

ALL'ILL./mo SIG. PRESIDENTE CAVALLARO

TRIBUNALE DI BRINDISI

ESPROPRIAZIONE DI TERRENI SITUATI NEL TERRITORIO DI BRINDISI ALLA CONTRADA "PARADISO" PER CONTO DELL'I. A. C. P. e determinazione DELLA INDENNITA' SPETTANTE ALLE DITTE: DOTT. FRANCESCO OLIVIERI; SIG. MIGGIANO DOMENICO; SIG/ra MIGGIANO PASQUALINA; SIG. CATALANO COSTIMO.

MANDATO E SOPRALUOGHI

Il Presidente del Tribunale di Brindisi, con sua ordinanza del 20/3/1965 stabiliva che la valutazione degli immobili di cui alla sopra enunciata espropriazione fosse eseguita dal sottoscritto Dott. Ing. Pietro Suma, residente alla Via Campo Sportivo N°5, San Vito dei Normanni (BR) -

In data 4/4/1965 il sottoscritto faceva pubblicare nell'Albo Pretorio dell'I. A. C. P. l'avviso per l'inizio delle operazioni peritali ai sensi della legge 25/6/1865 N° 2359 sulla espropriazione per causa di pubblica utilità e avvisava anche le parti con raccomandata avendo fissato il sopralluogo per il giorno 9/4/1965. Nel qual giorno il perito ebbe a visitare i terreni oggetto della suddetta espropriazione prendendo visione delle cartelle planimetrie e...

Alla predetta visita erano presenti i Consulenti di parte, i Sigg. proprietari e l'Avv. Vittorio Palermo. Essi ricordarono al perito i prezzi praticati nella zona e gli aumenti avvenuti in questi ultimi tempi di questi beni edilizi.

Dopo aver preso in considerazione gli elementi necessari alla stima, ebbe ad effettuare il 30/4/1965 una seconda visita, sia per completare i rilievi del caso, sia per informarsi sugli elementi caratteristici di edifici costruiti nella zona e dei relativi prezzi unitari praticati per queste zone.

In tale giorno venne effettuato anche un controllo delle superfici di queste aree con la scorta delle carte catastali che alliga alla presente relazione.

10

Premesso che:

alla Ditta Dott. Olivieri Francesco fondo situato alla Contrada "Paradiso" Agro di Brindisi F. 28 Part. 89 vigneto di 2cl. con ~~xx~~ R. D. di £699,90 R. A. £ 46,25; superficie espropriata mq. 3192, venne offerta un'indennità di £. 4.149.600;

alla Ditta Miggianno Pasqualina, fondo situato alla Contrada "Paradiso" Agro di Brindisi F. 28 Part. 90 vigneto di 2 Cl. con R. D. di £. 184,80 R. A. di £. 12,76, superficie espropriata mq. 888, venne offerta un'indennità di £. 1.154.400;

alla Ditta Miggianno Domenico di Antonio, fondo situato alla Contrada "Paradiso" Agro di Brindisi F. 28 Part. 131 seminativo con R. D. di £.197,40 R. A. £. 13, 63, superficie espropriata mq. 940, venne offerta un'indennità di £. 1.222.000;

alla Ditta Catalano Cosimo, fondo situato alla Contrada "Paradiso" Agro di Brindisi F. 28 Part. 132 seminativo con R. D. di £.217,14 R. A. £.149,93, superficie espropriata mq. 1034, venne offerta un'indennità di £.1.144.200.

~~XXXXXXXXXX~~

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSIDERAZIONI TECNICHE

Le aree fabbricabili in oggetto sono situate nella parte dell'I. A. C.P. si estendono lungo la strada vicinale "TORRETTA" (lunghezza ml.118,80 e profondità media ml.50) e confinano a Nord con proprietà Olivieri, a Sud con proprietà dell'I. A. C. P., ad Est con vicinale "TORRETTA", ad Ovest con la proprietà dell'I. A. C. P..

Trattasi di una zona periferica, purtuttavia, esiste nelle vicinanze un congruo numero di terreni fabbricati, con costruzioni relativamente recenti, fra loro similari sia per la entità sia per il tipo di usufruimento e che la relativa area totale fra coperta e scoperta non si differenzia molto dalla entità di quella da stimare.

In definitiva, ^{specifichiamo} ~~XXXXXXXXXX~~, che l'area in oggetto é in vicinanza di un centro abitato; é in una zona dove la fabbricabilità ha una tendenza ad espandersi; ha accesso ~~indiretto~~ alle strade pubbliche; si può permettere, infine, al costruendo fabbricato di fruire delle comodità comuni agli altri fabbricati

del concentrico (acqua potabile, luce elettrica, fogna, etc. etc.). Ora é evidente che queste caratteristiche essenziali ci danno la fabbricabilità civile.

L'art. 40 della legge N°2359 del 25/6/1865 e la N°2892 del 15/1/1885 stabiliscono che le indennità da corrispondere in caso di espropriazione parziale deve essere uguale alla differenza tra il valore dell'intero immobile e quello della parte rimanente. Essendo inoltre la espropriazione soggetta alla applicazione della legge per Napoli del 15/1/1885 e non potendosi accertare con contratti di fitto di data certa il valore legale quale coacervo di dieci annualità esso sarà calcolato con coacervo di dieci annuità di reddito imponibile catastale agli effetti dell'imposta. Tale valore legale verrà mediato col valore venale per il calcolo del valore da applicare nella valutazione dell'indennità di occupazione da corrispondere alle Ditte espropriate. Infine non si prenderanno in considerazione i prezzi offerti dall'Amm./ne espropriante (prezzi forniti al sottoscritto dall'Avv. di parte V. Palermo) per altre aree espropriate, anche se accettati dalle parti interessate, perché essi non rappresentano, come stabilisce l'art. 39 della legge 1865, i prezzi praticati nella libera contrattazione.

METODI DI STIMA E VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI- Tutto ciò premesso e considerato il sottoscritto rileva che per ottenere il più probabile valore venale del suolo in oggetto é opportuno mettere al confronto le risultanze dei sottospecificati metod' di stima, facendone la media aritmetica nel caso i risultati non differiscano sensibilmente tra loro.

- a) Metodo del costo di ricostruzione di immobili similari in base agli elementi costitutivi;
- b) Metodo della capitalizzazione del reddito annuo ritraibile;
- c) Metodo del prezzo di mercato o di compra-vendita, o valore venale di aree simili in condizioni analoghe.

METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE- Le costruzioni delle case dell' I.A.C.P. (lotti 15 e 16) furono appaltate per un importo complessivo di circa cento-milioni; e precisamente dalle indagini eseguite dal sottoscritto, l'importo totale di due di queste costruzioni, senza il valore dell'area, risultò pertanto al suo completamento di circa £. 112.000.000.

oltre da statistiche per opere simili a quelle in esame risulta che il costo dell'area strettamente necessario ha un incidenza del 10-20% del costo della costruzione. Per il caso in esame l'area strettamente necessaria alle costruzioni costituisce solo il 50% circa di quella totale occupata. Si può ritenere quindi per il caso nostro che l'incidenza del costo dell'area da occupare rispetto al costo di costruzione sia del 30%.

Il valore totale dell'area risultò quindi:

$$12.000.000 \times 0,30 = 3.360.000$$

~~ma se si considera che il valore dell'area da occupare è pari al 50% del valore della sola costruzione si ha un valore complessivo di £. 145.600.000.~~

summando trentatremilioneiseicentomila al valore della sola costruzione si ha un valore complessivo di £. 145.600.000.

Poiché questo valore comprende il complesso dell'area della costruzione è evidente che il valore attuale dell'area è uguale alla differenza tra il valore dell'immobile innanzi ricavato e il valore del costo di ricostruzione: $145.600.000 - 112.000.000 = 33.600.000$.

La cifra innanzi ricavata diviso l'area nostra in esame (6.000 circa) ci dà £. 5.560 a mq. di superficie.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

L'I. A. C. P. per realizzare due lotti alla stato attuale dovrebbe impiegare un capitale complessivo di £. 1.200.000 realizzando 36 appartamenti che ci danno la possibilità di ricavare dal nuovo fabbricato un fitto annuo medio di £. 7.200.000 (tenendo una media di £. 200.000 annue per ogni appartamento). Adottando il saggio medio del 5% si ha un valore capitale di £.

$$1.200.000 / 0,05 = 144.000.000$$

Sottraendo il valore della sola costruzione avremo il valore della sola area uguale a £. 34.000.000 che diviso per la superficie in esame ci dà £. 5.660 per mq. di superficie.

METODO PREZZO DI MERCATO O DI COMPRA-VENDITA

Da indagini documentabili di aree in condizioni analoghe all'area in oggetto si è portati a prendere quale termine di paragone il suolo acquistato dal Sig. Carone nel 1963 in Contrada "Paradiso" a £. 5.000.

A tale proposito si riportano qui di seguito i prezzi praticati nelle

compra-vendite di zone vicine simili a quella espropriata:

ricordiamo la espropriazione UNRRAL-CASA (Perizia uff. del Dott. Ing. Giovanni Valente) a £. 5.200 per mq.

Fondo Olivieri (Perizia del Dott. Ing. Salerno) a £. 6.800 per mq. di superf.

Fondo De Tommasi - Comune di Brindisi per la costruzione di scuole a £. 7.200 per mq. di superficie.

Fondo Passante Tommaso - Comune di Brindisi il 2/9/1963 a £. 7.200 per mq. di superficie.

Fondo De Giorgio acquistato dal Sig. Pinto a £. 7.100 per mq. di superficie.

Risulta un media di £. 6.416

tenendo in evidenza che alla Contrada in questione i prezzi, in questi ultimi tempi sono aumentati in modo sorprendente, possiamo senza tema di esagerare arrotondare questo prezzo unitario a £. 6.450.

Detto prezzo non può ritenersi eccessivo stando alla ottima ubicazione e alla sua forma regolare, alla prospicienza su una strada, la presenza di tutti i servizi ed infine lo sviluppo edilizio della zona.

MEDIA ARITMETICA DEI RISULTATI DEI TRE METODI SOPRA ESPOSTI

Poiché i risultati dei tre metodi di stima non differiscono sensibilmente tra loro, si può assumere quale valore venale, allo stato attuale, la media aritmetica dei valori anzidetti e si ha pertanto:

- a) con il 1° metodo £.....£.5.560 per mq. di superficie
- b) con il 2° metodo£.5.660 per mq. di superficie
- c) ed infine con il 3° metodo£.6.450 per mq. di superficie.

Ha tenuto inoltre presente che a termine dei criteri di stima, il sottoscritto dovrebbe a norma dell' art. 40 della legge 25/6/1865, trattandosi di occupazione parziale, calcolare l'indennità quale differenza tra il valore dello intero e quello delle parti rimanenti; ma poichè le parti residue delle espropriazioni sono tali che non risentiranno alcun deprezzamento dopo la decurtazione, perciò si ritiene di poter procedere seguendo la norma dettata dalla suddetta legge, determinando il valore da applicare per metro quadrato della zona in esproprio. (Art. 39)

In definitiva per le considerazioni precedenti si ritiene di poter applicare per la determinazione della indennità spettante alle Ditte in espropriazione

Il valore venale di £.5.890 risultante dalla media dei valori sopra accertati.

INDENNITA' DA CORRISPONDERE AGLI ESPROPRIATI

1°) Sig. Dott. Olivieri Francesco

la zona da espropriare comprende una parte della particella 89 del F. 28 e misura mq. 3.192.

Il valore venale: mq. 3.192 a £.5.890 =£..... 18.800.680

valore legale £. 669,90x10=£. 6.699

Indennità di espropriazione risulta la media dei valori precedentemente ricavati di £. complessive 9.403.689

2°) Sig/ra Miggiano Pasqualina

la zona da espropriare comprende una parte della particella 90 del F. 28 e misura mq. 888.

Il valore venale: mq. 888 a £. 5.890 =£.....5.230.320

valore legale £.184,80x10=£. 1.848

Indennità di espropriazione risulta la media dei valori precedentemente ricavati di £. complessive2.615.084

3°) Sig. Miggiano Domenico

la zona da espropriare comprende una parte della particella 131 del F.28 e misura mq. 940.

Il valore venale: mq; 940 a £. 5.890 =£.....5.536.600

valore legale £. 197,40x10= £.1.974

Indennità di espropriazione risulta la media dei valori precedentemente ricavati di £. complessive2.769.287

4°) Sig. Catalano Cosimo

la zona da espropriare comprende una parte della particella 132 del F. 28 e misura mq. 1034.

Il valore venale: mq. 1.034 a £. 5.890= £.....6.090.260

valore legale £.217,14x10=£.2.217,40

Indennità di espropriazione risulta la media dei valori precedentemente ricavati di £. complessive..... 3.046.215

Tanto in evasione al mandato ricevuto

In fede

 Dr. Emilio Manno

VERBALE DI DEPOSITO E GIURAMENTO PERIZIA-

Il giorno millenovecentosessantacinque il giorno venti del mese di Marzo nel Tribunale di Brindisi, avanti di noi, Dott. Angelo Cavallari, Presidente del Tribunale di Brindisi col Cancelliere Capo Cav. S. De Carlo, è comparso Dott. Ing. Pietro Suma, nato a Ceglie Messapico il 28/12/1923, residente a San Vito dei Normanni ed domiciliato alla Via Campo Sportivo N°5, in quale occasione del nostro decreto presenta e deposita la relazione di perizia di stima degli immobili espropriati per pubblica utilità alle Ditte:

- a) Dott. Olivieri Francesco-
- b) Sig./ra Miggiano Pasqualina-
- c) Sig. Miggiano Domenico-
- d) Sig. Catalano Cosimo-

come da nota Prefettizia N° 50582 del 5.1.1965 chiede di prestare il prescritto giuramento.-

Previo le avvertenze e diffide di legge esso Dott. Ing. Pietro Suma giura ripetendo la formula: « GIURO di essere e fedelmente aver proceduto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere ai GIUDICI la verità!!!-»

La relazione contenuta di N° (sette) metri fogli.

Letto, confermato e sottoscritto.

San Vito dei Normanni li 10/3/1965

IL PERITO

(Dott. Ing. Pietro Suma)

P. Suma

IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE

(Dott. A. CAVALLARI)

A. Cavallari

IL CANCELLIERE CAPO

(Cav. S. DE CARLO)

S. De Carlo