

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Giudice Istruttore: Dott. XXXXXX
Rif.: Procedimento R.G. n. 326/93

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

Giudice Istruttore: Dott. XXXXXX
Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Maria RIPEPI
Prossima Udienza: 18/11/2015

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Reggio Calabria li 09/09/2015

La C.T.U.
Arch. Maria RIPEPI



4.n TERRENO IDENTIFICATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI REGGIO CALABRIA, TERRITORIO – SERVIZI CATASTALI FOGLIO 7 PART. 648

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI

Come si può vedere dalla documentazione fotografica (*fat. n. 47*) **il terreno**, ubicato presso via Sacerdote Scopelliti, località Campo Calabro, allo stato di fatto risulta occupato in parte da una strada comunale asfaltata e in parte incolto, identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio Servizi Catastali, foglio di mappa n. 7, part. lle n.ri 867-868-869 (ex 648) (*Allegato n. 7d – Stralcio Catastale - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali – foglio n. 7 part. 648*); (*Allegato n. 3n – Visura storica per immobile - Catasto Terreni foglio 7 particella 648*); (*Allegato n. 3n₁ – Visura storica per immobile - Catasto Terreni foglio 7 part. lle n.ri 867-868-869*); il lotto, oggetto di causa, del quale risulta essere proprietario XXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX ha un'estensione di mq. 1220. Con un frazionamento registrato con

data 22/06/2015 n. 131173.1/2015 in atti dal 22/06/2015 (protocollo n. RC0131173) presentato il 22/06/2015, la particella n. 648 è stata soppressa e sostituita con tre particelle :

- Part.IIa n. 867 (mq. 637)
- Part.IIa n. 868 (mq. 394)
- Part.IIa n. 869 (mq. 189)

IDENTIFICATIVI CATASTALI E CO SISTENZA

Il terreno è censito all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio-Servizi Catastali - foglio 7 part.IIe n.ri 867-868-869 (ex 648);ciascuna di queste particelle è registrata come segue:

- Part.IIa n. 867: *Qualità vigneto, Classe seconda, Superficie 637 mq., Reddito Dominicale euro 10,53, Reddito Agrario 2,63.*
- Part.IIa n. 868: *Qualità vigneto, Classe seconda, Superficie 394 mq., Reddito Dominicale euro 6,51, Reddito Agrario 1,63.*
- Part.IIa n. 869: *Qualità vigneto, Classe seconda, Superficie 189 mq., Reddito Dominicale euro 3,12, Reddito Agrario 0,78.*

(Allegato n. 3n₁ – Visura storica per immobile - Catasto Terreni foglio 7 part.IIe n.ri 867-868-869)

NORME DELLO STRUMENTO URBANISTICO (PF)

Il terreno identificato all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali foglio 7 part. n. 648 ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente (Piano di Fabbricazione Comune di Campo Calabro) per il 70% nell’area edificatoria residenziale di completamento e ristrutturazione compresa nell’insula “I9B” e per il restante 30% nell’area viabilità.

**4.q TERRENO IDENTIFICATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO
PROVINCIALE DI REGGIO CALABRIA, TERRITORIO – SERVIZI CATASTALI
FOGLIO 7 PART. 353**

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI

Come si può vedere dalla documentazione fotografica (*fot. n. 48-49*) il terreno, ubicato presso via Sacerdote Scopelliti, località Campo Calabro, identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio Servizi Catastali, foglio di mappa n. 7, particella 353 (*Allegato n. 7d – Stralcio Catastale - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali – foglio n. 7 part. 353*); (*Allegato n. 3q – Visura storica per immobile - Catasto Terreni foglio 7 particella 353*); allo stato di fatto è una striscia di terreno incolta limitante con la particella n. 648 ai margini della via Sacerdote Scopelliti; il lotto, oggetto di causa, del quale risultano essere comproprietari XXXXXX nato XXXX il XXXXX e XXXX nata a XXXXX il XXXXX ha un'estensione di mq. 34.

IDENTIFICATIVI CATASTALI E CONSISTENZA

Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio-Servizi Catastali - foglio 7 part. 353 ed è registrato come segue: *Qualità vigneto, Classe seconda, Superficie 34 mq., Reddito Dominicale euro 0,56, Reddito Agrario 0,14. (Allegato n. 3q – Visura storica per immobile - Catasto Terreni foglio 7 particella 353)*

NORME DELLO STRUMENTO URBANISTICO (PF)

Il terreno identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali foglio 7 part. n. 353 ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente (Piano di Fabbricazione Comune di Campo Calabro) nell'area edificatoria residenziale di completamento e ristrutturazione compresa nell'insula I9B.

4.k TERRENO IDENTIFICATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI REGGIO CALABRIA, TERRITORIO - SERVIZI CATASTALI FOGLIO 17 PART. 103

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI

Come si può vedere dalla documentazione fotografica (fot. n. 73-74-75) il terreno, ubicato nel comune di Oppido Mamertina, identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio Servizi Catastali, foglio di mappa n. 17, particella 103 (*Allegato n. 7h - Stralcio Catastale - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio - Servizi Catastali - foglio n. 17 part. 103*); (*Allegato n. 3C - Visura Storica per immobile - Catasto Terreni foglio 17 particella 103*); allo stato di fatto è un lotto di terreno con presenza di alberi d'ulivo; il lotto, oggetto di causa, del quale risulta essere proprietaria XXXXXX nata a XXXXX il XXXXX, ha un'estensione di mq. 390 e il suo accesso risulta alquanto tortuoso;

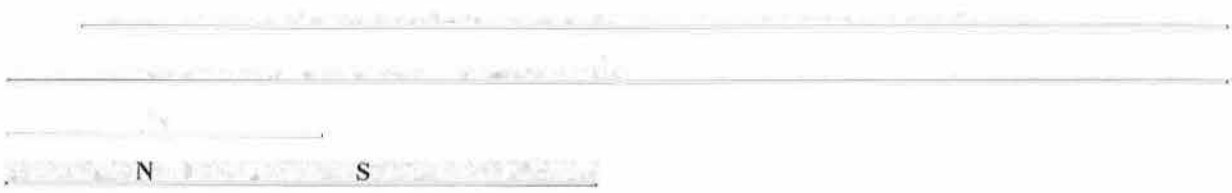
IDENTIFICATIVI CATASTALI E CONSISTENZA

Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio-Servizi Catastali - foglio 17 part. 103 ed è registrato come segue: *Qualità pascolo arb., Classe prima, Superficie 390 mq., Reddito Dominicale euro 0,50 , Reddito Agrario 0,20. (Allegato n. 3C - Visura Storica per immobile - Catasto Terreni foglio 17 particella 103)*

NORME DELLO STRUMENTO URBANISTICO (PF)

Il terreno identificato all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali foglio 17 part. n. 103 ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente (Programma di Fabbricazione Comune di Oppido Mamertina) in area agricola (zona E).

(Allegato n. 5c – Certificato di destinazione urbanistica – Comune di Oppido Mamertina - Responsabile area-tecnica).



4.x TERRENO IDENTIFICATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI REGGIO CALABRIA, TERRITORIO – SERVIZI CATASTALI FOGLIO 17 PART. 122

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI

Come si può vedere dalla documentazione fotografica (*fat. n. 73-74-75*) il terreno, ubicato nel comune di Oppido Mamertina, identificato all'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio Servizi Catastali, foglio di mappa n. 17, particella 122 (*Allegato n. 7h – Stralcio Catastale - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali – foglio n. 17 part. 122*); (*Allegato n. 3E – Visura Storica per immobile - Catasto Terreni foglio 17 particella 122*); allo stato di fatto è un lotto di terreno con presenza di alberi d'ulivo; il lotto, oggetto di causa, del quale risulta essere proprietaria XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX, ha un'estensione di mq. 2220 e il suo accesso è alquanto tortuoso;

IDENTIFICATIVI CATASTALI E CONSISTENZA

Il terreno è censito all'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio-Servizi Catastali - foglio 17 part. 122 ed è registrato come segue: *Qualità* uliveto., *Classe* terza, *Superficie* 2220 mq., *Reddito Dominicale* euro 10,89 , *Reddito Agrario* 10,32. (*Allegato n. 3E – Visura Storica per immobile - Catasto Terreni foglio 17 particella 122*)

NORME DELLO STRUMENTO URBANISTICO (PF)

Il terreno identificato all'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali foglio 17 part. n. 122 ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente (Programma di Fabbricazione Comune di Oppido Mamertina) in area agricola (zona E).

Va aggiunto che nell'area non insistono vincoli inibitori (*Allegato n. 5c – Certificato di destinazione urbanistica – Comune di Oppido Mamertina - Responsabile area-tecnica*).

4.q TERRENO IDENTIFICATO ALL AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI REGGIO CALABRIA, TERRITORIO – SERVIZI CATASTALI FOGLIO 7 PART. 353

Il terreno, ubicato presso la via Sacerdote Scopelliti, località Campo Calabro, identificato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio Servizi Catastali, foglio di mappa n. 7, particella 353 (*Allegato n. 7d – Stralcio Catastale - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali – foglio n. 7 part. 353*); ha una superficie di circa mq. 34,00 e risulta di proprietà XXXXXXXX (*Allegato n. 3q – Visura per immobile - Catasto Terreni foglio 7 particella 353*); secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Campo Calabro il terreno ricade nell’area edificatoria residenziale di completamento e ristrutturazione compresa

nell'insula I9B.

Il suddetto terreno è pianeggiante (fot. n. 48) ed è prospiciente la via Sacerdote Scopelliti.

CRITERIO DI STIMA

Lo scopo della seguente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato del terreno, sito presso la via Sacerdote Scopelliti, Comune di Campo Calabro, identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali foglio 7 part. n. 353.

La C.T.U. ritiene di procedere alla valutazione del bene, oggetto di causa, a mezzo di stima sintetico-comparativa.

Sulla base delle indagini effettuate presso Uffici competenti, consultando operatori del settore e legislature inerenti questo tipo di compravendita la C.T.U. ha effettuato la scelta ritenuta più idonea a risalire al più probabile valore di mercato del terreno suddetto, partendo dalle tabelle reperite presso il Comune di Campo Calabro "DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE – OGGETTO: determinazione aliquote per l'applicazione dell'Imposta Municipale (IMU)" risalente al 27/10/2012 .

Partendo da questi dati la CTU ha calcolato il più probabile valore di mercato del bene oggetto di causa tenendo conto della sua destinazione urbanistica stabilita dal vigente strumento urbanistico del Comune di appartenenza.

Il terreno identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio Servizi Catastali, foglio di mappa n. 7, particella 353 ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Campo Calabro, nell'area edificatoria residenziale di completamento e ristrutturazione compresa nell'insula I9B; il valore che viene attribuito dalla suddetta tabella comunale riferita alla zona identificata come zona edificabile B è di circa € 60,00/mq.

Pertanto, preso il suddetto valore come punto di partenza e indagando sui prezzi di mercato per beni con caratteristiche simili, e tenendo conto delle sue ridotta superficie si ritiene di assumere come valore medio € 80,00/mq. e moltiplicandolo per la superficie di 34,00 mq si ricava il più probabile valore di mercato.

Valore di mercato area fabbricabile I9B (€/mq): € 80,00/mq.	
€ 80,00/mq. x 34,00mq.= € 2.040,00	€ 2.720,00
<u>VALORE TOTALE TERRENO</u>	<u>€ 2.720,00</u>

I calcoli eseguiti sono stati effettuati sull' ipotesi di base delle tabelle reperite presso il Comune di Campo Calabro “*DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE – OGGETTO: determinazione aliquote per l’applicazione dell’Imposta Municipale (IMU)*” risalenti al 27/10/2012 .

Per la valutazione delle aree edificabili tale delibera prevede: “*l’area edificabile del tipo A deve necessariamente avere un valore al mq inferiore alle zone di tipo B, in quanto tali aree rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale, con limitazioni alle nuove costruzioni e agli ampliamenti del tessuto esistente.*”

Per la valutazione economica delle aree edificabili si è tenuto conto delle differenze di utilizzazione fondiaria delle singole zone urbane classificate in TB. Si è tenuto conto della fascia urbana centrale e periferica riducendo i valori di quest’ultima del 10%.

Anche per le zone C la valutazione economica viene stimata in relazione alla diversa utilizzazione territoriale prevista per le singole aree....

Per le aree produttive si è voluto adeguare il valore precedente ai nuovi parametri di valutazione economica dell’area, considerando incentivante la realizzazione di nuove attività industriali ai terreni privi di intervento.

Le aree da destinare a zone per servizi sono di valenza pubblica ad eccezione per la zona TS pr che comprende parte di territorio da utilizzare per impianti di attività economiche e di servizio di iniziativa privata o mista, da equiparare ad area produttiva.” (Allegato n. 20 – “*deliberazione del consiglio comunale – oggetto: determinazione aliquote per l’applicazione dell’Imposta Municipale (IMU)*” risalenti al 27/10/2012).

4.n TERRENO IDENTIFICATO ALL’AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI REGGIO CALABRIA, TERRITORIO – SERVIZI CATASTALI FOGLIO 7 PART. 648

Il terreno, ubicato presso la via Sacerdote Scopelliti, località Campo Calabro, identificato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio Servizi Catastali, foglio di mappa n. 7, particella 648 (Allegato n. 7d – Stralcio Catastale - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali – foglio n. 7 part. 648); è, allo stato di fatto, occupato per una buona parte da una strada asfaltata che si collega alla via Sacerdote Scopelliti titolata via Calvario; Il bene, oggetto di causa, risultava avere una superficie iniziale di circa mq. 1220, di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX identificato all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali foglio 7 part. n. 648, (Allegato n. 3n - visura terreno identificato all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali

nel foglio 7 part. 648); in data 22/06/2015 la particella è stata soppressa dando origine alle seguenti nuove particelle: 867-868-869 (*Allegato n. 3n₁ - visura terreno identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali nel foglio 7 part. 867-868-869*); questo perché il suddetto bene è stato soggetto ad esproprio da parte del Comune di Campo Calabro che ne ha ricavato una strada ai lati della quale rimangono dei residui dello stesso; secondo il piano di esproprio depositato presso gli uffici tecnici del comune, la Ctu ha potuto rilevare che la parte espropriata ricopre una superficie di mq. 380,00. (*Allegato n. 24 – esproprio comunale – 7 part. 648*)

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Campo Calabro il terreno ricade per il 70% nell'area edificatoria residenziale di completamento e ristrutturazione compresa nell'insula I9B e per il 30% viabilità.

Il suddetto terreno è pianeggiante (*foto n. 47-48-49*) e prospiciente la via Sacerdote Scopelliti (*Allegato n. 12 – planimetria generale dei luoghi con rilievo metrico*).

CRITERIO DI STIMA

Lo scopo della seguente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato del terreno, sito presso la via Sacerdote Scopelliti, Comune di Campo Calabro, identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali foglio 7 part. n. 648.

La C.T.U. ritiene di procedere alla valutazione del bene, oggetto di causa, a mezzo di stima sintetico-comparativa.

Sulla base delle indagini effettuate presso Uffici competenti, consultando operatori del settore e legislature inerenti questo tipo di compravendita la C.T.U. ha effettuato la scelta ritenuta più idonea a risalire al più probabile valore di mercato del terreno suddetto, partendo dalle tabelle reperite presso il Comune di Campo Calabro "*DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE – OGGETTO: determinazione aliquote per l'applicazione dell'Imposta Municipale (IMU)*" risalente al 27/10/2012.

Partendo da questi dati la CTU ha calcolato il più probabile valore di mercato del bene oggetto di causa tenendo conto della sua destinazione urbanistica stabilita dal vigente strumento urbanistico del Comune di appartenenza.

Il terreno identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio Servizi Catastali, foglio di mappa n. 7, particella 648 ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Campo Calabro, per il 70% nell'area edificatoria residenziale di completamento e ristrutturazione compresa nell'insula I9B e per il 30% nell'area viabilità d'uso pubblico; il valore che viene attribuito dalla suddetta tabella comunale riferita alla zona

identificata come zona edificabile B è di circa € 60,00/mq.

Pertanto, preso come punto di partenza il suddetto valore e tenendo conto dell'ubicazione del terreno si ritiene di assumere come valore medio € 80,00/mq. e moltiplicandolo per la superficie di 840,00 mq (1.220,00 mq. superficie totale – 380,00 mq. superficie sottratta con l'esproprio) praticato per compravendite di terreni ricadenti nell'area edificatoria residenziale di completamento e ristrutturazione compresa nell'insula I9B

Valore di mercato area fabbricabile I9B (€/mq): € 80,00/mq.	
€ 80,00/mq. x 840,00mq.= € 67.200,00	€ 67.200,00
<u>VALORE TOTALE TERRENO</u>	<u>€ 67.200,00</u>

I calcoli eseguiti sono stati effettuati sull' ipotesi di base **delle tabelle reperite presso il Comune di Campo Calabro “*DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE – OGGETTO: determinazione aliquote per l'applicazione dell'Imposta Municipale (IMU)*” risalenti al 27/10/2012.**

Per la valutazione delle aree edificabili tale delibera prevede: *“l'area edificabile del tipo A deve necessariamente avere un valore al mq inferiore alle zone di tipo B, in quanto tali aree rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale, con limitazioni alle nuove costruzioni e agli ampliamenti del tessuto esistente.*

Per la valutazione economica delle aree edificabili si è tenuto conto delle differenze di utilizzazione fondiaria delle singole zone urbane classificate in TB. Si è tenuto conto della fascia urbana centrale e periferica riducendo i valori di quest'ultima del 10%.

Anche per le zone C la valutazione economica viene stimata in relazione alla diversa utilizzazione territoriale prevista per le singole aree....

Per le aree produttive si è voluto adeguare il valore precedente ai nuovi parametri di valutazione economica dell'area, considerando incentivante la realizzazione di nuove attività industriali ai terreni privi di intervento.

Le aree da destinare a zone per servizi sono di valenza pubblica ad eccezione per la zona TS pr che comprende parte di territorio da utilizzare per impianti di attività economiche e di servizio di iniziativa privata o mista, da equiparare ad area produttiva.” (Allegato n. 20 – “deliberazione del consiglio comunale – oggetto: determinazione aliquote per l'applicazione dell'Imposta Municipale (IMU)” risalenti al 27/10/2013).

• TERRENO IDENTIFICATO ALL' AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI REGGIO CALABRIA, TERRITORIO – SERVIZI CATASTALI FOGLIO 17 PART. 103

Il terreno, ubicato presso il Comune di Oppido Mamertina identificato all' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio Servizi Catastali, foglio di mappa n. 17, particella 103 (*Allegato n. 7h – Stralcio Catastale - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali – foglio n. 17 part. 103*) è allo stato di fatto occupato da un terreno non facilmente accessibile; Il bene, oggetto di causa, ha una superficie di mq. 390,00 risulta di proprietà XXXXXXXXXXXXX, identificato all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali foglio 17 part. n. 103, (*Allegato n. 3C - visura terreno identificato all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali nel foglio 17 part. 103*); secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Oppido Mamertina il terreno ricade in zona agricola (*Allegato n. 5c – Attestato destinazione urbanistica e vincoli inibitori – Comune di Oppido Mamertina - responsabile area-tecnica*).

CRITERIO DI STIMA

Lo scopo della seguente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato del terreno, sito presso il Comune di Oppido Mamertina, identificato all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali foglio 17 part. n. 103 con destinazione agricola.

La C.T.U. ritiene di procedere alla valutazione del bene, oggetto di causa, a mezzo di stima sintetico-comparativa.

Sulla base delle indagini effettuate presso Uffici competenti, consultando operatori del settore e legislature inerenti questo tipo di compravendita la C.T.U. ha effettuato la scelta ritenuta più idonea a risalire al più probabile valore di mercato del terreno suddetto, partendo dai V.A.M. (Valori Agricoli Medi) che sono regolamentati dalla seguente normativa:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 “ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (testo A)”
- L. 22-10-1971 n. 865 art. 16 “ Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica, norme sull’espropriazione per pubblica utilità”.

Partendo da questi dati la CTU ha calcolato il più probabile valore di mercato del bene oggetto di causa tenendo conto della sua destinazione urbanistica stabilita dal vigente strumento urbanistico del Comune di appartenenza.

Il terreno identificato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio Servizi Catastali, foglio di mappa n. 17, particella 103 ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Campo Calabro, in zona agricola; esaminando la zona e tenendo conto della presenza costante di uliveti più o meno in buone condizioni, il valore che la CTU ritiene di dover attribuire, tenendo conto dei V.A.M., è di € 1,40/mq. (incolto produttivo)

Pertanto, preso il valore di mercato come termine di paragone ed assunto, su basi certe, in € 3,50/mq. e moltiplicandolo per la superficie di 390,00 mq (superficie totale) praticato per compravendite di terreni ricadenti nell’area a destinazione agricola – incolto produttivo si ricava il più probabile valore di mercato; la C.T.U. ha ritenuto poi di procedere al calcolo attuale tenendo conto del capitale iniziale, dei coefficienti di rivalutazione e degli interessi (*Allegato n. 17d – tabelle calcolo terreno identificato all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali – foglio n. 17 part. 103*).

<u>Valore di mercato area agricola E.2 (€/mq): € 3,50/mq.</u>	
€ 3,50/mq. x 390,00mq.= € 1.365,00	€ 1.365,00
<u>Valore di mercato area agricola E.2 rivalutato</u>	€ 1.423,00
<u>VALORE TOTALE TERRENO</u>	<u>€ 1.423,00</u>

I calcoli eseguiti sono stati effettuati sull’ ipotesi di base **dei V.A.M. (Valori Agricoli Medi)**; il valore agricolo medio è determinato ogni anno entro il trentuno Gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell’ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell’anno solare precedente. I valori sono espressi in Euro per

ettaro. (*Allegato n. 20 – “deliberazione del consiglio comunale – oggetto: determinazione aliquote per l’applicazione dell’Imposta Municipale (IMU)” risalenti al 27/10/2012*).

**TERRENO IDENTIFICATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI
REGGIO CALABRIA, TERRITORIO – SERVIZI CATA TALI FOGLIO 17 PART. 122**

Il terreno, ubicato presso il Comune di Oppido Mamertina identificato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio Servizi Catastali, foglio di mappa n. 17, particella 122 (*Allegato n. 7h – Stralcio Catastale - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali – foglio n. 17 part. 122*) è allo

stato di fatto occupato da un terreno non facilmente accessibile; Il bene, oggetto di causa, ha una superficie di mq. 2.220,00 risulta di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali foglio 17 part. n. 122, (*Allegato n. 3E - visura terreno identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali nel foglio 17 part. 122*); secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Oppido Mamertina il terreno ricade in zona agricola (*Allegato n. 5c – Certificato di destinazione urbanistica – Comune di Oppido Mamertina - responsabile area-tecnica*).

CRITERIO DI STIMA

Lo scopo della seguente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato del terreno, sito presso il Comune di Oppido Mamertina, identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Territorio – Servizi Catastali foglio 17 part. n. 122 con destinazione agricola.

La C.T.U. ritiene di procedere alla valutazione del bene, oggetto di causa, a mezzo di stima sintetico-comparativa.

Sulla base delle indagini effettuate presso Uffici competenti, consultando operatori del settore e legislature inerenti questo tipo di compravendita la C.T.U. ha effettuato la scelta ritenuta più idonea a risalire al più probabile valore di mercato del terreno suddetto, partendo dai V.A.M. (Valori Agricoli Medi) che sono regolamentati dalla seguente normativa:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (testo A)”
- L. 22-10-1971 n. 865 art. 16 “ Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica, norme sull’espropriazione per pubblica utilità”.

Partendo da questi dati la CTU ha calcolato il più probabile valore di mercato del bene oggetto di causa tenendo conto della sua destinazione urbanistica stabilita dal vigente strumento urbanistico del Comune di appartenenza.

Il terreno identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio Servizi Catastali, foglio di mappa n. 17, particella 122 ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Campo Calabro, in zona agricola; esaminando la zona e tenendo conto della presenza costante di uliveti più o meno in buone condizioni, il valore che la CTU ritiene di dover attribuire, tenendo conto dei V.A.M., è di € 3,50/mq. (uliveto).

Pertanto, preso il valore di mercato come termine di paragone ed assunto, su basi certe, in € 3,50/mq. e moltiplicandolo per la superficie di 2.220,00 mq (superficie totale) praticato per

compravendite di terreni ricadenti nell'area a destinazione agricola – uliveto si ricava il più probabile valore di mercato.

• <u>Valore di mercato area agricola (€/mq): € 3,50/mq.</u> € 3,50/mq. x 2.220,00mq.= € 7.770,00	€ 7.770,00
Valore di mercato area agricola rivalutato	€ 8.103,95
<u>VALORE TOTALE TERRENO</u>	<u>€ 8.103,95</u>

I calcoli eseguiti sono stati effettuati sull' ipotesi di base **dei V.A.M. (Valori Agricoli Medi)**; il valore agricolo medio è determinato ogni anno entro il trentuno Gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori sono espressi in Euro per ettaro. (*Allegato n. 20 – “deliberazione del consiglio comunale – oggetto: determinazione aliquote per l'applicazione dell'Imposta Municipale (IMU)” risalenti al 27/10/2012*).