alienata mediante atto di compravendita, prima del periodo del divieto, a [REDACTED] con atto Notaio Varcaro nel 1881.

In capo al subentrante, [REDACTED], la posizione è stata successivamente regolarizzata tramite Ordinanza di conciliazione, emanata ai sensi del Decreto Luogotenenziale del 3 luglio 1861 e formalmente approvata con Regio Decreto del

24 marzo 1895. Tale provvedimento ha rideterminato il canone di conciliazione nella misura di Lire 25,00.

In forza del citato provvedimento di conciliazione, si è perfezionata la definitiva alienazione dei diritti di uso civico sul fondo. Contestualmente, è stata concessa la proprietà del bene al privato con l'imposizione di un canone di natura enfiteutica (livello), configurando così la natura demaniale livellaria del cespite in esame.

19. Sviluppo del Calcolo Estimativo ed Attualizzazione del Canone

Si procede di seguito alla determinazione analitica del capitale di affrancazione attraverso le fasi di rivalutazione monetaria e di proporzionamento geometrico.

A. Rivalutazione Storica del Canone Fondiario

- **Canone Iniziale storico:** Lire 25,0 (pari a € 0,01)
- **Anno Iniziale:** 1895
- **Anno Finale:** 2026
- **Parametro di riferimento:** Indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a partire dal 1861.
- **Ultimo indice storico annuale disponibile:** 2022

Fase 1: Rivalutazione storica dal 1895 al 2022 (su base annuale)

- **Valore dell'indice storico al 1895:** 0,892
- **Valore dell'indice storico al 2022:** 8.613,264427
- **Coefficiente di rivalutazione ottenuto:** 9.656,126
- **Canone rivalutato al 2022:** **Lire 241.403 (€ 124,67)**

Fase 2: Rivalutazione residua relativa all'ultimo periodo (con indice FOI mensile)

- **Indice FOI a dicembre 2022:** 118,2
- **Indice FOI a giugno 2026:** 102,8
- **Raccordo Indici:** 1,214
- **Coefficiente di rivalutazione parziale:** 1,056
- **Canone totale rivalutato a giugno 2026:** **Lire 254.922 (€ 131,66)**

B. Proporzionamento in Base alla Superficie Effettiva

Riferendosi tale canone all'intera superficie di ha 01.35.00, ma dovendo affrancare il canone che grava su una superficie di ha 1.17.83 (F. 47 P. 121) è necessario calcolarlo in proporzione:

$$\text{ha } 01.17.83 : \text{ha } 1.35.00 \times \text{€ } 131.66 = \text{€ } 114,91 : \text{Canone rapportato}$$

C. Determinazione del Capitale di Affranco e delle Annualità Pregresse

Applicando il saggio di capitalizzazione statutario pari a 20 volte l'annualità, il capitale dovuto risulta:

$$\text{Capitale di affranco} = \text{Canone rivalutato} \times 20 = \text{€ } 114,91 \times 20 = \text{€ } 2.298,20$$

Si evidenzia inoltre che, prima di poter formalizzare il provvedimento di affrancazione, l'Ente concedente ha l'obbligo di accertare l'avvenuto versamento degli ultimi 5 anni di canone maturati e non prescritti a ritroso, calcolati a far data dalla presentazione dell'istanza. Qualora tali annualità pregresse non risultino corrisposte, il proprietario ha l'onere di versare, oltre al Capitale di affranco, le ultime 5 annualità così quantificate:

$$\text{Canone rivalutato} \times 5 = \text{€ } 114,91 \times 5 = \text{€ } 574,55$$

20. Distinzione tra Affrancazione di Diritto Comune e Affrancazione Demaniale:

Natura di Atto Dovuto e Competenza Amministrativa

Sotto il profilo strettamente amministrativo e procedimentale, è fondamentale operare una netta distinzione tra l'istituto dell'affrancazione regolato dal diritto comune e quello applicabile ai canoni di natura demaniale civica:

- **Affrancazione di terreni patrimoniali (Enfiteusi o Livelli ordinari):** in questa fattispecie, l'atto determina il trasferimento *ex novo* della piena proprietà dal Comune al privato. Tale procedura rientra nella sfera di discrezionalità e disponibilità dell'Amministrazione Comunale, la quale esercita una mera facoltà privatistica e non un obbligo giuridico, potendo liberamente determinarsi in ordine all'accoglimento o meno dell'istanza;
- **Affrancazione di Canoni Demaniali di natura enfiteutica:** in questo caso, poiché il privato è già pieno e legittimo titolare del diritto di proprietà per effetto dei pregressi provvedimenti storici di sdemanzializzazione, l'affrancazione si

configura come un **atto dovuto** ed (indisponibile per l'Ente). La Pubblica Amministrazione non dispone di alcun potere discrezionale per negare la liberazione del fondo dal gravame economico.

L'iter procedimentale dell'Amministrazione Comunale deve pertanto articolarsi nelle seguenti fasi vincolate:

1. **Delibera di Giunta Comunale:** con la quale l'organo esecutivo aderisce formalmente all'istanza del privato e recepisce la quantificazione numerica del capitale di affranco, calcolato mediante la summenzionata capitalizzazione;
2. **Emanazione di Determinazione Dirigenziale:** una volta accertato l'avvenuto incasso delle somme, il Dirigente del servizio competente adotta il provvedimento conclusivo. Tale atto costituisce titolo idoneo e sufficiente sia per il conseguimento formale degli effetti espansivi del preesistente diritto di proprietà, sia per l'esecuzione delle formalità di trascrizione e voltura presso i Pubblici Registri Immobiliari.

Tale impostazione procedurale trova pieno e autorevole conforto nel **Parere dell'Avvocatura Generale dello Stato (Nota CS 2749/02 del 15 gennaio 2004)**, reso su specifico interpello formulato dall'Agenzia del Territorio, il quale ha sancito in modo definitivo la natura vincolata e dovuta di tale adempimento per la Pubblica Amministrazione.

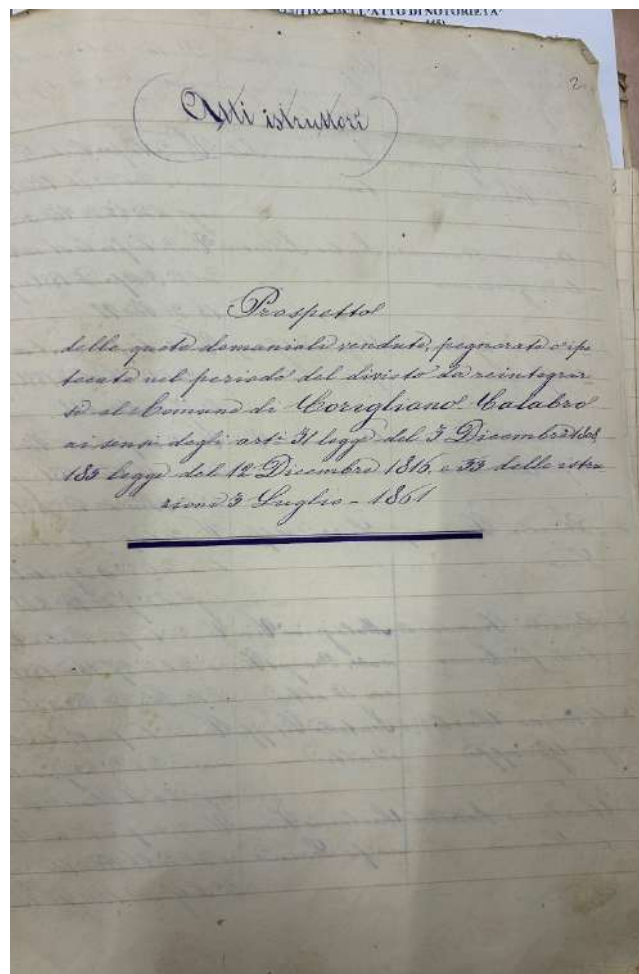
21. Profili di Diritto Regionale: L'inapplicabilità della Legge Regionale Calabria n. 18/2007

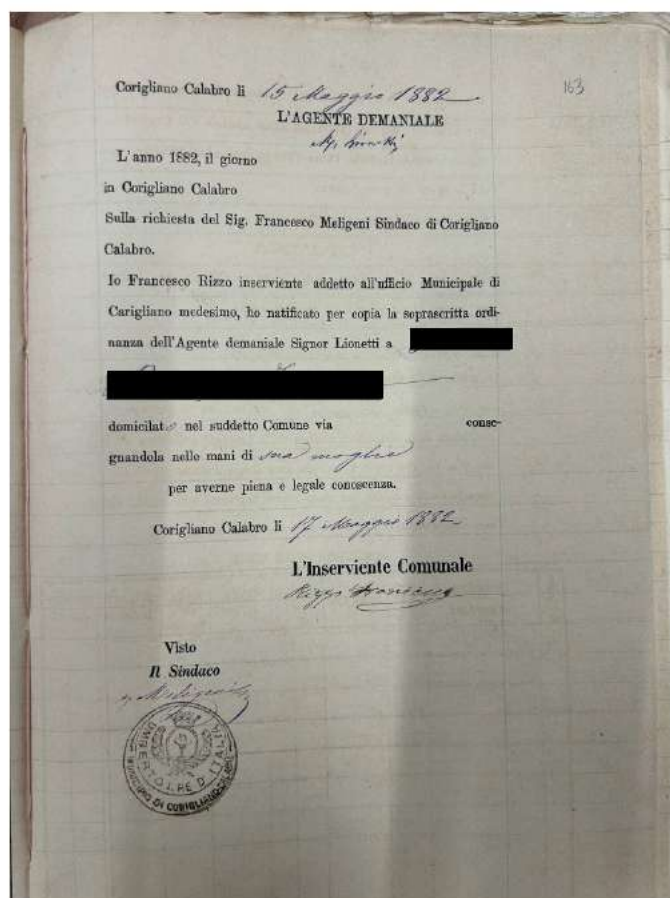
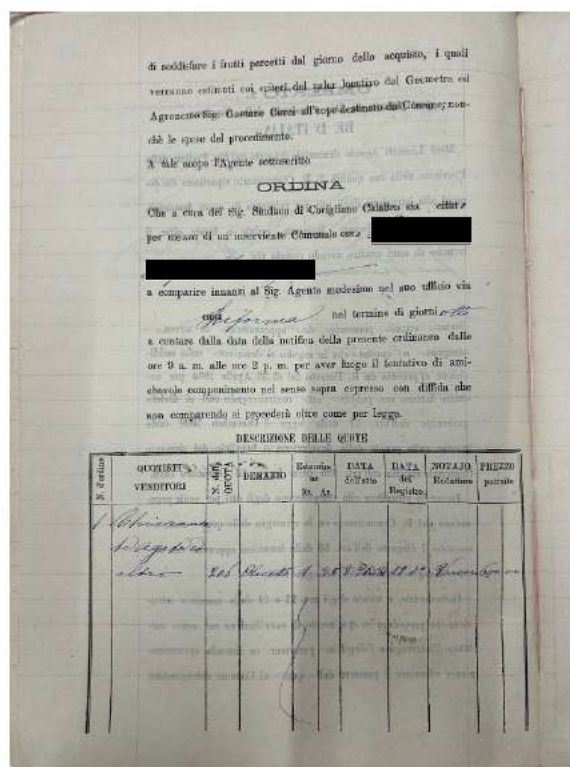
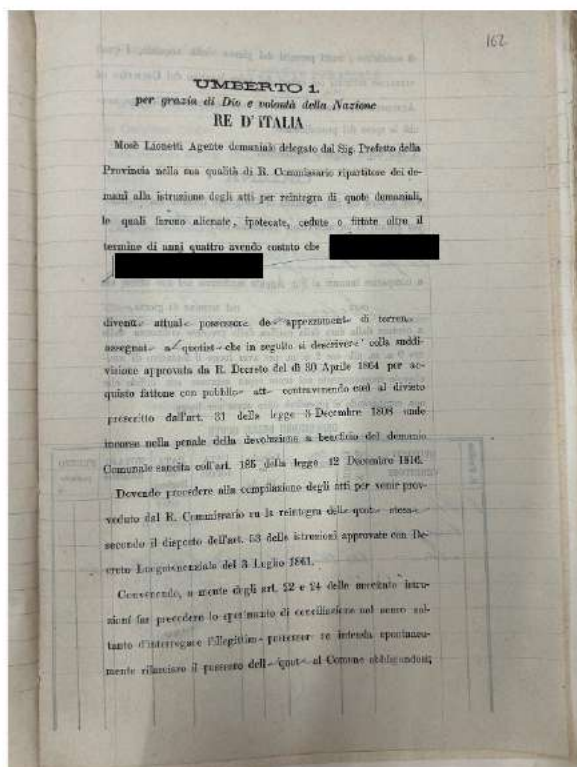
Quale ultimo elemento di diritto, lo scrivente CTU ritiene doveroso precisare la portata del quadro normativo locale con riferimento alla fattispecie in esame. La **Regione Calabria** ha legiferato in materia attraverso la **Legge Regionale 21 agosto 2007, n. 18** e successive modifiche ed integrazioni (*Norme in materia di usi civici*).

Sul punto, è necessario chiarire che il predetto testo normativo disciplina la totalità dei procedimenti amministrativi e di sanatoria a cui sono sottoposti i beni immobili su cui gravano ancora, all'attualità, i diritti di uso civico in favore delle collettività locali. Nel caso specifico oggetto della presente consulenza, tuttavia, i diritti di uso civico

sul compendio immobiliare in esame **si sono già definitivamente estinti ope legis** per effetto del procedimento di quotizzazione approvato con **Regio Decreto 30 aprile 1964**.

Tale sdemanializzazione ha assunto i caratteri della definitività e dell'irrevocabilità a seguito del successivo atto di alienazione del fondo, intervenuto regolarmente una volta decorso il termine di divieto ventennale previsto dalla legislazione dell'epoca. Di conseguenza, la competenza e le modalità di calcolo per la liquidazione del canone restano governate esclusivamente dai principi della legislazione nazionale eversiva e di riordino, residuando in capo agli attuali possessori il solo ed esclusivo diritto soggettivo perfetto di affrancare il canone demaniale residuo, al fine di liberare la proprietà già consolidata.





Conclusioni

Lo scrivente CTU, rassegnando le proprie definitive conclusioni d'ufficio in merito al compendio immobiliare sito nel Comune di Corigliano-Rossano, Sez. A Corigliano, Foglio 47, Particella 121, Sub 2, evidenzia sinteticamente quanto segue:

NATURA GIURIDICA DEL BENE E ACCERTAMENTO DEMANIALE

Il compendio in esame è gravato da un canone di natura demaniale livellaria (enfiteusi demaniale) originato dall'antico demanio civico "Oliveto". Essendosi i diritti di uso civico già estinti *ope legis* a seguito di quotizzazione (R.D. 30/04/1964) e successiva alienazione (1881-1895), il privato è titolare del dominio utile consolidato. L'affrancazione del livello si configura come atto dovuto e vincolato per il Comune di Corigliano-Rossano.

Gli oneri teorici di affrancazione e liquidazione del pregresso sono stimati in € 2.872,75, fermo restando che il conteggio definitivo e la cancellazione del gravame nei registri immobiliari rimangono subordinati all'emissione del formale provvedimento dirigenziale comunale su istanza della parte interessata.

La L.R. Calabria 18/2007 è da ritenersi inapplicabile al caso di specie.

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO E SANABILITÀ

Il fabbricato insistente sul lotto è da considerarsi interamente abusivo e privo di valido titolo abilitativo, stante la possibilità che nel 1967 non esistesse alcun fabbricato nell'area di sedime e la conseguente illegittimità radicale del successivo Permesso di Costruire in ristrutturazione n. 151/2004.

Vi è una astratta ipotesi di sanabilità edilizia tramite Accertamento di Conformità (Art. 36 D.P.R. 380/01), condizionata alla verifica della "doppia conformità" rispetto ai parametri del PRG e del subentrante PSA (Lotto minimo, Unità Aziendale Minima).

I costi presunti per l'iter di sanatoria (oblazioni, sanzioni e tecnici) si ipotizzano in circa € 70.000,00.

Trattandosi di stima condizionata a variabili oggettive e soggettive allo stato ignote (quali il possesso della qualifica IAP in capo all'aggiudicatario, che dimezzerebbe le

sanzioni), il CTU declina ogni responsabilità circa l'effettivo accoglimento della sanatoria o la maggiorazione dei suddetti oneri da parte del Comune.

DANNI POST-INCENDIO E AUTONOMIA IMPIANTISTICA

L'immobile è stato oggetto di evento incendiario. I costi per il ripristino delle sole parti edili e impiantistiche macroscopicamente danneggiate, rilevabili da un mero esame visivo, sono stimati in € 43.000,00 (oltre IVA).

A questi si aggiungono € 22.000,00 (oltre IVA) per il ripristino dell'autonomia impiantistica mediante la realizzazione di un nuovo pozzo artesiano e relativi collegamenti.

Si formula espressa riserva di garanzia: la stima esclude i danni microstrutturali della carpenteria metallica (la cui verifica richiede prove NDT riservate per legge alla competenza di Ingegneri o Architetti, esulando dalle competenze professionali dello scrivente Geometra) e gli eventuali vizi occulti sugli impianti sottotraccia o interrati derivanti dallo shock termico e dai fumi corrosivi.

Il bene dovrà venduto "*nello stato di fatto e di diritto in cui si trova*", trasferendo ogni rischio di maggiori costi occulti sull'aggiudicatario.

REGIME DELLE SERVITÙ DI PASSAGGIO

Le servitù di passaggio afferenti al lotto risultano palesemente esercitate e consolidate nel tempo allo stato di fatto, sebbene prive di trascrizione o formalizzazione in atti pubblici. Ai sensi dell'art. 2919 c.c., la vendita forzata non pregiudica le servitù preesistenti.

Il bene dovrà pertanto essere trasferito gravato/beneficiato da dette situazioni di fatto, restando l'onere della loro eventuale regolarizzazione o contestazione civile a carico delle parti interessate in sede post-aggiudicazione.

SINTESI ECONOMICA E VALUTAZIONE FINALE

in fini della determinazione del definitivo valore di stima del compendio immobiliare in oggetto, lo scrivente procede all'applicazione delle decurtazioni economiche relative ai costi di ripristino, regolarizzazione urbanistica e affrancazione demaniale precedentemente quantificati. I suddetti oneri, gravanti interamente a carico del

futuro aggiudicatario della vendita giudiziaria, vengono computati a detrazione dal valore venale del bene determinato in condizioni di ordinarietà e conformità mediante la metodologia del Cost Approach.

Valore del bene in condizioni di ordinarietà (Cost Approach): € 1.161.235,20

Elenco delle passività e dei costi di adeguamento:

- Oneri teorici di affrancazione demaniale: € 2.872,75
- Costi stimati per accertamento di conformità (sanatoria): € 70.000,00
- Costi stimati ripristino edili/impianti post-incendio (visivi): € 43.000,00
- Costi per ripristino autonomia idrica (nuovo pozzo): € 22.000,00
- Totale detrazioni applicate al valore di stima: **€ 137.872,75**

Calcolo del Valore Finale di Stima:

Valore Finale = € 1.161.235,20 - € 137.872,75 = € 1.023.362,45

(diconsi euro unmilioneventitremitrecentosessantadue/45)

Il bene dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i limiti di garanzia per vizi occulti e di fattibilità delle sanatorie esplicitati nei capitoli precedenti, i quali si intendono qui integralmente richiamati e trascritti a tutela della regolarità della procedura e dell'operato del sottoscritto CTU.

Corigliano Rossano li 24.07.2026

IL C.T.U.

Geom. Giovanni Romio

