

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 26 GEN. 1999

ADDI' 26 GEN. 1999 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO
COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	GUASCO	Romolo	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANEN	Giovanni	"
AMATI	Matteo	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
BONADONNA	Salvatore	"	MARRONI	Angiolo	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	NETA	Michele	"
FEDERICO	Maurizio	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione
...A... OMISSIS

- COSENTINO ■ AMATI ■ CIOFFARELLI ■ GUASCO ■ MARRONI -

ASSENTI: _____

DELIBERAZIONE N° 162

Oggetto: Usi Civici U.A. di Tarquinia - Autorizzazione al
trasferimento di vincoli civici su terreno di proprieta' della ditta
Olivieri Odoardo, Sandro e Stefano.



OGGETTO: USI CIVICI - U.A. di Tarquinia. Autorizzazione al trasferimento di vincoli civici su terreno di proprietà della ditta Olivieri Odoardo, Sandro e Stefano.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore per lo Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale;

VISTA la L.16.06.27, n. 1766;

VISTO il R.D. 26.02.28, n.332;

VISTO il D.P.R. 24.07.77, n. 616;

VISTA la L.15.05.97, n. 127;

VISTA la nota del 28.06.97 prot. n. 1247 con la quale il Presidente dell'U.A. di Tarquinia, trasmette la documentazione relativa alla richiesta di autorizzazione al trasferimento di vincoli civici - all. A;

VISTA la deliberazione n. 08 del 25.03.97 con la quale il Consiglio dell'U.A. di Tarquinia richiede l'autorizzazione al trasferimento di vincoli civici su terreni di proprietà della ditta Olivieri Odoardo, Sandro e Stefano - all. B;

VISTA la perizia estimativa redatta in data 04.10.96 dal Dott. Agr. Filippi Benedetto asseverata da giuramento presso la Pretura di Civitavecchia in data 05.10.96 - all. C;

VISTO il parere di congruità rilasciato dall'UTE di Viterbo con nota n. 5872/650/97 del 09.04.98 - all. D;

RITENUTO di dover dare la propria autorizzazione al trasferimento di vincoli civici a condizione, come suggerito dall'UTE di Viterbo, di parità dei valori dei terreni oggetto della permuta;

All'unanimità

DELIBERA

Di autorizzare l'U.A. di Tarquinia a permutare, con trasferimento dei vincoli civici, terreni di demanio collettivo identificati al catasto dell'omonimo Comune al foglio 104 part. 51 - 160, per una superficie complessiva di Ha. 11.26.10, con terreni di proprietà della ditta Olivieri Odoardo nato a Tarquinia il 30.08.49 C.F. LVR DRD 49M30 D024Y, Olivieri Sandro nato a Tarquinia il 06.04.53 C.F. LVR SDR 53D06 D024U e Olivieri Stefano nato a Tarquinia il 30.08.75 C.F. LVR SFN 75M30 D024G, identificati al catasto al Fg. 6 part. 78 - 79 - 80 di Ha. 18.65.70, a parità di valore.

Le spese del procedimento e quelle successive ad esso inerenti e dipendenti sono a carico della parte privata.

L'area oggetto della permuta, per la sua utilizzazione, resta soggetta a tutte le altre ulteriori eventuali autorizzazioni o vincoli di legge ivi compresi quelli della legge 431/85.

Avverso tale atto la ditta interessata potrà esperire ricorso presso il TAR competente per territorio nel termine di 60 giorni ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato nel termine di 120 giorni dalla notifica dello stesso.

Il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. 15.05.97, n. 127.

FF/ar

15 FEB. 1999



IL PRESIDENTE: f.to PIETRO BADALONI
IL SEGRETARIO: Dott. SAVERIO GUCCIONE



AEEA

UNIVERSITÀ AGRARIA DI TARQUINIA

C.A.P. 01016

PROVINCIA DI VITERBO

TEL. 856016/858291 - FAX 857836

Codice Fiscale 00076220565

PROT. N. 1267/7-6.

ASSESSORATO AGRICOLT. REGIONE LAZIO
10 LUG. 1997
Prot. N° <u>6015</u>

Dr. Fasullo
11-07-97

Tarquinia 28/06/1997

A REGIONE LAZIO
Assessorato Sviluppo Agricolo
e Mondo Rurale
Settore USI CIVICI
Via R.R. Garibaldi 7

REGIONE LAZIO ASS. TO. AGRICOLTURA - FORESTE CACCIA E PESCA - USI CIVICI
10 LUG. 1997
TARQUINIA
Set <u>65</u>

00145 ROMA

Dr. Fasullo
11-8-97

OGGETTO : richiesta provvedimento di sdemanializzazione per permuta terreno con proprietà dei Signori Olivieri.

Con deliberazione consiliare n. 8 del 25 marzo 1997 è stata approvata la relazione di perizia e stima dei terreni oggetto di proposta di permuta tra questa Università Agraria ed i Signori Olivieri Odoardo, Sandro ed altri, perizia redatta dal dott. Agr. Filippo Benedetti in data 4 ottobre 1996 e che si allega alla presente in copia.

Si chiede pertanto il necessario provvedimento di sdemanializzazione previsto dall'art.12 della legge 16/06/1927 n.1766 per i terreni di questo Ente, e relativa autorizzazione per l'atto di permuta.



IL PRESIDENTE
(Sergio Mancinelli)

- ALLEGATI : 1 - copia deliberazione consiliare n.8 del 25 marzo 1997 ;
2 -copia perizia di stima terreni oggetto di permuta redatta dal dott. Filippo Benedetti in data 4 ottobre 1996.



COPIA CONFORME



AEEB

UNIVERSITA' AGRARIA DI TARQUINIA

Verbale di Deliberazione del Consiglio di Amministrazione

N. 8 del 25 MARZO 1997

OGGETTO : Approvazione permuta terreno con appezzamento di proprietà dei sigg.ri Olivieri Odoardo, Sandro ed altri: richiesta autorizzazione ad alienare alla Regione Lazio, Art.12 legge 16.06.1927 n. 1766.

O M I S S I S

(vedi frontespizio verbale n. 5 di oggi)

Presidente Sergio MANCINELLI

Segretario dott. Giuliano ARCANGELI

Scrutatori Centini - Peparello - Legni

In continuazione di seduta.

Si dà atto che, come da precedente verbale n. 7, i presenti sono n. 13 e gli assenti n. 8 (Aquilanti - De Angelis - Tosoni - Micozzi - Quatrini - Gori - Rotatori - Stella).



COPIA
[Signature]
INFORME

Rientrano in aula i consiglieri Gori - Stella e Rotatori, presenti n. 16.

IL PRESIDENTE MANCINELLI illustra la proposta di permuta dei terreni dell'Ente con il terreno in località Ferleta dei Signori Oliviero Odoardo, Sandro ed altri come da atti depositati.

IL CONSIGLIERE GORI dichiara che i componenti del Polo abbandoneranno l'aula perchè non concordano con atti non rispondenti agli interessi dell'Ente, dà lettura di quanto segue: "Dichiarazione in merito alle permutate portate in discussione ai punti 3 - 4 - 5 dell'ordine del giorno del consiglio di amministrazione del 25 marzo 1997

a) si fa presente che dette permutate non sono state portate per un adeguato esame preliminare e per una consultazione nella apposita commissione costituita legalmente allo scopo pertanto l'opposizione non è stata investita del problema a dispregio della declamata trasparenza.

b) l'Ente non ha dato incarico al proprio ufficio agrario di relazionare sulle ragioni tecnico-economiche che consigliano le permutate ed un proprio parere sulla convenienza.

c) l'Amministrazione non ha elaborato programmi di ampliamento del settore zootecnico che possano giustificare l'acquisizione di terreni per l'azienda in aumento di quelli già a disposizione.

d) l'azienda cerealicola-zootecnica dell'Ente a causa delle ridotte richieste di mercato di carne bovina, settore ormai in crisi irreversibile come è noto a tutti, crisi che colpisce ancor più gli allevamenti come questo che produce carne di bovine o vitelloni di razza maremmana poco apprezzate da consumatori, ha eccedenza di terreni e di pascoli come dimostrano le vendite di erbai e l'affitto di terre aziendali. Tutto ciò contrasta con gli scopi delle permutate proposte.

e) le terre che l'Ente dovrebbe cedere in proprietà ai privati per la permuta da loro richiesta, sono seminativi irrigui che gli utenti concessionari coltivano per la produzione di prodotti pregiati e richiesti dal mercato. Data la loro versatilità produttiva sono indispensabili per la costituzione di eventuali strutture produttive la cui destinazione sociale ed economica è demandata a futuri programmi regionali di sviluppo come stabilisce il D.P.R. 616 del 1997.

f) i risultati delle perizie ottenuti con criteri comparativi sono soggettive, e andrebbero comunque completate da perizie analitiche dei beni che confrontino i valori dei prodotti ottenibili da ciascun terreno con le reali spese di coltivazione, per valutare la reale necessità dell'azienda e dell'Ente e la convenienza allo scambio.

g) considerato poi che lo scambio non è giustificato da necessità programmatiche ma da una presunta eguaglianza dei beni da permutare si evidenzia che nei conteggi del perito ovviamente non si tiene conto che l'Ente viene comunque a sostenere le spese di perizia e le tasse e l'onorario del notaio, che sono inevitabilmente da considerare in perdita. Andrebbe anche tenuto in debito conto il conseguente degrado qualitativo nello scambio di beni marginali e affatto commerciabili con altri in proprietà dell'Ente posti in prossimità di importanti arterie viarie come



COPIA CONFORME

la SS Aurelia e dotati di impianti di irrigazione sotterranea con acqua a pressione che non richiede consumo di combustibile e l'uso di motori.

In conclusione è preferibile che l'Ente ricorra a forme di acquisto o di affitto dei terreni di cui ritiene e si dimostri di avere bisogno e di evitare le permuta o l'alienazione di terreni altamente produttivi".

Ne segue una discussione in cui il Presidente Mancinelli ed il consigliere Pico sottolineano l'interesse dell'Ente ad avere la piena disponibilità la lestra Olivieri per potenziare l'azienda in località Roccaccia mediante accorpamento dei terreni limitrofi oggetto di perizia.

Si allontana dall'aula il consigliere Peparello, presenti n. 15. Il Presidente prima di porre ai voti la proposta di approvazione della relazione di perizia di permuta terreni con i signori Olivieri, nomina scrutatore il consigliere Pico in sostituzione di Peparello.

La votazione resa per alzata di mano, ha il seguente esito:
Presenti n. 15 - votanti n. 14 - voti favorevoli n. 11 - voti contrari n. 3 (Gori - Stella - Rotatori) - Astenuti n. 1 (Dignani) pertanto;

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO che con deliberazione della Giunta Esecutiva n. 258 del 27 agosto 1966 è stato affidato incarico al dott. agr. Filippo Benedetti, iscritto all'Albo Regionale dei periti demaniali, di redigere una perizia per valutare, ai fini di permuta, alcuni terreni di proprietà di questa Università Agraria e dei sigg.ri Olivieri Odoardo, Sandro ed altri;

VISTO che la superficie complessiva dei terreni che l'Ente intende cedere in permuta è di Ha. 5.26.10 in loc. Carrino, identificato al N.C.T. del Comune di Tarquinia al Foglio 104 particella 51, ed Ha. 6.00.00 in località Taccone identificato al N.C.T. del Comune di Tarquinia al Foglio 104 particella 160;

VISTO che il terreno di proprietà dei sigg.ri Olivieri che si intende acquisire al patrimonio dell'Ente è di Ha. 18.65.70 in località Ferleta identificato al N.C.T. del Comune di Tarquinia al foglio 6 particelle 78 - 79 - 80;

VISTA la relazione di perizia redatta dal dott. Benedetti in data 4 ottobre 1966 ed acquisita agli atti in data 14 ottobre 1966, nella quale i terreni dell'Ente sono stimati per un valore di L. 352.830.000, ed il terreno di proprietà dei sigg.ri Olivieri per un valore di L. 354.483.000;

DATO atto che i sigg.ri Olivieri si sono dichiarati disponibili ad assumere le spese di registrazione e di perizia che spettano all'Ente sino alla concorrenza di L. 5.000.000, rinunciare al controvalore in moneta stimato in L. 1.653.000, e cessione all'Ente della quota AIMA in eccedenza;

CONSIDERATO che la permuta dei terreni in questione consente



COPIA CONFORME

all'Ente di potenziare l'azienda silvo-pastorale in località Roccaccia che è condotta direttamente, ed è uno dei più importanti punti di riferimento della realtà agricolo-zootecnica locale;

CONSIDERATO che per il trasferimento delle proprietà dell'Ente in favore dei sigg.ri Olivieri, trattandosi di terreni di Uso Civico, necessita richiedere il provvedimento di sdemaniaizzazione, come previsto dall'art. 12 della legge 16.06.1927, provvedimento che attualmente compete alla Giunta Regionale del Lazio in ordine all'art. 66 del D.P.R. 24.07.1977 n. 616 con il quale sono state trasferite le funzioni amministrative statali in materia di Usi Civici;

DATO atto del parere favorevole del Segretario;

CON N. 11 voti favorevoli - N. 3 voti contrari (Gori - Stella - Rotatori) N. 1 astenuto (Dignani);

D E L I B E R A

1) di approvare la relazione di perizia e stima dei terreni oggetto di permuta tra questa Università Agraria ed i sigg.ri Olivieri Odoardo, Sandro ed altri, redatta dal dott. agr. Filippo Benedetti in data 4 ottobre 1996;

2) di richiedere alla Regione Lazio, ai sensi dell'art. 12 della legge 16.06.1927 n. 1766 e dell'art. 39 del R.D. 26.02.1928 N.322 l'autorizzazione alla permuta dei terreni dell'Ente di cui alla perizia approvata, dando atto dell'impegno dei sigg.ri Olivieri di provvedere alle spese contrattuali a carico dell'Ente sino alla concorrenza di L. 5.000.000=, rinuncia del controvalore in moneta di cui alla perizia, e cessione delle quote AIMA in eccedenza.

COPIA CONFORME



UNIVERSITA' AGRARIA DI TARQUINIA
PROVINCIA DI VITERBO

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla sola
regolarità tecnica.

Data _____

IL TECNICO

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla sola
regolarità contabile.

Data _____

IL CONTABILE

Visto, si esprime parere favorevole sotto il profilo di
legittimità.

Data 25.03.1997

IL SEGRETARIO



COPIA CONFORME

Del che è verbale, in corso di lettura ed approvazione.

Visto: IL PRESIDENTE

Maccinelli

Il Segretario

Arcangeli

f.to

f.to

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Tarquinia, li 18 APR 1997



Il Segretario

Visto: IL PRESIDENTE

[Signature]

[Signature]

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il sueseso verbale di deliberazione viene affisso in copia all'Albo Pretorio di que-

sto Ente dal 16 APR 1997 al 3 MAG 1997

Tarquinia, li 18 APR 1997



Il Segretario

[Signature]

DEPT. ... TO SUGLI ... LOCALI

V. ... SERVARE ... per quanto di competenza

Seduto del 16.06.97 Dec. N. 3196 Prot. n. 2271



COPIA CONFORME 6

UNIVERSITA' AGRARIA DI TARQUINIA

PROVINCIA DI VITERBO

Acc a

VALUTAZIONE DEI TERRENI OGGETTO DI PERMUTA TRA L'UNIVERSITA' AGRARIA DI TARQUINIA ED I SIGG.ri OLIVIERI ODOARDO, SANDRO e ALTRI

COPIA

STIMA ASSEVERATA CON GIURAMENTO PRESSO LA PRETURA DI CIVITAVECCHIA

CA 5313

Tarquinia, li 04 ottobre 1996

1/1815

IL PERITO DEMANIALE
(Dott. Agr. Filippo BENEDETTI)

Filippo Benedetto



COPIA



**VALUTAZIONE DEI TERRENI OGGETTO DI PERMUTA
TRA L'UNIVERSITA' AGRARIA DI TARQUINIA ED I
SIGG.OLI OLIVIERI ODOARDO, SANDRO E ALTRI.**

In data 27.08.1996 il sottoscritto Dott.Agr.Filippo Benedetti, Perito Demaniale della Regione Lazio (Albo Regionale dei Periti Demaniali sezione I n. 24) riceveva incarico dall'Università Agraria di Tarquinia con sede in Tarquinia Via Garibaldi 17 (verbale di deliberazione della Giunta Esecutiva n. 258 del 27 agosto 1996) di valutare, ai fini di permuta, alcuni terreni di proprietà della medesima Università Agraria di Tarquinia ed dei Sigg.ri Olivieri Odoardo, Sandro ed altri.

PREMESSO

- che le planimetric catastali 1:4.000 dei terreni interessati alla permuta sono stati forniti dall'Università Agraria di Tarquinia;
- che nei giorni successivi alla data dell'incarico veniva presa personale visione dei terreni oggetto di valutazione;
- che venivano effettuate accurate indagini sulle ultime compravendite di terreni analoghi e con le medesime caratteristiche, ubicati in vicinanza dei fondi oggetti di permuta;
- che per la realizzazione del progetto di permuta occorre l'autorizzazione dell'Autorità Superiore ovvero del competente Ufficio per gli Usi Civili della Regione Lazio, mediante proposta dell'Ente locale che nel caso specifico é rappresentato dall'Università Agraria di Tarquinia;

TUTTO CIO' PREMESSO

ritenendo di avere sufficienti dati per un sereno ed oggettivo espletamento dell'incarico affidatogli, redige il seguente elaborato peritale.

- DESCRIZIONE DELLE TERRE INTERESSATE ALLA PERMUTA

A) PROPRIETA' UNIVERSITA' AGRARIA DI TARQUINIA.

Le terre di proprietà dell'Università Agraria di Tarquinia sono costituite da due distinti appezzamenti poco distanti l'uno dall'altro. Il primo ubicato in



COPIA CONFORME

Loc. Cerrino ed identificato al N.C.T. del Comune di Tarquinia al Foglio 104 particelle 51, per una superficie complessiva di Ha 5.26.10, limitato longitudinalmente dalla linea ferroviaria Roma-Pisa. Il secondo in Loc. Taccone ed identificato al N.C.T. del Comune di Tarquinia al Foglio 104 particella 160 di superficie pari ad Ha. 6.00.00.

□ **Appezamento in Loc. Cerrino.**

Tale appezzamento, di superficie pari ad Ha 5.26.10 ed identificato con la particella 51 presenta l'accesso all'altezza del Km 1,850 della Strada Comunale del Cerrino. La morfologia è in linea di massima pianeggiante eccetto la parte Nord con una leggera pendenza in direzione del sottostante fosso. (VEDI ALLEGATI N. 4 e 5).

Non esistono scarti e pertanto risulta completamente coltivabile anche con colture irrigue essendo asservito dall'acquedotto del Consorzio di Bonifica della Maremma Etrusca.

Le caratteristiche fisico-chimiche e di fertilità del terreno, possono definirsi ordinarie per la zona.

□ **Appezamento in Loc. Taccone.**

Questo appezzamento a forma perfettamente regolare, risulta completamente pianeggiante. Vi si accede dalla Strada Statale Aurelia all'altezza del Km 86,830 dopo aver percorso un breve tratto di strada bianca. Non esistono scarti e risulta completamente coltivabile anche con colture irrigue essendo asservito dall'acquedotto del Consorzio di Bonifica della Maremma Etrusca. È IDENTIFICATO AL N.C.T. AL FOGLIO 104 PART. 160.

Le caratteristiche fisico-chimiche e di fertilità del terreno sono certamente superiori rispetto al comprensorio di appartenenza.

B) PROPRIETA' OLIVIERI ODOARDO, SANDRO E ALTRI.

Le terre di proprietà dei Sigg.ri Olivieri Odoardo, Sandro ed altri sono ubicate in Loc. Ferleta ed identificati al N.C.T. del Comune di Tarquinia al Foglio 6 particelle 78, 79 e 80 per una superficie complessiva di Ha 18.65.70. Vi si accede all'altezza del Km 7,950 della Strada Provinciale della Roccaccia percorrendo un ulteriore tratto di strada bianca all'interno della macchia che porta il medesimo nome.

Il fondo oggetto di valutazione è quasi completamente circondato dalla macchia, e presenta una morfologia collinare con lievi pendenze. E'



COPIA CONFORME

attraversato per tutta la lunghezza da un fosso che tuttavia non ostacola più di tanto le lavorazioni meccaniche.

L'appezzamento è tutto coltivabile eccetto per una superficie di poco inferiore all'ettaro su cui insite la macchia ed un incolto di pochi metri quadrati rappresentato da un albero ed un mucchio di sassi. Nella parte Nord, pianeggiante, è presente anche una piccola sorgente di acqua.

Le caratteristiche fisico-chimiche e di fertilità del terreno, possono definirsi ordinarie per la zona.

- VALUTAZIONE DELLE TERRE INTERESSATE ALLA PERMUTA -

La procedura estimativa che più si accorda con lo scopo della presente valutazione, è certamente quella del più probabile valore di mercato. In generale la determinazione del valore di un terreno sulla base del più probabile valore di mercato, comporta sempre alcune difficoltà causa la limitata disponibilità di elementi di comparazione con altri terreni compravenduti appartenenti alla stessa categoria ed aventi analoghe caratteristiche.

Un dato ufficiale certo per la determinazione dei valori è dato dall'ultimo VAM (valore agricolo medio) per tipo di coltura riportato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 14 del 20.05.1995 (supplemento ordinario n° 4). Anche se il riferimento al VAM è andato estendendosi soprattutto sul piano amministrativo (servitù di elettrodotto e di metanodotto, valori cauzionali accertati per la formazione della proprietà diretto-coltivatrice, per la concessione di crediti all'agricoltura, per la stesura dei piani di sviluppo aziendali ecc.ecc.), nei suoi limiti, rappresenta pur sempre una quotazione di riferimento da comparare alle quotazioni di mercato.

Alla luce di quanto esposto, punto di partenza della valutazione dei terreni oggetto di permuta sarà rappresentato dai VAM anche se tale valore rappresenta solo la media del valore dei terreni per tipo di coltura. Pertanto, ai fini della determinazione definitiva del valore del terreno, verranno considerati elementi di incremento o decremento del valore sia aspetti di pertinenza agricola che extragricola come il tipo di suolo dal punto di vista chimico e fisico, la frequenza di gelate e di brinate primaverili, la fertilità, l'accessibilità al fondo, la limitata superficie degli appezzamenti, la felice ubicazione in zona panoramica, la vicinanza dal mare, la vocazione turistica, ecc ecc..

Il valore che scaturisce dall'analisi così come prospettata nel precedente paragrafo, verrà comparata alle quotazioni di mercato di beni analoghi

COPIA CONFORME

realizzate nelle più recenti compravendite.

(supplemento ordinario n° 4) giustificata dal fatto che le compravendite avvenute a Viterbo relativa al Comune di Tarquinia, alla voce seminativo irriguo (ovvero per il tipo di coltura alla quale il terreno in oggetto può essere assimilato), riporta un valore medio per Ha di superficie pari L. 26.500.000.

Le caratteristiche naturali di importanza agraria quali per esempio il tipo di suolo dal punto di vista chimico e fisico, la frequenza di gelate e di brinate primaverili, la fertilità, ecc. ecc. sono oggettivamente definite ordinarie. L'accesso é buono.

Con riferimento al Valore Agricolo Medio per tipo di coltura ed ad alcune compravendite avvenute in epoca recente, il terreno in oggetto viene stimato L. 30.000.000/Ha di superficie.

Riepilogando, il valore del terreno é dato dalla superficie complessiva pari ad Ha $5.26.10 \times 30.000.000 = \text{L. } 157.830.000$.

□ **Appezamento in Loc. Taccone.**

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio 14 del 20.05.1995 (supplemento ordinario n° 4) per la regione agraria n. 6 della Provincia di Viterbo relativa al Comune di Tarquinia, alla voce seminativo irriguo (ovvero per il tipo di coltura alla quale il terreno in oggetto può essere assimilato), riporta un valore medio per Ha di superficie pari L. 26.500.000.

Le caratteristiche naturali di importanza agraria quali per esempio il tipo di suolo dal punto di vista chimico e fisico e la fertilità sono certamente al disopra di un terreno ordinario.

Con riferimento al Valore Agricolo Medio per tipo di coltura ed ad una compravendita avvenute in epoca recente, il terreno in oggetto viene stimato L. 32.500.000/Ha di superficie.

Riepilogando, il valore del terreno é dato dalla superficie complessiva pari ad Ha $6.00.00 \times 32.500.000 = \text{L. } 195.000.000$.

COPIA CONFORME



B) PROPRIETA' OLIVIERI ODOARDO, SANDRO E ALTRI.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio 14 del 20.05.1995 (supplemento ordinario n° 4) per la regione agraria n. 6 della Provincia di Viterbo relativa al Comune di Tarquinia, alla voce seminativo (ovvero per il tipo di coltura alla quale il terreno in oggetto può essere assimilato), riporta un valore medio per Ha di superficie pari L. 17.000.000.

Le caratteristiche naturali di importanza agraria quali per esempio il tipo di suolo dal punto di vista chimico e fisico, la fertilità, ecc. ecc. sono oggettivamente definite ordinarie.

Un elemento negativo nello sviluppo del giudizio di stima è certamente rappresentato dall'accessibilità al fondo che si realizza dopo un percorso più o meno tortuoso all'interno della macchia che lo divide dalla Strada Provinciale della Roccaccia.

Elementi che invece influenzano in positivo la determinazione del valore del fondo, sono rappresentati dalla presenza di una sorgente di acqua, dalla ubicazione in una zona panoramica, praticamente incontaminata e circondata dalla macchia.

Per tali caratteristiche, si ritiene di incrementare il valore del terreno in oggetto rispetto al Valore Agricolo Medio riportato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio fino a L. 19.000.000 / Ha di superficie. Tale valutazione è suffragata anche da informazioni assunte in zona circa alcune trattative di compravendita realizzate per terreni con caratteristiche assimilabili al fondo in oggetto.

Riepilogando, il valore del terreno è dato dalla superficie complessiva pari ad Ha $18.65.70 \times 19.000.000 = \text{L. } 354.483.000$.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI.

I terreni oggetto di permuta sono stati stimati tenendo conto dei seguenti aspetti:

- Valore Agricolo Medio per tipo di terreno riportato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (quotazione di riferimento);
- quotazioni di mercato riscontrate nelle più recenti compravendite;
- situazioni oggettive specifiche per ogni singolo fondo.

I terreni in proprietà all'Università Agraria di Tarquinia sono definiti con i seguenti valori:



COPIA CONFORME
6

Sulla base dei valori espressi, i terreni in Loc. Cerrino ed i terreni in Loc. Taccone di proprietà dell'Università Agraria di Tarquinia possono essere permutati con i terreni di proprietà dei Sig.ri Olivieri Odoardo, Sandro ed altri aggiungendo un controvalore in moneta, da parte dell'Università Agraria di Tarquinia, pari a L. 1.653.000.

Terreni Università Agraria Tarquinia	352.830.000	
Terreni Olivieri Odoardo, Sandro e al.		354.483.000
Controvalore in moneta	1.653.000	
Totale a pareggio	354.483.000	354.483.000

Il perito demaniale ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 6 pagine dattiloscritte e n. 8 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione delle parti per qualsiasi chiarimento.

Tarquinia, lì 04 ottobre 1996

ALLEGATI:

- 1) Planimetria fornita dall'Università Agraria di Tarquinia;
- 2) Planimetria dei terreni in Loc. Taccone;
- 3) Dati catastali relativi al terreno in loc. Taccone;
- 4) Planimetria dei terreni in Loc. Cerrino;
- 5) Dati catastali relativi al terreno in loc. Cerrino;
- 6) Planimetria dei terreni dei Sigg.ri Olivieri;
- 7) Dati catastali relativi ai terreni dei Sigg.ri Olivieri;
- 8) Valori Agricoli Medi per tipo di coltura della Regione Lazio;



IL PERITO DEMANIALE
(Dott. Agr. Filippo Benedetti)



COPIA *[Handwritten Signature]* **CONFORME**

PRETURA di CIVITAVECCHIA

L'anno 1996 il giorno 05 del mese OTTOBRE davanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Dott. Benedetti Filippo residente in Tarquinia con sede in Via Vitelleschi 2 il quale chiede di asseverare con giuramento l'unita perizia. Ammonito lo stesso ai sensi della legge giura ripetendo le seguenti parole: "Giuro di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico affidatomi secondo scienza e coscienza al solo scopo di far conoscere a chi di dovere la verità". L.C.S.

Dott. Agr. Filippo Benedetti

Handwritten signature of Filippo Benedetti
Circular stamp: ORDINE DOTTORI AGRICOLI E FORESTALI DELLA PROVINCIA DI VITERBO

Il Dirigente di Cancelleria

FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

Dr. Daniela TESTA

Handwritten signature of Daniela Testa

Circular stamp: PREFETTURA CIVITAVECCHIA

CR5313

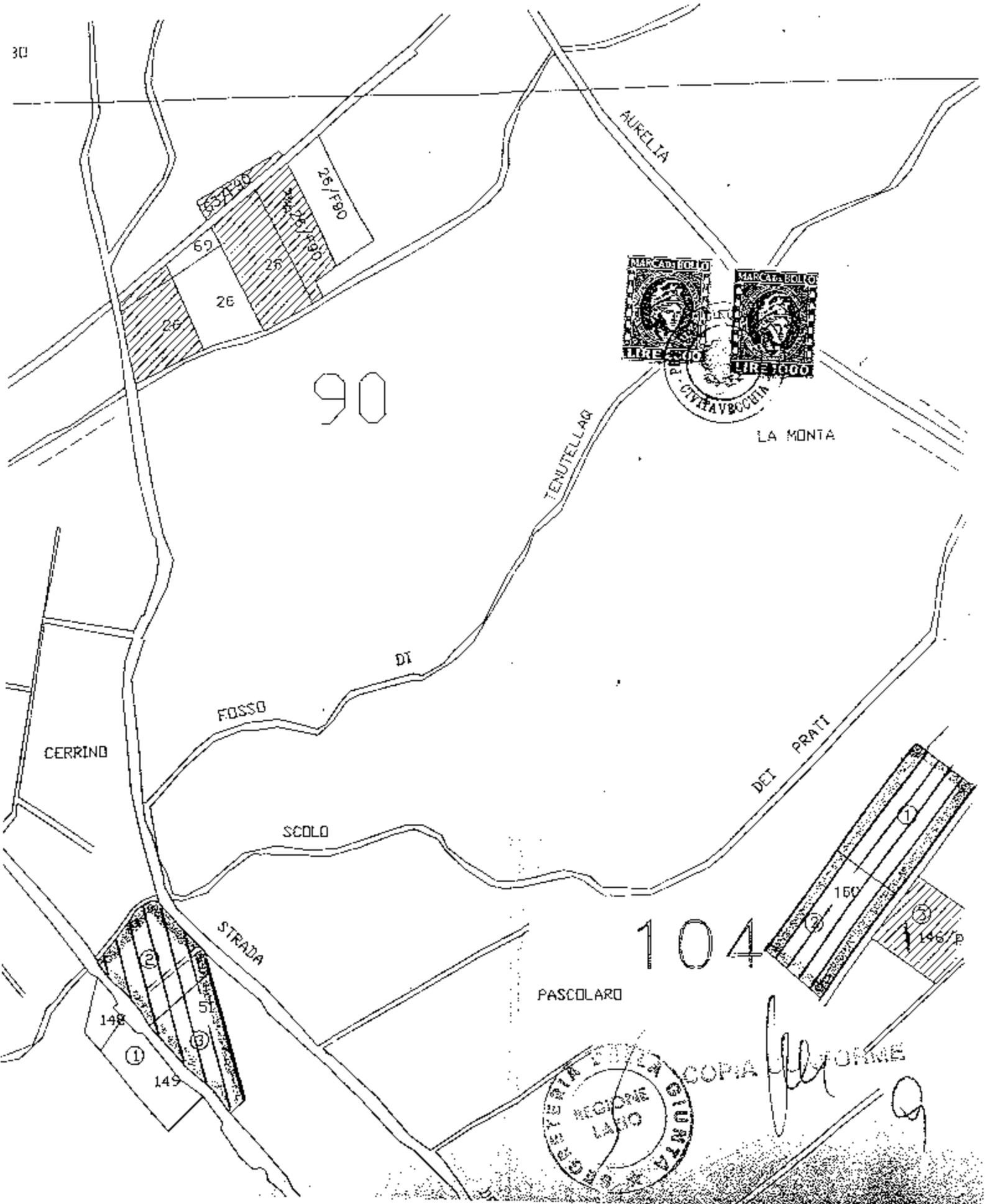


Circular stamp: PREFETTURA CIVITAVECCHIA

Circular stamp: PREFETTURA CIVITAVECCHIA

Circular stamp: PREFETTURA CIVITAVECCHIA

COPIA *Handwritten signature* 8



90



LA MONTA

TENUTELLAQ

DI

FOSSE

SCOLO

DEI PRATI

CERRINO

STRADA

104

PASCOLARO



COPIA

[Handwritten signature]

[Handwritten number]



86

UNIVERSITARIA

R.

STRADA

PIETRALATA

RYACCIA

CONDIZIALE

FERROVIA

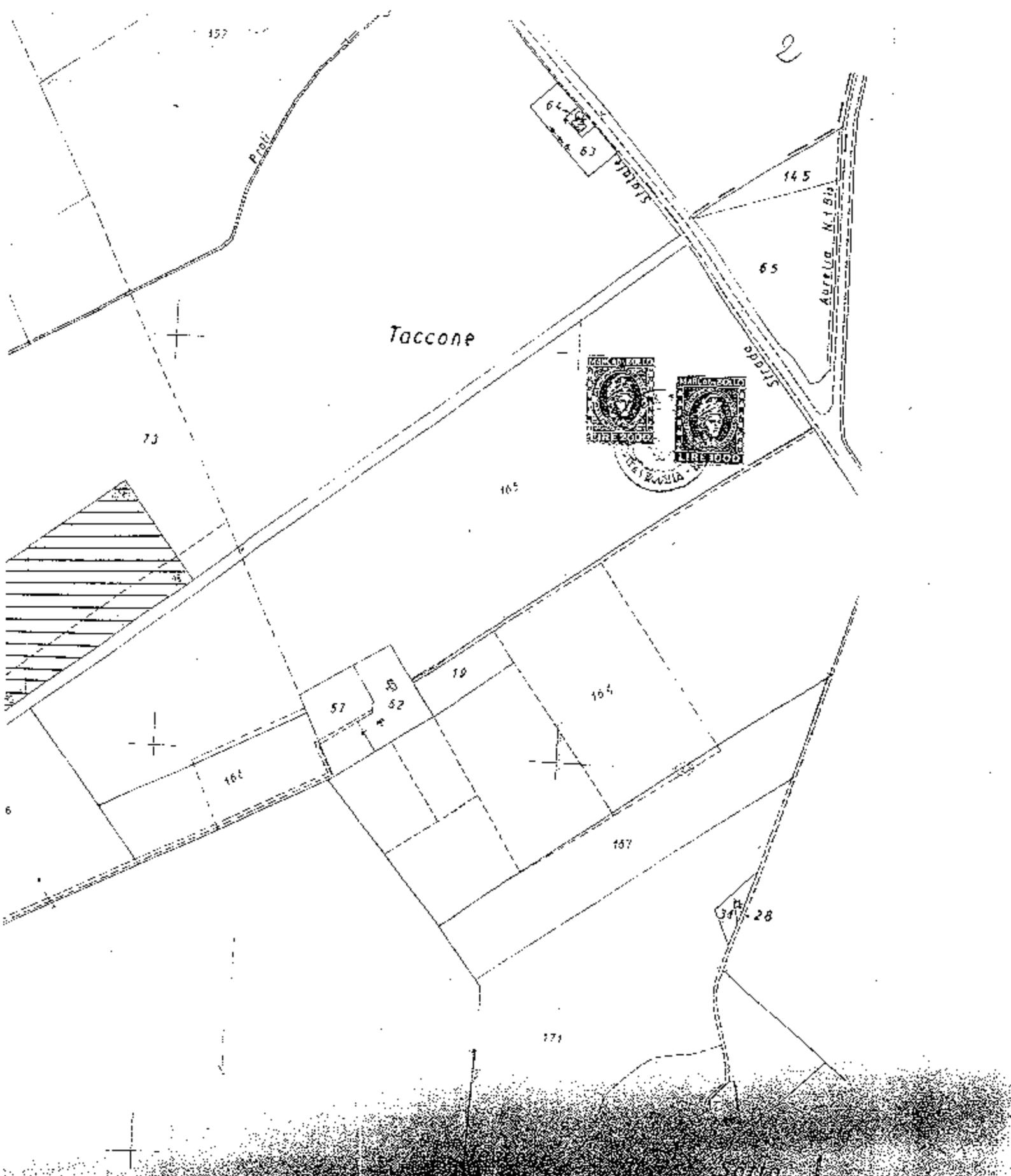


LIDO

FOSCO

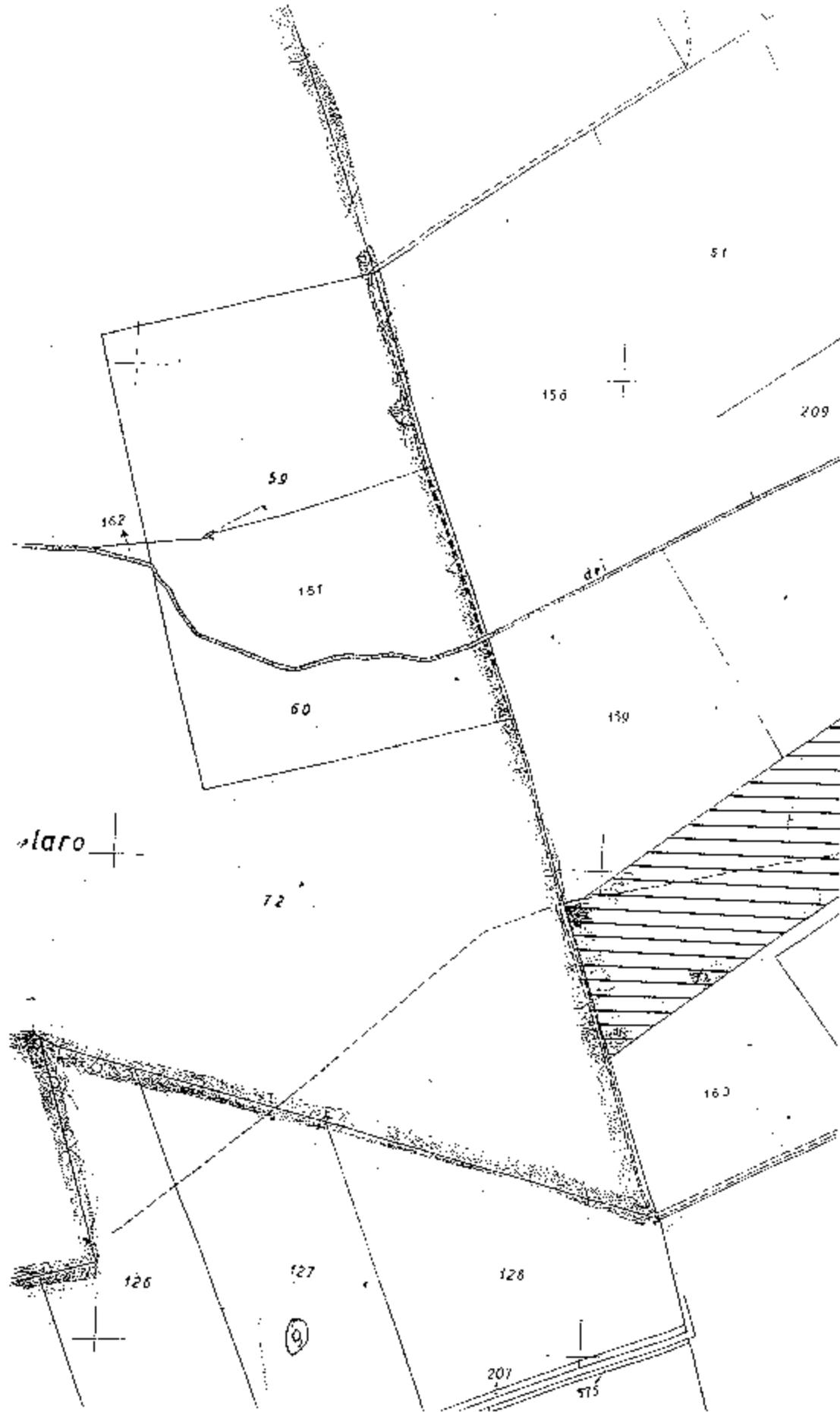
DELLO

8



COPIA CONFORME

10



PAGINA N. : 1

NUMERO DEI DATI RELATIVI ALLA PARTITA N. : 8219 COMUNE : T A R Q U I N I A DATA : 10/09/96

CIRCOLO NOME INTEREST.

CODICE BSATT.

1 UNIVERSITA AGRARIA DI TARQUINIA PROPRIETARIA

775600.85

NUMERO PARTITA FOGLIO PARTICELLA SUB. SUPERF. QUAL. CLASSE REDD.COM. REDD.AGR. CLASSE CON.

8219 164 0160 000 5.00.00 1 01 1380000 480000 Z5

6.00.00 1380000 480000

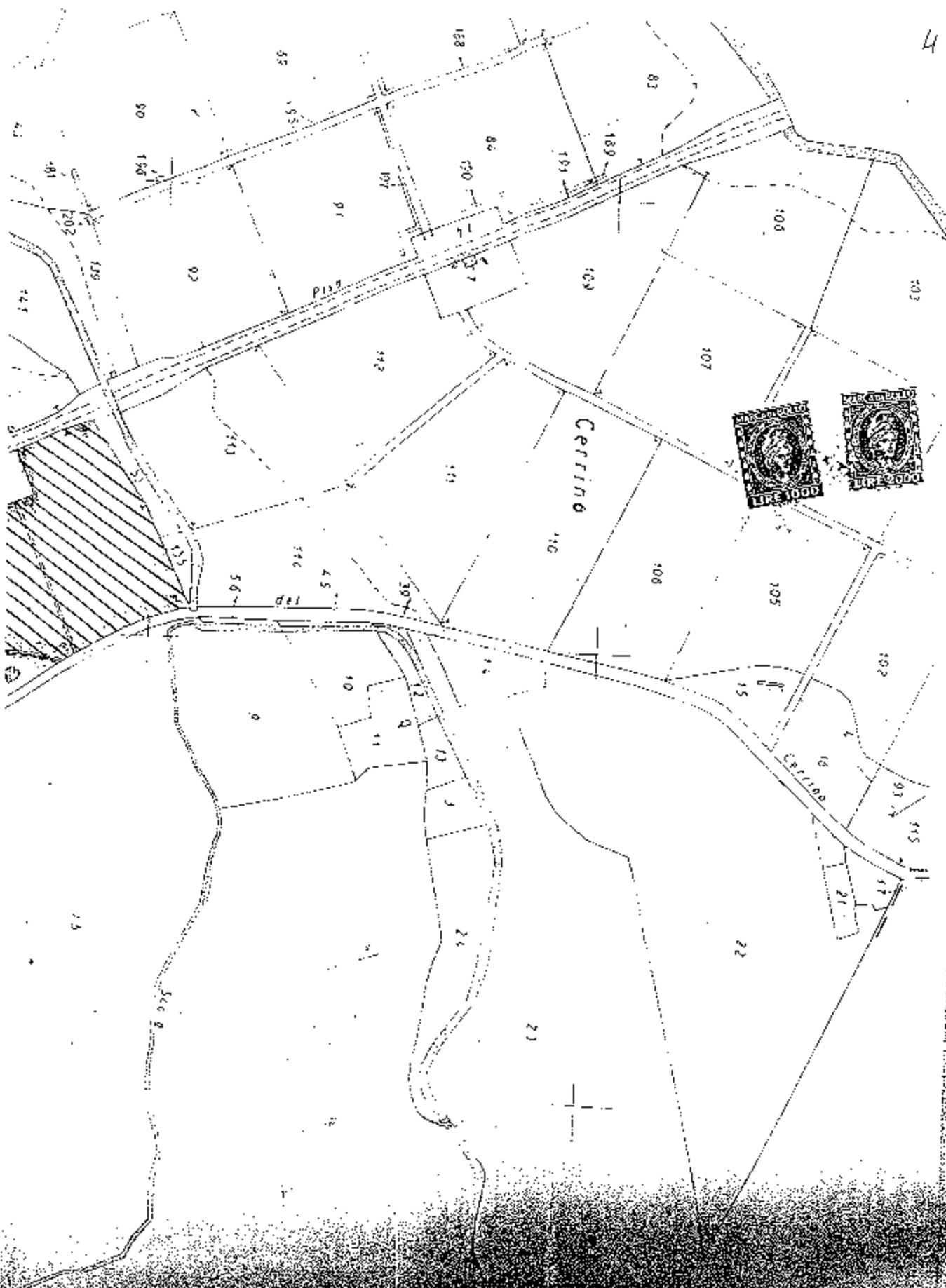


04.10.96



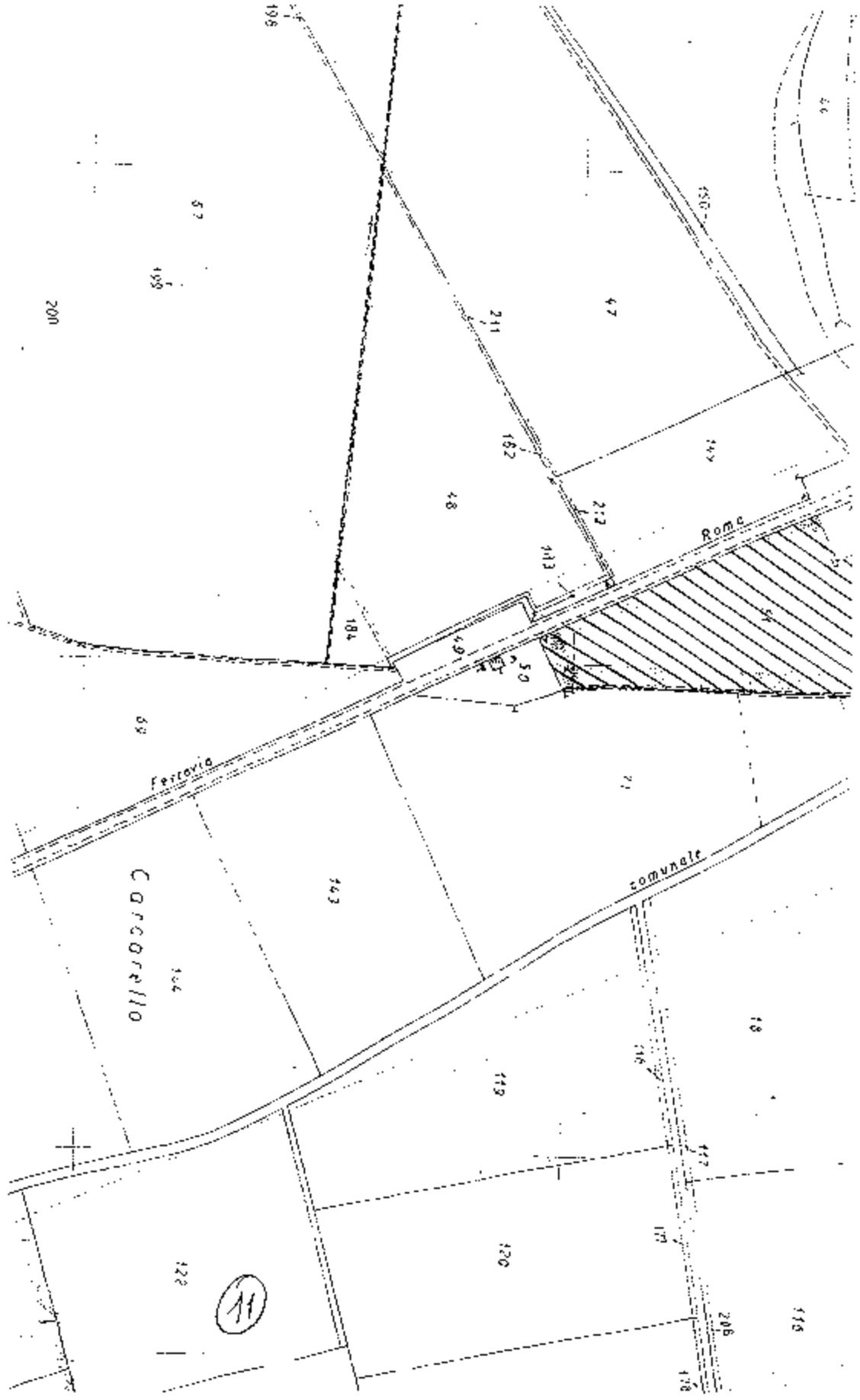
COPIA CONFORME





COPIA CONFORME

12



IMPA DEI DATI RELATIVI ALLA PARTITA N. : 991635 COMUNE : T A R Q U I N I A DATA : 10/09/96

CODICE 38877.

ORD NOME INTERST.

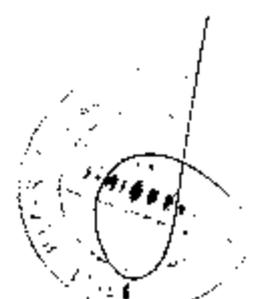
1 OLIVIERI ODOARDO NATO A TARQUINIA IL 30/08/1949 PROPRIETARIO PER 2/12	352344.40
2 OLIVIERI SANDRO NATO A TARQUINIA IL 06/04/1953 PROPRIETARIO PER 2/12	352344.40
3 VISCARELLI VOLUMNIA NATA A TARQUINIA IL 20/03/1924 PROPRIETARIA PER 2/12	352344.40
4 CIOPPARELLI MATELDE (P.10/35) NATA A TARQUINIA IL 11/10/1923	C.F. C77 MLD 23251 D024A 352344.40
5 OLIVIERI BRUNO (P.4/36) NATO A TARQUINIA IL 19/12/1941	C.F. LVR 92X 41T19 D624X 352344.40
6 OLIVIERI FRANCESCO (P.4/36) NATO A TARQUINIA IL 13/07/1948	C.F. LVR PNC 48L13 D024A 352344.40
998 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE N°55 VOL. 957 UFF.REG. DI VITERBO DEL 12/05/1995	352344.40
998 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE N°83 VOL. 979 UFF.REG. DI VITERBO DEL 09/11/1995	352344.40
999 VIA DOMENICO EMANUELLI, 10 TARQUINIA (VT) CAP. 01016	352344.40

COMUNE PARTITA FOGLIO PARTICELLA SUB. SUPERF. QUAL. CLASSE REDD.DOM. REDD.AGR. CLASSE CON.

SCB	991635	5	0078	000	2.10.50	97	02	31575	10525	B0SC2
SCB	991635	6	0079	000	13.46.10	1	03	2019150	740355	Z2
SCB	991635	6	0080	000	3.09.13	97	04	24728	6182	B0SC2

					18.65.70			2075453	757062	

04. 10%



COPIA CONFORME
15

14

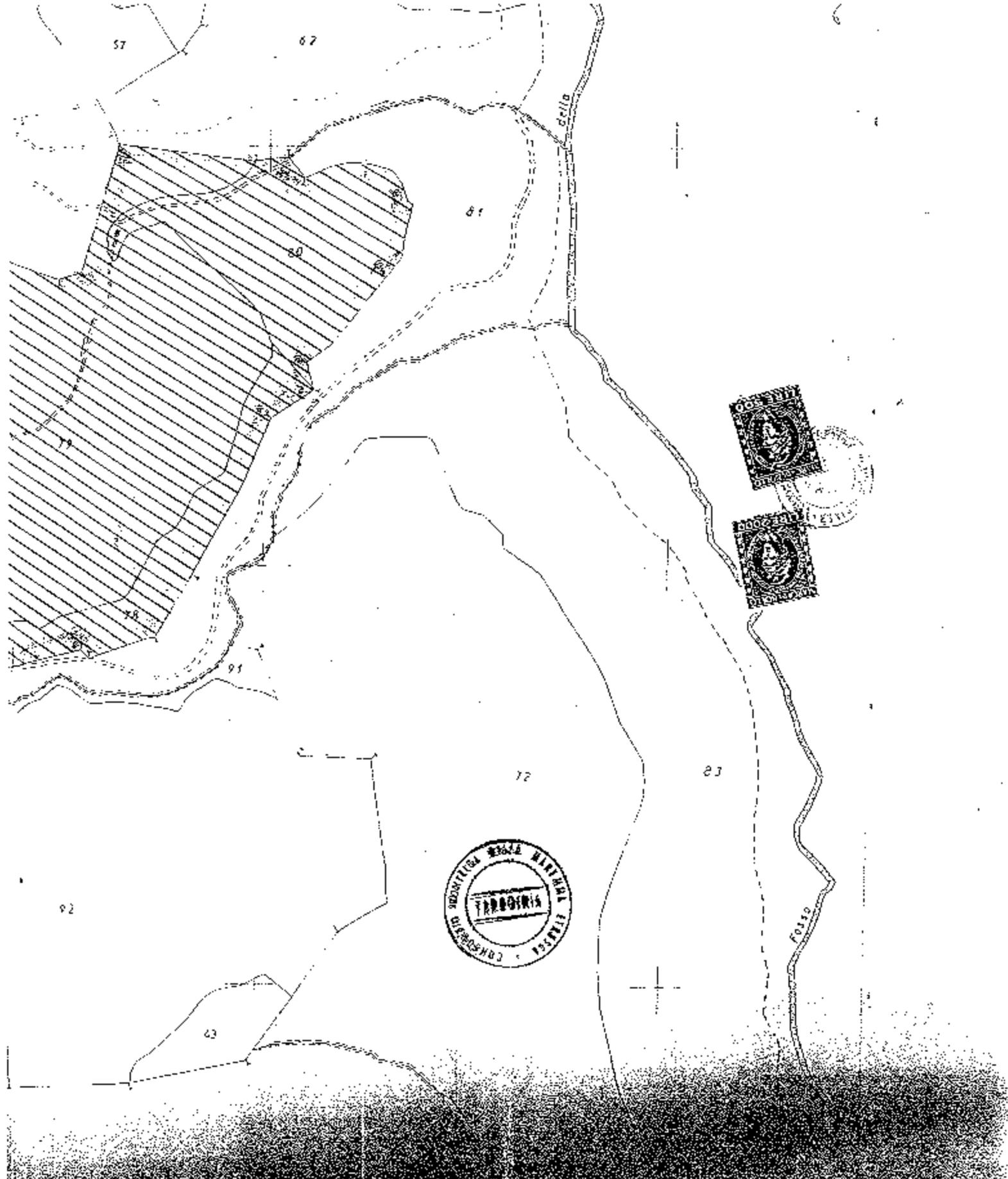
PROVINCIA DI VITERBO

TIPI DI COLTURA	Regione agraria n. 1	Regione agraria n. 2	Regione agraria n. 3	Regione agraria n. 4	Regione agraria n. 5	Regione agraria n. 6
	Valori medi a Ha					
Seminativo	10.000.000	10.000.000	11.400.000	9.500.000	10.000.000	17.000.000
Seminativo irriguo	17.300.000	16.500.000	20.000.000	16.500.000	17.300.000	26.500.000
Seminativo arborato	13.200.000	12.300.000	14.800.000	11.800.000	12.300.000	17.000.000
Seminativo irriguo arborato	20.000.000	15.000.000	20.000.000	18.000.000	16.500.000	25.300.000
Prato	9.800.000	8.000.000	8.000.000	8.500.000	9.500.000	—
Prato irriguo	—	—	—	—	14.500.000	—
Prato arborato	—	—	8.800.000	—	—	11.000.000
Pascolo	4.400.000	4.400.000	4.400.000	6.400.000	6.400.000	6.400.000
Pascolo arborato	6.100.000	6.100.000	6.100.000	6.100.000	6.100.000	6.100.000
Pascolo cespugliato	4.400.000	4.400.000	4.400.000	4.400.000	4.400.000	5.400.000
Orto	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	—
Orto irriguo	30.000.000	27.000.000	30.000.000	30.000.000	32.000.000	32.000.000
Vigneto	16.800.000	14.500.000	15.000.000	15.500.000	14.500.000	22.000.000
Frutteto	21.000.000	19.500.000	22.500.000	1.500.000	18.500.000	25.000.000
Uliveto	15.000.000	15.500.000	15.500.000	15.500.000	15.000.000	15.500.000
Uliveto-Vigneto	16.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	19.000.000
Vigneto-Uliveto	—	15.500.000	—	—	—	—
Nocciolo	—	—	—	—	20.000.000	—
Castagno	8.300.000	—	—	—	—	—
Castagno da frutto	14.000.000	—	—	—	—	—
Querceto	6.800.000	—	—	—	—	—
Sughereto	—	8.200.000	—	—	—	—
Canneto	8.000.000	9.500.000	9.500	—	8.200.000	11.000.000
Bosco alto fusto	7.900.000	8.000.000	7.800.000	8.200.000	8.200.000	8.200.000
Bosco ceduo	7.000.000	5.300.000	6.500.000	8.200.000	8.200.000	6.500.000
Bosco misto	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
Alimento produttivo	3.800.000	4.600.000	3.800.000	3.800.000	3.800.000	4.600.000

15/9

COPIA CONFORME

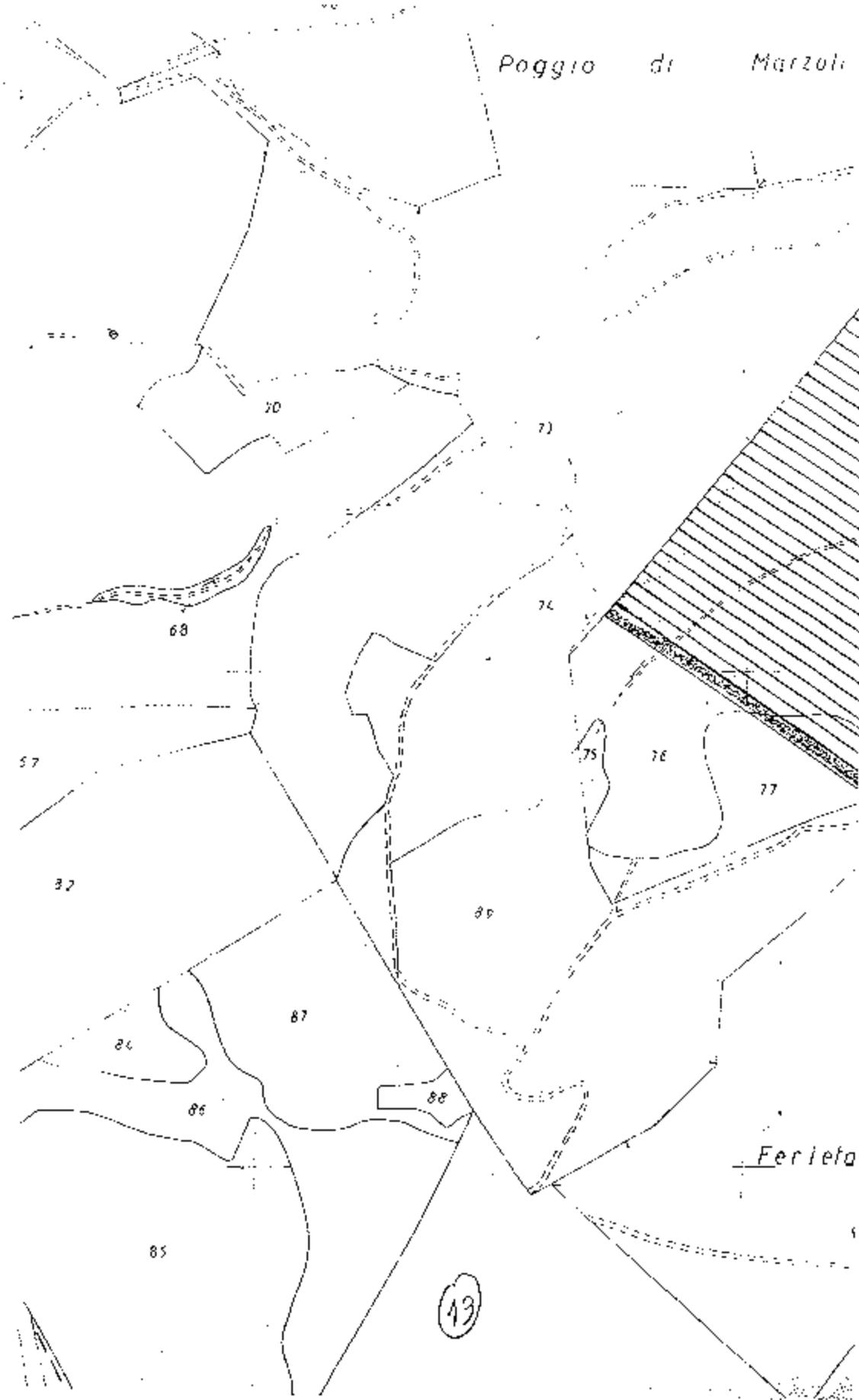
REGIONI AGRARIE:
 Regione agraria n. 1 — Acquafreddate, Bagnoregio, Bolsena, Capodimonte, Castiglione in Teverina, Civitella d'Agliano, Gradoli, Grotte di Castro, L'ATERA, Lubriano, Montefiascone, Onano, Procono, S. Lorenzo Nuovo, Valentano, Marta.
 Regione agraria n. 2 — Arlena di Castro, Canino, Cellere, Farnese, Ischia di Castro, Monterotondo, Piansano, Tescenano, Tuscania.
 Regione agraria n. 3 — Barbarano Romano, Blera, Celleno, Grotteferrato, Villa S. Giovanni in Tuscia, Veiano, Vetralla, Viterbo.
 Regione agraria n. 4 — Bassano Romano, Bommarzo, Canepina, Capranica, Capranica, Carhogliano, Fabrice di Roma, Monterosi, Oriolo Romano, Ronciglione, Soriano nel Cimino, Sutri, Vallerano, Vignanello, Vitrochiano.
 Regione agraria n. 5 — Calcata, Castel S. Elia, Civita Castellana, Corchiano, Faleria, Gallese, Nepi, Orte, Vasantello, Bassano in Teverina.
 Regione agraria n. 6 — Montalto di Castro, Tarquinia.



COPIA CONFORME

[Handwritten signature]
14

Poggio di Marzoli



Ferieto

42



REGIONE LAZIO	
ASS.TO AGRICOLTURA - FORESTE CACCIA E PESCA - US. DIV.	
21 APR. 1998	
Set	65

Off. Fava B
23.04.98

UFFICIO TECNICO ERARIALE
DI VITERBO

Viterbo,

- 9 APR. 1998

Prot. n.ro 5872/650/97
rifer. al fg. del 25/09/1997
prot. n.ro 7442

Acc D

4078

Alla REGIONE LAZIO
Assessorato
Sviluppo del Sistema Agricolo
e del Mondo Rurale
ROMA

Handwritten notes and signatures on the right side of the page.

OGGETTO: Richiesta parere di congruità. Progetto di permuta. Ditta Olivieri Odoardo, Sandro ed altri.

Per dare esito alla richiesta avanzata con la nota sopra indicata questo Ufficio ha preso in esame la relazione di stima del 04.10.1996 a firma del dott. agr. Filippo Benedetti, perito demaniale della Regione Lazio, relativa alla permuta, tra l'Università Agraria di Tarquinia ed i Sigg. Olivieri Odoardo, Sandro ed altri, di alcuni terreni siti in zona agricola del comune di Tarquinia e precisamente:

A) due appezzamenti di proprietà dell'Università Agraria di Tarquinia, posti a breve distanza l'uno dall'altro, in loc. Cerino ed in loc. Taccone, a pochi chilometri sia dal centro abitato di Tarquinia che dal mare ed identificati nel N.C.T. sul foglio 104 rispettivamente con la particella 51, della superficie di Ha 5.26.10 e con la particella 160, di Ha 6.00.00.

Entrambi, agevolmente collegati con la strada statale Aurelia n°1bis, presentano conformazione planimetrica regolare, morfologia prettamente pianeggiante e coltivazione a seminativo.

B) i terreni di proprietà dei Sigg. Olivieri Odoardo, Sandro ed altri sono identificati nel N.C.T. sul foglio 6 con le particelle 78, 79 e 80, per una superficie complessiva di Ha 18.65.70.

Ubicati in loc. Ferleta, all'interno della macchia della Roccaccia ed al limite del territorio del comune di Tarquinia con quello di Tuscania, si presentano come un unico appezzamento, avente forma irregolare, morfologia collinare con lievi pendenze e, tranne una piccola parte boschiva, coltivato prettamente a seminativo.

Questo Ufficio, non può che biasimare la metodologia di stima adottata dal perito demaniale il quale, data "la limitata disponibilità di elementi di comparazione con altri terreni compravenduti appartenenti alla stessa categoria ed aventi analoghe caratteristiche", prende a base della valutazione dei suddetti terreni il valore agricolo medio, ed opera una artificiosa alchimia modificandolo sulla base di non meglio definite "alcune compravendite avvenute in epoca recente". Tale procedimento mostra chiaramente l'incertezza del perito sulla valenza estimativa del valore agricolo medio



PER COPIA CONFORME

tant'è che afferma "nei suoi limiti rappresenta pur sempre una quotazione di riferimento da comparare alla quotazione di mercato".

In definitiva comunque il perito è pervenuto a valori ragionevolmente attendibili, in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alle caratteristiche fisiche e di produttività agricola degli appezzamenti.

Solamente per questo aspetto e non certo per l'ortodossia del procedimento logico-estimale seguita dal perito Benedetti Filippo, lo scrivente Ufficio esprime parere di congruità sui valori unitari attribuiti ai tre appezzamenti.

Eseguendo i calcoli si perviene ai seguenti risultati:

- £. 352.830.000 per i terreni di cui al punto A, di proprietà dell'Università Agraria di Tarquinia;

- £. 354.483.000 per i terreni di cui al punto B, di proprietà dei Sigg. Olivieri.

Per l'esigua differenza tra i valori delle due proprietà, si ritiene che la permuta possa essere operata senza corrisponsione di alcun conguaglio da parte dell'Università Agraria, ponendo sostanzialmente pari a £. 354.500.000 (trecentocinquantaquattromilioni e cinquemila), i valori di entrambi i corni della permuta.



Il Dirigente Reggente
(dott. ing. Carlo GUBBIOTTI)



PER COPIA CONFORME