

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 178/2023 - G.E. DOTT. FEDERICO BONATO

**RELAZIONE SUPPLETIVA SULLA QUALITAS SOLI CON  
RIGUARDO A FONDI RUSTICI SITI NEL TERRITORIO  
COMUNALE DI ARLENA DI CASTRO**

Il sottoscritto Avv. Pietro Carlo Pucci, iscritto alla sezione storico-giuridica dell'albo istituito con legge della Regione Lazio 08.01.1986, n. 8, nominato dal G.E. Dott. Federico Bonato su richiesta del C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe come da verbale relativo all'udienza del 27.11.2024, produce la seguente relazione all'esito dell'indagine suppletiva concernente la natura giuridica rispetto agli usi civici con riguardo a fondi rustici pignorati nell'ambito della predetta procedura esecutiva, distinti in catasto di Arlena di Castro al foglio di mappa 15, particelle 79, 80, 81 e 82. Con provvedimento in data 09.04.2025 il suddetto G.E. ha rinviato la procedura esecutiva di cui si tratta all'udienza dell'11.06.2025, concedendo proroga fino a 10 gg. prima di tale data per il deposito di ulteriore relazione all'esperto demaniale.

Il supplemento d'indagine, di cui viene dato conto con la presente relazione, che si aggiunge a quelle già depositate dal sottoscritto agli atti della procedura *de qua* il 24.02.2025 e il 28.02.2025, si basa sull'acquisizione, presso il Comune di Arlena di Castro, della relazione del perito demaniale Dott. Carlo Di Prete (d'ora in poi "relazione Di Prete"), richiamata nel certificato di destinazione urbanistica n. 10/2024 rilasciato dallo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Arlena di Castro in data 04.03.2024, prot. n. 599, nel quale i terreni sopra individuati catastalmente sono indicati come gravati da usi civici.



Il punto di partenza del presente approfondimento è rappresentato dalla corrispondenza già indicata nella relazione del 24.02.2025 sulla base della comparazione delle rispettive cartografie tra i dati del vigente catasto (particelle 79, 80, 81 e 82 del foglio di mappa 15 di Arlena di Castro) e quelli del cessato catasto [mappali della sezione II (denominata "Polledrara") di Arlena nn. 271, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 289, 381, cartograficamente rappresentati nei rettangoli II e VI di detta sezione].

Sulla base di tale corrispondenza catastale, può evincersi che le terre oggetto della presente indagine demaniale:

- non rientrano tra quelle estese ha 183.34.67 cedute al Comune di Arlena di Castro con atto rogato dal Segretario Comunale in data 02.06.1885 per affrancare con indennità in terreno ai sensi della notificazione pontificia del 29.12.1849 dai diritti civili di pascere e di legnare le terre di proprietà di Annunziata Boscaini, poi di proprietà Lang (cfr. pag. 4 della relazione Di Prete, dove sono riportati gli estremi catastali delle terre cedute al Comune per questa affrancazione);

- non rientrano tra quelle estese ha 53.29.20 cedute al Comune di Arlena di Castro con atto rogato dal Segretario Comunale in data 02.08.1888 per affrancare con indennità in terreno ai sensi della notificazione pontificia del 29.12.1849 dai diritti civili di pascere e di legnare le terre di proprietà di Giulio Torlonia e di Anna Maria Torlonia (cfr. pag. 4, pag. 7 e pag. 8 della relazione Di Prete, dove sono riportati gli estremi catastali delle terre cedute al Comune per questa affrancazione);

- non rientrano tra quelle estese ha 53.29.00 concesse in enfiteusi perpetua dalla Sacra Congregazione del Buon Governo al Comune di Arlena di Castro con atto rogato dal Notaio Vincenzo Petti il 13.05.1828 (cfr. pag. 5 della relazione Di Prete, dove sono riportato gli estremi catastali delle terre

concesse in enfiteusi perpetua nel 1828 dalla Sacra Congregazione del Buon Governo al Comune di Arlena di Castro).

Il perito demaniale Di Prete menziona, a pag. 5 della sua relazione, la compravendita Pasquali - Comune di Arlena di Castro, in forza della quale a quest'ultimo pervenne, nel 1886, la gran parte delle terre oggetto della presente indagine: si trattava, come ricostruito nella relazione del 24.02.1885, di fondi provenienti dall'eversione dell'asse ecclesiastico, e in particolare dallo svincolo postunitario dei beni di una cappellania, quindi di proprietà privata. I terreni oggetto della presente indagine rientrano, come riporta Di Prete a pag. 12 della sua relazione, tra quelli ceduti con due atti di permuta al Beneficio Parrocchiale di Arlena di Castro *“per acquisire un terreno più prossimo all'abitato da destinarsi a campo sportivo”*.

A pag. 9 della sua relazione il perito demaniale Di Prete sembra includere anche le terre pervenute nel 1886 al Comune di Arlena di Castro dai fratelli Pasquali tra quelle per la cui gestione fu costituita, ai sensi della legge 04.08.1894, n. 397, l'Università Agraria di Arlena di Castro, poi soppressa con decreto datato 16.10.1925 del Ministero dell'Economia Nazionale. Tuttavia, lo stesso perito demaniale elenca, ancora a pag. 9 della sua relazione, i terreni che, con gli estremi catastali dai quali erano individuati nel cessato catasto, sono riportati nel verbale di consegna dei beni immobili e mobili della soppressa Università Agraria di Arlena di Castro al Comune di Arlena di Castro; tra gli stessi non rientrano quelli oggetto della presente indagine, che, non avendo quindi fatto parte di quelli soggetti a dominio collettivo gestito dalla predetta Università Agraria per essere poi restituiti al Comune dopo la soppressione di quest'ultima, mantennero sempre natura di patrimonio disponibile, in forza della loro provenienza da soggetto privato mediante atto negoziale (compravendita del 1886 Pasquali - Comune di Arlena di Castro).

Tali terreni, inoltre, come osservato nella nota integrativa depositata il 28.02.2025, non risultano tra quelli per i quali il Comune di Arlena di Castro presentò la denuncia ai sensi dell'art. 3 della legge n. 1766 del 1927, né vi è prova che sugli stessi si esercitassero gli usi civici alla data di entrata in vigore di quest'ultima legge, non facendo tali terreni parte, tra l'altro, come sopra notato, di quelli che pervennero al Comune in forza della soppressione dell'Università Agraria, elencati nel verbale di consegna (v. pag. 9 della relazione Di Prete).

Va altresì notato che, nell'indicare i terreni che nel cessato catasto corrispondono a quelli che nel catasto attuale sono individuati con le particelle 79, 80, 81 e 82 del foglio di mappa 15 di Arlena di Castro, oltre che con le particelle 90, 91, 92, 93 dello stesso foglio di mappa, il perito demaniale Di Prete non riporta i mappali 289 e 381 della sezione seconda, che sono stati indicati nella prima relazione depositata dal sottoscritto il 24.02.2025 tra quelli che nel cessato catasto corrispondono a parte di quelli individuati nel vigente catasto dalle particelle 79, 80, 81 e 82 del foglio di mappa 15. Secondo la corrispondenza catastale operata dal Di Prete, quindi, tutti i terreni oggetto della presente indagine derivano da quelli (mappali 271, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282) che pervennero nel 1886 al Comune di Arlena di Castro dai fratelli Pasquali; in ogni caso, le particelle 289 e 381 della sezione II di mappa di Arlena di Castro nel cessato catasto, che, indicate dal sottoscritto tra quelle cui corrisponde parte delle particelle 79, 80, 81 e 82 del foglio di mappa 15 del vigente catasto, sono intestate al Comune di Arlena di Castro già all'epoca della revisione del catasto pio-gregoriano (1860 circa), non rientrano né tra quelle pervenute al Comune di Arlena di Castro con le affrancazioni, né tra quelle pervenute al medesimo Comune per concessione in enfiteusi perpetua da parte della Sacra Congregazione del Buon Governo nel 1828 (cfr. i dati del cessato catasto riportati alle pagg. 4-5 della relazione Di

Prete), e, in ragione della loro minima estensione, non rientrando in una più vasta superficie di terra di proprietà comunale, non possono ritenersi come aventi natura di demanio civico.

Si confermano, dunque, le conclusioni cui il sottoscritto è pervenuto nelle relazioni depositate in data 24.02.1885 e 28.02.1885, ritenendo di poter affermare la natura allodiale e la libertà da usi civici delle terre distinte in catasto di Arlena di Castro al foglio 15, particelle 79, 80, 81, 82.

Si allega la succitata relazione del Dott. Carlo Di Prete, recante il titolo *“Relazione sugli accertamenti per la identificazione delle terre di uso civico site nel territorio del Comune di Arlena di Castro (Viterbo)”* assunta al protocollo dell’Assessorato all’Agricoltura e agli Usi Civici della Regione Lazio il 07.03.1990 con numero 1.430.

Tanto si doveva in evasione dell’incarico conferito e tanto si sottoscrive.

Roma, 27.05.2025

Avv. Pietro Carlo Pucci