

TI_GERICHTE 33.2001.117 vom 26. November 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-11-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_33.2001.117

FR: TI_GERICHTE 33.2001.117 du 26 novembre 2001

IT: TI_GERICHTE 33.2001.117 del 26 novembre 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

per le persone sole, almeno 14690 franchi e al massimo 16290 franchi;

E. 2

per i coniugi, almeno 22035 franchi e al massimo 24435 franchi;

E. 3

per gli orfani e per i figli che danno diritto a una rendita per figli dell'AVS o dell'AI, almeno 7745 franchi e al massimo 8545 franchi. Per i due primi figli si prende in considerazione la totalità dell'importo determinante, per due altri figli due terzi ciascuno e per ogni altro figlio un terzo; b. la pigione di un appartamento e le relative spese accessorie. In caso di presentazione di un conguaglio per le spese accessorie, non si può tenere conto né di un pagamento di arretrati né di una richiesta di restituzione." (cpv. 1) " Per le persone che vivono a casa e per le persone che vivono in un istituto sono inoltre riconosciute le spese seguenti: a. spese per il conseguimento del reddito fino a concorrenza del reddito lordo dell'attività lucrativa; b. spese di manutenzione di fabbricati e interessi ipotecari fino a concorrenza del ricavo lordo dell'immobile; c. premi versati alle assicurazioni sociali della Confederazione, eccettuata l'assicurazione malattie; d. importo forfettario annuo per l'assicurazione obbligatoria delle cure medico-sanitarie. L'importo forfettario deve corrispondere al premio medio cantonale per l'assicurazione obbligatoria delle cure medico-sanitarie (compresa la copertura infortuni); e. pensioni alimentari versate in virtù del diritto di famiglia (cpv. 3)." Dal 1° gennaio 1999 (sino al 31 dicembre 2000) l'importo massimo computabile a titolo di fabbisogno è pari a Fr. 16'460.- per persone sole, Fr. 24'690.- per coniugi, Fr. 8'630.- per il primo e per il secondo figlio o orfano, Fr. 5'755.- per il terzo e per il quarto figlio o orfano e Fr. 2'880.- per il quinto e successivi figli o orfani (Decreto esecutivo concernente la legge federale sulle prestazioni complementari all'AVS/AI del 18 novembre 1998). A decorrere dal 1° gennaio 2001, invece, gli importi massimi destinati alla copertura del fabbisogno vitale sono aumentati a Fr. 16'880.- per persone sole, Fr. 25'320.- per coniugi e, per orfani e figli che danno diritto ad una rendita per figli AVS o dell'AI, a Fr. 8'850.- (cfr. art. 1 dell'Ordinanza 01 sull'adeguamento delle prestazioni complementari all'AVS/AI del 18 settembre 2000). 2.5. Ancora, giusta l'art. 3c cpv. 1 LPC i redditi determinanti comprendono: "a. le entrate in denaro o in natura provenienti dall'esercizio di un'attività lucrativa. Un importo di 1000 franchi per le persone sole e di 1500 franchi per i coniugi e le persone con figli che hanno o danno diritto a una rendita è dedotto dal reddito annuo proveniente dall'esercizio di un'attività lucrativa, il saldo

è computato in ragione di due terzi. Per gli invalidi ai sensi dell'articolo 2c lettera d, il reddito dell'attività lucrativa è interamente computato; b. il reddito proveniente da sostanza mobile e immobile; c. un quindicesimo della sostanza netta oppure un decimo per i beneficiari di rendite di vecchiaia, nella misura in cui superi per persone sole 25000 franchi, per coniugi 40000 franchi e per orfani e figli che danno diritto a rendite per figli dell'AVS o dell'AI 15000 franchi. Se l'immobile appartiene al beneficiario delle prestazioni complementari o a un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione complementare e serve quale abitazione ad almeno una di queste persone, soltanto il valore dell'immobile eccedente 75000 franchi è preso in considerazione quale sostanza; d. le rendite, le pensioni e le altre prestazioni periodiche, comprese le rendite dell'AVS e dell'AI; e. le prestazioni derivanti da un contratto di vitalizio o da un'altra convenzione analoga; f. gli assegni familiari g. le entrate e le parti di sostanza a cui l'assicurato ha rinunciato; h. le pensioni alimentari del diritto di famiglia. (cpv. 1)" 2.6. Con il suo gravame la ricorrente censura la valutazione dei suoi fondi nn. _____ RFD di _____ – tutti detenuti in comunione ereditaria con i figli _____, _____ e _____ - ed in particolare muove critiche in merito alla stima delle predette partt. nn. _____. L'assicurata ritiene che il valore delle comunioni ereditarie al valore commerciale esposto nella contestata tabella di calcolo PC, tratto dai referti peritali 13 novembre 2001 dell'Ufficio stima (doc. _), sia eccessivo (Fr. 115'087.-, successivamente corretto in Fr. 119'237.-). Giusta l'art. 17 cpv. 4 OPC-AVS/AI, la sostanza immobiliare che non serve d'abitazione al richiedente o a una persona compresa nel calcolo delle PC deve essere computata al valore corrente. (cfr. P. Ferrari, "Dessaissement - volontaire et prestations complémentaires à l'AVS/AI" in SZS 2002 pag. 417 seg. (423)). Secondo tali termini, nella misura in cui la sostanza non serve più da abitazione al richiedente o ad una persona compresa nel calcolo della prestazione complementare, il legislatore ha voluto che venisse imputato il valore che l'immobile rappresenta effettivamente sul mercato. Non sarebbe infatti corretto che agli assicurati fosse consentito di mantenere la sostanza a vantaggio degli eredi grazie alle prestazioni complementari. I titolari di carte valori e libretti di risparmio non devono essere trattati peggio dei proprietari immobiliari (Pratique VSI 1994 pag. 195; RCC 1991 pag. 424). In una sentenza pubblicata in Pratique VSI 1994 pag. 290, il TFA ha specificato che tale disposizione è applicabile solo se il richiedente (o un'altra persona compresa nel calcolo delle prestazioni complementari) non abita personalmente nell'immobile di sua proprietà. Nel caso concreto la ricorrente abita nella costruzione edificata sulla part. n. _____ RFD di _____ stimata in Fr. 60'485.-, di proprietà della summenzionata Comunione ereditaria (doc. _ degli atti dell'Amministrazione: estratto RF dell'8 aprile 1997). Correttamente, quindi, per le altre tredici particelle la Cassa ha conteggiato il relativo valore venale complessivo. Tuttavia, per ogni singolo immobile in questione all'assicurata va computata unicamente la sua quota di partecipazione. 2.7. In proposito va rilevato che secondo la prassi del TFA, per determinare il valore commerciale l'Amministrazione deve far esperire una perizia da un ufficio competente. Il TCA ha infatti dichiarato illegale la precedente prassi della Cassa, che consisteva nell'aumentare sistematicamente del 30% il valore di stima ufficiale. Applicando questo metodo, nel caso di nuove stime poteva risultare un valore superiore a quello corrente (RDAT II-1995 pagg. 203 segg.). Secondo la giurisprudenza del TFA, infine, per la determinazione del valore corrente degli immobili l'ufficio cantonale deve sempre far capo allo stesso servizio (SVR 1998 LPC N. 5). A mente dell'Alta Corte federale sarebbe infatti inammissibile calcolare l'importo delle prestazioni complementari in base a stime elaborate da autorità differenti (Pratique VSI

1993 pag. 137). In concreto, nel Canton Ticino la Cassa affida detto compito all'Ufficio stima. Al riguardo va ancora rilevato che il TFA, in un caso riguardante il Canton Ticino in cui il ricorrente aveva contestato la valutazione immobiliare operata dall'Ufficio cantonale di stima, ha confermato l'operato dei periti (STFA del 27 febbraio 1998 in re S.S.). 2.8.

Nella presente fattispecie, con perizie immobiliari del 13 novembre 2001 (doc. _) l'Ufficio stima (ing. _____) ha stabilito - come esposto di seguito - il valore venale complessivo dei singoli fondi di _____. Su tali basi la Cassa ha quindi determinato l'importo imputabile all'assicurata, ritenendo per quest'ultima, proprietaria in seno alla Comunione ereditaria dei sedimi sotto elencati, una quota effettiva di partecipazione di un quarto: part. n. valore venale totale valore imputabile ricorrente _____

Fr. 135'000.-	x 1/4	Fr. 33'750.-	_____	Fr. 11'500.-	x
1/4	Fr. 2'875.-	_____	Fr. 137'000.-	x 1/4	Fr. 34'250.-
_____	Fr. 3'000.-	x 1/4	Fr. 750.-	_____	Fr.
300.-	non computato		_____	Fr. 13'000.-	x
1/4	Fr. 3'250.-	_____	Fr. 9'000.-	x 1/4	Fr. 2'250.-
_____	Fr. 22'000.-	x 1/4	Fr. 5'500.-	_____	Fr.
118'000.-	x 1/4	Fr. 29'500.-	_____	Fr. 10'000.-	x
1/4	Fr. 2'500.-	_____	Fr. 1'200.-	x 1/4	Fr. 300.-
_____	Fr. 3'000.-	non computato		_____	
Fr. 250.-	x 1/4	Fr. 62,50 TOTALE		Fr.	
493'250.-		Fr. 115'087.- Nel suddetto conteggio l'Amministrazione ha			

chiesto all'Ufficio stima di valutare la part. n. _____ RFD di _____ scindendola in due stime: d'un canto, la parte in cui abita la ricorrente (parte primaria), che è stata valutata al valore di stima conformemente all'art. 17 cpv. 1 OPC-AVS/AI; dall'altro, il resto dell'abitazione (parte secondaria), non utilizzata dall'assicurata, che è stata stimata al valore venale giusta il predetto art. 17 cpv. 4 OPC-AVS/AI. Il valore di ogni singola parte del fondo n. _____ è stato poi anch'esso diviso per quattro, per cui il valore di stima attribuito alla ricorrente ammonta a Fr. 7'500.- (Fr. 30'000.- x 1/4) ed il valore commerciale, che è stato sommato agli esposti valori venali relativi agli altri tredici fondi, ammonta a Fr. 34'250.- (Fr. 137'000.- x 1/4). Inoltre, la Cassa si è accorta di aver dimenticato di computare l'importo di Fr. 17'000.- relativo al mappale _____ che, diviso anch'esso per quattro, dà un ammontare di Fr. 4'250.-. In tal senso, nella propria risposta di causa, essa ha rettificato il totale della sostanza al valore commerciale in Fr. 119'237.-. 2.9. Con il ricorso l'assicurata sostiene che le proprietà di cui ai mappali _____ RFD di _____ siano state sopravvalutate in modo tanto evidente quanto inammissibile. Per il fondo n. _____, _____ osserva che in occasione di compravendite avvenute nel 1995 per dei terreni situati anch'essi in zona edificabile (partt. nn. 715 e 716), i prezzi praticati ammontavano a circa Fr. 85.-/mq. Nel suo caso, secondo la ricorrente, la superficie totale del fondo in questione (mq 1'703) sarebbe composta di una parte di mq 900 sfruttabile dal profilo edilizio che può valere Fr. 85.-/mq e di una parte che non varrebbe più di Fr. 60.-/mq poiché servirebbe unicamente quale superficie accompagnatoria utile per il solo rispetto degli indici. Impensabile sarebbe dunque il risultato a cui è giunto l'Ufficio stima che avrebbe considerato Fr. 100.-/mq per la parte pregiata e Fr. 60.-/mq per la restante parte, per una media di Fr. 80.-/mq che, moltiplicata per tutta la superficie, comporterebbe un valore venale di Fr. 135'000.-. Quanto alla part. n. _____ RFD di _____ di cui si è detto in precedenza, la ricorrente conviene con l'importo di Fr. 30'000.- individuato dall'ing. _____ e conseguentemente su Fr. 7'500.- posti a suo carico dalla Cassa (Fr. 30'000.- x

1/4). Tuttavia, a dire dell'assicurata, la valutazione al valore venale della restante parte dell'abitazione ivi edificata (Fr. 137'000.-) sarebbe esagerata, poiché dovrebbe al massimo corrispondere a Fr. 75'000.-, in base al rapporto 4/10 esistente fra il valore di stima fiscale ed il valore commerciale che vigerebbe per le abitazioni di _____. La ricorrente ha pure criticato la descrizione effettuata dall'Ufficio del mappale _____ RFD di _____. L'assicurata ha osservato che la conformazione del fondo (terreno in pendenza, fortemente irregolare e cosparso di massi sporgenti dal suolo) non varrebbe il prezzo di Fr. 1,98/mq, che discende dalla media dell'importo di Fr. 22'000.-, ottenuto dall'Ufficio stima, sulla superficie totale agricola e boschiva di mq 11'099. Dalla perizia in questione risulta infatti che l'ing. _____ ha ritenuto un valore unitario di Fr. 2.-/mq, mentre a dire di _____ - che si sarebbe basata su informazioni ricevute dal perito medesimo - una parte di mq 7'064,28 sarebbe stata stimata in Fr. 3.-/mq per un totale di Fr. 21'193.-, mentre la restante superficie di mq 4'034,72 varrebbe Fr. 0,20/mq per un importo di Fr. 807.-. Invece, siccome tale fondo sarebbe simile per configurazione alla part. n. _____ che è stata valutata in Fr. 0,18/mq, secondo l'interessata pure il mappale _____ dovrebbe seguire la stessa valutazione e non il prezzo di Fr. 3.-/mq. Ciò, a maggior ragione se si tiene conto che alcuni anni fa lo stesso Ufficio stima, sempre nell'ambito di una domanda di PC inoltrata da un'altra assicurata di _____, ha valutato a Fr. 1.-/mq un terreno agricolo di proprietà di quest'ultima (part. _____ RFD di _____). Ne consegue che anche i suoi mq 7'064 dovrebbero dunque essere valutati a meno di Fr. 1.-/mq. Secondo la ricorrente anche la perizia dell'Ufficio stima in merito alla part. n. _____ RFD di _____ sarebbe esagerata, in quanto malgrado tale fondo edificabile di mq 909 sia in leggera pendenza e quindi meglio configurato rispetto alla citata part. n. _____, esso sarebbe situato nella zona meno interessante di tutto il territorio di _____, laddove d'inverno l'insolazione sarebbe scarsa. Conseguentemente il valore di Fr. 130.-/mq non sarebbe giustificato. Ciò a maggior ragione se si considera che la part. _____ di proprietà della summenzionata assicurata _____, sita in zona privilegiata fra _____ e la località _____, è stata stimata a Fr. n. 100.-/mq (doc. _). La ricorrente chiede pertanto che il terreno in esame sia valutato ad un prezzo inferiore a quest'ultimo importo. In merito alla part. n. _____ RFD di _____ l'assicurata ha fatto valere quanto evidenziato per la part. n. _____, osservando inoltre che in concreto il valore al mq non dovrebbe superare i Fr. 2.-. Anzi, se si fa riferimento al messaggio dell'Ufficio patriziale di _____ del 22 novembre 2001, si può notare come di recente uno scorporo di un terreno agricolo quale è il terreno in questione è stato valutato e pagato Fr. 1.-/mq (doc. _). Non vi sarebbe dunque alcun motivo per ritenere il valore di Fr. 3.-/mq fissato dall'ing. _____ dell'Ufficio stima. Infine, l'assicurata precisa come la CE fu _____ sia proprietaria della part. _____ RFD di _____ e non del fondo n. _____, come erroneamente indicato dall'Ufficio stima. Inoltre, siccome il mappale _____ è una comproprietà coattiva costituita nella misura di un mezzo ciascuno sui fondi nn. _____ e _____ ma soltanto quest'ultima particella appartiene alla citata Comunione ereditaria, ne discenderebbe che il valore venale stabilito dall'ing. _____ (Fr. 3'000.-) dovrebbe alla stessa stregua essere imputato solo per metà alla medesima CE (Fr. 1'500.-). 2.10. Pendente causa, alla luce di queste censure l'Ufficio stima, chiamato dalla Cassa il 1° febbraio 2002 (doc. _) a prendere posizione in merito, in data 8 marzo 2002 ha esperito in loco un incontro con l'assicurata ed il figlio _____ con susseguente sopralluogo, provvedendo poi ad allestire delle osservazioni relativamente ad alcuni dei citati immobili

(doc. _). Con considerazioni 28 marzo 2002 l'ing. _____ dell'Ufficio stima ha integralmente riconfermato le precedenti perizie dell'ing. _____, osservando in particolare quanto segue: "(...) Durante l'incontro abbiamo analizzato i vari aspetti riguardanti le valutazioni espresse nelle nostre perizie e le osservazioni presentate dalla signora _____ e dal figlio _____, procedendo ad un ulteriore sopralluogo. Si è pure discusso della differenza tra la procedura di valutazione dei valori di stima ufficiali, che sono determinati in ossequio alla Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare e al rispettivo regolamento d'applicazione e quella applicata nella richiesta della prestazione complementare, fornendo le necessarie informazioni. Il valore venale è stato determinato tenendo in considerazione vari fattori che influiscono sull'oggetto da valutare e in particolare: a) l'importanza della località in cui giace la proprietà da valutare, in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale, industriale e commerciale della regione e d'ogni singola parte o quartiere o frazione o zona dove si trovano i fondi; b) i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, avvenute nella località negli ultimi anni; c) il valore di reddito accertato, sulla scorta dei contratti di locazione esistenti in quanto corrispondenti alle pigioni in uso nelle località o nel quartiere per oggetti paragonabili; d) il valore dei fabbricati in rapporto con le dimensioni, con il genere di costruzione e sua maggiore o minore solidità e ricercatezza, con i comodi e con gli incomodi d'abitabilità o d'utilizzazione, con lo stato di conservazione; e) le norme pianificatorie dettate dal Piano Regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado d'urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidano sul valore commerciale." (doc. _) Riesaminando le precedenti perizie, l'ing. _____ ha ritenuto di dover riconfermare tutte le perizie allestite dall'ing. _____, evidenziando come non vi fossero nuovi elementi che non fossero già stati considerati dal primo perito e come egli abbia debitamente tenuto conto di tutti i fattori influenti e determinanti per la valutazione, compresi quelli evidenziati dalla ricorrente nel proprio memoriale ricorsuale. Inoltre, per la part. n. _____ RFD di _____ sono stati in particolare presi in considerazione lo stato attuale della costruzione, l'ubicazione, lo sfruttamento, il confronto con casi simili e le possibili utilizzazioni della stessa costruzione. Nell'ambito della rivalutazione della part. n. _____ RFD di _____ l'ing. _____ ha precisato che il fondo n. _____ - evocato dalla ricorrente (doc. _) - di proprietà di _____ era stato valutato a Fr. 4.-/mq nel 1994 dal medesimo Ufficio stima, ma per conto di un altro ufficio statale, quindi non nell'ambito della richiesta di una prestazione complementare. A proposito delle partt. nn. _____ e _____, inoltre, l'Ufficio stima ha osservato che nelle intervenute compravendite i valori dei terreni variavano da Fr. 75.-/mq a Fr. 160.-/mq. Infine, l'ing. _____ ha riconosciuto l'errore di trascrizione relativo alla citata part. n. _____, concordando conseguentemente di modificare a Fr. 1'500.- il valore attribuibile alla Comunione ereditaria fu _____. Conseguentemente a tali considerazioni, la Cassa ha semplicemente aggiunto il valore venale della part. n. _____ RFD di _____, precedentemente omissa, e ha dedotto il debito di Fr. 15'000.-. Malgrado tali rettifiche, la resistente ha proposto di confermare il solo riconoscimento del premio dell'assicurazione malattia obbligatoria (doc. _). 2.11. Successivamente alla seconda perizia del 28 marzo 2002 dell'Ufficio stima (ing. _____), la ricorrente non si è detta d'accordo con la conferma dell'Amministrazione dei valori peritali riguardanti le partt. nn. _____, _____, _____ e _____ RFD di _____, aggravandosi ulteriormente contro tale referto e

confermando integralmente il proprio ricorso (doc. _). Per il fondo n. _____ RFD di _____ critica nuovamente l'ampia differenza evidenziata dall'Ufficio stima con oggetto il valore commerciale di un terreno (tra Fr. 75./mq e Fr. 160./mq), ribadendo il prezzo di Fr. 85./mq applicato per la part. n. _____ contigua al fondo in esame. Peraltro, l'importo fissato dal perito (Fr. 80./mq) non sarebbe giustificato, poiché esso – come già evidenziato in precedenza (cfr. consid. 2.10.) – deriverebbe dalla media di due valori relativi alla suddivisione della superficie in questione in due parti, laddove una parte potrebbe addirittura raggiungere Fr. 160./mq, ciò che non si giustificerebbe in specie, ritenuta la zona in cui è ubicato il predetto fondo. Tale valore risulterebbe pure essere ampiamente superiore rispetto alla valutazione di Fr. 100./mq fissata dal medesimo Ufficio stima nel 1998 in occasione della perizia della part. n. _____ RFD di _____ di proprietà di _____, anch'ella richiedente una PC. Pure per la part. n. _____ RFD di _____ la ricorrente fa riferimento alla citata perizia del 1998 con oggetto la part. _____ RFD di _____ appartenente alla summenzionata _____ (e non _____ come erroneamente indicato in precedenza), in cui i periti hanno fissato un valore venale di Fr. 1./mq, contro i Fr. 2./mq degli ing. _____ e _____. Quanto al mappale _____, l'assicurata ribadisce l'esagerata valutazione di Fr. 130./mq e chiede di portarla ad un valore inferiore a Fr. 100./mq. Infine la ricorrente postula nuovamente che il valore della superficie totale di Fr. 3'000.- della part. n. _____ venga suddiviso in due. 2.12. Nella sua terza valutazione del 19 giugno 2002 (doc. _), l'Ufficio stima (ing. _____) ha confermato in tutto il loro aspetto le precedenti perizie immobiliari, esprimendo le seguenti considerazioni: "(...) Durante l'incontro del 8 marzo 2002, tendente al riesame delle nostre valutazioni, a seguito delle osservazioni della signora _____ e del figlio _____, avevamo analizzato i vari aspetti riguardanti le valutazioni espresse nelle nostre perizie redatte dall'ingegner _____, procedendo ad un ulteriore sopralluogo. L'ing. _____ aveva riesaminato la situazione procedendo ad una verifica delle valutazioni, e aveva confermato i valori per le particelle _____, _____, _____ e _____ di _____. Dall'esame delle nuove osservazioni, riteniamo che non vi siano nuovi elementi che non siano già stati considerati dal perito incaricato di allestire le precedenti osservazioni." (...) Più dettagliatamente, quanto alla part. n. _____, il perito dell'Ufficio stima che ha redatto quest'ultimo referto ha osservato che data l'esigua superficie edificabile, come pure le limitate compravendite nel Comune di _____, non è stato possibile determinare una scala dei valori analizzando una singola zona del paese ma si sono esaminate le compravendite di tutto il territorio, nonché le norme pianificatorie dettate dal Piano Regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado d'urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidono sul valore commerciale. L'ing. _____ ha poi confermato che, sulla base delle analisi delle compravendite di terreni nel territorio di _____, i valori possono variare da un minimo di Fr. 75./mq ad un massimo di Fr. 160./mq. Siccome la particella appartenente alla CE in questione è suddivisa in una parte migliore ad est ed in una poco sfruttabile che volge verso ovest, il prezzo di Fr. 80./mq (e non Fr. 85./mq come per una svista indicato dall'Ufficio stima nel doc. _, a differenza di quanto indicato nei docc. _) tiene dunque in considerazione le peculiarità della stessa e pertanto è giustificato. Quanto al riferimento della perizia effettuata sulla part. n. _____ RFD di _____ nel 1998, a mente dell'ing. _____ la stessa sarebbe stata eccessivamente prudentiale e pertanto dovrebbe essere

adeguata. Infine, quanto evidenziato per la part. n. _____ vale anche per il fondo n. _____ RFD di _____. Oltre a ciò, anche se vi è una minore insolazione, tale zona presenta delle caratteristiche molto interessanti dal profilo della configurazione, delle dimensioni, della topografia e degli accessi che giustificano di corroborare il valore stabilito in precedenza. Lo stesso dicasi per il valore di Fr. 1'500.- relativo alla quota parte della Comunione ereditaria fu _____ sulla part. n. _____ RFD di _____. 2.13. Con scritto del 27 giugno 2002 (doc. _) la ricorrente ha contestato le osservazioni dell'ing. _____ ribadendo le critiche già espresse in precedenza (cfr. consid. 2.12.). Inoltre, l'assicurata ha criticato gli elementi su cui l'Ufficio stima ha ritenuto di basarsi al fine di giustificare un elevato valore venale del fondo n. _____ RFD di _____. A dire della stessa, i fattori evidenziati dal perito darebbero una visione positiva del fondo di sua appartenenza, quando invece la situazione reale ne dipingerebbe un quadro negativo. Per il principio dell'equità di trattamento, la succitata part. n. _____ dovrebbe essere valutata ad Fr. 1.-/mq come è avvenuto nel 1998 per la part. n. _____ di proprietà di _____ e nel 2001 in occasione della compravendita di uno scorporo di un terreno (doc. _). La tesi dell'ing. _____ secondo cui la stima del 1998 è stata eccessivamente prudentiale non sarebbe ammissibile. Quanto al mappale _____, a dire della ricorrente l'Ufficio stima avrebbe evidenziato unicamente i lati positivi del medesimo tralasciando gli svantaggi. L'assicurata lamenta infine una valutazione eccessiva del fondo n. _____, chiedendo conseguentemente di ritenere unicamente la metà del valore esposto dall'Ufficio stima. Benché l'Ufficio stima abbia preso in considerazione le summenzionate critiche, esso ha ritenuto di dover confermare integralmente le proprie precedenti perizie (doc. _). Conseguentemente, la Cassa si è riconfermata nella propria risposta di causa proponendo di respingere il ricorso. 2.14. In merito a quanto appena esposto va rilevato che, secondo costante giurisprudenza federale, le perizie mediche eseguite nell'ambito della procedura amministrativa da medici specializzati riconosciuti, hanno forza probatoria piena, fintanto che indizi concreti non inducono a ritenerle inaffidabili, se giungono a conclusioni logiche e sono state realizzate sulla base di accertamenti approfonditi (ZAK 1986 pag. 189; RAMI U 167 pag. 96; DTF 104 V 212; SZS 1987 pagg. 237-239; SZS 1988 pagg. 329 e 332; DTF non pubblicato del 24.12.1993 in re S.H.; LOCHER, Grundriss des Sozialversicherungsrechts, Berna 1994, pag. 332). Lo stesso vale per quel che riguarda perizie dell'Amministrazione presso medici esterni (DTF 104 V 31; ZAK 1986 pag. 188; RAMI 1993 pag. 95). Per quanto concerne il valore probatorio d'un rapporto si deve accertare se è completo per quanto riguarda i temi sollevati, se si riferisce a esami approfonditi, se tiene conto delle censure sollevate, se è chiaro nella presentazione e se le conclusioni cui perviene sono fondate. Elemento determinante dal profilo probatorio non è in linea di principio l'origine del mezzo di prova né la designazione del materiale probatorio richiesto sotto qualifica di rapporto o di perizia, bensì il suo contenuto (DTF 122 V 160 consid. 1c; STFA del 29 settembre 1998 in re S.F.). Il giudice non si scosta, senza motivi imperativi, dalle risultanze di una perizia, compito del perito essendo infatti proprio quello di mettere a disposizione della giustizia le sue specifiche conoscenze, allo scopo di chiarire gli aspetti specialistici di una determinata fattispecie (DTF 122 V 161). La citata giurisprudenza del TFA deve valere per tutte le perizie (cfr. ad esempio per la previdenza professionale SVR 1998 LPP n. 16), e quindi deve essere applicata anche per quelle esperite in ambito immobiliare (STCA del 24 febbraio 1997 in re. L.M.). 2.15. Da un raffronto dei quattro referti peritali dell'Ufficio stima (docc. _____) e delle osservazioni della ricorrente (docc. _____) emerge dunque che

l'ing. _____ ha integralmente respinto le censure dell'assicurata per quanto riguarda il valore al mq delle partt. nn. _____ RFD di _____. Dopo aver esperito un sopralluogo, il secondo perito dell'Ufficio stima (ing. _____) ha esaminato attentamente tutti i fattori influenti e determinanti per la valutazione di ogni singolo fondo ed ha preso pure in considerazione la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado d'urbanizzazione, gli accessi, le servitù, i fattori positivi e/o negativi che incidono sulla determinazione del valore venale di ogni particella. Tenute poi anche presenti le osservazioni sollevate dalla ricorrente, l'ing. _____ ha mantenuto immutati tutti i valori relativi ai citati sedimi precedentemente stabiliti dall'ing. _____ dell'Ufficio stima nelle prime perizie 13 novembre 2001. A mente della scrivente Corte, i referti peritali 28 marzo 2002 e 19 giugno 2002 dell'Ufficio stima (ing. _____) hanno tenuto in considerazione tutti i fattori, le caratteristiche e le peculiarità delle concrete fattispecie, quali l'importanza delle località in cui giacciono le proprietà, la situazione geografica e morfologica, i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita come pure il valore di reddito che emerge dai contratti di locazione in uso nella località o nel quartiere per oggetti paragonabili, il valore dei fabbricati e le norme pianificatorie dettate dal PR. Questi ultimi appaiono completi ed esaurienti sia nell'esame generale dei fondi, sia nelle descrizioni dei fabbricati come pure nella calcolazione aritmetica dei valori. In particolare le critiche mosse dalla ricorrente per quel che concerne la part. n. _____ RFD di _____ non possono essere fatte proprie dal TCA. Infatti, nelle sue valutazioni l'ing. _____ dell'Ufficio stima ha tenuto in considerazione le tesi della ricorrente, ritenendo un prezzo al mq derivante dalla media del valore venale al mq della parte migliore di detto fondo (zona est) e della parte meno sfruttabile dal profilo edilizio (zona ovest). Come indicato dalla ricorrente, il valore venale medio di Fr. 80.-/mq individuato dal perito deriva dall'oscillazione di prezzo tra Fr. 60.-/mq per la parte ovest e Fr. 100.-/mq per la zona est del sedime. Tali valori si situano vicino al limite inferiore dei prezzi (tra Fr. 75.-/mq e Fr. 160.-/mq) menzionati dall'Ufficio stima per le compravendite di terreni, avvenute nel Comune di _____ (doc. _). Pertanto, il valore medio di Fr. 80.-/mq risulta attendibile e deve essere a giusto titolo posto alla base della perizia relativa a detto fondo (doc. _). Sulla scorta di quanto precede ed in particolare delle considerazioni menzionate ai considerandi 2.10.-2.14., questo Tribunale può considerare interamente affidabili le prime perizie 13 novembre 2001 (doc. _) redatte dall'ing. _____ dell'Ufficio stima per quanto concerne le partt. nn. _____ RFD di _____. Come esposto in precedenza - relativamente ai valori dei mappali _____, contestati dalla ricorrente - le stesse sono state pure corroborate dalle perizie 28 marzo 2002 e 19 giugno 2002 dell'ing. _____ che non ha quindi ritenuto dover modificare i valori ivi menzionati (doc. _) che, conseguentemente, risultano pienamente affidabili nella loro integralità. Del resto queste si fondano su accertamenti approfonditi, esperiti da specialisti del ramo che si sono basati su criteri generalmente applicabili in questo ambito, ponderando inoltre tutti gli usuali parametri. I referti peritali giungono pure a conclusioni logiche, conformemente a quanto stabilito dai succitati criteri giurisprudenziali. Al riguardo si rinvia comunque anche alle considerazioni sviluppate dal TCA a titolo abbondanziale (cfr. consid. 2.20). 2.16. Questa Corte rileva ancora come la Cassa abbia agito correttamente nell'attribuire di principio alla ricorrente una quota di un quarto su tutte le summenzionate particelle, poiché detenute in proprietà assoluta dalla Comunione ereditaria fu _____ composta di _____ medesima e dei figli _____, _____ e _____. Infatti, per il calcolo delle quote ascrivibili alla

ricorrente si deve far capo all'art. 18 OPC-AVS/AI, che recita: " Fintanto che il coniuge superstite non ha fatto uso del suo diritto di opzione sulla successione del coniuge decesso prima del 1° gennaio 1988, un quarto della successione è considerato sostanza del coniuge superstite e i tre quarti ripartiti in parti uguali fra i figli." Il N. 2111 delle Direttive sulle prestazioni complementari all'AVS e AI (DPC) spiega così il suddetto enunciato: " La seguente disposizione è valida unicamente se il coniuge è deceduto prima del 1° gennaio 1988. Se il coniuge superstite non fa uso del suo diritto d'opzione secondo l'articolo 462 capoverso 1 CC (nella versione valida fino alla fine del 1987), si computano, oltre ai diritti derivanti dal regime patrimoniale, un quarto dell'eredità a questo coniuge e tre quarti, divisi in parti uguali, ai figli. Questo principio è applicabile per analogia agli utili, agli interessi passivi e alle spese di manutenzione dell'eredità (RCC 1979 p. 500)." Siccome _____ è vedova dal 1980 e la proprietà di tutti i fondi in esame è tuttora indivisa, la ripartizione delle singole quote di proprietà è pertanto correttamente avvenuta giusta il succitato disposto. Peraltro, questo Tribunale evidenzia che l'Amministrazione ha errato nell'aver ommesso di conteggiare la quota di partecipazione ascrivibile alla ricorrente relativa alle particelle nn. _____ e _____ RFD di _____, a motivo che sono detenute in comproprietà coattiva. La part. n. _____ è una comproprietà coattiva detenuta per metà dalla part. n. _____ e per l'altra metà dalla part. n. _____. Ritenuto come la citata CE sia proprietaria soltanto di quest'ultimo sedime, la quota di partecipazione appartenente alla ricorrente deve dunque corrispondere ad un ottavo ($1/4 \times 1/2$). Lo stesso dicasi per la comproprietà coattiva del fondo n. _____, suddivisa su sei fondi (nn. _____) ove un sesto di ogni fondo va a formare l'intero sedime. Siccome la CE in cui partecipa la ricorrente è proprietaria delle sole partt. nn. _____ e _____, tenuto sempre conto dell'art. 18 OPC-AVS/AI, all'assicurata bisogna quindi imputare una quota di un dodicesimo ($[1/6 \times 1/4]$ per la part. n. _____ + $[1/6 \times 1/4]$ per la part. n. _____). In simili circostanze, visto inoltre quanto precede, ne consegue che la situazione con oggetto la sostanza immobiliare della ricorrente si presenta nei termini seguenti: § Part. n. _____: ha un valore venale di Fr. 135'000.- $1/4 \times$ Fr. 135'000.- = Fr. 33'750.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale di Fr. 11'500.- $1/4 \times$ Fr. 11'500.- = Fr. 2'875.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale di Fr. 3'000.- $1/4 \times$ Fr. 3'000.- = Fr. 750.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 300.- $[(1/6 \times 1/4) + (1/6 \times 1/4)] \times$ Fr. 300.- = Fr. 25.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 13'000.- $1/4 \times$ Fr. 13'000.- = Fr. 3'250.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 9'000.- $1/4 \times$ Fr. 9'000.- = Fr. 2'250.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 22'000.- $1/4 \times$ Fr. 22'000.- = Fr. 5'500.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 118'000.- $1/4 \times$ Fr. 118'000.- = Fr. 29'500.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 17'000.- $1/4 \times$ Fr. 17'000.- = Fr. 4'250.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 10'000.- $1/4 \times$ Fr. 10'000.- = Fr. 2'500.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 1'200.- $1/4 \times$ Fr. 1'200.- = Fr. 300.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 3'000.- $1/2 \times 1/4 \times$ Fr. 3'000.- = Fr. 375.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 250.- $1/4 \times$ Fr. 250.- = Fr. 62,50 a favore della ricorrente La sostanza totale di cui dispone l'assicurata ammonta quindi a Fr. 85'387. A tale lista di immobili va tuttavia aggiunta la part. n. _____, che ha la particolarità di costituire

contemporaneamente l'abitazione primaria della ricorrente ed una parte secondaria che non viene utilizzata dalla medesima (cfr. consid. 2.7. e 2.9.). In conclusione, le Comunioni ereditarie al valore commerciale assommano pertanto a Fr. 119'637.- (Fr. 85'387.- + Fr. 34'250.-) e la Comunione ereditaria al valore di stima a Fr. 7'500.- (Fr. 30'000.- x 1/4), per una sostanza lorda complessiva assommante a Fr. 127'137.-. Infine, giusta il N. 2107 delle Direttive sulle prestazioni complementari all'AVS e AI (DPC), edite dall'UFAS, per determinare la sostanza netta bisogna dedurre dalla sostanza lorda i debiti comprovati. In concreto, la ricorrente ha documentato che al momento in cui la decisione litigiosa è stata presa (26 novembre 2001), i propri debiti ammontavano a Fr. 15'000.- (doc. _: notifica di tassazione 2001/2002). Ne discende che la sostanza netta assomma a Fr. 112'137.- (Fr. 127'137.- - Fr. 15'000.-). A tale importo bisogna ancora sottrarre la parte della sostanza non computabile che è pari a Fr. 25'000.- (art. 3c cpv. 1 lett. c LPC, cfr. consid. 2.6.), per cui la sostanza totale computabile alla ricorrente ammonta a Fr. 87'137.-. Ai fini del calcolo della prestazione complementare è dunque tale valore che deve essere posto alla base del presente giudizio. 2.17. A proposito degli elementi computati dalla Cassa va rilevato in particolare quanto segue. Il reddito della sostanza immobiliare ai sensi dell'art. 3c cpv. 1 lett. b LPC comprende pigioni e canoni d'affitto, usufrutto, diritti d'abitazione nonché il valore locativo della propria abitazione (cfr. Direttive sulle prestazioni complementari all'AVS e AI (DPC), edite dall'UFAS, al N. 2092; CARIGIET/KOCH, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV*, Supplemento, Zurigo 2000, pag. 99). Giusta l'art. 12 cpv. 1 OPC-AVS/AI, il valore locativo dell'abitazione occupata dal proprietario o dall'usufruttuario come pure il reddito proveniente dal subaffitto sono valutati secondo i criteri validi in materia d'imposta cantonale diretta del cantone di domicilio (CARIGIET/KOCH, op. cit., pag. 100). Giusta l'art. 20 lett. b) LT e 21 lett. b) LIFD l'uso da parte del proprietario (o dell'usufruttuario) del suo immobile o di parte di esso è fiscalmente imponibile quale reddito della sostanza immobiliare; ad esso viene attribuito un valore locativo. La legge non indica tuttavia come debba essere valutato ai fini dell'imposizione il vantaggio economico derivante dall'uso personale della proprietà fondiaria. Di regola il valore locativo deve corrispondere alla pigione che il contribuente dovrebbe pagare per avere l'uso di un bene equivalente (RDAT N. 5t/II-1996; RDAT 1993 II, 389). Il Tribunale federale ha precisato che il valore locativo deve corrispondere "al canone che si potrebbe esigere equamente da un locatario desideroso di assicurarsi il godimento di un oggetto del genere - tenendo conto in modo adeguato delle particolarità della costruzione e delle sue installazioni, in quanto esse rispondano ai bisogni normali di un utente di condizioni economiche e sociali analoghe a quelle del proprietario (ASA 15, 361; 438 consid. 1; DTF 69 I 24/25; RUSCONI, *L'imposition de la valeur locative*, Losanna 1988, pag. 98). Secondo la circolare del 30 giugno 1999 (n. 15/1999), la quale abroga la circolare n. 15/1997 del 16 maggio 1997, il valore locativo corrisponde, di regola, ad una percentuale del valore di stima dell'immobile. Il tasso viene regolarmente adeguato dalla Divisione delle contribuzioni e varia a dipendenza dell'anno di costruzione dell'immobile. Quando questo metodo porta a dei risultati in contrasto col principio secondo cui il valore locativo deve corrispondere a quello reperibile sul mercato, si può ricorrere, senza ledere il principio della parità di trattamento, a valutazioni individualizzate (canoni locatizi della zona, stato di manutenzione dell'immobile, ecc.). Per ragioni di praticità e di praticabilità del diritto, il valore locativo di abitazioni unifamiliari verrà stabilito, di massima, applicando al valore di stima ufficiale dell'immobile il tasso del 5%, se la stima è entrata in vigore dopo il 1° gennaio 1990, del 6,5% se la stima risale a un periodo compreso tra il 1° gennaio 1986 e il

1° gennaio 1989 e del 7,25% se la stima risale al 1° gennaio 1985 o è anteriore a tale data. Si applica pure il tasso del 6,25% del valore di stima ufficiale ridotto del 30% nei Comuni con revisione generale delle stime entrata in vigore a partire dal 1° gennaio 1991 (cfr. Istruzioni per la compilazione della dichiarazione d'imposta 1999-2000; Allegato alla circolare del 30 giugno 1999 (n. 15)). Tale modo di procedere non è, in linea di principio, contrario al principio dell'uguaglianza di trattamento (CDT n. 24 del 13 febbraio 1996 in re R.C.). Inoltre, per gli assicurati la cui sostanza ed i cui redditi da considerare ai sensi della legge federale possono essere stabiliti servendosi di una tassazione fiscale, gli organi esecutivi cantonali sono autorizzati a ritenere, come periodo di calcolo, quello su cui si basa l'ultima tassazione fiscale, se nel frattempo non è subentrata nessuna modifica della situazione economica dell'assicurato (art. 23 cpv. 2 OPC-AVS/AI). 2.18. Per determinare il reddito della sostanza delle particelle nn. _____ RFD di _____ di proprietà della Comunione ereditaria Eredi _____ di cui la ricorrente fa parte, pendente causa questo Tribunale ha richiamato gli incarti fiscali della medesima CE (doc. _). Dalla relativa notifica di tassazione 2001/2002 emerge un valore locativo di Fr. 8'000.-. Osservato come la ricorrente detenga su detti fondi una quota di partecipazione di un quarto, a mente di questo TCA è lecito ritenere che il valore locativo da attribuire alla stessa debba essere a sua volta sostanzialmente diviso per quattro, ottenendo così un importo pari a Fr. 2'000.- (Fr. 8'000.- x 1/4). Per quanto attiene al valore massimo delle spese per manutenzione di fabbricati, la circolare n. 33/1 ACC del 15 gennaio 1985, recepita dalla giurisprudenza della Camera di Diritto Tributario, evidenzia che la deduzione forfettaria è del 15% del valore locativo se l'immobile è stato costruito fino a dieci anni prima dell'inizio del periodo fiscale, mentre è del 25% se la costruzione risale a oltre dieci anni il periodo fiscale di computo. Ne consegue che l'importo computabile a questo titolo è pari a Fr. 2'000.- (25% di Fr. 8'000.-), come peraltro indicato sulla predetta notifica di tassazione 2001/2002 e sul relativo questionario. Ora, alla stessa stregua di quanto indicato per il reddito della sostanza (valore locativo), anche per le spese di manutenzione l'importo precedentemente evidenziato deve essere riportato alla sola ricorrente, per cui a quest'ultima sarà imputato soltanto un quarto, pari a Fr. 500.- (Fr. 2'000.- x 1/4). A proposito delle spese riconosciute, si rileva che secondo l'art. 3b cpv. 1 lett. b LPC (cfr. consid. 2.5.) si deve tenere conto della pigione di un appartamento e delle relative spese accessorie. Nella fattispecie, la ricorrente abita in un immobile di proprietà della predetta Comunione ereditaria di cui la stessa fa parte. Pertanto, non essendoci un contratto di locazione fra l'assicurata e gli altri componenti della CE, a titolo di pigione dovrà esserle computato – come esposto in precedenza - il valore locativo dell'abitazione edificata sulla part. n. _____ RFD di _____. Per le persone proprietarie di immobili, la pigione si compone, oltre che del valore locativo, delle spese accessorie. L'art. 16a OPC-AVS/AI prevede un forfait per spese accessorie (cpv. 1), il cui ammontare annuo è di Fr. 1'680.- (cpv. 3). Alla ricorrente, dunque, deve essere computata una pigione annua pari a Fr. 9'680.- (Fr. 8'000.- + Fr. 1'680.-). Tale soluzione adottata dall'amministrazione si rileva peraltro generosa per l'assicurata visto che l'importo di Fr. 8'000.- non è stato suddiviso per la quota parte appartenente alla ricorrente (1/4), come per le due precedenti voci, ma è stato integralmente conteggiato a quest'ultima. In simili condizioni, gli importi di cui ha tenuto conto l'Amministrazione per quanto riguarda la pigione annua lorda, le spese di manutenzione di fabbricati ed il reddito della sostanza devono essere tutti confermati. 2.19. In conclusione, il calcolo della prestazione complementare della ricorrente dal 1° dicembre 2001 avrebbe dovuto quindi essere così formulato: Fabbisogno Fabbisogno vitale Fr. 16'880.-

Contributo fisso assicurazione malattia Fr. 3'096.- Spese di manutenzione di fabbricati Fr. 500.- Pigione annua lorda Fr. 9'680.-
 TOTALE FABBISOGNO Fr. 30'156.- Sostanza Comunioni ereditarie al valore di stima Fr. 7'500.- Comunioni ereditarie al valore commerciale Fr. 119'637.- -
 Debiti Fr. 15'000.- Sostanza netta Fr. 112'137.- - Parte della sostanza non computabile Fr. 25'000.- SOSTANZA COMPUTABILE Fr. 87'137.- Reddito non privilegiato Sostanza computabile 1/10 Fr. 8'713.- Rendite AVS e AI, senza AGI Fr. 17'532.- Reddito lordo della proprietà fondiaria Fr. 2'000.- TOTALE REDDITI Fr. 28'245.- PC annua: Fr. 30'156.- - Fr. 28'245.- = Fr. 1'911.- Poiché le spese riconosciute superano i redditi per un importo comunque inferiore all'importo del sussidio cantonale dell'assicurazione malattia (Fr. 3'096.-), non v'è spazio per concedere alla ricorrente una prestazione complementare. Come stabilito dalla Cassa cantonale di compensazione, dunque, _____ ha unicamente diritto al pagamento del premio dell'assicurazione malattia obbligatoria che sarà direttamente versato dall'Istituto delle assicurazioni sociali alla sua cassa malati. 2.20. Abbondanzialmente questo TCA rileva che quand'anche si tenesse conto delle pretese di _____ evocanti una presunta disparità di trattamento, da un lato, fra la stima di alcuni fondi appartenenti ad _____ e le valutazioni dei suoi immobili effettuate dall'Ufficio stima, d'altro lato fra le recenti compravendite di fondi nel Comune di _____ (e meglio per le part. nn. _____ e _____) ed i prezzi al mq ritenuti dal medesimo Ufficio per la part. n. _____ RFD di _____, i redditi della ricorrente supererebbero ancora le spese riconosciute. Anche in tale ipotesi si potrebbe riconoscere all'assicurata unicamente il pagamento del premio dell'assicurazione malattia obbligatoria e dovrebbe esserle negata una prestazione complementare mensile. Infatti, calcolando un prezzo di Fr. 1.-/mq anziché Fr. 2.-/mq come effettuato dall'Ufficio stima, il valore venale della part. n. _____ RFD di _____ ammonterebbe a Fr. 11'099.- che, per la ricorrente, comporterebbe un importo, arrotondato per difetto, di Fr. 2'750.- (Fr. 11'099.- x 1/4), contro i precedenti Fr. 5'500.-. Ritenendo poi come postulato dall'assicurata, lo stesso prezzo di Fr. 1.-/mq anche per la part. n. _____ RFD di _____ (anziché Fr. 3.-/mq), tale fondo varrebbe Fr. 5'640.-; ciò che implicherebbe una computazione a carico della ricorrente, arrotondata per difetto, di Fr. 1'400.- (Fr. 5'640 x 1/4), invece di Fr. 4'250.-. Pertanto, il valore della sostanza immobiliare lorda totale sarebbe di Fr. 121'537.- (Fr. 114'037.- quale valore commerciale + Fr. 7500.- quale valore di stima). Rimaste poi invariate le deduzioni di Fr. 40'000.- (Fr. 15'000.- per i debiti e Fr. 25'000.- per la parte della sostanza non computabile), un decimo della sostanza computabile totale (Fr. 81'537.-) verrebbe iscritto nei redditi non privilegiati (Fr. 8'153.-). I redditi complessivi della ricorrente sarebbero dunque di Fr. 27'685.- (Fr. 17'532.- di rendita AVS + Fr. 2'000.- per il reddito lordo della proprietà fondiaria + Fr. 8'153.-), mentre le spese riconosciute rimangono immutate (Fr. 30'156.-). La differenza di Fr. 2'471.- permetterebbe quindi all'assicurata di beneficiare anche in questo caso del solo pagamento del premio della cassa malati, come deciso dalla Cassa di compensazione. Infine, anche a proposito della part. n. _____ RFD di _____ per la quale la ricorrente ritiene eccessivo un valore venale di Fr. 80.-/mq derivante dalla media dovuta alla configurazione del fondo, di Fr. 60.-/mq e di Fr. 100.-/mq (cfr. consid. 2.16.) -, questo TCA ritiene che le contestazioni dell'assicurata non mutino nella sostanza il risultato finale che ne deriverebbe. Anche considerando, come chiesto nel ricorso, un valore massimo di Fr. 85.-/mq per i mq 900 utilizzabili dal profilo edilizio e mantenendo il prezzo

di Fr. 60.-/mq per i restanti mq 803, si otterrebbe un valore venale complessivo di Fr. 124'680.- (Fr. 76'500.- + Fr. 48'180.-), contro l'importo di Fr. 135'000.- fissato dall'Ufficio stima. Su tale base, la sostanza netta ammonterebbe a Fr. 76'817.- (Fr. 7'500.- per la sostanza al valore di stima + Fr. 109'317.- di sostanza al valore venale - Fr. 15'000.- di debiti - Fr. 25'000.- quale parte della sostanza non computabile). Nei redditi non privilegiati verrebbe poi riportato l'importo di Fr. 7'681.- che, sommato agli altri valori rimasti invariati, darebbe dei redditi complessivi di Fr. 27'213.- (Fr. 17'532.- di rendita AVS + Fr. 2'000.- per il reddito lordo della proprietà fondiaria + Fr. 7'681.-), mentre le spese riconosciute rimangono immutate (Fr. 30'156.-). La differenza di Fr. 2'943.- permetterebbe anche in queste circostanze alla ricorrente di poter beneficiare solamente del pagamento del premio dell'assicurazione malattia obbligatoria. 2.21. Visto quanto precede il ricorso di _____ deve quindi essere respinto ai sensi dei considerandi.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.