

CORTE D'APPELLO DI FIRENZE

La Corte d'Appello di Firenze, Sezione I^a Civile, nella persona dei magistrati

dr. Giulio De Simone

Presidente

dr. Andrea Riccucci

Consigliere

dr. Domenico Paparo

Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

- ritenuto necessario procedere a CTU sul seguente quesito:

1. Il C.T.U., a) descriva il bene oggetto di esproprio dandone rappresentazione grafica e fotografica essenziale; b) riferisca e descriva sulla base del certificato di destinazione urbanistica in atti o che vorrà acquisire, la storia urbanistica del bene medesimo fino alla data del decreto di esproprio;

premesso

1. che le possibilità legali di edificazione dipendono dall'inserzione del terreno in una delle zone del piano regolatore o di fabbricazione (A, B, C, D, F di cui al Decreto ministeriale 2 aprile 1968, (in Gazz. Uff., 16 aprile, n. 97) o di una variante successiva (per es. P.E.E.P.) in cui tali possibilità siano previste, ovvero, ove il comune sia sprovvisto di strumenti urbanistici, dall'applicazione delle c.d. regole di salvaguardia di cui all'art. 41 quinquies della legge 1150/42 (e successive modifiche);

2. che le possibilità effettive di edificazione della zona derivano dalla situazione oggettiva in cui il terreno si trova ove sia tale da rendere probabile e conveniente il suo sfruttamento edilizio;

accerti il CTU

2.1. se l'immobile, tenuto conto dei dati sopra richiamati, ed in particolare dei vincoli urbanistici conformativi vigenti alla data del decreto di esproprio ed esclusi i vincoli preordinati all'esproprio per cui è giudizio, possa essere definito legalmente edificabile o legittimamente edificato;

2.2. In caso di risposta positiva al quesito che precede, dica il CTU se il bene possa definirsi e qualificarsi come effettivamente edificabile;

2.3. In caso di risposta affermativa ai quesiti che precedono, Determini il CTU l'indennità di esproprio dando applicazione per la qualificazione dei beni e del valore venale dei medesimi ai criteri indicati negli artt. 32, 37 e 38 del D.P.R. n. 327/01 e successive modifiche.

3. Ove il bene risulti non edificabile o non legittimamente edificato e dunque sia da considerare agricolo determini il CTU il valore del bene tenendo conto del suo valore venale o di mercato giusta la decisione della Corte Costituzionale n. 181/2011 (secondo la quale si considerano " le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso"); valore da determinare con riferimento preferenziale al metodo sintetico comparativo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del terreno (tenendo conto del fatto oggettivo che esso sia o meno coltivato al momento dell'occupazione) e della zona in cui è inserito nonché di ogni suo possibile utilizzo – anche non prettamente agricolo - che concorra al suo apprezzamento sul mercato e dando applicazione degli artt. 40 e 42 D.P.R. 327/01, escluso peraltro, per i terreni agricoli non coltivati il criterio di cui all'art. 40 commi 2 e 3, come sopra dichiarati incostituzionali, da sostituire con il criterio del valore venale del bene come sopra specificato; criterio peraltro da estendere ai terreni coltivati di cui all'art. 40 comma 1 (Corte Cost. cit. sul comma 1



afferma "Detto comma concerne l'esproprio di un'area non edificabile ma coltivata (il caso di area non coltivata è previsto dal comma 2)" ma significativamente, nel riportare i criteri di stima della norma, si esclude la frase che completa il comma che precisa "senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola" e si fa al contempo riferimento ad una interpretazione costituzionalmente orientata, da valutare tenendo conto di ogni possibile potenzialità rilevante per il mercato).

4. In caso di espropriazione parziale di bene unitario di cui all'art. 33 D.P.R. 327/01, accerti il C.T. U. a) se la parte residua del fondo sia intimamente collegata con quella espropriata da un vincolo strumentale ed obiettivo, tale da conferire all'intero immobile unità economica e funzionale, e che il distacco di una parte di esso influisca, oggettivamente, in modo negativo sulla parte residua. b) Ove risultino sussistenti i suddetti requisiti determini il CTU il valore venale della parte espropriata tendo conto della diminuzione di valore della parte residua e dunque determini b.1) il valore (secondo i criteri suddetti) dell'intero bene prima dell'espropriazione ed il giusto prezzo della parte residua dopo l'esproprio e quantifichi l'indennità di esproprio nella differenza tra i due valori - oppure, b.2) ove la ritenga più opportuno, determini l'indennità attraverso la somma del valore della parte espropriata e del minor valore della parte residua.

5. Determini il CTU l'indennità di occupazione temporanea di urgenza ex art. 22 bis comma 5 del D.P.R. citato applicando i criteri di cui all'art. 50 del medesimo.

nomina

CTU l'arch. Bernardo Simonetti, Via Nenni 33, Impruneta
(studiosimonetti@teletu.it)

fissa

per l'affidamento dell'incarico l'udienza del 10.6.16 ore 12
Così deciso in Camera di Consiglio in Firenze in data 19.2.16

Il Presidente
dr. Giulio De Simone

