

Comune di SELLIA MARINA (CZ)

Località
DON PERRI

RELAZIONE
di
INDAGINI DEMANIALI

Corigliano-Rossano (CS) li, 03.02.2025

IL PID
Dott. Agr. e For. Roberto Sabatino

INDICE DEGLI ARGOMENTI

INTRODUZIONE	pag. 2
PARTE GENERALE	
MATERIALI E METODI	pag. 3
IMMAGINE GOOGLE EARTH (Tav. 1)	pag. 5
CTR Carta Tecnica Regionale (Tav. 2)	pag. 6
RILIEVO GPS	pag. 7
Rilievo GPS (Tav. 3) e Rilievo GPS su CTR (Tav. 4)	pag. 8
FOGLIO DI MAPPA CATASTALE N. 9 di Sellia marina	pag. 9
Rilievo GPS su Foglio di mappa n. 9 (Tav. 5)	pag. 10
VISURE CATASTALI STORICHE	pag. 11
CERTIFICAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 11
PARTE SPECIALE	
STATO DEI LUOGHI	pag. 14
ANALISI DOCUMENTI / ATTI DEMANIALI	pag. 14
INDIVIDUAZIONE DEI LUOGHI	pag. 21
VALUTAZIONI ESTIMATIVE	pag. 21
CONCLUSIONI	pag. 22
ASSEVERAZIONE	pag. 22

INTRODUZIONE

Il sottoscritto Roberto Sabatino, Dottore Agronomo e Dottore Forestale, Libero Professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Cosenza al n. 332 Sez. A anzianità 22 marzo 1995, iscritto all'Albo dei Periti ed Istruttori della Regione Calabria, in riferimento a seguito di partecipazione ad *“Avviso Pubblico esplorativo per acquisizione Manifestazione di interesse per l'affidamento dell'incarico di Istruttore Demaniale, ai sensi del Regolamento della Regione Calabria n. 10 del 05.12.2022, per la ricognizione e formazione del registro generale degli usi civici sul territorio comunale di Sellia Marina ”*, giusto Schema di Convenzione d'Incarico del 17.12.2024 e all'istanza di soggetto privato Prot. c_i590 0001354 del 27.01.2025 inoltrata al Comune di Sellia marina, al fine di accertare l'eventuale esistenza di diritti d'uso civico sulle particelle catastali allibrate al foglio di mappa n. 9 del Comune di Sellia marina per come di seguito riportate in tabella, ha redatto la perizia di accertamento demaniale per come esposto alle pagine seguenti.

N	FOGLIO	PARTICELLA
1	9	507
2	9	574
3	9	575
4	9	576

PARTE GENERALE

MATERIALI E METODI

Metodologia di indagine

Il metodo adottato al fine di esperire all'incarico ricevuto è consistito in:

- a) Acquisizione immagine Google Earth del Comune di Sellia marina loc. Don Perri;
- b) Acquisizione Visure storiche catastali delle particelle di indagini;
- c) Rilievo satellitare, elaborazioni grafiche e sovrapposizione su cartografia esistente (CTR e Foglio di mappa catastale);
- d) Ricerche d'Archivio;
- e) Studio dei documenti demaniali e dati in essi contenuti;
- f) Individuazione dei luoghi di ricerca e accertamento demaniale;
- g) Valutazione estimative;
- h) Conclusioni intorno alle indagini svolte in funzione dei documenti demaniali esistenti, consultati e acquisiti.

Materiali

I materiali utilizzati per l'accertamento dell'eventuale esistenza di diritti reali sono stati:

- 1) Immagini Google Earth;
- 2) Rilievo GPS;
- 3) CTR (Carta Tecnica Regionale) Calabria (stralcio);
- 4) Foglio di mappa catastale n. 9 del Comune di Sellia marina;
- 5) Visure catastali storiche;
- 6) Fonti Demaniali – Documenti esistenti conservati presso Pubblici Uffici ed Archivio privato.
- 7) Certificazione fotografica stato dei luoghi.

**Tavola 1: Google Earth. Loc. Sellia Marina (CZ) Don Perri. Immagine satellitare.
Luoghi di Indagini demaniali e di Rilievo GPS.**



CTR (Carta Tecnica Regionale) Calabria

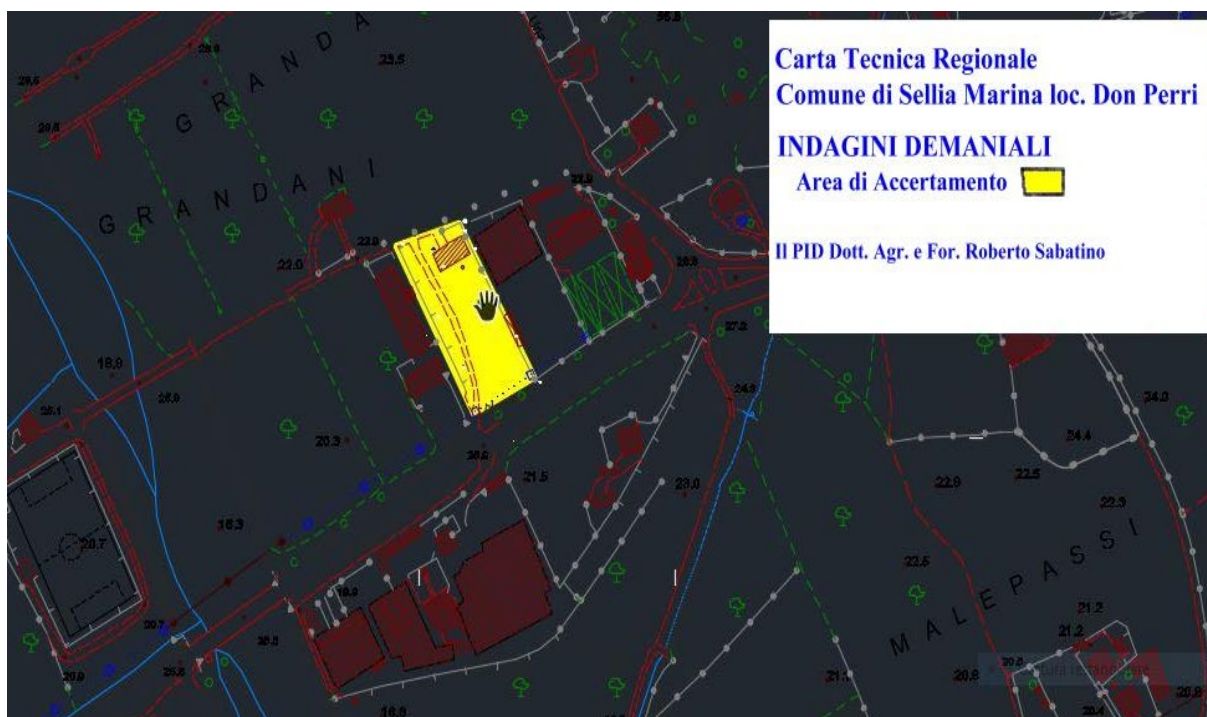
E' la cartografia ufficiale della Regione Calabria.

Le coordinate di riferimento sono UTM GS84 fuso 33 Nord.

Su di essa sono riportati i nomi della varie contrade / località.

E' stata utilizzata, successivamente, per sovrapporre il rilievo GPS dell'area oggetto di indagini demaniali.

Tavola 2: Carta Tecnica Regionale CTR loc. Don Perri



Rilievo GPS

Il rilievo GPS è stato effettuato in data 31 gennaio 2025.

Ha avuto inizio alle ore 09:00 A.M. ed è stato concluso alle 10:30 A.M.

La strumentazione adoperata è stato il GPS STONEX G70S caratterizzato da precisione di rilevamento submetrica.

E' stato eseguito collegandosi ai satelliti orbitanti sulla zona nell'arco di tempo anzidetto.

Le registrazioni sono avvenute collegandosi contemporaneamente a n. 30 satelliti di cui:

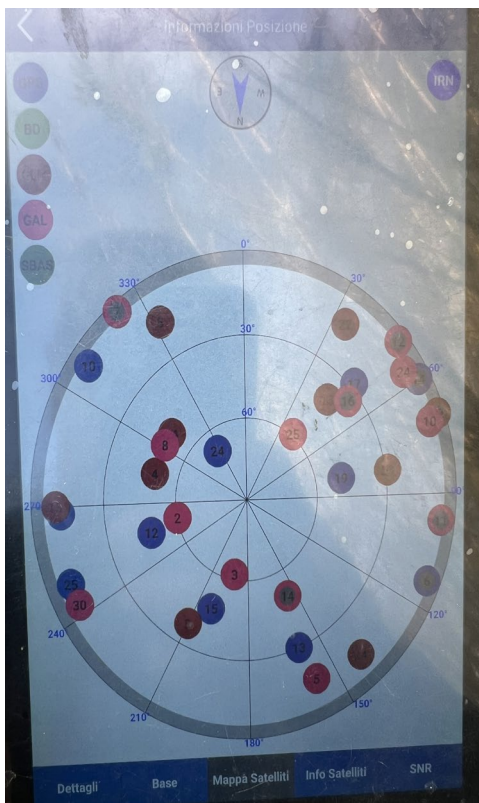
- a. N. 4 satelliti cinesi (costellazione BEIDOU);
- b. N. 9 satelliti USA (costellazione MAGELLAN);
- c. N. 8 satelliti russi (costellazione GLONASS);
- d. N. 8 satelliti UE (costellazione GALILEO).

Il grado di precisione di tutte le registrazioni è stato caratterizzato da un PDOP (Precision Dilution of Positions) pari a 0,8 (la massima accuratezza si ha con valori compresi tra 0.1 e 4.0)

Il rilievo ha riguardato:

1. Perimetro esterno dell'area di indagini demaniali;
2. 2 tratti di strade asfaltate;
3. 1 pista (strada sterrata);
4. 1 fabbricato diruto all'interno dell'area registrata.

Informazioni su posizione dei satelliti



PDOP

Info sul Punto	
Fase	<5/5> Acquisito
Soluzione	(25/32) SINGOLA
HRMS	1.35629
VRMS	2.00000
PDOP	0.8
Nord	4306927.57948
Est	650185.50136
Quota	56.55840
Ritardo	0.5
Dist. dal prec.	13.4413
Longitudine	016°43'54.761866"
Latitudine	038°53'54.239968"
Quota	56.55840
Ora locale	10:56:30
Data locale	2025-01-18
Distanza Base	Nessuno/a

Tavola 3: Rilievo GPS 31.01.2025 Coordinate UTM WGS84 fuso 33 Nord Italia scala 1 : 2.000

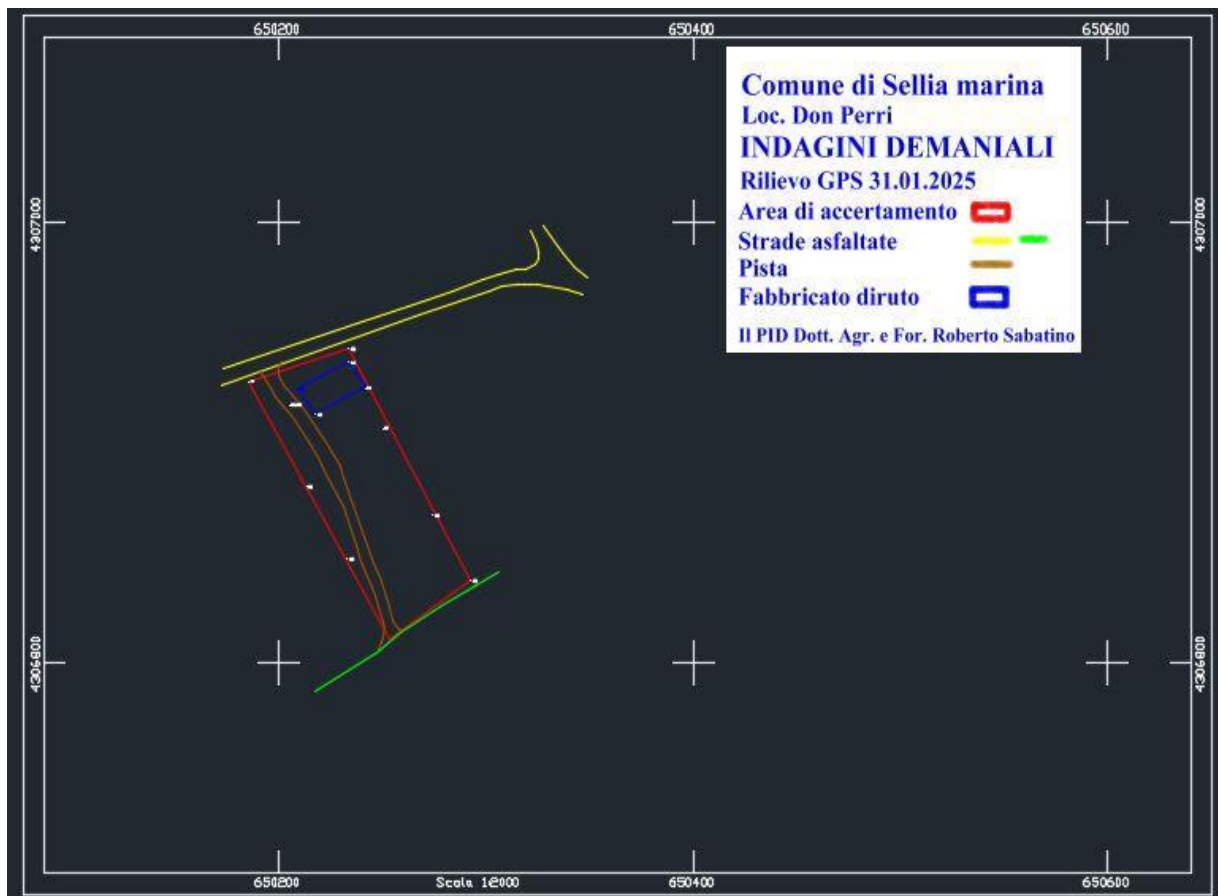
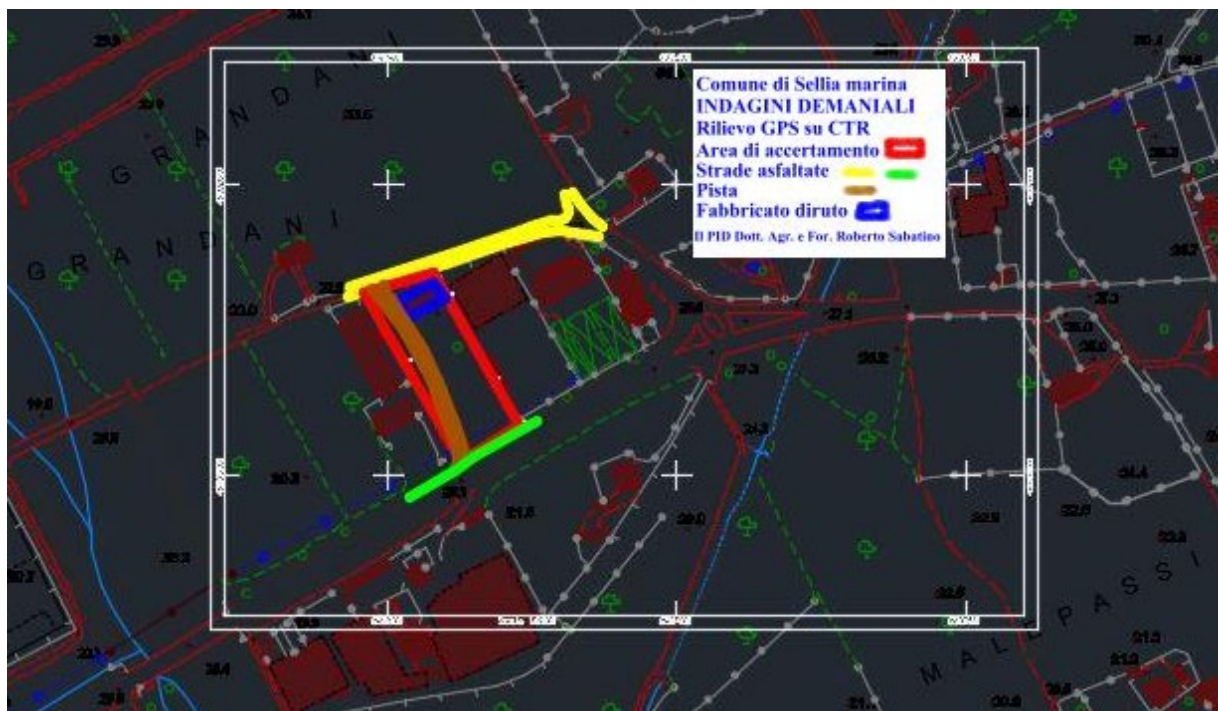


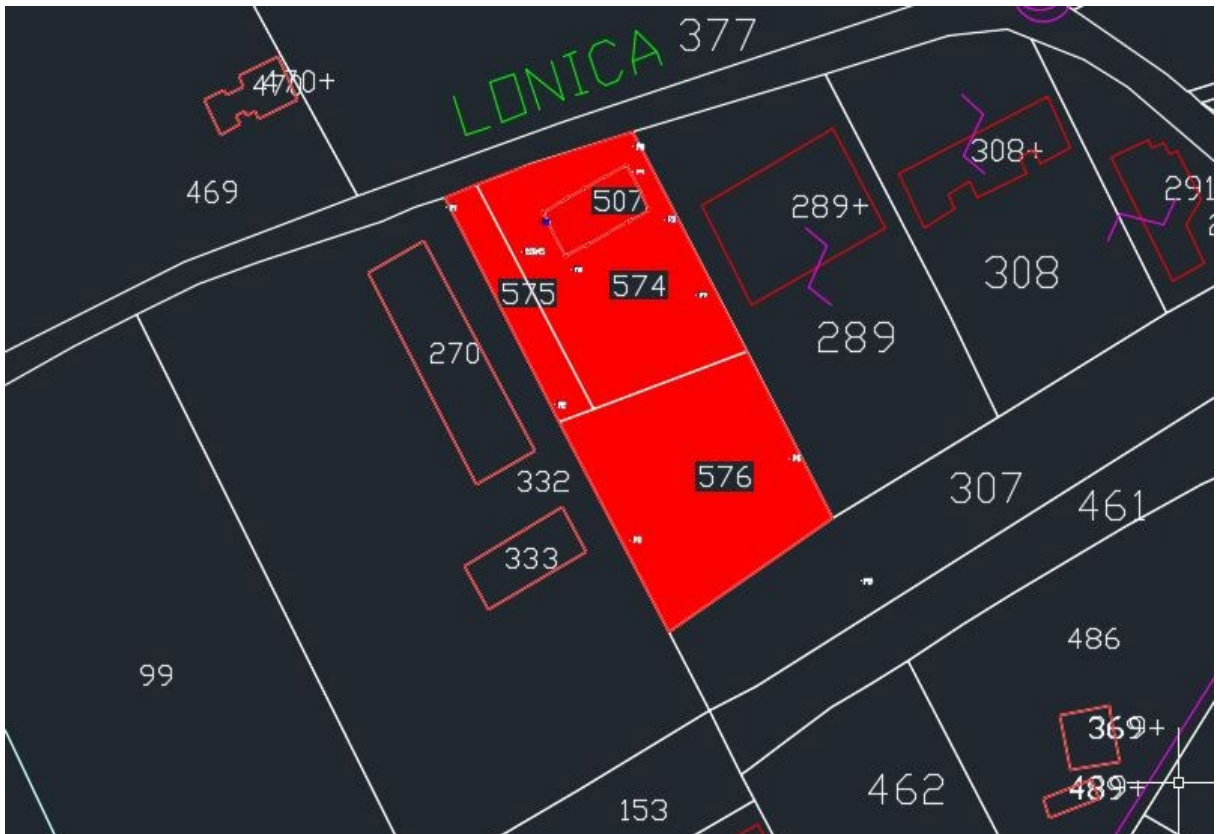
Tavola 4: Sovrapposizione Rilievo GPS su CTR Scala 1 : 5.000.



Foglio di mappa catastale n. 9 Comune di Sellia marina

E' stato acquisito sia su supporto cartaceo, in formato PDF che magnetico, in formato grafico DXF/DWG.

Il formato DXF/DWG ha consentito la sovrapposizione del rilievo GPS sul foglio di mappa catastale e sulle particelle di cui alle pagine precedenti, riportate nell'istanza di soggetto privato.

Foglio di mappa n. 9 partt. 507; 574; 575; 576 del Comune di Sellia marina oggetto di indagini

Visure Catastali Storiche

Sono relative alle attuali particelle catastali n. 507; 574; 575; 576 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Sellia marina (CZ). Giuste visure allegate.

Le visure storiche di tutte le particelle non riportano alcun riferimento o annotazione del tipo “livellario” o “concedente” che solitamente indica, in senso lato, la possibile presenza di diritti reali quali i Livelli e/o gli Usi civici.

Invero, in più occasioni, il termine livellario, quando è riportato nei documenti catastali, è usato come sinonimo d’uso civico dal catasto italiano (escluso il catasto delle provincie dell’ex impero austroungarico).

L’assenza del termine livellario nei documenti catastali non va intesa come assenza di uso civico, che, invero, va sempre accertata.

Certificazione fotografica stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi, oggetto di verifica demaniale, è stato appalesato per mezzo di numero 3 (tre) fotografie a colori, numerate progressivamente e commentate.

Le fotografie sono state scattate adoperando la fotocamera ad alta risoluzione di un iPhone 13 Prof.

Tutte le foto adoperate sono riportate negli allegati peritali.

La foto 1 riprende l’area di accertamento demaniale dalla SS 106 (lato Sud).

La foto 2 evidenzia la zona di indagini demaniali dal lato Sud (particolare).

La foto 3 appalesa i luoghi di verifica demaniale visti dalla strada asfaltata lato Nord.

Foto 1: Area di accertamento vista da SS 106

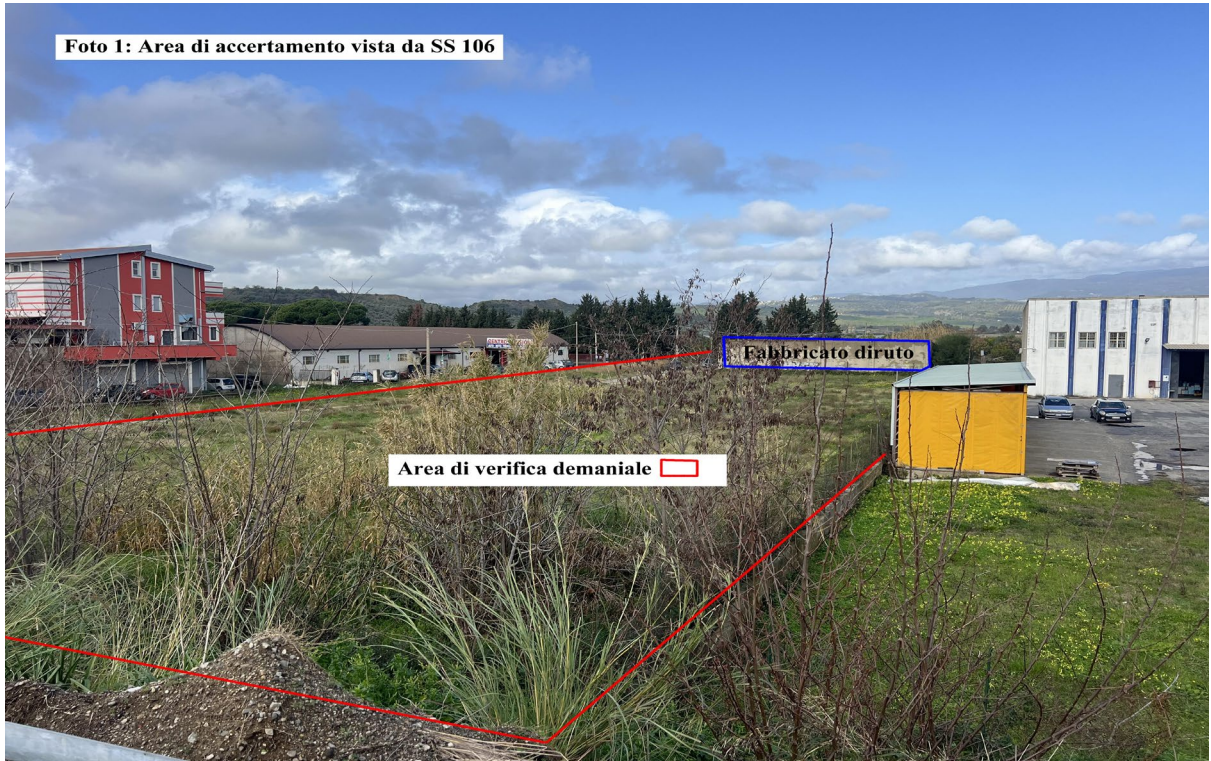
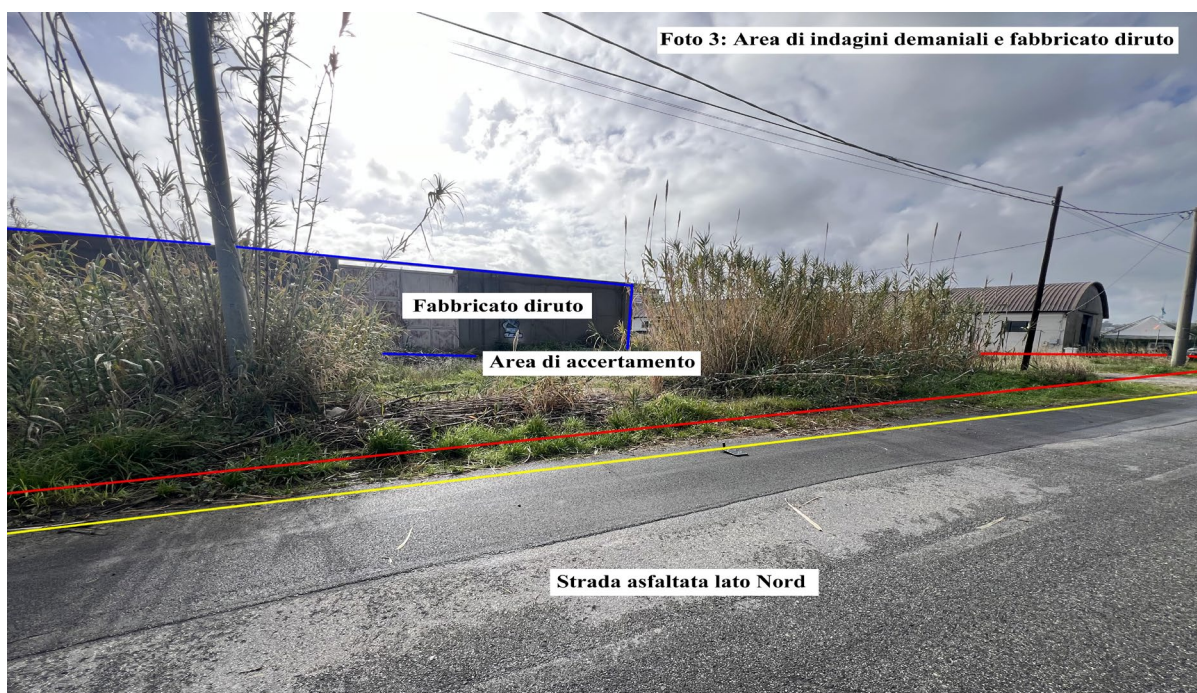


Foto 2: Area di indagini demaniali vista da lato Sud





PARTE SPECIALE

Stato dei luoghi

In base alla cartografia Google Eart scaricabile dal web gratuitamente, i luoghi di verifica demaniale sono siti in contrada Settimo località Don Perri di Sellia marina, giusta Tavola 1 di cui alle pagine precedenti.

L'area di verifica è riconducibile ad un rettangolo, compreso tra una strada asfaltata (lato Nord) e la SS 106 (lato Sud).

I terreni in parola sono costituiti da una superficie in terra battuta a pascolo, attraversati da una pista, da Nord a Sud, lungo il suo lato maggiore.

All'interno dell'area insiste un fabbricato (capannone) diruto.

Analisi Documenti / Atti demaniali

Poiché l'attuale Comune di Sellia marina è costituito da contrade e località un tempo dei Comuni contermini (Albi, Magisano, Soveria-Simeri, Sellia, Cropani) e la zona di verifica demaniale è vicina agli odierni Comuni di Sellia e di Soveria-Simeri, la ricerca, consultazione e studio dei documenti demaniali, conservati presso gli Archivi Pubblici e Privato, sono stati finalizzati all'accertamento dei documenti e atti relativi alle terre di uso civico (demani) del Comune di Soveria-Simeri e Sellia, specificatamente nella ricerca ed accertamento se i terreni di Don Perri sono terre d'uso civico e sono riportati e/o descritti nei demani di Soveria-Simeri o di Sellia.

Presso l'Archivio privato dello scrivente è stata consultata la Relazione "*Intorno allo Stato dei Demani Comunali in Provincia di Catanzaro*" redatta dall'Avv. Carlo Pinto, Regio Assessore Demaniale, anno 1900.

Le informazioni in essa contenute sono riassunte negli schemi a seguire:

Archivio Dott. Roberto Sabatino

PROVINCIA: Catanzaro			
COMUNE: Sellia			
LOCALITA' DEMANIO	SUPERFICIE ha a ca	NATURA	USO CIVICO
Malagrega	183 33 00	n.d.	n.d.
Erbaria	9 00 00	Pascolo arborato	Pascolo
Orsamise o Arsanise	21 67 00	n.d.	n.d.
Campanella	4 33 00	n.d.	n.d.
Puzzillo	60 00 00	n.d.	n.d.
Cangialasino o Cencialosino	1 33 00	n.d.	n.d.
Ceraso	2 67 00	n.d.	n.d.
Giardino	1 67 00	n.d.	n.d.
Lozzi	6 00 00	n.d.	n.d.
Cipollina, Malicello, Focerise	108 33 00	n.d.	n.d.
Cotili	5 00 00	n.d.	n.d.

PROVINCIA: Catanzaro			
COMUNE: Soveria Simeri			
LOCALITA' DEMANIO	SUPERFICIE ha a ca	NATURA	USO CIVICO
Chiara di Vincolisi	18 67 00	n.d.	n.d.
Piperetto	6 00 00	n.d.	n.d.
Scinia	9 00 00	n.d.	n.d.
Mancusi	3 33 00	n.d.	n.d.
Marra	2 67 00	n.d.	n.d.
Guglielmino	4 00 00	n.d.	n.d.
Valle di Casa	1 33 00	n.d.	n.d.
San Nicola	1 33 00	n.d.	n.d.
Colle di Gloria	1 33 00	n.d.	n.d.
Cerza	13 33 00	n.d.	n.d.
Capitanfelice	13 33 00	n.d.	n.d.
Scrigno Pirainetto e Fossa dello Schiavo	54 00 00	n.d.	n.d.
Perciavosco	2 70 96	n.d.	n.d.
Spadoletto	16 93 50	n.d.	n.d.
Laca, Pilacca e Roccani	Non si conosce la consistenza	n.d.	n.d.

Inoltre, sono state svolte ricerche presso i seguenti Pubblici Uffici:

- Archivio del Commissariato per gli usi civici della Calabria di Catanzaro;
- Grande Archivio di Stato di Napoli.

Archivio Commissariato per gli Usi Civici della Calabria – Catanzaro

PROG.	Faldone	ANNO	TIPO DI DOCUMENTO	Demanio Fondo Contrada Località	Autore
1	112 Soveria- Simeri		Verifica demaniale	Messer Prugieri	Prefettura di Catanzaro
2			Processo verbale assegnazione	Pantani	Prefettura di Catanzaro
3			Divisione dei emani tra i comuni di Soveria Simeri e Crichi con il barone Coscia		Prefettura di Catanzaro
4		25.04.1811	Esecuzione dell'Ordinanza e Suddivisione	Bosco di Santa Barbara Cerzitello Focà Ceraso Cardito Crisani Pirainetto Fossa dello Schiavo Melicuccietto Destre Sculimbia Marincoli Ritacca Caselle Frenaro Omomorto Scirria o Scinia Grottelle Cerretta Piperetto Alli Chiaro	Prefettura di Catanzaro
5		Agosto 1910	Ruolo del Corrispettivo dei beni demaniale patrimoniali	Fossa dello Schiavo Santissimo Chiaro Carbonello Santa Chiara Pollidoro Laca e Grandina Barbarella Spadoletto Valle di casa Perciabosco Pirainetto o Scigno Carcarella Cerza e San Nicola Tavolaro Guglielmino Acquanova	

PROG.	Faldone	ANNO	TIPO DI DOCUMENTO	Demanio Fondo Contrada Località	Autore
6	112 Soveria- Simeri	27.06.1866	Suddivisione demani comunali	Pirainetto	Antonio Greco
7	375 Soveria- Simeri		Sentenza	Spadoletto Scrigno	Commissario Usi Civici
8		25.05.1911	Deliberazione Concessione di quote	Scrigno-Pirainetto	Consiglio Comunale
9		28.06.1911	Raccomandata dal Comune di Soveria Simeri al Prefetto di Catanzaro	Scrigno-Pirainetto o Fossa dello Schiavo	Sindaco
10		16.12.1903	Deliberazione su Istanza di privato	Scrigno	Consiglio Comunale
11		30.05.1908	Elenco descrittivo dei beni demaniali e patrimoniali	Scrigno-Pirainetto o Fossa dello Schiavo Cerza Santissimo o Capitan Felice Spadoletto Perciabosco Smeriglio Timpone	Sindaco
12		19.03.1911	Regolamento esercizio usi civici	Scrigno-Pirainetto o Fossa dello Schiavo Cerza Santissimo o Capitan Felice Spadoletto Perciabosco	Deliberazione Consiglio Comunale
13		16.07.1914	Ruolo del corrispettivo Canoni godimento beni demaniali quotizzati anno 1914	Fossa dello schiavo Santissimo Chiuro Carbonello Santa Chiara Pollidoro Laca Barbarella Spadoletto Valle di casa Perciabosco Pirainetto o Scrigno Carcarella Santissimo Cerza Laca Tavolaro Guglielmino Acquanova	Segretario Comunale

PROG.	Faldone	ANNO	TIPO DI DOCUMENTO	Demanio Fondo Contrada Località	Autore
14	375 Soveria-Simeri	10.11.1935	Accertamento Usi civici (assenza)	Guglielmina(o)	illeggibile
15		10.04.1811	Ordinanza	Burgensatici: Camarda Olivella Santo Stefano Famma Cutura Finocchiara Collina Vigna della corte Ganaffi Smeriglio Palazzo	Angelo Masci
16			Occupazione abusiva	Perciabosco	Comune di Soveria
17	110 Sellia	20.12.1906	Regolamento degli usi civici	Malagrega	Giunta municipale
	357 Sellia		Relazione Demaniale	Erbaria	Alfredo Grisi
			Accertamento art.7 Reg.to 26.02.1928 n.332	Carduso Guido	Emilio Minnicelli
			Accertamento	Erbaria	Commissariato Usi Civici Catanaro

Documenti Grande Archivio di Stato di Napoli

PROG.	Fascicolo	ANNO	TIPO DI DOCUMENTO	Demanio Fondo Contrada Località	Autore
1	Fascio 16 Soveria- Simeri	12.06.1811	Affari Demaniali	Marincoli natura burgensatica	Ministro dell'Interno
2			Lettera	Marincoli o Li Marincoli	Emanuele De Nobili
3		18.06.1811	Lettera	Marincola	Commissario del Re
4		18.10.1811	Lettera	Marincola	
5		12.06.1811	Lettera	Bosco di Santa Barbara	Emanuele De Nobili
6		Ottobre 1811	Attestazione/Certificazione	Le Marincoli	Notaro La Russa
7		05.06.1811	Lettera	Bosco di Santa Barbara	Commissario del Re
8		05.06.1811	Lettera	I Marincoli	Ministro dell'Interno
9		19.10.1811	Lettera	Marincoli	Ministro dell'Interno
10		Ottobre 1811	Lettera	Marincoli	
11	Fascio 57 Soveria- Simeri	18.06.1811	Lettera	Marincola	Commissario del Re
12		05.06.1811	Lettera	I Marincoli	Ministro dell'Interno
13		16.10.1811	Rapporto	Gumarra di Cardito o Scigno Bosco di Santa Barbara	Winspeare
14		15.10.1811	Copia documento	Marincola	
15		01.11.1811	Rapporto	Marincoli	Winspeare
16	Fascio 56 Sellia		Direttive e Lettere di corrispondenza	NON VIENE MENZIONATO ALCUN DEMANIO	Winspeare

Individuazione dei luoghi di ricerca e accertamento demaniale

L'attenzione e le ricerche sono state focalizzate su:

- 1) Toponomastica;
- 2) Menzione e/o Descrizione dei demani;
- 3) Informazioni contenute all'interno di ogni singolo documento demaniale;
- 4) Verifica se i demani sopraccitati erano suddivisi in contrade o zone;

Dall'esame della toponomastica delle contrade e delle località, nessun demanio è menzionato sotto il nome di Don Perri.

Don Perri non è né descritto né citato in alcun modo nelle terre e beni collettivi, neanche nei beni di natura burgensatica.

Le informazioni intorno ai demani di Sellia e Soveria-Simeri non fanno alcun cenno ai terreni oggetto di verifica.

Nessun demanio di cui alle pagine precedenti comprendeva Don Perri.

Valutazione estimative

In base alle Leggi vigenti in materia demaniale, gli usi civici, derivano da beni ex feudali ed ex ecclesiastici, in seguito alle Leggi Eversive della feudalità che caratterizzarono il decennio francese in Italia.

Gli Usi Civici sono:

- 1) Diritti reali e legali di godimento su beni altrui;
- 2) Imperscrittibili;
- 3) Inalienabili;
- 4) Inusucapibili.

I documenti demaniali sono probatori e distinguono la proprietà privata (allodio) da quella collettiva (demani universali, ex feudali, ex ecclesiastici e burgensatici).

Per quanto sopra esposto, non esiste alcun documento demaniale che citi e/o descriva località o contrada Don Perri.

Per tanto, la località in parola è di natura allodiale (privata).

CONCLUSIONI

In relazione ai documenti esistenti presso il Grande Archivio di Stato di Napoli e l'Archivio del Commissariato per gli Usi Civici della Calabria e quanto consultato presso l'archivio privato Sabatino, località o Don Perri è di natura allodiale non gravata da usi civici.

Il terreno oggetto d'indagine demaniale, situato in località o contrada Don Perri, allibrato alle particelle catastali 507; 574; 575; 576 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Sellia marina (CZ) è di natura allodiale.

Su di esso non grava alcun tipo di uso civico, ovvero, non esistono usi civici sulle particelle catastali anzidette, né in passato è stato gravato da livelli.

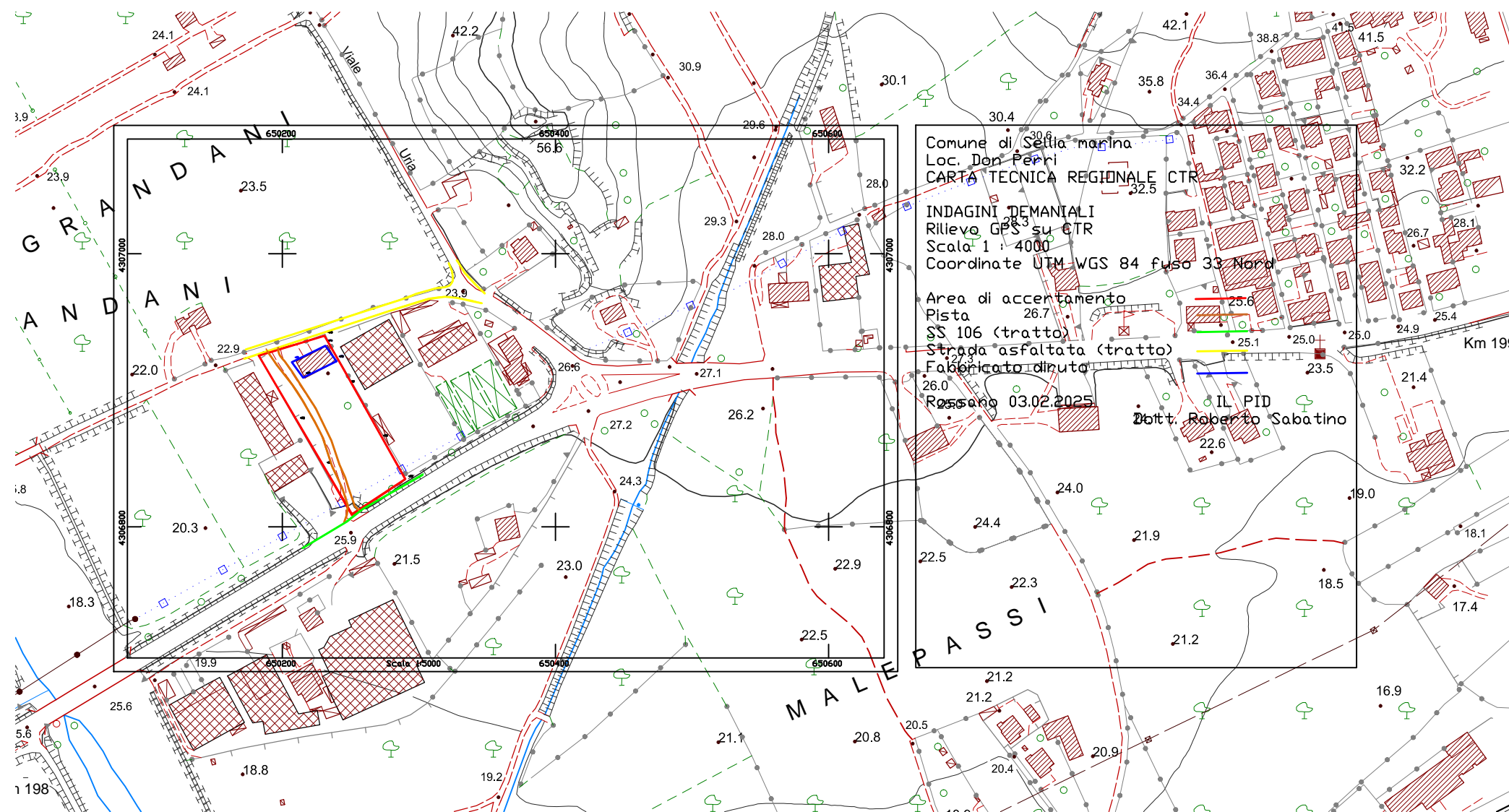
Corigliano-Rossano (CS) li, 03.02.2025

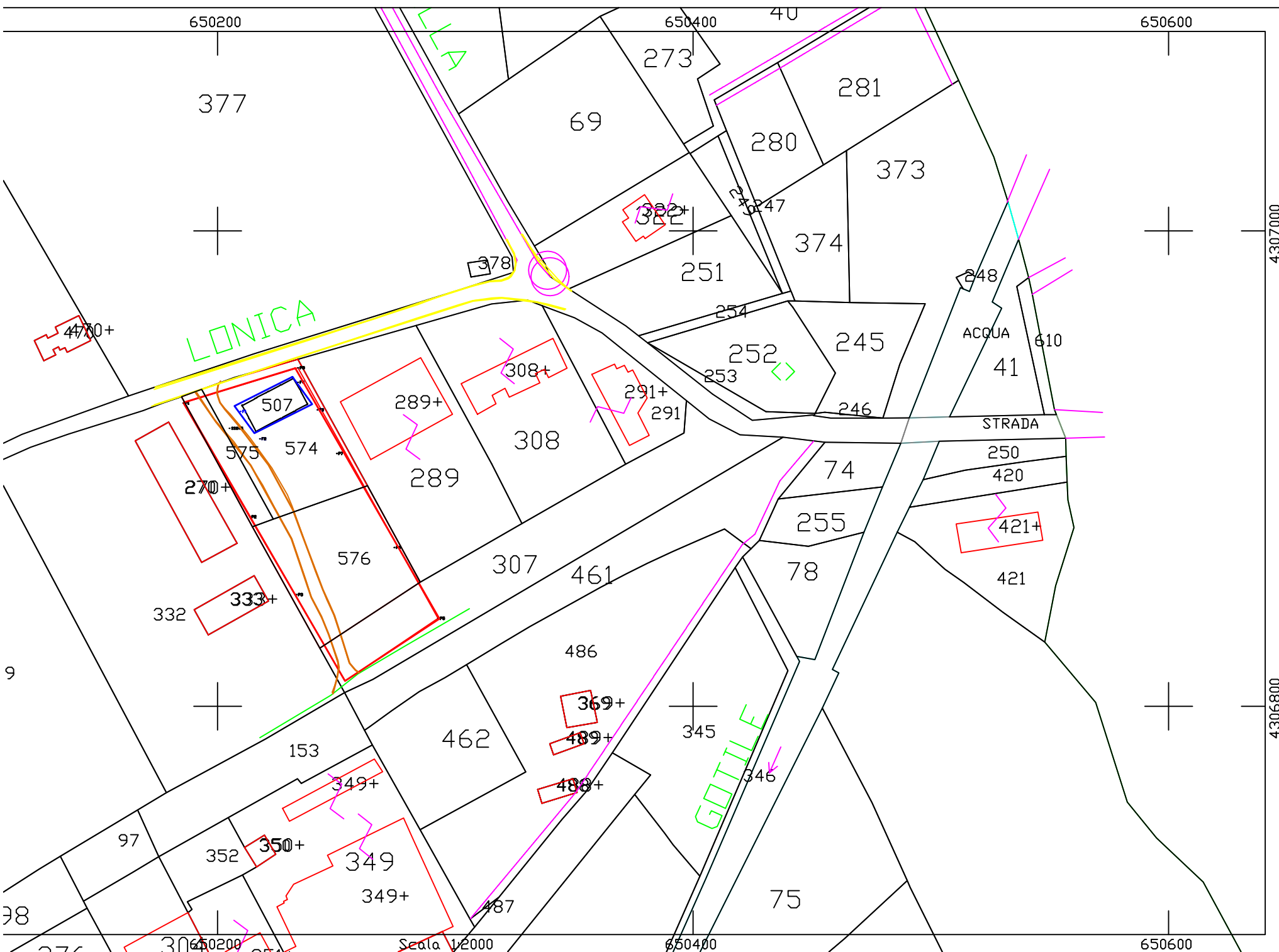
IL PID
Dott. Agr. e For. Roberto Sabatino

“A conferma di aver svolto l’incarico con imparzialità, accuratezza ed in conformità con le normative vigenti, il sottoscritto Roberto Sabatino, Dottore Agronomo e Dottore Forestale, Perito Istruttore Demaniale incaricato, consapevole delle responsabilità civili e penali derivanti da dichiarazioni mendaci ai sensi degli articoli 75 e 76 del DPR 445/2000, dichiara che le informazioni e conclusioni contenute nella presente relazione sono veritiere e basate su indagini accurate e imparziali. Attesta di aver svolto il suo incarico con la massima diligenza, obiettività e in conformità con le normative vigenti, senza alcun pregiudizio o influenza esterna”.

Corigliano-Rossano (CS) li, 03.02.2025






IL PID
Dott. Agr. e For. Roberto Sabatino





Comune di Sella marina
Loc. Don Perri
Foglio di mappa n. 9

INDAGINI DEMANIALI
Rilievo GPS su Foglio Catastale n. 9
Scala 1 : 2000
Coordinate UTM WGS 84 fuso 33 Nord

Area di accertamento	
Pista	
SS 106 (tratto)	
Strada asfaltata (tratto)	
Fabbricato diruto	

Rossano 03.02.2025

IL PID
Dott. Roberto Sabatino