

TI_GERICHTE 50.1995.25 vom 2. April 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-04-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1995.25

FR: TI_GERICHTE 50.1995.25 du 2 avril 1997

IT: TI_GERICHTE 50.1995.25 del 2 aprile 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

+ fattore di ponderazione usualmente applicata dai giudici delle espropriazioni e dagli uffici cantonali di stima (cfr. art. 3 del Regolamento 23 ottobre 1990 sulle norme tecniche di esecuzione delle stime ufficiali). Il valore (cubi)metrico viene calcolato in base al valore a nuovo della costruzione e dei costi secondari, deprezzati di norma secondo la vetustà. Il valore a reddito si desume invece dal reddito lordo annuo, capitalizzato ad un tasso corrispondente di regola a quello d'interesse praticato in media per le ipoteche di 1° rango, aumentato di 1-3 punti a dipendenza della destinazione e della vetustà dell'immobile. Quanto al fattore di ponderazione, viene determinato in funzione del genere della costruzione. 2.3. Poste queste brevi premesse, appare evidente come la richiesta dell'espropriata volta ad ottenere un risarcimento corrispondente al valore a reddito della cantina si ponga in urto con gli insegnamenti della dottrina di estimo e non possa pertanto essere accolta. Neppure il tasso di capitalizzazione del 4.5% preso in considerazione dalla ricorrente può essere condiviso. In effetti, il tasso d'interesse medio praticato negli ultimi decenni sulle ipoteche di 1° rango è del 5.5% (1992-1982 6.37%, 1982-1972 5.24%, 1972-1962 4.9%; per il periodo 1982-1962 cfr. DTF 113 Ib 39 consid. 4b), cui si devono aggiungere almeno 2 punti per la vetustà e la destinazione a magazzino della proprietà (Nägeli-Hungerbühler, op. cit., p. 112). Il tasso di capitalizzazione del 6.5% utilizzato dalla prima istanza si avvera pertanto del tutto favorevole all'espropriata. Quello invocato dall'insorgente in base alle modalità d'estimo esposte nella RDAT 1988 N. 72 non è d'altronde applicabile alla fattispecie, poiché il magazzino espropriato non si configura certamente alla stregua di un "Liebhaberobjekt". Il valore a reddito della proprietà deve pertanto essere fissato in fr. 120'000.- come generosamente deciso dal Tribunale di espropriazione. 2.4. Allo scantinato è stato assegnato un valore metrico di fr. 100.- il mc. Se si pon mente alla vetustà dell'immobile ed al suo stato di conservazione, anche questa valutazione si appalesa oltremodo magnanima. Il Tribunale cantonale amministrativo l'avrebbe senz'altro ridotta se non fosse tenuto ad ossequiare il divieto delle reformatio in peius sancito dall'art. 65 cpv. 4 PAmM. 2.5. I due mappali dedotti in esproprio sono fabbricati promiscui. In parole povere, trattasi di due locali collegati fra loro posti al di sotto delle abitazioni che insistono sui mapp. _____ e _____. La proprietà non ha terreno proprio. Il suolo sottostante fa parte delle part. _____ e _____. La ricorrente non può quindi pretendere che al valore della costruzione venga sommato quello di un sedime che con ogni evidenza non le appartiene. 2.6. Il primo giudice ha applicato un rapporto di ponderazione di 1:1 tra la stima a reddito e quella metrica, giungendo così ad

accertare in fr. 78'717.50 il valore venale della cantina _____. Il risultato è corretto, ritenuto come il genere di proprietà dedotto in esproprio non consenta di applicare un fattore di ponderazione superiore a 1. 3. La ricorrente contesta infine la durata di corresponsione degli interessi stabilita dalla prima istanza. A giusto titolo. Sull'indennità definitiva decorrono gli interessi al saggio usuale e ciò a far tempo dalla data dell'anticipata immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr). Per prassi costante detto saggio corrisponde a quello fissato e regolarmente aggiornato dal Tribunale federale in applicazione degli art. 19 bis cpv. 4 e 76 cpv. 5 LFespr. Con decisione 13 ottobre 1993 la I Corte di diritto pubblico del Tribunale federale ha ridotto il tasso usuale applicabile in ambito espropriativo dal 5.5% al 5%, con effetto dal 1° ottobre 1993. Per sanare la svista nella quale è incorso il Tribunale di espropriazione arrestando la decorrenza degli interessi al 30 settembre 1993, il dispositivo 1 dell'impugnata sentenza viene riformato e completato in modo che l'espropriata possa effettivamente percepire tutti gli interessi cui ha diritto (da non confondere con gli interessi legali di mora dovuti a partire dal momento in cui l'indennità d'espropriazione diventa esigibile; cfr. art. 54 cpv. 1 Lespr). 4. Stante quanto precede, il ricorso dev'essere parzialmente accolto. Questo esito impone di ripartire tra le parti la tassa di giustizia, tenendo conto della quasi totale soccombenza dell'insorgente (art. 28 PAmM). Per le stesse ragioni si giustifica l'assegnazione di congrue ripetibili al comune di _____, che si è fatto patrocinare da un legale (art. 31 PAmM). In effetti, la regola prevista dall'art. 73 Lespr fa stato soltanto in prima istanza, mentre in sede di ricorso sono applicabili, giusta il rinvio dato dall'art. 50 cpv. 3 Lespr, i citati art. 28 e 31 PAmM (STA 24.8.90 in re C. e B./Stato del Canton Ticino). Per questi motivi, visti gli art. 9, 11, 49, 50, 53, 54 Lespr; 18, 28, 31, 49 e 65 PAmM, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza il dispositivo 1 della sentenza 22 novembre 1995 (no. 10/91-92) del Tribunale di espropriazione della giurisdizione sottocenerina è annullato e riformato come segue: "1. Per l'espropriazione formale dei mapp. no. _____/_____ e _____/_____ il comune di _____ verserà all'espropriata un'indennità complessiva di fr. 78'717.50 oltre interessi ai seguenti tassi annui: - del 6.5% dal 4.1.1993 31.3.1993 - del 5.5% dal 1.4.1993 al 30.9.1993 - del 5% dal 1.10.1993 in avanti." 2. La tassa di giudizio di fr. 1'000.-- è posta per 9/10 a carico della ricorrente e per il resto a carico del comune di _____. L'insorgente verserà al resistente fr. 1'080.-- per titolo di ripetibili. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente
Il segretario