

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO  
 .....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

1 GIU. 1999

ADDI' 1 GIU. 1999

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

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Matteo	"	MARRONI	Angiolo	"
BONADONNA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Pasquale	"			

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

ASSENTI: AMATI - CIOFFARELLI - DONATO - META

DELIBERAZIONE N° 2918

OGGETTO: Usi Civici - U.A. di Guagnolo - Liquidazione uso civico di pascolo gravante su terreni di proprietà delle ditte Cacciotti - Cannistraci ed altri.



**OGGETTO:** USI CIVICI – U.A. di Guadagnolo - Liquidazione uso civico di pascolo gravante su terreni di proprietà delle ditte Cacciotti - Cannistraci ed altri.

## LA GIUNTA REGIONALE

**SU PROPOSTA** dell'Assessore allo sviluppo del sistema agricolo e del mondo rurale;

**VISTA** la L. 16 giugno 1927, n. 1766;

**VISTO** il R.D. 26/2/1928, n. 332;

**VISTO** il D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616;

**VISTO** l'art. 4 della L.R. 3/1/1986, n. I;

**VISTA** la L. 15/5/1997, n. 127;

**VISTO** il progetto redatto dal geom. Domenico Cenci concernente la liquidazione dell'uso civico di pascolo gravante sul terreno di proprietà delle ditte Cacciotti - Cannistraci ed altri (All. A);

**VISTA** l'ordinanza di deposito e pubblicazione degli atti istruttori presso l'U.A. di Guadagnolo emessa in data 31.07.98 (All. B);

**VISTO** l'avviso di deposito dell'U.A. di Guadagnolo in data 26.10.98 dal quale risulta che gli atti sono stati depositati e pubblicati presso la segreteria dell'U.A. di Guadagnolo a decorrere dal giorno 20.12.98 al 21.01.99 (All. C);

**VISTI** gli atti di notifica, relativi alla pubblicazione degli atti istruttori del progetto di liquidazione di uso civico di pascolo consegnati agli interessati (All. D);

**VISTA** la dichiarazione del Presidente dell'U.A. di Guadagnolo che avverso al progetto di liquidazione dell'uso civico di pascolo non sono state presentate opposizioni (All. E);

**CONSIDERATO** che sussistono, pertanto, tutte le condizioni per l'accoglimento della istanza di liquidazione dell'uso civico di pascolo gravante su terreni di proprietà delle ditte Cacciotti - Cannistraci ed altri;

all'unanimità;

**DELIBERA**



Di rendere esecutivo il progetto elaborato dal geom. D. Cenci relativo alla liquidazione dell'uso civico di pascolo sui terreni, identificati al catasto del Comune di Capranica Prenestina, di proprietà delle ditte qui di seguito elencate con accanto a ciascuna di esse i dati anagrafici, fiscali, catastali, canone annuo, capitale di affrancazione:

Cacciotti Pietro nato a Roma il 10.06.57 C.F. CCC PTR 57H10 H501N e Cannistraci Antonino nato a Brolo il 09.01.58 C.F. CNN NNN 58A09 B198A, Fg. 4 partt. 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 sup. mq. 24250; canone annuo enfiteutico £. 97.000, capitale di affrancazione £. 1.940.000;

Salvati Benito nato a Capranica Prenestina il 23.04.35 C.F. SLV BNT 35D23 B687M e Salvati Lidia nata a Capranica Prenestina il 27.03.40 C.F. SLV LDI 40C67 B687H, Fg. 5 partt. 81 - 82 sup. mq. 2274; canone annuo enfiteutico £. 9096, capitale di affrancazione £. 181.920;

Salvati Clelia nata a Poli il 15.06.24 C.F. SLV CLL 24H55 G784E, Fg. 5 partt. 84 (ex 60/p) - 88 (ex 73/p), Fg. 8 part. 312, Fg. 10 partt. 29 - 114 - 416 sup. mq. 34636; canone annuo enfiteutico £. 138.544, capitale di affrancazione £. 2.770.880;

Salvati David nato a Palestrina il 20.05.76 C.F. SLV DVD 76E20 G274H, Fg. 5 partt. 57 - 63 sup. mq. 28180; canone annuo enfiteutico £. 112.720, capitale di affrancazione £. 2.254.400;

Conseguentemente detti terreni sono affrancati dal diritto civico di pascolo mediante imposizione dei canoni annui di natura enfiteutica di affrancazione come sopra indicati.

In caso di affrancazione dei canoni imposti, il relativo capitale dovrà essere investito in Titoli del Debito Pubblico intestati all'U.A. di Guadagnolo con vincolo a favore della Regione Lazio, per essere destinato, previa autorizzazione della stessa, occorrendo, ad opere permanenti di interesse generale di quella popolazione.

Le spese del procedimento e quelle successive ad esso inerenti e dipendenti sono a carico dei proprietari.

L'area in questione, 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 le ditte interessate potranno 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. 15/5/1997, n. 127.

FF/ar

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



6 LUG. 1999

1918  
 610, 1999  
 ex AEEA

**PROGETTO DI LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI  
 DI PASCOLO SU TERRENI PRIVATI NELLA  
 FRAZIONE DI GUADAGNOLO - NEL COMUNE DI  
 CAPRANICA PRENESTINA**

*Ditta : CACCIOTTI P. e CANISTRACCI A. + 3 altre ditte*

**RIEPILOGO**

DITTA	Canone annuo Enfiteutico	Capitale di Affrancazione	
1.	194.000	1.940.000	CACCIOTTI Pietro - 1
2.	18.192	181.920	SALVATI Benito
3.	267.062	<del>2.670.620</del> 2.770.880	SALVATI Gialia
4.	225.440	2.254.400	SALVATI David
<b>TOTALE</b>	<b>£. 704.694</b>	<b>£. 7.047.040</b>	<i>ju</i>

Perito AURELIO SANTUCCI

23 LUG. 1998

Il Perito Demaniale

Geom. Cenci Domenico

PER  
 PER  
 COPIA  
 CONFORME

UNIVERSITA' AGRARIA DI GUADAGNOLO

Ditta :

- CACCIOTTI PIETRO, n. a Roma il 10/6/1957 - cf. CCC PTR 57H10 H501N  
residente in Roma, via Tasso n. 161
- CANNISTRACI ANTONINO, n. a Brolo (ME) il 9/1/1958 - cf. CNN NNN 58A09 B198A  
residente in Roma, via degli Astri n. 52

Dati catastali : Foglio n° 4 - P.lle n° 41-42-43-44-45-46

Superficie Ha. 2.42.50

Località : Guadagnolo

Destinazione Urbanistica secondo il P.R.G. vigente = C1

Zona C1 = ATTIVITA' AGRICOLA - con vincolo paesaggistico , vincolo idrogeologico  
e vincolo di inedificabilità assoluta

\*\*\*\*\*  
VALUTAZIONE DEI DIRITTI CIVICI = Legge 16/6/1927 n°1766 - Artt. 5 - 7

VALUTAZIONE DEL FONDO = E. 2.400.000 x Ha. 2.42.50 = E. 5.820.000

VALORE DEI DIRITTI CIVICI = 1/3 del valore del fondo

CAPITALE DI AFFRANCAZIONE = E. 5.820.000 x 1/3 = E. 1.940.000

CANONE ANNUO ENFITEUTICO = E. 1.940.000 x <sup>5%</sup> 10% = E. 194.000

Guadagnolo/7

Il Perito Demaniale  
Geom. Domenico Cenci

PER COPIA CONFORME

LIQUIDAZIONE DIRITTI DI USO CIVICO -

2)

UNIVERSITA' AGRARIA DI GUADAGNOLO

Ditta :

- SALVATI BENITO, n. a Capranica Prenestina il 23/4/1935 - cf. SLV BNT 35D23 B687M
  - SALVATI LIDIA n. a Capranica prenestina il 27/3/1940 - cf. SLV LDI 40C67 B687H
- residenti in Guadagnolo - frazione di Capranica Prenestina (Roma),  
via del Salvatore n. 1

Dati catastali : Foglio n° 5 - p.lle 31 - 32

Superficie Ha. 0.22.74

Località : Guadagnolo

Destinazione Urbanistica secondo il P.R.G. vigente = C1

Zona C1 = ATTIVITA' AGRICOLA - con vincolo paesaggistico , vincolo idrogeologico

\*\*\*\*\*  
VALUTAZIONE DEI DIRITTI CIVICI = Legge 16/6/1927 n°1766 - Artt. 5 - 7

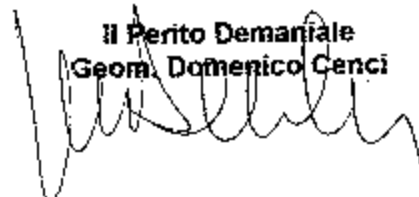
VALUTAZIONE DEL FONDO = £. 2.400.000 x Ha. 0.22.74 = £. 545.760

VALORE DEI DIRITTI CIVICI = 1/3 del valore del fondo

CAPITALE DI AFFRANCAZIONE = £. 545.760 x 1/3 = £. 181.920

CANONE ANNUO ENFITEUTICO = £. 181.920 x <sup>5%</sup> 10% = £. 18.192 <sup>9.096</sup> *fu*

Il Perito Demaniale  
Geom. Domenico Cenci



Guadagnolo7

PER COPIA CONFORME

UNIVERSITA' AGRARIA DI GUADAGNOLO

Ditta :

- SALVATI CLELIA, n. a Poli il 15/6/1924 - cf. SLV CLL 24H55 G784E  
residente in Roma, via delle Betulle n. 31

Dati catastali : Foglio n° 5 - p.lle 84 (ex 60/p) - 88 (ex 73/p)  
Foglio n° 8 - p.lla 312  
Foglio n° 10 - p.lle 29 - 114 - 416 -

Superficie Ha. 3.33.84 *3.338,4*

Località : Guadagnolo *Gu*

Destinazione Urbanistica secondo il P.R.G. vigente = C1

Zona C1 = ATTIVITA' AGRICOLA - con vincolo paesaggistico , vincolo idrogeologico  
e vincolo di inedificabilità assoluta (Foglio 5 p.lle 84-88)

Zona D1 = RISERVE NATURALI - con vincolo paesaggistico. di rispetto della viabilità  
principale e vincolo idrogeologico (Foglio 8 p.la 312)

Zona C1 = ATTIVITA' AGRICOLA - con vincolo idrogeologico

\*\*\*\*\*  
VALUTAZIONE DEI DIRITTI CIVICI = Legge 16/6/1927 n°1766 - Artt. 5 - 7

VALUTAZIONE DEL FONDO =  $\text{€ } 2.400.000 \times \text{Ha. } 3.33.84 = \text{€ } 3.012.160$

VALORE DEI DIRITTI CIVICI = 1/3 del valore del fondo

CAPITALE DI AFFRANCAZIONE =  $\text{€ } 3.012.160 \times 1/3 = \text{€ } 2.670.720$

CANONE ANNUO ENFITEUTICO =  $\text{€ } 2.670.720 \times 10\% = \text{€ } 267.072$

Il Perito Demaniale  
Geom. Domenico Cenci

Guadagnolo/7

*PER COPIA CONFORME*

LIQUIDAZIONE DIRITTI DI USO CIVICO -

4)

UNIVERSITA' AGRARIA DI GUADAGNOLO

Ditta :

- SALVATI DAVID, n. a Palestrina il 20/5/1976 - cf. SLV DVD 76E20 G274H  
residente in Guadagnolo - frazione di Capranica Prenestina (Roma),  
via del Salvatore n. 1

Dati catastali : Foglio n° 5 - p.lle 57 - 63

Superficie Ha. 2.81.30

Località : Guadagnolo

Destinazione Urbanistica secondo il P.R.G. vigente = C1

Zona C1 = ATTIVITA' AGRICOLA - con vincolo paesaggistico , vincolo idrogeologico

\*\*\*\*\*  
VALUTAZIONE DEI DIRITTI CIVICI = Legge 16/6/1927 n°1766 - Artt. 5 - 7

VALUTAZIONE DEL FONDO = £. 2.400.000 x Ha. 2.81.80 = £. 6.763.200

VALORE DEI DIRITTI CIVICI = 1/3 del valore del fondo

CAPITALE DI AFFRANCAZIONE = £. 6.763.200 x 1/3 = £. 2.254.400

CANONE ANNUO ENFITEUTICO = £. 2.254.400 x 10% = £. 225.440

5% 112.720

Il Perito Demaniale  
Geom. Domenico Cenci

PER COPIA CONFORME



STIMA DEI CANONI

PER COPIA CONFORME

#### UBICAZIONE RISPETTO ALLA VIABILITA'

Prospiciente strada principale pubblica	= coeff. 1,00
" " " secondaria "	= " 0,97
" " " privata	= " 0,95
" " " rurale o disagiata	= " 0,90

#### DISTANZA DAI SERVIZI PUBBLICI

fino a 300 ml.	= coeff. 1,00
fino a 1000 ml.	= " 0,96
oltre i 1000 ml.	= " 0,92

#### PRESENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE

con opere complete	= coeff. 1,00
con urbanizzazione senza fognatura pubblica	= " 0,96
totale assenza urbanizzazione	= " 0,90

\*\*\* La moltiplicazione dei tre fattori correttivi darà il coefficiente da adottare come "correttivo" ai prezzi ottimali stimati e verificati sul mercato immobiliare che si sviluppa in loco.

PER COPIA CONFORME

VALUTAZIONE DEI DIRITTI DI USO CIVICO GRAVANTI SU TERRENI AVENTI DESTINAZIONE URBANISTICA "AGRICOLA" E NON COMPROMESSI DA EDIFICAZIONI CHE ECCEDONO LE PREVISIONI EDIFICATORIE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.

DIRITTI CIVICI IN ESERCIZIO

Per effettuare la stima degli usi civici di pascolo gravanti sui terreni in oggetto, è necessario prendere in esame il Valore Medio del pascolo - riferito alla media degli ultimi 10 anni trascorsi - poichè è evidente che la destinazione d'uso civico "a pascolo" dei terreni in questione è oggettivamente compatibile con la normativa urbanistica riguardante i terreni stessi.

Ebbene, avendo i terreni agricoli una mediocre fertilità e vocatività per il pascolo, ed esistendo in loco (così come nei comuni vicini) un discreto mercato di "pascoli", il sottoscritto ritiene di dover stimare la redditività dei terreni in parola in funzione della produzione ad erbaio naturale.

PRODOTTO ANNUO / Ha. = q.li 8 di erba

REDDITO LORDO = q.li 8 x £.15.000 = £. 120.000

Pertanto:

REDDITO NETTO = reddito lordo = £. 120.000

Dal Reddito netto, per capitalizzazione, al saggio assunto del 5% si ricava il VALORE DEL FONDO (per Ha.)

£. 120.000 x 0,05 = £. 2.400.000 per Ha di terreno.

Guadagnolo

PER COPIA CONFORME

## RELAZIONE e PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Domenico Cenci, con studio in Valmontone via del Giardino n°6 iscritto all'albo dei Geometri di Roma e Provincia al n° 2837 ed all'albo dei Periti Demaniali al n° 220, incaricato allo scopo, dopo aver preso visione di atti, documenti, stato dei luoghi, ed effettuato le necessarie indagini storiche, amministrative e giuridiche, rimette la seguente relazione tecnica di stima finalizzata alla liquidazione degli usi civici su terreni privati gravati da diritto civico di pascolo annuale a favore della locale popolazione.

### PROCEDIMENTO DI STIMA

Per i terreni oggetto di edificazione o di trasformazione d'uso (effettuata o in suscettività) occorre applicare quanto previsto dalla L.R. 1/86, che all' art. 4 recita testualmente:

*"Allorché si procede alla liquidazione degli usi civici, le zone gravate da uso civico che, per destinazione di P.R.G. o di altre norme urbanistiche, oppure per la naturale espansione dell'abitato e per l'edificazione di fatto che su di esse si sia verificata in mancanza di strumento urbanistico generale, abbiano acquisito carattere edificatorio, sono stimate secondo il loro valore attuale, tenendo conto anche dell'incremento di valore che esse hanno conseguito per effetto della destinazione Urbanistica o delle aspettative edificatorie".*

Nei casi di cui sopra, la stima non può prescindere che dal valore reale dei terreni prendendo a comparazione i prezzi reali di mercato praticati sul posto ed i valori di congruità espressi dall'UTE di Roma per terreni aventi similari caratteristiche.

Il tutto tenendo presente l'effettivo indice di edificabilità posto in essere sui terreni stessi e/o le prescrizioni urbanistiche vigenti ed eventualmente di previsione per strumenti urbanistici in itinere; devesi anche tener conto che le valutazioni UTE sono riferite a condizioni ottimali di ubicazione delle varie tipologie di terreni, per cui è necessario ed opportuno adottare dei "coefficienti correttivi" a seconda della ubicazione, la presenza o meno delle opere di urbanizzazione igienico-sanitaria e la distanza del terreno dai servizi pubblici essenziali.

5  
PER COPIA CONFORME

**REGIONE**

**LAZIO**

**ASSESSORATO PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA AGRICOLO  
E DEL MONDO RURALE - USI CIVICI**

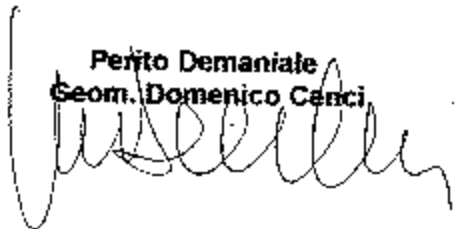
**PROGETTO DI LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI PASCOLO  
TERRENI PRIVATI NEL TERRITORIO DELLA FRAZIONE DI  
GUADAGNOLO - NEL COMUNE DI CAPRANICA PRENESTINA**

**Ditta : Cacciotti P. e Cannistraci A. + altre 3 ditte**

**UNIVERSITA' AGRARIA DI GUADAGNOLO**

28 MAG. 1998

Perito Demaniale  
Geom. Domenico Canci



Perito AURELIO SANTUCCI

23 LUG. 1998

**PER COPIA CONFORME**