

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ (D.P.R. 327/2001) DI UN TERRENO SITO NEL COMUNE DI CASABONA (KR) LOCALITÀ ACQUEDOLCI.



Carmine Cropanese

INDICE

1. Premessa, Cronistoria e Oggetto di Stima	pag. 1
2. Inquadramento Urbanistico e Legislativo	pag. 4
3. Descrizioni Ante-Operam	pag. 4
4. Metodo di Stima	pag. 4
5. Analisi Economica e Conguaglio	pag. 5
6. Osservazioni Metodologiche	pag. 5
7. Analisi del Valore di Mercato	pag. 6
8. Rivalutazione Monetaria dell'Acconto	pag. 6
9. Calcolo dell'Indennità di Occupazione	pag. 6
10. Quadro Economico Finale per la compravendita	pag. 7
11. Calcoli Analitici di Stima	pag. 7
12. Sintesi del Bilancio Tecnico Finale	pag. 8
13. Inquadramento pedologico e Caratteristiche Agronomiche	pag. 9
14. Relazione si Sintesi Tecnica	pag. 9
15. Clausola di Invarianza Urbanistica si Stima ex art. 32 DPR 327/2001	pag. 10

ALLEGATI

pag. 11

- 1. Cartografia Corografica;**
- 2. Cartografia Catastale;**
- 3. Ortofoto;**
- 4. Ortofoto Storiche anni 2005, 2011, 2012, 2014, 2015, 2018, 2020, 2021, 2023**
- 5. Visure Catastali**

1.Premessa, Cronistoria e Oggetto della Stima

L'incarico prevede la determinazione del valore venale, ad oggi, di un'area sita in Comune di Casabona (KR), Loc. Acquedolci, individuata al **Foglio 13, p.lla 252 (intera) e p.lla 253 (porzione di 2.162 mq)**, per una superficie complessiva di **10.382 mq**.

Dati storici rilevanti ai fini della stima:

- **2013 (11/04):** Approvazione progetto preliminare (Delibera CC n. 06). Vincolo preordinato all'esproprio e variazione urbanistica da Zona Agricola a **Zona F** (Attrezzature pubbliche).
- **2018 (19/02):** Approvazione progetto esecutivo (Delibera GC n. 24) per l'importo di € 1.150.000,00.
- **2018 (23/08):** Liquidazione di acconto (€ 19.477,64) basata su tabelle VAM 2012 (Provincia di Crotone).
- **Stato Attuale:** Opera (piscina terapeutica) completata. Procedura espropriativa non conclusa con decreto formale. L'Amministrazione intende procedere a compravendita per regolarizzare la proprietà del suolo.

Breve cronistoria degli eventi che hanno caratterizzato l'esproprio:

In data 25/01/2013 con prot. 620 viene inviata alla proprietaria del fondo una comunicazione di avvio del procedimento di esproprio indicando al foglio 13 la particella 83 avente due destinazioni d'uso, la prima a seminativo di Ha 1.36.20 e la seconda ad uliveto di Ha 0.15.00 per un totale di ettari 1.51.20. Detta comunicazione viene notificata in data 25/01/2013;

In data 11/04/2013 il consiglio comunale approva il progetto preliminare in variante allo strumento urbanistico, finalizzata all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Da questo documento si evince che l'area interessata all'esproprio era destinata a verde agricolo "zona E" del programma di fabbricazione.

La variante urbanistica è legata alla realizzazione del progetto;

In data 20/05/2013 a seguito della richiesta, prot. 1945 del 03/04/2013 da parte del comune di Casabona, la commissione provinciale espropri di Crotone, trasmetteva l'indennità definitiva di esproprio, relativa alla particella numero 83 del foglio di mappa numero 13. L'esproprio è stato determinato mediante l'applicazione dei V.A.M. relativi all'anno 2012 validi per la regione agraria n. 3 nel seguente modo:

Seminativo € 6943,65/Ha

Uliveto € 15.634,90/Ha

È stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio medio di 1,656 e gli importi sono stati così determinati:

foglio	p.lla	sup. espropriata	coltura catastale	VAM	Coeff. di ragguaglio	valore
13	83	13620	seminativo	6943.65	1.656	15661.21
13	83	1500	uliveto	15364.9	1.656	3816.64
					totale	19477.85

In data 11/07/2013 veniva notificato il verbale di stima della commissione di esproprio;

In data 24/07/2013 veniva resa nota alla cittadinanza l'approvazione del progetto preliminare in variante allo strumento urbanistico vigente;

In data 20/11/2015 veniva richiesta alla regione Calabria , settore Urbanistica Ambiente e Territorio, l'approvazione di variante allo strumento urbanistico;

In data 15/11/2017 veniva approvato il progetto definitivo per i lavori di realizzazione di una piscina terapeutica in loc. "Acquedolci" nel comune di Casabona. Nella delibera veniva riportato il parere rilasciato dalla Regione Calabria n. 529 del 03/02/2016 ai sensi degli artt. 10 e 19 del DPR 327/01 in variante parziale allo strumento urbanistico comunale;

In data 17/11/2017 alla proprietaria del fondo venivano comunicati:

- L'approvazione del progetto definitivo
- L'avvenuto deposito del progetto presso l'ufficio tecnico
- L'attuazione del progetto di esproprio
- La proposta di indennizzo di € 19.447,85
- Il nominativo del responsabile del procedimento

In data 29/11/2017 il consiglio comunale con verbale n. 258 del 29/11/2017 ha depositato ai sensi dell'art. 19 comma 4 del DPR n. 327/2001 e ss.mm.ii. l'efficacia della variante allo strumento urbanistico vigente (programma di fabbricazione con annesso R.E.) adottata con deliberazione del c.c. n. 6 del 26/03/2013, ha dato atto che il provvedimento costituisce valore di approvazione della variante parziale allo strumento urbanistico, ha dato atto che l'area espropriata è di 15120 mq e che è sottoposta al vincolo preordinato di esproprio;

In data 17/04/2018 veniva dato avviso alla proprietaria dell'inizio delle operazioni per l'immissione in possesso e di redazione degli stati di consistenza dell'area;

In data 03/05/2018 sono iniziati i lavori per la realizzazione dell'opera;

In data 03/07/2018 veniva comunicato che:

- la parte proprietaria è deceduta in data 26/04/2018
- l'elenco degli eredi
- la rinuncia a favore di un unico erede delle somme che dovranno essere liquidate dal comune
- che la somma di € 19.477,85 viene accettata quale acconto sulla somma che verrà determinata dagli "organi competenti"

In data 23/08/2018 veniva rilasciato un certificato di destinazione urbanistica attestante che il terreno in questione ricade in zona F) parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale del programma di fabbricazione con le prescrizioni riportate all'art. 50 – norme riguardanti gli spazi pubblici dello stesso programma.

In data 23/08/2018 veniva liquidata l'indennità di esproprio per come determinata dalla Commissione Espropri della Provincia di Crotone.

Premesso altresì che:

La commissione provinciale espropri di Crotone ha valutato il terreno considerando una destinazione d'uso a seminativo per mq 13620 e uliveto per mq 1500 per complessivi mq 15120.

In data 29/09/2022 veniva presentata una variazione di coltura relativa alla particella n. 83 con la quale si dichiarava in catasto l'intera superficie ad uliveto. Si precisa che già in data 12/12/2007 la particella 83 veniva dichiarata per mq 13620 a seminativo di terza e per mq 1500 ad uliveto di prima. Questo per come si evince dalle ortofoto storiche allegate alla presente e dalla tabella che segue, non corrisponde al vero in quanto la particella risulta già edificata.

Successivamente, in data 30/09/2022, il giorno successivo alla denuncia di variazione, veniva approvato il frazionamento della particella 83 in due particelle derivate la numero 252 di ettari 0.82.20 e la n. 253 di ettari 0.69.00.

Il comune, con determina n. 153 del 24/11/2025, incarica il sottoscritto per redazione di una perizia relativa alle seguenti superfici parziali:

foglio	p.lla	sup. catastale	sup. indicata	sup. interessata
13	252	8220	8220	intera superficie
13	253	6900	2162	parte
totale		15120	10382	
differenza rispetto all'esproprio		4738		

Rispetto alla procedura di esproprio mancano 4738 mq per riallineamento delle superfici al progetto realizzato.

Da una attenta analisi delle ortofoto del territorio disponibili su Google Earth Pro risulta la seguente destinazione d'uso del suolo:

rilievo fotografico	interpretazione da foto della destinazione d'uso	particelle interessate
settembre 2005	seminativo	252 e parte della 253
aprile 2011	seminativo	252
luglio 2011	seminativo	252
luglio 2012	seminativo	252 e parte della 253
giugno 2014	incolto	252 e 253
giugno 2015	incolto	252 e 253
luglio 2018	inizio lavori	252 e parte della 253
maggio 2020	in fase di costruzione	252 e parte della 253
maggio 2021	in fase di costruzione	252 e parte della 253
novembre 2023	costruzione in fase di ultimazione	252 e parte della 253

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Dott. For. Carmine Cropanese, iscritto presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Crotone, incaricato dal Comune di Casabona con determina n. 153 del 24/11/2025 relazione quanto appresso:

2. Inquadramento Urbanistico e Legislativo

Riferimenti Normativi

- **D.P.R. 327/2001 (Testo Unico Espropri):** Regola le procedure di acquisizione.
- **Sentenza Corte Costituzionale n. 181/2011:** Ha dichiarato illegittimo il calcolo dell'indennità basata sui VAM, imponendo il ricorso al **Valore Venale (di mercato)**.
- **Art. 42-bis D.P.R. 327/2001:** Sebbene si proceda per compravendita, i criteri di indennizzo per occupazioni non sanate devono riflettere il valore di mercato più il pregiudizio patrimoniale.

Destinazione Urbanistica

Nonostante la classificazione in **Zona F** (derivante dall'approvazione del progetto), ai fini della stima il terreno va considerato come **agricolo** (o "bianco"), poiché la destinazione a "Piscina Terapeutica" è una destinazione specifica di interesse pubblico che non conferisce al privato una capacità edificatoria diretta (indice di edificabilità privata nullo o trascurabile).

3. Descrizione dello Stato Ante-Operam

Dall'analisi delle foto aeree (periodo 2005-2023), il terreno presentava le seguenti caratteristiche:

- **Giacitura:** Tipica della collina crotonese.
- **Colture:** Incolto produttivo, pascolo e seminativo (circa 50%).
- **Contesto:** Immerso in aree olivetate, fuori dal perimetro urbano, senza previsioni di espansione edilizia residenziale o industriale.

4. Metodologia di Stima

Il metodo adottato è quello **Sintetico-Comparativo (Market Comparison Approach)**, volto a determinare il Valore Venale (Vv).

$$Vv = \sum(mq \times \text{€}/mq)$$

Parametri di Riferimento

Dato che il VAM è superato, si deve fare riferimento a:

1. **Borsino Immobiliare OMI (Agenzia delle Entrate):** Valori per terreni agricoli nella zona agricola di Casabona.
2. **Atto di compravendita recenti:** Ricerca di atti di terreni con simili caratteristiche (seminativo/pascolo) in Loc. Acquedolci.

Calcolo dell'Indennità di Occupazione

Poiché il Comune ha occupato il terreno dal 2018 senza completare l'esproprio, la proprietaria ha diritto a un indennizzo per il mancato godimento, calcolato come interesse legale (o forfettizzato al 5% annuo in caso di occupazione illegittima ex art. 42-bis) sul valore venale per ogni anno di occupazione.

5. Analisi Economica e Conguaglio

Per definire la somma da corrispondere oggi nella compravendita, la formula è:

Somma Finale = (Vv + Indennità Occupazione) - Acconto Rivalutato

- **Valore Venale (Vv):** Da stimare (es. ipotizzando un valore prudenziale di mercato tra € 2,00 e € 3,50 al mq per terreni simili in zona).
- **Rivalutazione Acconto:** I € 19.477,64 versati nel 2018 devono essere rivalutati con **Indice ISTAT FOI** ad oggi per determinare il loro "peso" attuale sul valore del bene.

6. Osservazioni metodologiche

Si pone in evidenza che:

1. L'importo versato nel 2018 era basato su parametri (VAM) non più conformi ai dettami della Corte Costituzionale.
2. La trasformazione in Zona F è funzionale solo all'opera pubblica e non ha generato plusvalenza edificatoria per il privato.
3. La compravendita attuale rappresenta per il Comune la via più economica per evitare un contenzioso ex art. 42-bis che comporterebbe l'obbligo di risarcimento del danno (pari al 10% del valore del bene) oltre agli interessi.

Per la **Verifica OMI**, sono stati utilizzati i valori medi per terreni agricoli nella zona di Casabona (Fascia Extraurbana). Per il **Calcolo ISTAT**, sono stati applicati gli indici (Famiglie di Operai e Impiegati) dal 2018 ad oggi per determinare il valore reale dell'acconto già versato.

7. Analisi del Valore di Mercato (OMI)

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Casabona, riferita alla **Zona Agricola (E)**, fornisce i seguenti parametri orientativi per le colture rilevate (Seminativo e Pascolo):

Qualità Coltura	Valore Min (€/mq)	Valore Max (€/mq)	Valore Medio Adottato (€/mq)
Seminativo	2,10	3,20	2,65
Pascolo / Incolto	1,40	1,90	1,65

Determinazione del Valore Unitario Medio (Vum):

Considerando la ripartizione rilevata (50% seminativo, 50% incolto/pascolo):

$$Vum = (2,65 \times 0,50) + (1,65 \times 0,50) = 2,15 \text{ €/mq}$$

Valore Venale Totale (Vv):

$$10.382\text{mq} \times 2,15 \text{ €/mq} = 22.321,30 \text{ €}$$

8. Rivalutazione Monetaria dell'Acconto

L'importo di € **19.477,64**, liquidato in data 23/08/2018, deve essere attualizzato per poter essere correttamente detratto dal valore venale odierno. Utilizziamo il coefficiente di rivalutazione basato sull'indice FOI.

- **Periodo:** Agosto 2018 – marzo 2026.
- **Coefficiente ISTAT stimato:** 1,215 (basato sull'inflazione cumulata nel periodo, caratterizzato dal forte picco 2022-2023).

Calcolo Valore Attualizzato (Art):

$$19.477,64 \text{ €} \times 1,215 = 23.665,33 \text{ €}$$

Osservazione: Si nota che l'acconto rivalutato (€ 23.665,33) risulta leggermente superiore al valore venale attuale del suolo nudo (€ 22.321,30). Questo accade perché i valori agricoli in quella zona sono rimasti stagnanti, mentre l'inflazione monetaria è stata significativa. Questo è dovuto anche alla riduzione di superficie dai 15120 mq iniziale sono passati a 10382 mq attuali.

9. Calcolo dell'Indennità di Occupazione

Tuttavia, poiché il terreno è stato occupato dal 2018 senza titolo definitivo, la proprietà ha diritto all'indennità per il mancato godimento del bene (interesse del 5% annuo sul valore venale ex art. 42-bis DPR 327/01).

- **Anni di occupazione:** 7,5 anni (circa).
- **Indennità annua:** $22.321,30 \times 5\% = 1.116,06 \text{ €/anno}$.
- **Totale Indennità (Iocc):** $1.116,06 \times 7,5 = 8.370,45 \text{ €}$.

10. Quadro Economico Finale per la Compravendita

Per regolarizzare la posizione, l'Amministrazione dovrebbe proporre un accordo basato sul seguente saldo:

1. **Valore Venale ad oggi:** + € 22.321,30
2. **Indennità di occupazione (2018-2026):** + € 8.370,45
3. **Acconto già versato (Rivalutato):** - € 23.665,33
4. **Saldo a favore della proprietà: € 7.026,42**

Oltre al saldo sopra calcolato, in caso di accordo di compravendita "bonaria" che eviti il contenzioso, è prassi comune aggiungere una piccola maggiorazione forfettaria (spesso il 10% del valore venale) per il ristoro del pregiudizio patrimoniale, portando il saldo finale a circa **€ 9.258,55**.

"Dall'analisi comparativa dei dati OMI e dall'applicazione dei coefficienti di rivalutazione ISTAT, emerge che l'indennità originaria basata sui VAM era sottostimata rispetto al valore di mercato. Il conguaglio proposto tiene conto sia della perdita di potere d'acquisto della moneta, sia del diritto della proprietà a essere indennizzata per il periodo di occupazione del suolo antecedente al futuro atto di compravendita."

In estimo, quando i dati di mercato sono scarsi o serve una controprova al metodo sintetico, si utilizza il **Metodo Analitico** basato sulla capitalizzazione dei redditi.

11. Calcoli Analitici di Stima

A. Determinazione del Beneficio Fondiario Bf

Il valore del terreno viene ricavato dalla capitalizzazione del reddito netto che il proprietario può ritrarre dal fondo. Considerata la ripartizione 50% Seminativo e 50% Pascolo/Incolto:

1. **Plv (Produzione Lorda Vendibile) media annua:**
 - Seminativo (grano/foraggio): € 800,00 / ha
 - Pascolo/Incolto: € 300,00 / ha
 - *Plv Media:* € 550,00 / ha → per 1,0382 ha = **€ 571,01**
2. **Spese di gestione (Quote, Imposte, Spese Varie - circa 60% della Plv):**
 - Spese = 571,01 x 0,60 = 342,60 €
3. **Beneficio Fondiario (Bf = Plv - Spese):**
 - Bf = 571,01 - 342,60 = 228,41 €/anno

B. Calcolo del Valore Venale (Vv) per Capitalizzazione

Si applica la formula: $Vv = Bf / r$

Dove r è il saggio di capitalizzazione agricolo per la zona di Casabona (stimato all'1% per terreni agricoli a basso reddito ma con valore fondiario stabile):

$Vv = 228,41 / 0,01 = 22.841,00 \text{ €}$

(Nota: Il valore analitico di € 22.841 è coerente con quello sintetico OMI di € 22.321 precedentemente calcolato, confermando la bontà della stima).

C. Calcolo Analitico della Rivalutazione ISTAT (Dettaglio)

Per l'acconto di € 19.477,64 (Agosto 2018 - Marzo 2026), utilizziamo i coefficienti storici e le proiezioni attuali:

- **Variazione % Indice FOI (stimata):** +21,5%
- **Coefficiente di moltiplicazione:** 1,215
- **Calcolo:** $19.477,64 \times 1,215 = 23.665,33 \text{ €}$

D. Calcolo Analitico Indennità di Occupazione (Interessi moratori/compensativi)

L'indennità annua è calcolata come il 5% del Valore Venale per ogni anno di occupazione *sine titulo*:

Periodo	Annualità	Calcolo (Vv×5%)	Importo (€)
2018 (parziale)	0,35	$22.841 \times 0,05 \times 0,35$	399,72
2019 - 2025	7,00	$22.841 \times 0,05 \times 7$	7.994,35
2026 (fino a Marzo)	0,25	$22.841 \times 0,05 \times 0,25$	285,51
TOTALE	7,60		8.679,58

12. Sintesi del Bilancio Tecnico Finale

Descrizione	Dare (Comune)	Avere (Comune)
Valore Venale del Terreno (Media Sintetico/Analitico)	€ 22.581,00	
Indennità di Occupazione maturata	€ 8.679,58	
Maggiorazione 10% (Cessione Volontaria/Ristoro)	€ 2.258,10	
Acconto già corrisposto (Rivalutato ISTAT)		€ 23.665,33
SALDO DA CORRISPONDERE	€ 9.853,35	

Osservazione conclusiva per la relazione:

"Il saldo finale di € 9.853,35 rappresenta il punto di equilibrio tecnico-economico. Tale cifra compensa integralmente il proprietario per la perdita della proprietà e per il mancato utilizzo del bene dal 2018, tenendo

conto del potere d'acquisto della moneta già versata, garantendo al contempo l'Amministrazione Comunale da eventuali contestazioni per applicazione di criteri espropriativi non conformi alla giurisprudenza vigente."

13. Inquadramento Pedologico e Caratterizzazione Agronomica

L'area oggetto di stima, sita in **Località Acquedolci**, ricade in una fascia territoriale caratterizzata da formazioni geologiche tipiche del bacino del Marchesato crotonese.

A. Caratteristiche del Suolo

Il terreno analizzato presenta le seguenti proprietà fisico-chimiche prevalenti:

- **Tessitura:** Medio impasto tendente all'argilloso (terre brune o regosoli), con discreta capacità di ritenzione idrica.
- **Struttura:** Poliedrica sub-angolare, tipica di suoli derivanti da sedimenti marini (argille e sabbie gialle), che garantisce una buona stabilità ma richiede lavorazioni tempestive per evitare il compattamento.
- **Fertilità:** Livello di fertilità naturale medio-alto, limitato principalmente dal regime pluviometrico stagionale e dall'assenza di impianti irrigui stabili nel periodo ante-operam.

B. Attitudine Agricola e Vegetazione

Sulla scorta dell'analisi storica e del sopralluogo, l'area ha mostrato una vocazione mista:

1. **Seminativo (50%):** Idoneo alla coltivazione di cereali autunno-vernini (grano duro) e foraggere, colture che beneficiano della struttura argillosa del suolo.
2. **Incolto Produttivo / Pascolo (50%):** Area caratterizzata da essenze erbacee spontanee, utilizzata storicamente per il pascolamento estensivo, tipico delle zone limitrofe agli uliveti del crotonese.

14. Relazione di Sintesi Tecnica (Conclusiva)

Ai sensi del **D.P.R. 327/2001** e in osservanza delle sentenze della **Corte Costituzionale (n. 181/2011)**, la presente valutazione ha trasposto i valori agricoli tabellari (VAM) in **valori venali effettivi**.

Il calcolo analitico ha confermato che:

- Il **valore di mercato** del terreno è allineato ai prezzi correnti per le zone agricole di pregio di Casabona.
- La **rivalutazione ISTAT** è necessaria per neutralizzare l'erosione monetaria del periodo 2018-2026.
- L'**indennità di occupazione** rappresenta l'onere dovuto per la disponibilità materiale del bene da parte dell'Ente prima del trasferimento del diritto di proprietà.

Riepilogo Finale delle Somme

- **Valore di stima ad oggi (lordo):** € 33.518,68 (Comprensivo di indennità e maggiorazione 10%).
- **Acconto rivalutato già corrisposto:** € 23.665,33.
- **CONGUAGLIO DA LIQUIDARE: € 9.853,35.**

15. Clausola di Invarianza Urbanistica e Criterio di Stima ex Art. 32 D.P.R. 327/2001

Ai fini della corretta determinazione dell'indennità, si rende necessario precisare la natura del vincolo urbanistico gravante sulle particelle n. 252 e 253 (porzione).

A. Natura del Vincolo (Zona F)

L'area in oggetto, a seguito dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo (Delibere n. 06/2013 e n. 24/2018), è stata tipizzata come **Zona F - Attrezzature e impianti di interesse generale**. Tale classificazione configura un **vincolo preordinato all'esproprio** di tipo conformativo-espropriativo.

Secondo la giurisprudenza consolidata (Cass. SS.UU. n. 172/2014) e la normativa vigente, la destinazione a "servizi pubblici" (piscina terapeutica) non conferisce al suolo una natura edificatoria in senso privatistico, poiché non permette al proprietario alcuna trasformazione edilizia autonoma volta al profitto.

B. Invarianza del Valore per Effetto dell'Opera Pubblica

In virtù dell'**Art. 32 del D.P.R. 327/2001 (Testo Unico Espropri)**, si stabilisce che:

"Il valore del bene deve essere determinato senza tenere conto del valore dell'opera pubblica realizzata o da realizzare, nonché degli incrementi o decrementi di valore derivanti dall'opera stessa o da altre opere collegate."

Pertanto, nella presente stima:

1. **Esclusione della Plusvalenza:** Non è stato computato l'incremento di valore derivante dalla presenza della struttura "Piscina Terapeutica", quantunque ultimata.
2. **Qualificazione del Suolo:** Il terreno è stato valutato come **"agricolo"** (o legalmente non edificabile), coerentemente con la sua destinazione originaria ante-vincolo e con la realtà agricola circostante (uliveti e seminativi).
3. **Potenzialità Edificatoria:** Si conferma l'assenza di potenzialità edificatoria privata, attesa anche la notevole distanza dal centro edificato e l'assenza di previsioni di espansione urbana nel vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Casabona.

C. Conclusioni sul Criterio Adottato

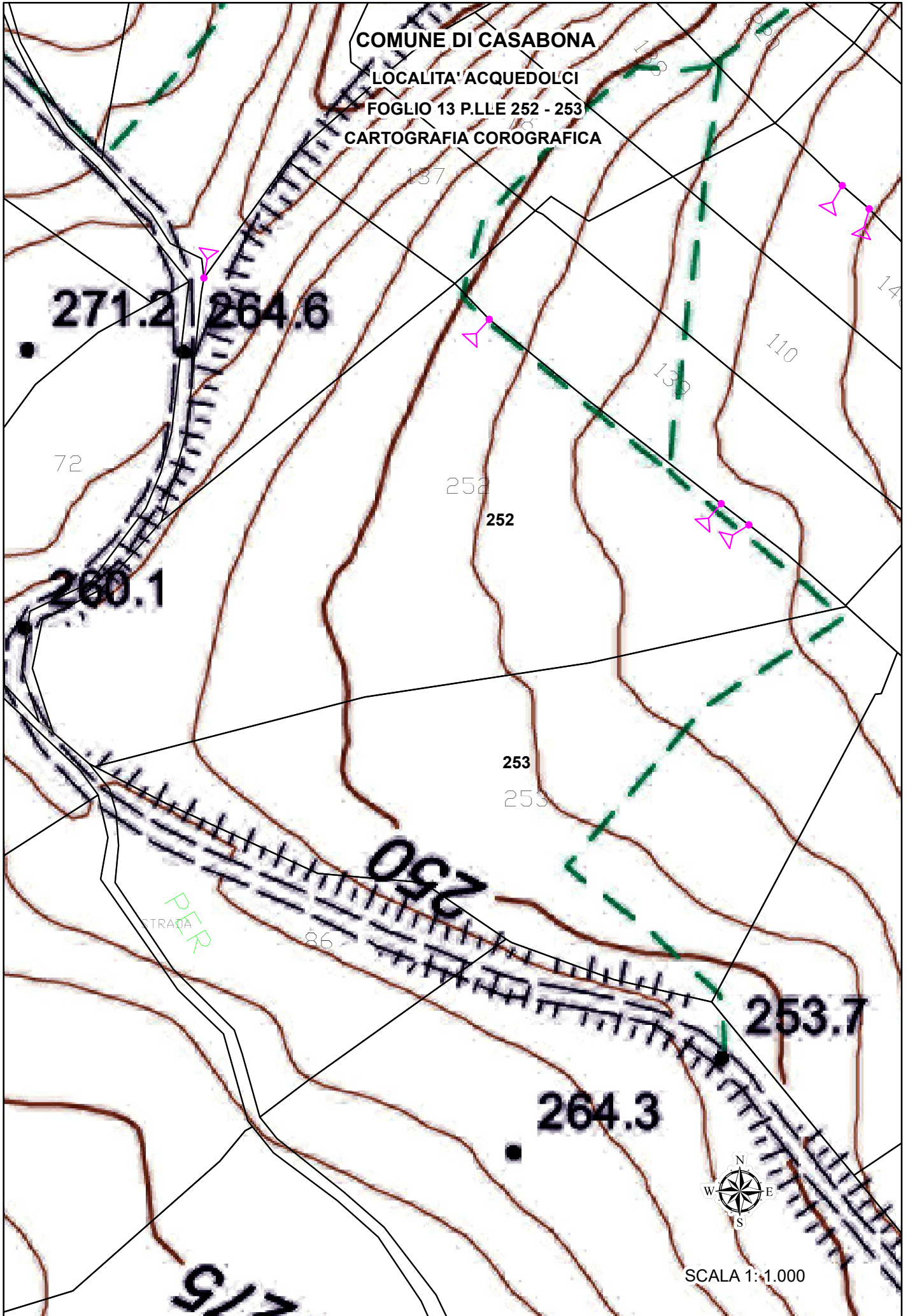
Il ricorso al **Valore Venale Agricolo**, integrato dall'indennità di occupazione e dalla rivalutazione monetaria, rappresenta l'unico criterio legittimo che garantisce il ristoro del valore del suolo nudo nel rispetto del principio di legalità e di invarianza urbanistica, evitando valutazioni sproporzionate basate sul costo di costruzione dell'opera pubblica realizzata.



Dott.
CROPANESE
CARMINE
N. 28
ALBO

Allegati:

- 1. Cartografia Corografica;**
- 2. Cartografia Catastale;**
- 3. Ortofoto;**
- 4. Ortofoto Storiche anni 2005, 2011, 2012, 2014, 2015, 2018, 2020, 2021, 2023**
- 5. Visure Catastali**

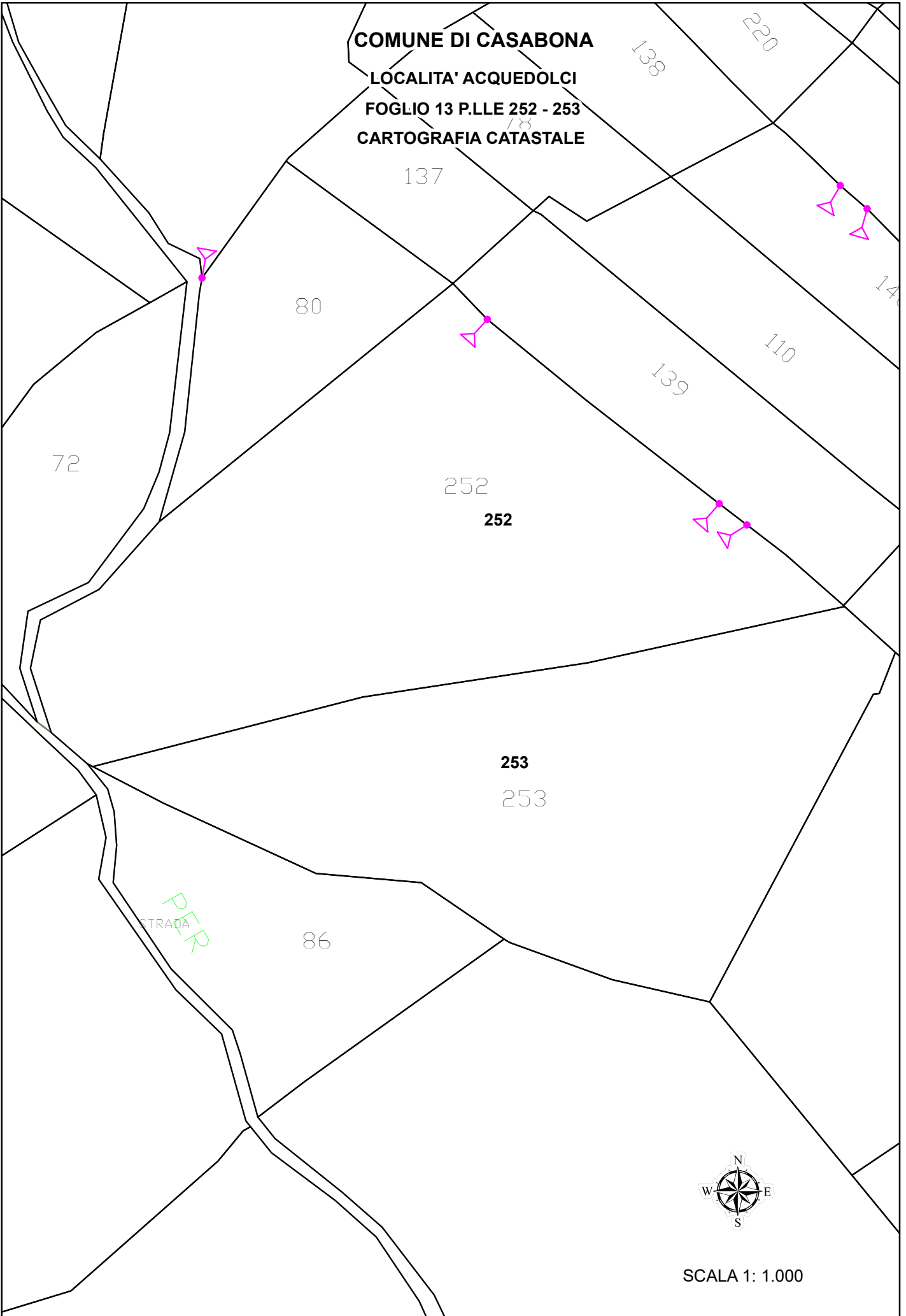


COMUNE DI CASABONA

LOCALITA' ACQUEDOLCI

FOGLIO 13 P.LLE 252 - 253

CARTOGRAFIA CATASTALE



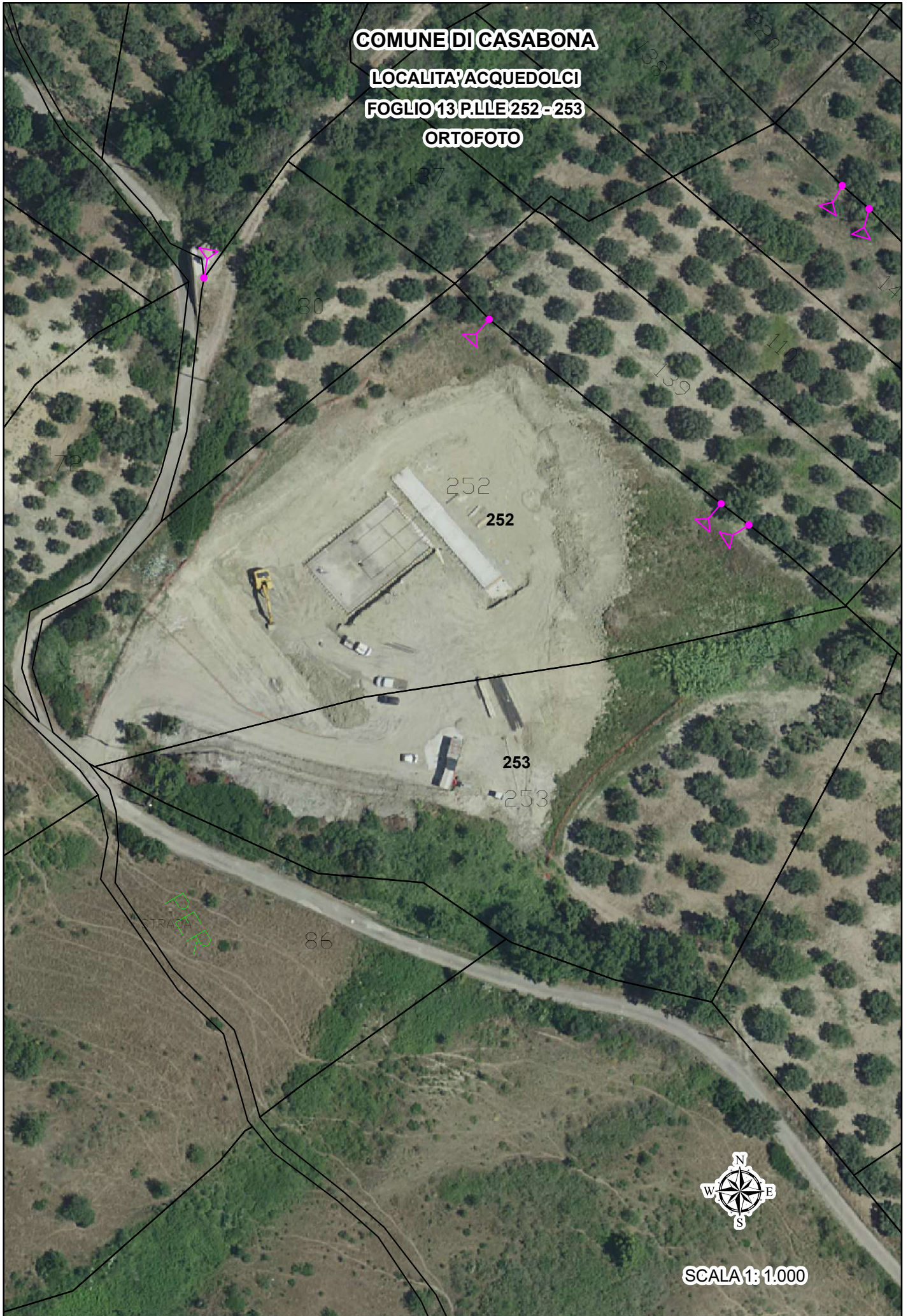
SCALA 1: 1.000

COMUNE DI CASABONA

LOCALITA' ACQUEDOLCI

FOGLIO 13 P.LLE 252-253

ORTOFOTO



SCALA 1:1.000





B857_001300

COMUNE DI CARBONARA - P. 0001690 del 25/03/2025

STRADA
VICINALE

59+
59
60

A ACQUADOLCE

COMUNALE

PER STRADA



A ACQUADOLCE

PER STRADA

89+





B857_001300

COMUNE DI CASABONA Prot. N. 0001690 del 25/03/2026

STRADA
VICINALE

59+
59
60

A ACQUADOLCE

COMUNALE

PER
STRADA



A ACQUADOLCE

PER STRADA

89+

A ACQUADOLCE

PER STRADA



A ACQUADOLCE



89+



A ACQUADOLCE

PER STRADA

89+

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2025

Dati della richiesta	Comune di CASABONA (Codice:B857)
	Provincia di CROTONE
Catasto Terreni	Foglio: 13 Particella: 252

INTESTATI

1	VULCANO Rossella nata a CROTONE (KR) il 26/10/1967	VLCRSL67R66D122X*	(1) Proprieta' 1/4
2	VULCANO Angelo nato a CATANZARO (CZ) il 18/01/1962	VLCNGL62A18C352S*	(1) Proprieta' 1/4
3	VULCANO Serafino nato a CASABONA (KR) il 19/09/1957	VLCSFN57P19B857B*	(1) Proprieta' 1/4
4	VULCANO Nicola nato a CASABONA (KR) il 03/12/1958	VLCNCL58T03B857J*	(1) Proprieta' 1/4

Unità immobiliare dal 30/09/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	13	252		-	ULIVETO 1	82 20		Euro 46,70	Euro 23,35
Notifica						Partita		FRAZIONAMENTO del 30/09/2022 Pratica n. KR0044703 in atti dal 30/09/2022 presentato il 30/09/2022 (n. 44703.1/2022)	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:83 ; Foglio:13 Particella:108 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:253 ; Foglio:13 Particella:254 ; Foglio:13 Particella:255 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/09/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VULCANO Rossella nata a CROTONE (KR) il 26/10/1967	VLCRSL67R66D122X*	(1) Proprieta' 1/4
2	VULCANO Angelo nato a CATANZARO (CZ) il 18/01/1962	VLCNGL62A18C352S*	(1) Proprieta' 1/4
3	VULCANO Serafino nato a CASABONA (KR) il 19/09/1957	VLCSFN57P19B857B*	(1) Proprieta' 1/4
4	VULCANO Nicola nato a CASABONA (KR) il 03/12/1958	VLCNCL58T03B857J*	(1) Proprieta' 1/4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2025

DATI DERIVANTI DA	SUCCESSIONE EX LEGE di IEMMA LINA del 26/04/2018 Sede CROTONE (KR) Registrazione Volume 88888 n. 65444 registrato in data 20/02/2020 - Trascrizione n. 842.1/2020 Reparto PI di CROTONE in atti dal 28/02/2020
--------------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/09/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
				Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale			Agrario
1	13	83	-	ULIVETO 1	1 51 20		Euro 85,90	Euro 42,95	TABELLA DI VARIAZIONE del 29/09/2022 Pratica n. KR0044282 in atti dal 29/09/2022 Variazione di qualit (n. 44282.1/2022)		
Notifica				Partita							
Annotazioni				di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte							

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
				Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale			Agrario
1	13	83	AA	SEMINATIVO 3	1 36 20		Euro 28,14	Euro 13,36	TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. KR0111738 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 18824.1/2007)		
			AB	ULIVETO 1	15 00		Euro 8,52	Euro 4,26			
Notifica				Partita							
Annotazioni				di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE							

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
				Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale			Agrario
1	13	83	-	SEMINATIVO 3	1 51 20		Euro 31,24 L. 60.480	Euro 14,84 L. 28.728	Impianto meccanografico del 09/07/1985		
Notifica				Partita		691					

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2025

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/04/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VULCANO Rossella nata a CROTONE (KR) il 26/10/1967	VLCRSL67R66D122X*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 30/09/2022
2	VULCANO Angelo nato a CATANZARO (CZ) il 18/01/1962	VLCNGL62A18C352S*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 30/09/2022
3	VULCANO Serafino nato a CASABONA (KR) il 19/09/1957	VLCSFN57P19B857B*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 30/09/2022
4	VULCANO Nicola nato a CASABONA (KR) il 03/12/1958	VLCNCL58T03B857J*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 30/09/2022
DATI DERIVANTI DA SUCCESSIONE EX LEGE di IEMMA LINA del 26/04/2018 Sede CROTONE (KR) Registrazione Volume 88888 n. 65444 registrato in data 20/02/2020 - Trascrizione n. 842.1/2020 Reparto PI di CROTONE in atti dal 28/02/2020			

Situazione degli intestati dal 26/07/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IEMMA Lina nata a CASABONA (KR) il 26/09/1930	MMILNI30P66B857F*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 26/04/2018
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26/07/2001 Pubblico ufficiale NOT. CAPOCASALE Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 14583 - Voltura n. 1346.1/2001 - Pratica n. 244104 in atti dal 26/07/2001			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IEMMA Angela ; Mar Tallarico Fu Nicola		(3) Comproprietario fino al 26/07/2001
2	IEMMA Laina ; Fu Nicola		(3) Comproprietario fino al 26/07/2001
3	APRIGLIANO Nicolina ; Ved Iemma Fu Nicola		(30) Usufruttuario parziale fino al 26/07/2001
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 09/07/1985			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **25/11/2025**
Ora: **19:01:48**
Numero Pratica: **T430876/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **25/11/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/11/2025

Dati identificativi: Comune di **CASABONA (B857) (KR)**

Foglio **13** Particella **253**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 39,20**

agrario **Euro 19,60**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **1**

Superficie: **6.900 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 30/09/2022 Pratica n. KR0044703 in atti dal 30/09/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6928812.30/09/2022 presentato il 30/09/2022 (n. 44703.1/2022)

> **Dati identificativi**

Comune di **CASABONA (B857) (KR)**

Foglio **13** Particella **253**

FRAZIONAMENTO del 30/09/2022 Pratica n. KR0044703 in atti dal 30/09/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6928812.30/09/2022 presentato il 30/09/2022 (n. 44703.1/2022)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 39,20**

agrario **Euro 19,60**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **1**

Superficie: **6.900 m²**

FRAZIONAMENTO del 30/09/2022 Pratica n. KR0044703 in atti dal 30/09/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6928812.30/09/2022 presentato il 30/09/2022 (n. 44703.1/2022)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. VULCANO Angelo**
(CF VLCNGL62A18C352S)

nato a CATANZARO (CZ) il 18/01/1962

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 26/04/2018 Sede TDG Registrazione Volume 88888 n. 12775 registrato in data 13/01/2023 - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA Voltura n. 1036.1/2023 - Pratica n. KR0007137 in atti dal 01/03/2023



**Direzione Provinciale di Crotone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**

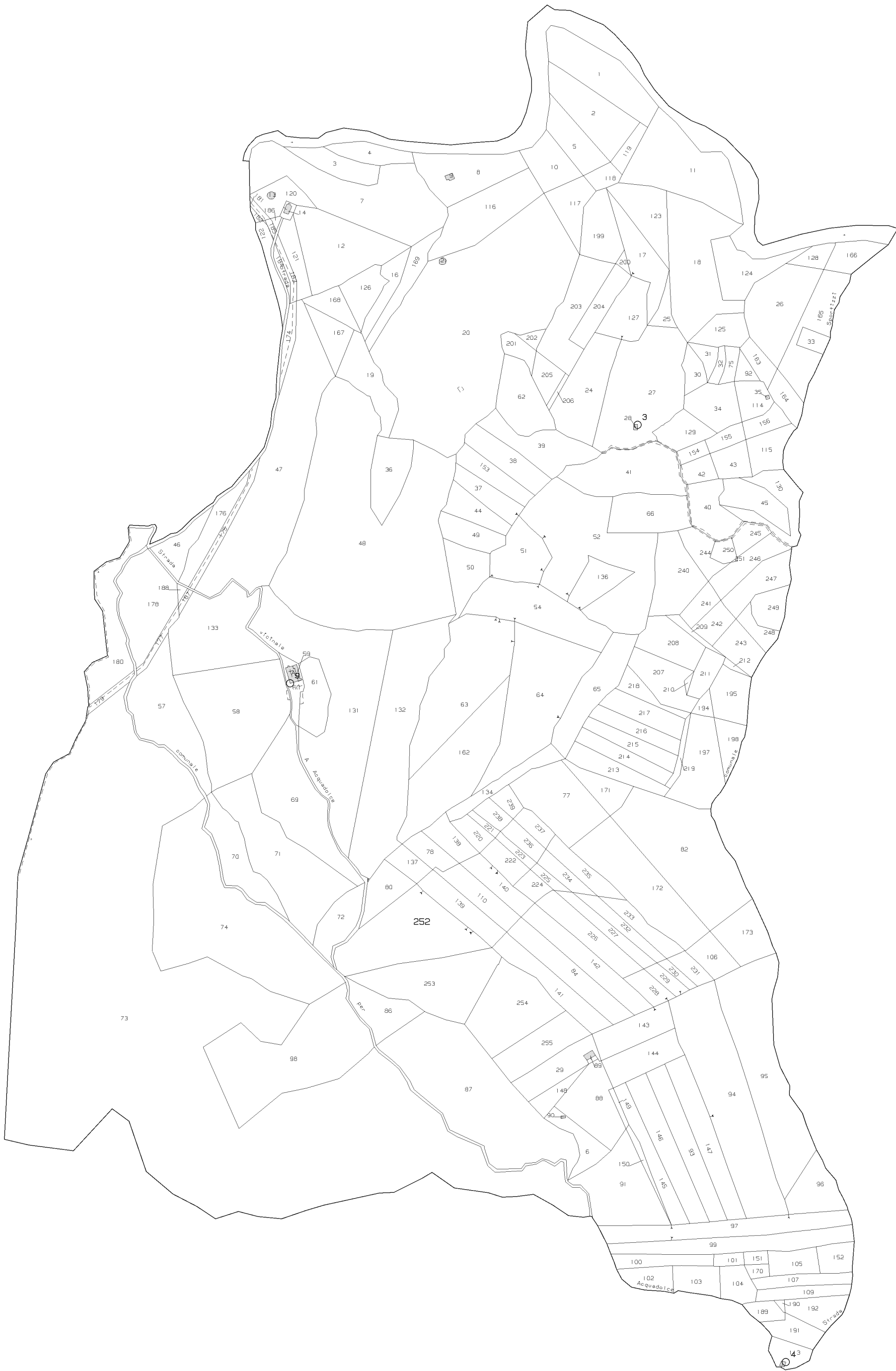
**Data: 25/11/2025
Ora: 19:01:48
Numero Pratica: T430876/2025
Pag: 2 - Fine**

Visura telematica

E=44900

N=14200

Direzione Provinciale di Crotone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MACDA MANFREDI



1 Particella: 252

Vis. tel.

COMUNE DI CASABONA

(Prov. Crotone)



Prot. n. 4460 del 23-08-2018

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta prot. n. 3700 del 03-07-2018 da parte della signora VULCANO ROSSELLA nata a CROTONE il 26-10-1967, C.F: VLCRSL67R66D122X tendente ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di cui all'art. 30, comma 2 del D.p.r. n. 380/2001 e s.m.i. relative alle aree distinte in catasto al foglio di mappa n. 13 particella 83;

VISTO il Piano di Fabbricazione e il regolamento edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 18-02-1971;

ACCERTATO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 29-11-2017 è stata apportata variante al Piano di Fabbricazione vigente;

Verificato lo strumento urbanistico vigente sopra citato del comune di Casabona, il sottoscritto responsabile del servizio Natale Carvello

CERTIFICA

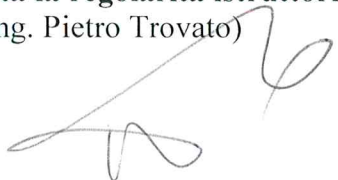
Che in base al PIANO DI FABBRICAZIONE vigente il terreno distinto in catasto foglio di mappa n. 13 particella 83 risulta in zona "F) parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale" ai sensi dell'art. 48 - Norme per le zone omogenee - del Programma di fabbricazione con le prescrizioni riportati all'art. 50 - Norme riguardanti gli spazi pubblici - dello stesso Programma;

Il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.p.r. n. 380/2001 e s.m.i. e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata unitamente agli eventuali allegati; il presente certificato è valido, ai sensi dell'art. 30 comma 3, secondo periodo, del D.p.r. n. 380/2001 e s.m.i., per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempre che non siano intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

Casabona, li 26.07.2018

Si attesta la regolarità istruttoria

(Ing. Pietro Trovato)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Natale CARVELLO)

