



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE  
DI RIMINI

SEZIONE 2

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	FERRARI ACCIAJOLI	OTTAVIO	Presidente
<input type="checkbox"/>	PICCIONI	CELIO	Relatore
<input type="checkbox"/>	CHECCHI	MARIO	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

SEZIONE

N° 2

REG.GENERALE

N° 344/11 (riunificato)

UDIENZA DEL

14/03/2013

ore 09:00

SENTENZA

N°

113/2/2013

PRONUNCIATA IL:

14/03/2013

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 344/11 depositato il 12/05/2011
- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 43533/2010 I.C.I. 2005 contro: COMUNE DI CATTOLICA difeso da: DOTT.FRUTTETI MAURO SEDE 47841 CATTOLICA

proposto dai ricorrenti:  
GRANDICELLI MARIA  
EREDE DI FORONCHI GIANCARLO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

difeso da:  
PICCIONI BRUNO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

FORONCHI GIUSEPPE  
EREDE DI FORONCHI GIANCARLO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

difeso da:  
PICCIONI BRUNO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

FORONCHI LAURA  
EREDE DI FORONCHI GIANCARLO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

19 618, 2013

Il Segretario

IL SEGRETARIO  
DELLA SECONDA SEZIONE  
Tiziana IACOMUCCI





(segue)

SEZIONE

N° 2

REG.GENERALE

N° 344/11 (riunificato)

UDIENZA DEL

14/03/2013

ore 09:00

**difeso da:**

PICCIONI BRUNO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

**altre parti coinvolte:**

ARCH. AIELLO SUSANNA  
VIALE DELLE RIMEMBRANZE 28/B 47900 RIMINI RN

DR.TORDI SIMONE  
VIA GARIBALDI 77 47853 CORIANO RN

ARCH. TOMMASETTI FABIO  
IN QUALITA' DI CTP  
C/O COMUNE DI CATTOLICA 47841 CATTOLICA RN

- sul ricorso n. 345/11  
depositato il 12/05/2011

- avverso AVVISO ACCERTAMENTO IN RETTIFICA n° 43521/2010 I.C.I. 2005  
contro: COMUNE DI CATTOLICA

**difeso da:**

DOTT.FRUTTETI MAURO  
SEDE 47900 RIMINI

**proposto dai ricorrenti:**

GRANDICELLI MARIA  
EREDE DI FORONCHI GIANCARLO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

**difeso da:**

PICCIONI BRUNO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

FORONCHI GIUSEPPE  
EREDE DI FORONCHI GIANCARLO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

**difeso da:**

PICCIONI BRUNO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

FORONCHI LAURA  
EREDE DI FORONCHI GIANCARLO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

**difeso da:**

PICCIONI BRUNO



(segue)

SEZIONE

N° 2

REG.GENERALE

N° 344/11 (riunificato)

UDIENZA DEL

14/03/2013

ore 09:00

VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

- sul ricorso n. 346/11  
depositato il 12/05/2011

- avverso AVVISO DI ACCERTAMENTO n° 43501/2010 I.C.I. 2004  
contro: COMUNE DI CATTOLICA

**difeso da:**

DOTT.FRUTTETI MAURO  
SEDE 47900 RIMINI

**proposto dai ricorrenti:**

GRANDICELLI MARIA  
EREDE DI FORONCHI GIANCARLO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

**difeso da:**

PICCIONI BRUNO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

FORONCHI GIUSEPPE

EREDE DI FORONCHI GIANCARLO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

**difeso da:**

PICCIONI BRUNO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

FORONCHI LAURA

EREDE DI FORONCHI GIANCARLO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

**difeso da:**

PICCIONI BRUNO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

- sul ricorso n. 347/11  
depositato il 12/05/2011

- avverso AVVISO ACCERTAMENTO IN RETTIFICA n° N 4 3 4 9 2 9010 I.C.I. 2004  
contro: COMUNE DI CATTOLICA

**difeso da:**

DOTT.FRUTTETI MAURO  
SEDE 47900 RIMINI

**proposto dai ricorrenti:**

GRANDICELLI MARIA



(segue)

SEZIONE

N° 2

REQ.GENERALE

N° 344/11 (riunificato)

UDIENZA DEL

14/03/2013

ore 09:00

EREDE DI FORONCHI GIANCARLO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

**difeso da:**  
PICCIONI BRUNO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

FORONCHI GIUSEPPE  
EREDE DI FORONCHI GIANCARLO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

**difeso da:**  
PICCIONI BRUNO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

FORONCHI LAURA  
EREDE DI FORONCHI GIANCARLO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

**difeso da:**  
PICCIONI BRUNO  
VIA DEI MILLE N. 3 47838 RICCIONE RN

Il fascicolo 344/11 riguarda il ricorso proposto da Grandicelli Maria, Foronchi Giuseppe e Foronchi Laura, nella qualità di eredi di Foronchi Giancarlo contro il Comune di Cattolica che ha loro notificato l'avviso di accertamento n. 43533 concernente l'applicazione dell'ICI per l'anno 2005 con il quale veniva accertata una maggiore imposta di Euro 77.307,73 ed interessi per Euro 19.524,70 per un totale di Euro 96.832,00 il tutto riferito alle aree fabbricabili e fabbricati indicati nell'avviso.

Il fascicolo 345/11 riguarda il ricorso di Grandicelli Maria, Foronchi Giuseppe e Foronchi Laura contro il Comune di Cattolica concernente l'I.C.I. per il 2005 con il quale veniva accertata una maggiore imposta di Euro 26.980,97 ed interessi per Euro 6.996,75 per un totale di Euro 33.978,00 il tutto riferito alle aree fabbricabili come indicate nell'avviso.

Il fascicolo 346/11 concerne il ricorso di Grandicelli Maria, Foronchi Giuseppe e Foronchi Laura contro il Comune di Cattolica che ha notificato l'avviso di accertamento n. 43501 concernente l'I.C.I. per il 2004 con il quale veniva accertata una maggiore imposta di Euro 102.153,17 ed interessi per Euro 30.669,39 per un totale di Euro 132.823,00 il tutto riferito alle aree fabbricabili e fabbricati come indicati nell'avviso di accertamento.

Il fascicolo 347/11 riguarda il ricorso di Grandicelli Maria, Foronchi Giuseppe e Foronchi Laura, contro il Comune di Cattolica che ha notificato l'avviso di accertamento n. 43492 concernente l'I.C.I. per il 2004 con il quale era accertata una maggiore imposta di Euro 18.605,15 ed interessi per Euro 5.603,43 per un totale di Euro 24.209,00 il tutto riferito alle aree fabbricabili come indicato negli avvisi.

I fascicoli sono stati riuniti.

Il Comune di Cattolica si è costituito in giudizio chiedendo il rigetto dei ricorsi.

E' stata espletata in corso di causa una CTU, onde determinare il valore venale dei beni in contestazione al fini dell'imposta I.C.I. inerenti i 4 ricorsi di cui in premessa.

La CTU risulta corposa, completa e ben motivata: essa ha inoltre recepito in parte le osservazioni del C.T. di parte Grandicelli, Rag. Vico.

Non vi è pertanto motivo di discostarsi dalle conclusioni del CTU che si trascrivono.

## CONCLUSIONI

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE OGGETTO DEI RICORSI SOPRA ESPOSTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE A METRO QUADRO E VALORI DA ATTRIBUIRE

#### ALLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DEI RICORSI SOPRA CITATI

**PER QUANTO RIGUARDA I FABBRICATI SI E' VERIFICATA LA RENDITA CATASTALE DI CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE**

**PER IL COMPARTO C2-3 Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali Via dei Gelsi Via Carpignola**

**Il C.T.U. in base alle indagini svolte determina quanto segue:**

- per l'anno 2004      €/mq. 850,00 della Superficie Complessiva
- per l'anno 2005      €/mq. 900,00 della Superficie Complessiva

**PER IL COMPARTO C2-5 Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali Zona Via Carpignola — Via Pietro Mascagni**

**Il C.T.U. in base alle indagini svolte determina quanto segue:**

- per l'anno 2004      €/mq. 850,00 della Superficie Complessiva
- per l'anno 2005      €/mq. 900,00 della Superficie Complessiva

**PER LA ZONA: Zone C/1 — Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente residenziali in corso di attuazione - Edilizia Convenzionata -**

**Zona Via Carpignola**

**Il C.T.U. in base alle indagini svolte determina quanto segue:**

- per l'anno 2004      €/mq. 310,00 della Superficie Complessiva
- per l'anno 2005      €/mq. 310,00 della Superficie Complessiva

**PER IL COMPARTO D9-3 — Zone urbane di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e commerciali all'ingrosso**

**Zona Via Cabral angolo Via Vincenzo Bellini**

**Il C.T.U. in base alle indagini svolte determina quanto segue:**

- per l'anno 2004      €/mq. 150,00 della Superficie Complessiva

- per l'anno 2005 €/mq. 165,00 della Superficie Complessiva

**PER LE ZONE G7: Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico e verde pubblico attrezzato —**

**G6 ZONE: Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico e ZONE F7: Zona Fluviale**

**Zona Via Cabral angolo Via Vincenzo Bellini**

Il C.T.U. in base alle indagini svolte determina quanto segue:

- per l'anno 2004 €/mq. 41,32 della Superficie Complessiva

- per l'anno 2005 €/mq. 41,32 della Superficie Complessiva

**RICORSO N. 346/11 Anno d'imposta 2004**

1) Via Bellini: FG. 7, MAPP. 2031, SUB. 14 Categoria D/8

RENDITA CATASTALE €12.447,00

**VALORE CONFERMATO € 653.467,50**

5) Via Carpignola: FG 4, MAPP. 4882, SUB. 18 Categoria A/3

RENDITA CATASTALE € 454,48

**VALORE CONFERMATO € 47.720,40**

6) e 7) Area fabbricabile: FG 7, particella di riferimento MAPP. 2046, COMPARTO C2-5, Superficie Complessiva del Comparto mq.7.713,00

Superficie Complessiva di competenza Eredi Foronchi mq. 6.574,56

Il C.T.U. determina il valore per l'anno 2004 in 850,00 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

**VALORE AREA MQ. 6.574,56 x 850,00 €/MQ. = € 5.588.376,00**

8) Area fabbricabile: FG 4, particella di riferimento MAPP. 4882, (ALTRI MAPP. 4889 E 4895)

Zona C1

Superficie Complessiva di competenza Eredi Foronchi mq. 735,00

Superficie Territoriale di competenza Eredi Foronchi mq. 903,00

Il C.T.U. tenendo in considerazione che trattasi di terreno edificabile in edilizia convenzionata,

determina il valore per l'anno 2004 in 310,00 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

**VALORE AREA MQ. 903,00 x 310,00 €/MQ. = € 279.930,00**

10) Via Bellini: FG 7, MAPP. 2031, SUB. 9 Categoria D/1

+

**RENDITA CATASTALE € 3.168,00 VALORE CONFERMATO € 166.320,00**

17) Via Carpignola: FG. 4, MAPP: 4888, SUB, 22

**RENDITA CATASTALE € 148,48                      VALORE CONFERMATO € 15.590,40**

19) Area Fabbricabile: FG. 7, MAPP. 10                      ZONA G7

Superficie Territoriale di competenza Eredi Foronchi mq. 10.000,00

Il C.T.U., tenendo in considerazione che trattasi di terreno sito nelle -vicinanze della S.S. 16 e della Autostrada Adriatica, determina il valore per l'anno 2004 in 41,32 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

**VALORE AREA                      MQ. 10.000,00 x 41,32 €/MQ. =                      € 413.200,00**

20) Area fabbricabile: FG.4, particella di riferimento MAPP. 4743, con MAPP. 4744 Zona G6 Zone

urbane di nuovo impianto per verde pubblico e zona F7 zona fluviale

Superficie Territoriale di competenza Eredi Foronchi mq. 334,00.

Il C.T.U., tenendo in considerazione che trattasi di terreno sito nelle vicinanze della S.S. 16 e della Autostrada Adriatica, determina il valore per l'anno 2004 in 41,32 €/mq. per cui il valore dell'area

da assoggettare ad imposta sarà:

**VALORE AREA                      MQ. 334,00 x 41,32 €/MQ.                      € 13.800,88**

21) Area fabbricabile: FG 4, MAPP. 4896 frustolo di terreno di mq, 162

INDIVIDUATA NEL PRG DEL 2004 COME ZONA C1 — Edilizia Convenzionata -

Il C.T.U., tenendo in considerazione che trattasi di terreno edificabile in edilizia convenzionata, determina il valore per l'anno 2004 in 310,00 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad

imposta I.C.I. sarà:

**VALORE AREA                      MQ. 162,00 x 310,00 €/MQ.                      € 50.220,00**

22) Area fabbricabile: FG 4, MAPP. 4653 frustolo di terreno di mq. 43

INDIVIDUATA NEL PRG DEL 2004 COME ZONA C1 — Edilizia Convenzionata -

Il C.T.U., tenendo in considerazione che trattasi di terreno edificabile in edilizia convenzionata, determina il valore per l'anno 2004 in 310,00 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

**VALORE AREA                      MQ. 43,00 x 310,00 €/MQ.                      € 13.330,00**



24) Via Dott. Ferri: FG 4; MAPP. 514, SUB. 5 Categoria Catastale A/2  
RENDITA CATASTALE € 2.207,85 VALORE CONFERMATO € 231.824,25

25) Via Dott. Ferri: FG 4; MAPP. 514, SUB. 6 Categoria Catastale C/6  
Rendita catastale € 45,71 x 105 VALORE CONFERMATO € 4.799,55

26) Via Dott. Ferri: FG 4, MAPP. 514, SUB. 7 Categoria Catastale C/6  
RENDITA CATASTALE € 51,80 x 105 VALORE CONFERMATO € 5.439,00

RICORSO N. 347/11 Anno d'imposta 2004

1) Area fabbricabile: FG. 7, Particella di riferimento MAPP. 1876 (assieme ai mappali 101 parte e 438 parte) COMPARTO C2-3 destinazione edificatoria ad iniziativa privata da unificare al n. 2 Superficie Complessiva di competenza Eredi Foronchi mq. 2.299,52

Il C.T.U. determina il valore per l'anno 2004 in 850,00 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

VALORE AREA MQ. 2.299.52 x 850.00 €/MQ. = €1.954.592,00

4) Area fabbricabile: FG 7, MAPP. 2031

COMPARTO D9-3

Zone di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e commerciali all'ingrosso.

La valutazione per mesi 4, dal 01.01.2004 al 28.04.2004, si riferisce ad una superficie parziale calcolata dal C.T.U. di mq. 13.018,00 e non mq. 13.919,00 come indicato dal Comune di Cattolica; in quanto risulta una unica area dove sono stati edificati n. 4 capannoni, man mano che i capannoni venivano completati ed accatastati viene stralciata la quota di area di pertinenza. Superficie Territoriale di competenza Eredi Foronchi mq. 13.018,00.

Il C.T.U. determina il valore per l'anno 2004 in 150,00 €/mq., in quanto trattasi di un'area artigianale situata in zona strategica (vicino alla S.S.16 ed al Casella autostradale uscita di Cattolica — Autostrada Adriatica), per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà: -

VALORE AREA MQ. 13.018.00 x 150.00 €/MQ. = € 1.952.700,00

6) Area fabbricabile: FG 7, MAPP. 2031 COMPARTO D9-3

Zone di nuovo impianto prevalentemente manifatturiere e commerciali all'ingrosso.

La valutazione per mesi 8, dal 28.04.2004 al 31.12.2004, si riferisce ad una superficie parziale calcolata dal C.T.U. di mq. 10.329,00 e non mq. 10.617,00 come indicato dal Comune di Cattolica; in quanto risulta una unica area dove sono stati edificati n. 4 capannoni, man mano che i capannoni venivano completati ed accatastati viene stralciata la quota di area di pertinenza. Superficie Territoriale di competenza Eredi Foronchi mq. 10.329,00

Il C.T.U. determina il valore per l'anno 2004 in 150,00 €/mq., in quanto trattasi di un'area Artigianale situata in zona strategica (vicino alla S.S.16 ed al Casello autostradale uscita di Cattolica — Autostrada Adriatica), per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

VALORE AREA MQ. 10.329,00 x 150,00 €/MQ. = € 1.549.350,00

7) Area fabbricabile: FG 7, MAPP. 2168 COMPARTO C2-3 destinazione G7

Zone urbane di nuovo impianto di verde pubblico e Verde pubblico attrezzato.

Superficie Territoriale di competenza eredi Foronchi mq. 3.704,00.

Il C.T.U., tenendo in considerazione che trattasi di terreno sito nelle vicinanze della S.S. 16 e della Autostrada Adriatica, determina il valore per l'anno 2004 in 41,32 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

VALORE AREA MQ. 3.704,00 x 41,32 €/MQ. = € 153.049,28

8) Area fabbricabile: FG 7, particella di riferimento MAPP. 2214 assieme alle particelle 2215 e 438 parte COMPARTO C2-3 destinazione G7

Zone urbane di nuovo impianto di verde pubblico e verde pubblico attrezzato.

Superficie Territoriale di competenza eredi Foronchi mq. 20.797,00.

Il C.T.U., tenendo in considerazione che trattasi di terreno sito nelle vicinanze della S.S. 16 e della Autostrada Adriatica, determina il valore per l'anno 2004 in 41,32 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

VALORE AREA MQ. 20.797,00 x 41,32 €/MQ. = € 859.332,04

RICORSO N. 344/11 Anno d'imposta 2005

1. Via Cabral: FG. 7, MAPP. 58 Categoria A/3

RENDITA CATASTALE € 1,28

VALORE CONFERMATO € 134,40

risulta iscritto in catasto fino al 17.01.2005

2. Via Cabral: FG 7, MAPP. 58 Sub. 2 Categoria A/3

RENDITA CATASTALE € 908,96 x 105 VALORE CONFERMATO € 95.440,80

4. Area fabbricabile: FG 7, MAPP. 10 ZONA G7 — Zone urbane di

nuovo impianto per verde pubblico e verde pubblico attrezzato.

SUPERFICIE COMPLESSIVA = 10.000,00 mq.

VALORE AREA MQ. 10.000,00 x €/MQ. 41,32 € 413.200,00

5) Area fabbricabile: FG 4, MAPP. 4743 — 4744 ZONA G6

Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico e zona F7 Zona fluviale Superficie Territoriale di competenza Eredi Foronchi mq. 334,00.

Il C.T.U., tenendo in considerazione che trattasi di terreno sito nelle vicinanze della S.S. 16 e della Autostrada Adriatica, determina il valore per l'anno 2005 in 41,32 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

VALORE AREA MQ. 334,00 x €/MQ. 41,32 € 13.800,88

E STATO ESPROPRIATO IN DATA 09.02.2005

6) Area fabbricabile: FG 4, MAPP. 2372 ZONA F7 — Zona fluviale urbana.

SUPERFICIE TERRITORIALE = mq. 206,00.

VALORE AREA MQ. 206,00 x €/MQ. 41,32 = € 8.511,92

7) Area fabbricabile: FG 7, particella di riferimento MAPP. 2046 COMPARTO C2-5 Superficie Complessiva del Comparto a mq. 7.713,00.

Superficie Complessiva di competenza Eredi Foronchi corrispondeva a mq. 6.574,56.

Il C.T.U. determina il valore per l'anno 2005 in 900,00 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

VALORE AREA MQ. 6.574,56 x 900,00 €/MQ. = € 5.917.104,00

Area fabbricabile: FG. 4, MAPP. 4896 frustalo di terreno di mq. 162

INDIVIDUATA NEL PRG DEL 2004 COME ZONA CI — Edilizia Convenzionata -

11

Il C.T.U., tenendo in considerazione che trattasi di terreno edificabile in edilizia convenzionata, determina il valore per l'anno 2005 in 310,00 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

VALORE AREA MQ. 162,00 x 310,00 €/MQ. € 50.220,00

9) Area fabbricabile: FG 4., MAPP. 4653 frustalo di terreno di mq. 43

INDIVIDUATA NEL PRG DEL 2004 COME ZONA C1 — Edilizia Convenzionata - Il C.T.U., tenendo in considerazione che trattasi di terreno edificabile in edilizia convenzionata, determina il valore per l'anno 2005 in 310,00 €/mq, per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

VALORE AREA MQ. 43,00 x 310,00 €/MQ. € 13.330,00

**RICORSO 345/11 ANNO D'IMPOSTA 2005**

1 e 2 Area fabbricabile: FG 7, MAPP. 2163 COMPARTO C2-3

IL VALORE ATTRIBUITO DAL COMUNE DI CATTOLICA IN SEDE DI PROPOSTA DI ACCERTAMENTO CON ADESIONE E' PARI A € 3.671.970,00

SUPERFICIE COMPLESSIVA del COMPARTO = mq. 3.184,50.

SUPERFICIE COMPLESSIVA DI COMPETENZA EREDI FORONCHI pari ad una percentuale di 72,21% = mq. 2.299,52 fino alla data del 05.08.2005.

SUPERFICIE COMPLESSIVA DI COMPETENZA EREDI FORONCHI pari ad una percentuale di 75,47% = mq. 2.403,34 dopo la data del 05.08.2005 fino al 31.12.2005

VALORE AREA fino al 05.08.2005 MQ. 2.299,52 x 900,00 €/MQ. = € 2.069.568,00

VALORE AREA dal 05.08.2005 al 31.12.2005

MQ. 2.403,34 x 900,00 €/MQ. = € 2.163.006,00

5) Area fabbricabile: FG 7, MAPP. 2168 COMPARTO C2-3

DESTINAZIONE G7 - Zone urbane di nuovo impianto di verde pubblico e verde pubblico attrezzato.

SUPERFICIE TERRITORIALE = MQ. 3.704,00

Il C.T.U., tenendo in considerazione che trattasi di terreno sito nelle vicinanze della S.S. 16 e della Autostrada Adriatica, determina il valore per l'anno 2005 in 41,32 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

VALORE AREA MQ. 3.704,00 x 41,32 €/MQ. € 153.049,28

6) Area fabbricabile: FG 7, particella di riferimento MAPP. 2214 COMPARTO C2-3

DESTINAZIONE G7 - Zone urbane di nuovo impianto di verde pubblico e verde pubblico attrezzato  
SUPERFICIE TERRITORIALE = mq. 20.797,00

Il C.T.U., tenendo in considerazione che trattasi di terreno sito nelle vicinanze della S.S.16 e della Autostrada Adriatica, determina il valore per l'anno 2005 in 41,32 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

VALORE AREA                      MQ. 20.797,00 x 41,32 €/MQ. =                      € 859.332,04

7 Area fabbricabile: FG 7, MAPP. 86. COMPARTO C2-3

DESTINAZIONE G7 - Zone urbane di nuovo impianto di verde pubblico e verde pubblico attrezzato.

SUPERFICIE TERRITORIALE = mq. 4.370,00.

Il C.T.U., tenendo in considerazione che trattasi di terreno sito nelle, vicinanze della S.S. 16 e della Autostrada Adriatica, determina il valore per l'anno 2005 in 41,32 €/mq, per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

VALORE AREA                      MQ. 4.370,00 x 41,32 €/MQ.                      € 180.568,40

8) Area fabbricabile: FG 7, MAPP. 2031 COMPARTO D9

DESTINAZIONE ARTIGIANALE SUPERFICIE TERRITORIALE = mq. 20.797,00

Il C.T.U., tenendo in considerazione che trattasi di terreno sito nelle vicinanze della S.S. 16 e della Autostrada Adriatica, determina il valore per l'anno 2005 in 41,32 €/mq. per cui il valore dell'area da assoggettare ad imposta I.C.I. sarà:

VALORE AREA                      MQ. 10.329,00 x 165,00 €/MQ.                      € 1.704.285,00

Si espone di seguito, quale sintesi del lavoro svolto, il valore imponibile delle singole unità immobiliari e complessivo.

In particolare, le tabelle utilizzate per la esposizione dei dati in parola, riepilogano i valori per ogni singola unità immobiliare, individuata dal cronologico ad essa attribuita in ogni avviso di accertamento, attribuiti:

- 1) nella prima colonna, dal C.T.U.,
- 2) nella seconda colonna, dal Comune di Cattolica
- 3) nella terza colonna, dal signor Giancarlo Foronchi e suoi eredi.

Il Comune di Cattolica, sulla base dei valori perizati dal C.T.U., dovrà rimettere gli avvisi di accertamento impugnati, tenendo conto dell'imposta già versata dai Signor Giancarlo Foronchi.

A) Avviso di accertamento N. 43.492 in data 02.12.2010, relativo all'anno d'imposta 2004.

Valore imponibile delle unità immobiliari, da accertare

PROGR	STIMA C.T.U. FINO AL 28.04.2004	STIMA C.T.U. FINO AL 31.12.2004	STIMA COMUNE FINO AL 28.04.2004	STIMA COMUNE FINO AL 31.12.2004	STIMA FORONCHI
1	€ 1.954.592,00	€ 1.954.592,00	€ 3.671.970,00	€ 3.671.970,00	€ 1.609.664,00
2	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
3	STRALCIATO				
4	€ 1.952.700,00	€ 1.549.350,00	€ 1.432.267,00	€ 1.093.267,00	€ 391.294,00
5	STRALCIATO				
6	VALUTATO AL PUNTO 4)				
7	€ 153.049,28	€ 153.049,28	€ 153.049,28	€ 153.049,28	€ 114.824,00
8	€ 859.332,04	€ 859.332,04	€ 859.332,04	€ 859.332,04	€ 644.707,00
9	PRESCRITTO				
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.919.673,32</b>	<b>€ 4.516.323,32</b>	<b>€ 6.116.618,32</b>	<b>€ 5.777.618,32</b>	<b>€ 2.760.489,00</b>

16

B) Avviso di accertamento N. 43.501 in data 02.12 2010, relativo all'anno d'imposta  
2004

PROGR.	STIMA DEL C.T.U.	STIMA DEL COMUNE	STIMA DI FORONCHI
1	€ 653.467,50	€ 653.467,50	€ 484.365,00
2	I.C.I. CORRETTAMENTE VERSATA		
3	I.C.I. CORRETTAMENTE VERSATA		
4	I.C.I. CORRETTAMENTE VERSATA		
5	€ 47.720,40	€ 47.720,40	€ 40.264,00
6	€ 5.588.376,00	€ 13.587.426,48	€ 4.070.848,45
6		€ 7.580.995,02	
7	VEDI VALUTAZIONE DI CUI AL PUNTO 6)		
8	€ 279.930,00	€ 279.930,00	€ 280.000,00
9	I.C.I. CORRETTAMENTE VERSATA		
10	€ 166.320,00	€ 166.320,00	NON INDIVIDUABILE
11	I.C.I. CORRETTAMENTE VERSATA		
12	I.C.I. CORRETTAMENTE VERSATA		
13	I.C.I. CORRETTAMENTE VERSATA		
14	I.C.I. CORRETTAMENTE VERSATA		
15	I.C.I. CORRETTAMENTE VERSATA		
16	I.C.I. CORRETTAMENTE VERSATA		
17	€ 15.590,00	€ 15.590,00	NON INDIVIDUABILE
18	STRALCIATO		
19	€ 413.200,00	€ 413.200,00	€ 310.000,00
20	€ 13.800,88	€ 13.800,88	€ 10.354,00
21	PRESCRITTO		
22	€ 50.220,00	€ 50.220,00	€ 0,00
23	€ 13.330,00	€ 13.330,00	€ 0,00

24	€ 231.824,25	€ 231.824,25	NON INDIVIDUABILE
25	€ 4.799,55	€ 4.799,55	NON INDIVIDUABILE
26	€ 5.439,00	€ 5.439,00	NON INDIVIDUABILE
<b>TOTALE</b>	<b>€ 7.468.427,58</b>	<b>€ 9.461.046,60</b>	<b>€ 5.195.831,45</b>

C) Avviso di accertamento N. 43.521 in data 02.12.2010, relativo all'anno d'imposta 2005

PROGRESSIVO	STIMA C.T.U.	STIMA C.T.U.	STIMA COMUNE	STIMA FORONCHI
IMMOBILE	SINO AL 04/08/2005	SINO AL 31/12/2005		
1	€ 2.069.568,00	€ 2.163.006,00	€ 6.581.300,00	€ 2.247.000,00
			€ 3.671.970,00	
2	VEDI PUNTO 1)	VEDI PUNTO 1)		
3	STRALCIATO	STRALCIATO		
4	STRALCIATO	STRALCIATO		
5	€ 153.049,28	€ 153.049,28	€ 153.049,28	€ 114.824,00
6	€ 859.332,04	€ 859.332,04	€ 859.332,04	€ 644.707,00



7	€ 180.568,40	€ 180.568,40	€ 180.568,40	€ 135.470,00
8	€ 1.704.285,00	€ 1.704.285,00	€ 1.093.551,00	€ 391.294,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.966.802,72</b>	<b>€ 5.060.240,72</b>	<b>€ 5.958.470,72</b>	<b>€ 3.533.295,00</b>

D) Avviso di accertamento n. 43.533 in data 02.12.2010, relativo all'anno d'imposta 2005.

PROGRESSIVO	STIMA C.T.U.	STIMA COMUNE	STIMA FORONCHI	
IMMOBILE				
1	€ 11,20	€ 11,20	€ 0,00	
2	€ 95.440,80	€ 95.440,80	NON DETERMINABILE	
3	STRALCIATO			
4	€ 413.200,00	€ 413.200,00	€ 310.000,00	
5	€ 1.150,07	€ 1.150,07	€ 7.248,83	
6	€ 8.511,92	€ 8.511,92	€ 6.386,00	
7	€ 5.917.104,00	€ 12.731.804,00		

17

		€ 7.580.995,02	€ 4.775.749,00	(Il Comune ha riveduto la sua stima)
8	€ 50.220,00	€ 50.220,00	€ 0,00	(Foronchi riteneva Intercluso il terreno)
9	€ 13.330,00	€ 13.330,00	€ 0,00	(Foronchi afferma che il terreno è stato utilizzato per banchinare il Tavollo)
<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.498.967,99</b>	<b>€ 8.162.859,01</b>	<b>€ 5.099.383,83</b>	

18

Situazione aggiornata al: 04/09/2012

Dati della ricerca

Catasto: Terreni - Comune: CATTOLICA - Codice: C357

Partita: 4336

Immobili individuati: 16

Motivazione: Urbanistica

Elenco Immobili

FOGLIO	PARCELLA SUB	QUALITA'	CLASSE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	PORZIONI
4	2089	SEMIN ARBOR	1	EURO 0,46	EURO 0,35	
4	4570	SEMIN ARBOR	2	EURO 0,79	EURO 0,66	
4	4597	SEMIN ARBOR	2	EURO 1,20	EURO 0,99	
4	2167	SEMIN ARBOR	2	EURO 0,52	EURO 0,43	
4	2372	SEMIN ARBOR	2	EURO 1,54	EURO 1,28	
4	2090	SEMIN ARBOR	1	EURO 2,95	EURO 2,21	
4	2371	FU D ACCERT				
4	4593	SEMIN ARBOR	2	EURO 1,87	EURO 1,55	
4	4605	SEMIN ARBOR	1	EURO 3,85	EURO 2,89	
4	4599	SEMIN ARBOR	2	EURO 1,48	EURO 1,22	
4	4569	SEMIN ARBOR	2	EURO 2,01	EURO 1,66	
4	4594	SEMIN	2	EURO 4,46	EURO 3,69	

18

		ARBOR				
4	4571	SEMIN ARBOR	2	EURO 0,14	EURO 0,12	
4	4606	SEMIN ARBOR	1	EURO 1,04	EURO 0,78	
4	2169	SEMIN ARBOR	2	EURO 23,76	EURO 19,66	
4	4492	SEMIN ARBOR	1	EURO 4,01	EURO 3,01	

I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Dunque il ricorso va accolto nel limite delle conclusioni della CTU.

Stante la complessità della materia trattata si ritiene equa la compensazione delle spese di causa.

Le spese di CTU sono poste definitivamente a carico delle parti in misura uguale, così come da liquidazione del Sig. Presidente.

P.Q.M.

Accoglie parzialmente il ricorso nel limite delle conclusioni della CTU.

Spese di lite compensate.

Spese di CTU a carico delle parti, ciascuna per la metà.

Rimini, il 14 marzo 2013

L'estensore

Celio Piccioni



Il Presidente

Ottavio Ferrari Acciaoli