



VADEMECUM

Utile all'impostazione della relazione peritale complessa

La relazione peritale rappresenta un'importante informativa se corredata con atti amministrativi. E' necessaria al legale di fiducia per prendere atto e agire nella risoluzione della problematica "livello" o "enfiteusi".

Le verifiche, se correttamente eseguite, permetteranno al cittadino, opportunamente supportato da un tecnico, di poter preparare un documento il più possibile valido e adatto a difendere i propri diritti.

Premessa:

La normativa civile italiana prevede che affinché possa esistere un diritto reale, **questo deve essere istituito con atto scritto tra le parti**, è questo il caso dell'*Enfiteusi*. Mentre l'ipotetico *livello* non viene riconosciuto quale diritto reale dal nostro diritto sin dall'unità del Regno d'Italia; tuttavia, alcune interpretazioni apicali Giudiziali lo possono assimilare all'enfiteusi quando ne riscontrino i presupposti o, in caso diverso, spetta sempre all'organo Giudiziale a stabilire a cosa corrisponda il così detto "livello" quando esista (in Italia, molti di questi ipotetici diritti spesso sono inesistenti).

Da ultimo, va tenuto presente che: a nulla vale la dichiarazione riportata in atti sull'esistenza di un livello ed a nulla vale che di questo ne risulti annotazione in catasto, quando nessuna delle parti nel sottoscrivere passaggi di proprietà non provvedano ad allegare copia o riportarne notizia circostanziata con estremi adatti a rintracciare tale atto scritto, opponibile a terzi, *istitutivo di enfiteusi o di livello* – come emerso da recenti giuste sentenze di Cassazione.

Quanto sopra giustifica la laboriosa ricerca che il cittadino con l'aiuto di un tecnico dovrà svolgere.

Nomenclatura:

colonia perpetua: è un diritto che, quando ne ricorrono i presupposti, al pari del *livello* può essere equiparato all'enfiteusi;

atto notorio del sindaco di San Felice Circeo: si tratta di un atto redatto a seguito della dichiarazione fatta innanzi al Sindaco con la quale un soggetto portando con sé più testimoni attesta che da più di trenta anni coltiva un terreno in sostituzione di un altro coltivatore;

verbale del giudice conciliatore di San Felice Circeo: si tratta di una conciliazione giudiziale raggiunta tra due o più soggetti in lite che consente una bonaria soluzione. Spesso questi verbali permettevano ad un soggetto di subentrare al posto di un altro alla coltivazione di un terreno in cambio dell'estinzione di un debito; ancora: è un atto che permette tra soggetti legittimati dalla norma di accendere ad un contratto agricolo, una enfiteusi, una rendita, oppure di generare un'affrancazione, ecc.

ricognizione con valore giuridico, cioè opponibile a terzi: si tratta di un atto scritto e, successivamente trascritto che si stipula tra un coltivatore e il proprietario del terreno al fine di censire lo stato del fondo agricolo (consistenza della superficie, impianti agricoli e di colture, ecc.) con il quale, dato un canone iniziale, questo viene così aggiornato in maggiorazione a causa dei miglioramenti eseguiti sul fondo. Diversamente, se il fondo non presenta



miglioramenti, anzi si accerta un evidente stato di degrado, questo viene riassorbito dal proprietario che liquida il maldestro coltivatore per sostituirlo con un altro.

Canone: si tratta di un sostantivo generico che individua un emolumento che di solito viene corrisposto annualmente da un coltivatore ad un proprietario. A seconda dei casi può essere assimilato ad un *canone enfiteutico, di livello, oppure ad una rendita perpetua, etc.* Il Canone anticamente poteva anche trattarsi di un *Censo* alla Chiesa (es. fornitura di cera in sostituzione di moneta corrente) che al pari di alcuni canoni dovuti per *livelli* particolari, era un puro pagamento annuale effettuato con beni derivati dalla coltivazione del fondo (grano, olio, vino, etc.).

Atti di interversione del possesso: sono quegli atti giuridicamente validi a favorire in situazioni residuali, che comunque trovano fondamento con un'azione di rivendica della proprietà per intervenuto usucapione quando, in buona fede il cittadino acquista dei beni senza che sia notiziato dell'esistenza di pesi di livello od enfiteusi gravanti, oppure, ci siano atti dove il cittadino si qualifica pubblicamente proprietario e in virtù di tale prerogativa riceve autorizzazioni che solo il reale proprietario potrebbe ricevere.

ATTIVITÀ DI RICERCA PERITALE:

PRIMA FASE

L'attività viene condotta con due metodi:

- **doppio binario**, ovvero sono acquisite notizie e documenti che di pari passo sono confrontare con le risultanze catastali del corrispondente periodo;
- **doppia titolarità**, ovvero che vanno analizzati gli avvicendamenti storici dei titoli da parte del cittadino e l'eventuale avvicendamento dei titoli da parte del presunto proprietario così detto baronale (anche se il territorio di San Felice non è più un luogo baronale sin dal 1720!);

Le ricerche andranno eseguite a ritroso nel tempo, partendo dalle più antiche fino ad arrivare alle più recenti;

a. Il tecnico dovrà visionare in primis la mappa n. 2287 conservata presso l'archivio di Stato di Latina, quale "mappa d'unione dei fogli rettandoli di San Felice aggiornata a tutto il **10 giugno 1863**", in tal modo individuerà quale sarà la mappetta di suo interesse, e dove è posizionata l'attuale superficie del terreno del suo cliente.

Le mappe ove si potrebbero individuare il terreno ad oggi sottoposto ad un presunto livello sono le nn. 2294, 2295, 2296, 2300, 2301, 2305 e 2306: rispettivamente mappette nn. VII, VIII, IX, XIII, XIV, XVIII e XIX.

In tal modo il tecnico potrà rilevare il numero di particella del bene oggetto di ricerca. Ciò è necessario perché tutti gli atti notarili o altri opponibili stilati a decorrere dal 1870 sino al 1924, indicheranno tale atavico numero di particella.

b. Il Tecnico poi individuerà il n. di particella attuale con una visura storica al sistema SISTER che potrebbe ricadere nei fogli di mappa del Nuovo Catasto Terreni di San Felice, istituiti a decorrere



dal 1924 con i nr. 3, 6, 7, 8 o nella ex mappa urbana (ora foglio nr. 38), lì potrà rinvenire il nuovo numero di particella che di trasformazione in trasformazione, diventerà quello che è giunto ai giorni nostri.

Conoscendo bene tali due elementi, il tecnico o il cittadino potranno, senza errore, acquisire nelle giuste sedi archivistiche gli atti trascritti che, avvicendatisi di proprietario (dante causa) in proprietario (avente causa), hanno riguardato il terreno in analisi, ma facendo attenzione che gli atti in oggetto:

1. dalla data odierna sino a tutto il 1974 sono conservati presso la Conservatoria di Latina;
2. dal gennaio 1973 sino al maggio 1895 sono conservati presso l'ufficio della Conservatoria di Velletri;

Gli atti anteriori al maggio 1895 erano conservati anch'essi presso la conservatoria di Velletri, ma ad oggi risultano perduti.

Qualora servissero per il completamento dell'indagine gli **atti notarili**, in quanto -quelli presso le conservatorie fossero incompleti, gli stessi potranno essere ricercati presso gli Archivi notarili facendo attenzione che, in base alla data di stipula, gli atti notarili:

- c.** a decorrere dal 1953 sono conservati presso la sede di Latina;
- d.** anteriormente al 1953 sino al 1870 presso la sede di Roma;

Dovendo eventualmente andare ancor più indietro nel tempo, la ricerca degli atti notarili pre Unitari del Regno sono conservati presso l'archivio di Stato di Roma, in "Sant'Ivo alla Sapienza.

Nei casi in cui sia necessario recuperare anche gli atti emessi dallo Stato Italiano per il tramite delle sue istituzioni: Corte dei Conti, Consiglio di Stato, Min. Tesoro, Min. Finanze, ecc. questi, indipendentemente da quale sia stata la **sotto-articolazione** Provincia o Regione che li abbia emessi, si trovano conservati presso gli Archivi di Stato post unitari ed in sedi **dipendenti e** distaccate di Roma.

Alcune volte gli atti di passaggio del bene sono delle specifiche sentenze Giudiziali, che se pur trascritte presso la competente Conservatoria sono acquisibili per copia conforme solamente presso l'Archivio del Tribunale emittente; ma di sovente, per le sentenze più antiche, tali atti sono stati concentrati presso l'Archivio di Stato di Latina (decisioni 1° grado), mentre le decisioni di 2° e 3° grado sono conservate presso gli archivi di Stato di Roma.

TUTTO QUANTO sopra va condotto cercando ogni atto che riguardi il bene terreno originario oggetto delle ricerche, indicati in:

1. compravendite;
2. permutate;
3. pubblicazione di testamenti;
4. successioni;
5. accettazioni di eredità
6. istituzione di enfiteusi;
7. affrancazione;
8. sentenza/decisione del giudice di conciliatore;
9. atto notorio del Sindaco;



10. ricognizione;
 11. sentenza;
 12. esproprio;
- ecc.

SECONDA FASE

Presso l'Ufficio Urbanistico dell'Ente locale (Comune) nel fascicolo attinente all'eventuale fabbricato edificato sul terreno catastalmente sottoposto a livello o sull'immobile sottoposto a contratto di enfiteusi, vanno acquisiti tutti gli atti autorizzativi all'edificazione a partire dalle autorizzazioni a firma del "Podestà" sino alle concessioni all'edificazione o di Condonò a firma del Sindaco. Ma attenzione, vanno acquisiti anche tutti gli atti che hanno generato tali concessioni, infatti hanno valenza per le decisioni dell'Organo Giudicante il fatto che chi costruisce si qualifica quale proprietario e di contro sia riconosciuto come tale dal Sindaco, dalla Soprintendenza del Lazio, dalla Prefettura, ecc.

Inoltre, ha valenza che in atti urbanistici, nonostante la loro pubblicazione agli Albi Pretori, si riscontri che nessun concedente abbia ricorso contro le autorizzazioni ad edificare.

Frazionamenti, partite possessori, visure, sono necessari specialmente se denunciano contraddizioni nell'applicazione del diritto.

Azioni finali:

Acquisito quanto sopra, il perito di parte dovrà attestare che:

- I. il bene a decorrere dal 1870 sino alla data odierna, previo frazionamenti, giunge all'attuale consistenza e al proprietario per mezzo dei seguenti atti scritti e trascritti.....;
- II. è stato trovato un peso di enfiteusi accesa con contratto del..... oppure che nessun contratto scritto è stato reperito **e così da** controbattere i pesi aggiunti, seppur iscritti catastalmente;
- III. sono o non sono state trovate ricognizioni scritte e trascritte;
- IV. sono state o non sono state trovate ataviche accensioni di ipoteche per mancato versamento dei canoni derivanti dal contratto scritto **e non**;
- V. sono o non sono state acquisite ricevute del pagamento di canoni;
- VI. il bene terreno è stato edificato da soggetto perché qualificatosi proprietario del fondo e come tale riconosciuto dalle amministrazioni competenti con atti autorizzativi.
- VII. Risultano o non risultano interruzioni nella consecutività del titolo per mancata presentazione di successione o per altro motivo.



Sintesi e/o Conclusione:

Su un binario immaginario si segue la storia del fondo per effetto degli atti emessi dai cittadini, mentre, su altro binario si ripercorre la storia del fondo con atti eventualmente emessi dal così detto "Barone" o suoi eredi.

Solo in tal modo sarà possibile produrre una relazione valida, atta ad improntare un adeguato contenzioso tra le parti finalizzato all'eliminazione dei presunti livelli, ma ancor più permetterà, all'Organo Giudicante di valutare con serenità la realtà delle vicende, che in tal ultimo frangente è proprio di ciò che riscontra siano deficienti le azioni di chi rivendica la proprietà per inesistenza del c.d. diritto Baronale.

Elenco, non esaustivo, degli Archivi in cui eseguire le ricerche

Archivio di Stato Latina - Via dei Piceni n. 24

Per le ricerche catastali è necessaria la prenotazione inoltrando una richiesta all'indirizzo [as-lt.prenotazioni\[at\]cultura.gov.it](mailto:as-lt.prenotazioni[at]cultura.gov.it) e indicando la fascia oraria di preferenza (8-10:30 11-13:30)

Sono presenti i seguenti documenti da consultare :

Catasto gregoriano (1819 - 1870) **poi italiano** (1870 - con annotazioni fino alla prima metà sec. XX): inventari in Sala studio

- Mappe: inventario n. 59 in Sala studio
- Registri: inventario n. 58 in Sala studio
- Volture: inventari n. 61 e 61 bis in Sala studio

Catasto provvisorio (1809 - 1861) **poi italiano** (1861 - con annotazioni fino alla prima metà sec. XX : inventario n. 58 in Sala studio)

- Registri: inventario n. 58 in Sala studio
- Volture: inventari n. 61 e 61 bis in Sala studio

Nuovo catasto terreni e fabbricati:

- Atti di rilevamento e formazione, (1886 - 1961) [inventario n. 67 in Sala studio]
- Ufficio distrettuale delle imposte dirette di Latina (1871 - 1989)
 - Mappe: [inventario n. 74 parte 1a in Sala studio]
 - Registri: [inventario n. 74 parte 2a in Sala studio]

Dove sarà possibile:

- individuare sulla Mappa di S. Felice del giugno 1863 le particelle catastali corrispondenti alle attuali;
- consultare i registri (brogliardi) dei proprietari tramite gli inventari e le volture riguardanti San Felice Circeo, ripercorrendo la storia delle particelle con tutte le mutazioni sia di intestazione che di superficie avvenute a partire dai seguenti documenti:
 - Catastino dei Fondi Rustici,



- Quinterno di Variazione per le rettifiche e divisioni eseguito nei mesi maggio e giugno 1863,
- Matrice provvisoria di catasto compilata in base alle verificazioni di proprietà operate in campagna, ed apprestata per la successiva formazione del Catasto Rustico con l'estimo riveduto del 1870
- Libro per i nuovi trasporti delle partite descritte nella matrice provvisoria di catasto rustico del territorio di San Felice in seguito alle istanze di voltura, delle rettifiche d'intestazione, e delle correzioni di superficie di estimo; in continuazione del precedente registro temporaneo dei trasporti, chiuso il giorno 8 maggio 1868, e di nuovo impiantato per l'effetto dell'attivazione dell'estimo rustico riveduto col 1° gennaio 1872
- Registri delle partite terreni del Nuovo Catasto Terreni .

Archivio Notarile di Roma (Velletri) – Via Padre Semeria n.89

Archivio Notarile di Latina – Via Tagliamento n.29

Archivio Notarile di Terracina (1608-1830) – Documentazione conservata dal Comune di Terracina

In considerazione che in un atto notarile viene quasi sempre indicato l'atto di provenienza del bene, è possibile risalire e conoscere, andando a ritroso, i diversi intestatari susseguitisi nel tempo; occorre pertanto conoscere il nominativo del Notaio rogante di partenza, la data di stipula, il fascicolo ed il repertorio.

Conservatoria dei registri immobiliari di Velletri – Via Filippo Turati n.3

Ispezione cartacea allo sportello previo appuntamento da richiedere e telefonicamente o mediante e-mail da inviare a : upt.roma.spivelletri@agenziaentrate.it

Si presenta il mod. 310 in cui si indica il nominativo del titolare e/o gli identificativi catastali dell'immobile, o se si conoscono già, i dati del documento di cui si richiede l'ispezione.

Con il mod. 311, simile al precedente, possono essere richieste le copie o i certificati degli atti trovati durante l'ispezione (trascrizioni, note o titolo)

Ispezione telematica per utenti abilitati per gli atti a partire dal 1992

Mediante i servizi telematici della Conservatoria è possibile verificare, con la cosiddetta ispezione ipotecaria, gli atti di acquisto, vendita, successioni e donazioni (definiti formalità) relativi ad una persona fisica o ad una ditta.

E' possibile inizialmente richiedere all'ufficio l'elenco delle formalità in cui sono visibili tutti i passaggi presenti in Conservatoria e una volta analizzate le formalità d'interesse fare la richiesta. È possibile, se utili, richiedere inoltre le cosiddette Note (di trascrizione, iscrizione e annotazione).

Archivio Progetti Comune di San Felice Circeo - Piazza Lanzuisi n. 1

Eseguire la richiesta di accesso agli atti in base ai riferimenti delle pratiche progettuali e/o di Condono Edilizio e richiedere le copie che contengano elementi rilevanti.