

REGIONE LAZIO

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

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

**SISTEMAZIONE DELLE TERRE PRIVATE GRAVATE
DA DIRITTI DI USO CIVICO**

Territori già facenti parte del Feudo del Principe Marcantonio Borghese

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

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

RETTIFICA e PRECISAZIONI

- Legge 18/08/1927 n. 1766 - artt. 5-6-7 - R.D.L. 26/02/1928 n. 332 art. 12
- Legge Regionale del Lazio n. 1/86 art. 4 - come modificato dall'art. 4 della L.R. n. 6/2005
- Legge 20/11/2017 n. 188 art. 3 comma 6

Ditta :

Foglio 16 p.llo 279 sub. 4 e 1899 (E.U.) - *Cetasto Fabbricati*
Foglio 8 p.llo 35 sub. 5 - *Cetasto Fabbricati*

Valmontone,

28 MAR. 2026

Geom. Domenico Cenci - via Prenestina n. 10 - 00038 Valmontone (Roma) -
e-mail: studiogeomcenci@libero.it - cod. fisc. CNG DNG 48P09 L639H - P. IVA 00111271003
Albo Collegio Geometri Roma n. 2937 - Albo Periti Usi Civici Reg. Lazio n. 220

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

Firmato Da: POLESE SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 56954

LOTTO N. 1 - lotto edificabile di mq. 11.920 -*NTA - Sul detto fondo gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.***VOLUMETRIA edificabile** = mq. 11.920 x 70% = mq. 8.344 x H. 10,50 = mc. 87.612,00**VALORE DEL FONDO** = mc. 87.612,00 x €. 3,87/mc. = €. 339.058,44**CUBATURA GIA' REALIZZATA** = mq. 1.295,00 x 4,80 H. = mc. 6.216,00**CUBATURA DA REALIZZARE** = mc. 87.612,00 - mc. 6.216,00 = mc. 81.396,00**LOTTO N. 2 - lotto edificabile di mq. 2.890 -***NTA - Sul detto fondo gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.***VOLUMETRIA edificabile** = mq. 2.890 x 70% = mq. 2.023 x H. 10,50 = mc. 21.241,50**VALORE DEL FONDO** = mc. 21.241,50 x €. 3,87/mc. = €. 82.204,60**CUBATURA GIA' REALIZZATA** = mc. 377,50 x 5,00 H. = mc. 1.887,50**CUBATURA DA REALIZZARE** = mc. 21.241,50 - mc. 1.887,50 = mc. 19.354,00**VOLUMETRIA TOTALE EDIFICABILE DEI DUE LOTTI DI TERRENO DA LIQUIDARE =****mc. 87.612,00 + mc. 21.241,50 = mc. 108.853,50** (Previsione N.T.A. di P.R.G.)**VOLUMETRIA GIA' REALIZZATA TOTALE DEI DUE LOTTI DI TERRENO DA LIQUIDARE =****mc. 6.216,00 + mc. 1.887,50 = mc. 8.103,50**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ATTIVITA' PRODUTTIVE

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

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

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

Si precisa :

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

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

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

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Valmontone, 8

28 MAR. 2026

Geom. Domenico Cenci
Perito Demanio Usi Civici
DOMENICO CENCI
VALMONTONE
P.IVA® 0011271003

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

