

TI_GERICHTE 33.2001.6 vom 13. Dezember 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-12-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_33.2001.6

FR: TI_GERICHTE 33.2001.6 du 13 décembre 2000

IT: TI_GERICHTE 33.2001.6 del 13 dicembre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 8

maggio 2001 del medesimo Ufficio stima, in data 13 novembre 2001 il TCA ha invitato la resistente e, di riflesso, l'Ufficio stima, a prendere una posizione in merito (doc. _), sottoponendole i seguenti quesiti: " 1. Nella sua perizia immobiliare dell'8 maggio 2001 (doc. _) l'Ufficio stima ha fissato in mc 357.90 la cubatura totale dell'abitazione di cui al mappale no. _____ RFD di _____ (Sub A) a fronte dei precedenti mc 420 (cfr. referto peritale del 17 novembre 2000 a cura dell'ing. _____, doc. _) e dei mc 307.312 calcolati dal perito di parte (cfr. perizia dell'arch. _____ del 31 agosto 2000, doc. _). Ciò posto, vogliate precisare come siete giunti alla nuova valutazione cubimetrica spiegando dettagliatamente le ragioni alla base delle citate differenze. 2. In merito all'abitazione testé menzionata, come giustificate la differenza tra il valore al mc fissato dall'Ufficio stima (fr. 250.--) ed il valore cubimetrico stabilito dal perito di parte (fr. 200.--)? 3. Dagli atti dell'incarto si evince pure una sostanziale differenza nella valutazione del valore dei sedimi e dei terreni calcolata in fr./mq 750.- dall'arch. _____ in sede di perizia 17 novembre 2000 (doc. _), in fr./mq 300.- dal perito di parte ed in fr./mq 550.- dall'ing. _____ nella sua perizia dell'8 maggio 2001 (doc. _). Vogliate dunque giustificare, motivando dettagliatamente la vostra risposta, come avete calcolato i rispettivi valori e le ragioni alla base della citata differenza. 4. Per quanto attiene, infine, al valore reale del ripostiglio (sub D), come si giustifica la differenza del valore cubimetrico fissato in fr./mc 150.-- dall'Ufficio stima e fr./mc 90.-- dal perito di parte?" (...) 1.8. Con scritto 4 dicembre 2001 l'Ufficio stima (ing. _____) ha ulteriormente precisato il contenuto dei propri precedenti referti peritali, confermando in particolare tutti i valori individuati nella perizia 8 maggio 2001 (doc. _): " 1. Come già indicato nella perizia dell'8 maggio 2001, le cubature degli edifici sono state determinate sulla base del piano catastale in nostro possesso e sul rilievo eseguito in luogo, secondo quanto stabilito dalla norma SIA 116 e secondo il calcolo indicato. La differenza tra la cubatura calcolata dall'arch. _____ mc 420, referto peritale del 17 novembre 2000 e quella calcolata da ing. _____ mc 358 è riconducibile ad un'errata interpretazione della norma SIA 116 da parte dell'arch. _____ per quanto riguarda il solaio. Per quanto riguarda la cubatura del perito di parte possiamo supporre che vi è stato un errore nel calcolo della volumetria, in effetti se si sommano le superficie adoperate per calcolare la volumetria (vedi referto peritale a pag. 6) si può notare che la superficie totale ammonta a mq 49.625, contro un'effettiva di mq 60, superficie che è stata verificata dal geometra detentore della mappa su segnalazione del arch. _____ in quanto a catasto figurava una superficie di mq 76. Siamo in ogni modo

dell'avviso che debba essere il perito di parte, precisare il metodo di calcolo adottato dallo stesso. 2. Come già indicato nella perizia dell'8 maggio 2001, il valore reale degli edifici, viene di regola ricavato, valutando il valore cubimetrico a nuovo, deducendo la vetustà in base alla formula "Ross" o "Hagi". Il valore cubimetrico unitario tiene conto delle caratteristiche dell'immobile, del genere di costruzione, delle dimensioni, della qualità delle opere strutturali e delle finiture, degli impianti, del carattere architettonico e della funzionalità dello stesso. Nel caso concreto esaminata la situazione reale dell'edificio tenendo in considerazione le ridotte dimensioni e che lo stesso si trova ancora in discreto stato, che con dei piccoli interventi di miglioria è possibile affittarla, il perito ha stabilito il valore cubimetrico a nuovo in fr./mc 470.— e la vetustà 47 % (tabella di Ross), che a nostro avviso appaiono giustificati. Per quanto riguarda il valore cubico unitario determinato dal perito di parte non siamo in grado di esprimere un giudizio in quanto nel referto peritale non sono indicati i parametri adoperati per determinare il valore di fr/mc 200.--. Siamo in ogni modo dell'avviso che debba essere il perito di parte, precisare il metodo di calcolo adottato dallo stesso. 3. Come già indicato nella perizia dell'8 maggio 2001, il valore del terreno è di regola determinato sulla parità del prezzo d'acquisto e sul confronto delle compravendite con terreni aventi le medesime caratteristiche. Se questi criteri non possono essere utilizzati si può procedere con il metodo delle classi di situazione, con il calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito, con il calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita e con il calcolo a partire dal reddito. Negli stessi scritti sono indicati i metodi adoperati per la determinazione del valore del terreno. L'ing. _____ nel caso concreto non ha potuto applicare i metodi della parità del prezzo d'acquisto né tantomeno il confronto delle compravendite non sussistendo casi analoghi, ha quindi scelto per il calcolo il metodo delle classi di situazione. Per la determinazione del valore venale, trattandosi di un caso particolare ha proposto due metodi di calcolo ben distinti: Il primo non considerando le potenzialità edificatorie che il PR permette, ma unicamente considerando la situazione esistente, che tuttavia concede al proprietario un i.s. pari al 0.6, una percentuale in ogni modo importante che giustifica un valore di 550.- fr. al mq. Il secondo considerando le potenzialità edificatorie della particella che permetterebbe uno sfruttamento notevole con un i.s. di circa 2.75, basti confrontare l'i.s. della zona R19 (che corrisponde ad un R7) pari a 1.8, per comprendere queste potenzialità. L'arch. _____ ha scelto invece per un solo metodo di calcolo, ma nella determinazione del valore del terreno ha considerato sia la situazione esistente che le potenzialità edificatorie, proponendo un valore ponderato. Il perito di parte nelle sue valutazioni ha indicato quali fattori bisogna o non bisogna considerare, ma nel suo referto non ha indicato i metodi adoperati per determinare il valore del terreno. Siamo in ogni modo dell'avviso che debba essere il perito di parte, precisare il metodo di calcolo adottato dallo stesso. 4. Il valore cubimetrico del ripostiglio è stato determinato con lo stesso metodo adottato per il calcolo dell'edificio principale. La differenza tra il valore esposto nelle nostre valutazioni e quello del perito di parte è riconducibile che quest'ultimo, ha determinato il valore attuale del ripostiglio comparandolo al valore di stima ufficiale che risale al lontano 1985. Siamo in ogni modo dell'avviso che debba essere il perito di parte, precisare il metodo di calcolo adottato dallo stesso. A nostro avviso tenuto conto della posizione importante dove si trova la proprietà, in funzione della situazione geografica (a pochi chilometri da _____, con mezzi di trasporto, servizi nelle immediate vicinanze ecc.), delle potenzialità di sviluppo e del mercato immobiliare il valore venale di fr. 170'000.— è da ritenere prudentiale." 1.9. In data 26 febbraio 2002 (doc. _) questo Tribunale ha dato modo alla ricorrente di esprimersi in merito ai documenti

evidenziati nel considerando precedente. Per il tramite del suo rappresentante, l'assicurata si è riconfermata integralmente nelle proprie conclusioni di cui allo scritto 17 marzo 2001 (doc. _), e meglio nella perizia di parte (doc. _), puntualizzando contestualmente alcuni aspetti di quest'ultima (doc. _): " (...) Per ciò che attiene la cubatura, la stessa, in base alle norme SIA non è solo matematica ma il risultato di valutazioni professionali che possono anche variare a dipendenza dell'esperienza soggettiva del perito. Nel caso di costruzioni esistenti alcuni dati sono stimati e non misurati sul posto e quindi una leggera differenza tra due calcolazioni è quasi inevitabile. Per ciò che attiene i valori ribadisco che la perizia dell'architetto del Tribunale d'espropriazioni arch. _____ è il risultato di un'analisi di reale valore reperibile. Fiscalmente (valori ufficio cantonale di stima) valgono logiche di tipo "valori comparativi" o "evitare disparità di trattamento" che commercialmente non hanno nessun senso. I valori stabiliti nella perizia dell'architetto _____ tengono invece conto di tutte le componenti positive e negative che qualsiasi persona che si interessa commercialmente all'oggetto deve prendere in considerazione, pena entrare in un'operazione fallimentare. In conclusione: Non so quale principio possa essere valido ai fini di un giudizio di codesto Tribunale ma è sicuro che a determinare la ricchezza (materiale) di una persona è il concreto valore dei suoi beni dal punto di vista commerciale e non le logiche politico – finanziarie di una stima ufficiale. Per ulteriormente poter confrontare le due tesi contrapposte dell'attuale contenzioso si potrebbe pure prevedere un confronto verbale con i due periti. Da una parte l'architetto _____ per il Tribunale espropriazioni che ha eseguito la mia perizia che, ricordo è stata effettuata per poter avere un valore commerciale da poter utilizzare per procedere alla ripartizione fra il sottoscritto e mia sorella, dall'altra l'architetto _____ che ha eseguito la perizia per conto della Cassa cantonale di compensazione, lavorando all'Ufficio stime del Cantone. (...)" in diritto

2.1. Va avantutto rilevato come la LPC persegue lo scopo di garantire un "reddito minimo" per far fronte ai "fabbisogni vitali" ai sensi dell'art. 112 cpv. 2 lett. b Cost. fed. e Disp. Trans. all'art. 112 Cost. fed. (RCC 1992 pag. 346). Questa nozione è più ampia rispetto al "minimo vitale" disciplinato dal diritto esecutivo (art. 93 LEF). La Legge federale sulle prestazioni complementari all'AVS/AI (LPC) contiene dunque la garanzia di un reddito minimo per le persone anziane e invalide (su queste questioni cfr. DTF 113 V 280 (285), RCC 1991 pag. 143 (145), RCC 1989 pag. 606, RCC 1986 pag. 143; Cattaneo, "Reddito minimo garantito: prossimo obiettivo della sicurezza sociale" in RDAT 1991-II pagg. 447 segg., spec. pag. 448 nota 12 e pag. 460 nota 83). I limiti di reddito rivestono pertanto una doppia funzione e meglio quella di limite dei bisogni e di reddito minimo garantito (DTF 121 V 204; Pratique VSI 1995 pagg. 52 e 176; 1994 pag. 225; RCC 1992 pag. 225; cfr. anche Messaggio concernente la terza revisione della Legge federale sulle prestazioni complementari all'AVS/AI, pagg. 3, 8 e 9).

2.2. Per l'art. 2a lett. a LPC hanno diritto alle prestazioni complementari giusta l'articolo 2 LPC le persone che ricevono una rendita di vecchiaia dell'AVS.

2.3. Secondo l'art. 3a LPC (cfr. anche art. 2 LPC), " L'importo della prestazione complementare annua deve corrispondere alla differenza tra l'eccedenza delle spese riconosciute e i redditi determinanti (cpv. 1)." 2.4. Circa le spese riconosciute, l'art. 3b LPC prevede che " Per le persone che vivono durevolmente o per un lungo periodo in un istituto o in un ospedale (persone che vivono in un istituto), le spese riconosciute sono le seguenti: a. tassa giornaliera; b. importo per le spese personali (cpv. 2). "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)." 2.5. Secondo l'art. 3c cpv. 1 LPC, inoltre, 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."

2.6. Con il ricorso 10 gennaio 2001 l'assicurata contesta il valore venale attribuito dall'Ufficio stima alla sua precedente abitazione sita sulla part. _____ RFD di _____, immobile facente parte della comunione ereditaria nella quale partecipano anche i suoi due figli. Per l'art. 3c cpv. 7 lett. b LPC il Consiglio federale disciplina la valutazione dei redditi determinanti, delle spese riconosciute, nonché della sostanza. Giusta l'art. 17 cpv. 4 OPC-AVS/AI, la sostanza immobiliare che non serve di abitazione al richiedente o a una persona compresa nel calcolo delle PC deve essere computata al valore corrente. 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 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. Le Direttive sulle prestazioni complementari all'AVS e AI (DPC) edite dall'UFAS al N. 4010 prevedono che: " Il soggiorno in un istituto deve essere considerato permanente quando il beneficiario della PC ha disdetto il suo alloggio oppure se un ritorno a casa è molto improbabile." Nel caso di specie, poiché l'assicurata è degente presso la casa per anziani della _____ a far tempo dal 31 marzo 2000 (cfr. documentazione agli atti dell'amministrazione), l'immobile posseduto in comunione ereditaria (part. n. _____ RFD di _____) non le serve da abitazione primaria. Correttamente, quindi, la Cassa di compensazione ne ha computato il valore venale. 2.7. In proposito va rilevato che 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, l'ufficio cantonale, per la determinazione del valore corrente degli immobili, 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 la Cassa affida il 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. Con perizia immobiliare del 17 novembre 2000 (doc. _), l'Ufficio stima ha stabilito in Fr. 170'000.- il valore venale complessivo dell'abitazione precedentemente occupata dall'assicurata. Con il gravame il rappresentante di _____ ha prodotto una perizia allestita dall'arch. _____, il quale ha valutato in Fr. 112'000.- il valore commerciale complessivo del mappale n. _____ RFD di _____ detenuto in comunione ereditaria con una quota di partecipazione di un 1/4, in virtù del disposto di cui all'art. 18 OPC-AVS/AI, applicabile laddove, come nel caso in questione, v'è una successione indivisa (cfr. doc. _). Pendente causa, viste le censure ricorsuali, l'amministrazione ha esperito un incontro con il rappresentante dell'assicurata ed ha provveduto ad una nuova valutazione dell'immobile (doc. _). In quella circostanza, l'Ufficio stima ha confermato la correttezza della precedente perizia, osservando, in particolare, quanto segue: " Con riferimento alla vostra richiesta del 28 marzo 2001, tendente al riesame della nostra perizia, a seguito delle osservazioni del 17 marzo 2001 contro la decisione di prestazione complementare alla rendita AVS/AI da parte dell'IAS, abbiamo esperito un incontro con il signor _____ il 10 aprile 2001. Durante l'incontro abbiamo analizzato i vari aspetti riguardanti le valutazioni espresse nella nostra perizia, le osservazioni presentate dal signor _____ e la perizia dell'arch. _____, procedendo ad un ulteriore sopralluogo. 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. Il signor _____ nel suo scritto afferma, "che l'Ufficio cantonale di stima procede a determinare i valori immobiliari con una metodologia prestabilita e con finalità essenzialmente fiscali" e "che il metodo di stima ufficiale, non permette grandi flessibilità d'interpretazione e tende all'unificazione e all'appiattimento dei valori". Queste affermazioni non possono essere condivise in quanto

nella procedura della determinazione del valore venale sono adottati altri criteri d'estimo. I criteri d'estimo adottati per l'allestimento delle perizie immobiliari allestite dall'ufficio cantonale sono quelli usuali adottati da tutti i periti immobiliari, tale procedura si differenzia dalla metodologia 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. Siamo concordi che una valutazione commerciale deve tenere conto di tutte le particolarità di un fondo e che le stesse sono oggetto d'attento esame da parte dei periti, prima di procedere alla determinazione del valore immobiliare. Il perito incaricato di allestire queste osservazioni ha riesaminato la situazione procedendo ad una nuova valutazione esaminando altri criteri d'apprezzamento, modificando alcuni elementi, che è giusto modificare, per meglio adattarli alla situazione reale (vedi perizia allegata). Dall'esame delle perizie si può constatare che la differenza di valore è riconducibile essenzialmente al valore del terreno. Questa differenza è dovuta alla diversa considerazione dei parametri edificatori che permette il PR. La situazione esistente, con un I.s. pari a circa 0.60 giustifica un valore di 550 fr. al mq nel calcolo del valore venale sulla base del valore reale e del valore di reddito. La grande potenzialità edificatoria della particella con un I.s. pari a circa 2.75. giustifica un valore di 1'400 fr. al mq nel calcolo del valore venale sulla base della demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di un nuovo corrispondente alle norme di PR; pur tenendo conto, delle limitate dimensioni della possibile costruzione, se non conglobando la particella confinante, per uno sfruttamento il più razionale possibile. Questo nostro parere è suffragato dal calcolo del valore del terreno con le classi di situazione. Il risultato che ne scaturisce di 1'992 fr. al mq evidenzia in modo ineluttabile che le possibilità edificatorie sono enormi e debbano essere ponderate in maniera adeguata, pur riconoscendo le restrizioni citate in precedenza. A nostro avviso, sulla base dei considerandi riteniamo che il valore di fr. 170'000, corrisponda al valore venale corrente." 2.9. In allegato al proprio ricorso inoltrato in data 10 gennaio 2001, la ricorrente, sempre per il tramite del suo rappresentante, ha prodotto una perizia effettuata dall'arch. _____ (doc. _). Le differenze sostanziali con le perizie allestite dall'Ufficio stima portano sulla misurazione delle cubature, sui valori attribuiti al mc per l'abitazione ed il ripostiglio, come pure sul valore al mq del terreno e delle costruzioni. Si evidenzia ancora come nella sua seconda valutazione l'amministrazione ha esperito una dettagliata analisi dei contenuti della part. n. __ in disamina. L'arch. _____, perito di parte, evidenzia nel proprio referto come la zona nella quale è ubicata la nota particella sia essenzialmente residenziale e ben servita da tutte le infrastrutture. Quanto alla costruzione medesima, egli ne conclude che è assai modesta e che non risponde più alle attuali esigenze tecniche e funzionali (doc. _). Malgrado il grado di manutenzione sia buono, l'abitazione della CE fu _____ necessiterebbe tuttavia di una riorganizzazione funzionale nonché di un completo aggiornamento tecnico. Circa il ripostiglio, la perizia di parte osserva come esso sia una piccola costruzione eseguita nella zona di arretramento e che come tale è stata iscritta a RF come opera precaria. In merito al valore del terreno, l'arch. _____ osserva che il sedime presenta una sua specificità e conseguentemente non può essere paragonato ad altri fondi edificabili in zona. Sostiene peraltro che bisogna tenere presente alcuni fattori che diminuiscono sicuramente l'attrattività dell'immobile come pure il valore venale. La contiguità con la costruzione di cui al mappale n. _____ nonché la dimensione limitata ed irregolare del fondo part. n. _____ oggetto del presente giudizio costituirebbero un reale ostacolo a future soluzioni funzionali e razionali. Il perito dell'Ufficio stima che ha redatto la perizia 8 maggio 2001 (ing. _____) considera la proprietà in discussione in

un discreto stato, giudicando che con dei piccoli interventi di miglioria essa possa essere affittata (cfr. consid. 1.8.). L'ing. _____ ha preso inoltre in considerazione l'ubicazione dell'abitazione della ricorrente in zona tranquilla e la possibilità dell'accesso veicolare. Sebbene di antica data, detta casa monofamiliare è stata riattata negli anni ed attualmente presenta – come si può altresì notare dalle fotografie allegate al terzo referto dell'Ufficio stima (doc. _) -, uno stato di manutenzione normale, con delle rifiniture semplici. Pure il ripostiglio, costruito accanto all'abitazione in tempi più recenti (1975), si presenta in buono stato. In merito ai dati tecnici, si osserva che il referto eseguito dal perito di parte considera separatamente la parte abitazione (sub. A) con una cubimetria di mc 307.312 ed il ripostiglio (sub. D) misurante mc 30. Nella prima perizia 17 novembre 2000 (doc. _) stabilita dall'Ufficio stima (arch. _____) si hanno di contro mc 420 (sub A) + mc 30 (sub. D) mentre mc 358 + mc 30 nel secondo referto peritale 8 maggio 2001, allestito dall'ing. _____ sempre dell'Ufficio stima (doc. _). La suddetta suddivisione è stata eseguita in funzione dell'attribuzione ad ogni sezione di un valore diverso al mc: la ricorrente ha computato Fr. 200.-/mc per l'abitazione e Fr. 90.-/mc per il ripostiglio, contro Fr. 250.-/mc rispettivamente Fr. 150.-/mc stabiliti da entrambi i periti incaricati dalla Cassa. Tale valore cubimetrico unitario è stato determinato dall'amministrazione tenendo in considerazione le caratteristiche dell'immobile, il genere della costruzione, le dimensioni, la qualità delle opere strutturali e le finiture, gli impianti, il carattere architettonico e la funzionalità dello stesso. A proposito del valore del terreno, si rileva come l'arch. _____ (prima perizia allestita dall'Ufficio stima) l'abbia fissato in Fr. 750.-/mq, l'ing. _____ (seconda perizia dell'Ufficio stima) in Fr. 550.-/mq, mentre la perizia di parte ha stabilito tale valore in Fr. 300.-/mq. L'ing. _____ ha evidenziato come nel caso concreto non abbia potuto applicare i metodi della parità del prezzo di acquisto come pure il confronto delle compravendite, non sussistendo casi analoghi, giacché nelle zone limitrofe alla part. _____ RFD di _____ i valori dei terreni si assestano fra Fr. 1'000.-/mq e Fr. 2'000.-/mq. Perciò, utilizzando il metodo delle classi di situazione, il tecnico dell'Ufficio stima, considerati pure altri fattori, ha individuato due differenti importi. Egli ha infatti suddiviso in due parti il suo referto: da un lato ha tenuto conto della situazione attuale dei terreni non considerando le potenzialità edificatorie che il PR permette, arrivando così ad un valore venale di Fr. 550.-/mq; dall'altro, ha considerato le potenzialità edificatorie della nota particella che permetterebbero uno sfruttamento notevole, giungendo ad un importo di Fr. 1'400.-/mq (cfr. consid. 1.8.). Ciononostante, in entrambe le situazioni il valore venale dell'immobile è stato stabilito in Fr. 170'000.-, poiché nell'ipotesi con oggetto le potenzialità edificatorie il valore cubimetrico per l'abitazione e il ripostiglio è stato diminuito a Fr. 90.-/mc per ogni costruzione. Malgrado nella prima perizia 17 novembre 2000 si sia invece scelto un solo metodo di calcolo, tuttavia nella determinazione del valore del terreno l'arch. _____ ha considerato sia la situazione esistente che le potenzialità edificatorie, proponendo un valore ponderato pari anch'esso a Fr. 170'000.-. 2.10. 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, applicata in particolare per i referti medici, 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 immobiliari (cfr. STCA del 24 febbraio 1997 in re L.M.). 2.11. Da un raffronto delle due perizie dell'Ufficio stima (doc. _ e _) e della perizia effettuata dall'arch. _____ (doc. _) emerge dunque che l'ing. _____ ha parzialmente ammesso le censure dell'assicurata per quanto riguarda la cubatura del fondo n. _____ (mc 358 + mc 30 rispetto a mc 307.312 + mc 30 della perizia di parte, e contro gli iniziali mc 420 + mc 30 stabiliti dall'arch. _____), ed ha riconosciuto che il valore del terreno era troppo elevato (Fr. 550.-/mq contro Fr. 750.-/mq). Tuttavia, per entrambe le costruzioni sul mappale in disamina (abitazione e ripostiglio), il secondo perito ha invece mantenuto il valore cubico precedentemente stabilito dall'arch. _____ (Fr. 250.-/mc per l'abitazione e Fr. 150.-/mc per il ripostiglio, contro Fr. 200.-/mc rispettivamente Fr. 90.-/mc calcolati dal perito di parte). Dopo aver esperito un sopralluogo ed esaminato attentamente tutti i fattori influenti e determinanti per la valutazione, prese pure in considerazione le caratteristiche dell'immobile, la qualità delle opere strutturali e delle finiture, degli impianti, del carattere architettonico e la funzionalità dello stesso, l'ing. _____ ha confermato il valore cubimetrico indicato nella prima perizia dell'Ufficio stima (arch. _____). Peraltro, un'analisi più approfondita esperita in loco tenendo anche presente le osservazioni sollevate con la perizia di parte ha portato il secondo perito (ing. _____) a diminuire altri valori. Stanti le summenzionate notevoli differenze (cfr. consid. 2.9.), ad esplicita richiesta di questo TCA (doc. _) l'Ufficio stima, chiamato a voler ulteriormente precisare il risultato scaturito dalla sua seconda perizia dell'8 maggio 2001 (cfr. consid. 1.7.), per il tramite dell'ing. _____, in data 4 dicembre 2001 ha confermato nella loro integralità tutti gli elementi che questo stesso perito aveva ritenuto, escludendo così definitivamente alcuni parametri di calcolo precedentemente fatti propri nel primo referto 17 novembre 2000 (doc. _). A mente della scrivente Corte, chiamata ora a pronunciarsi, il referto peritale 8 maggio 2001 dell'Ufficio stima (ing. _____) ha tenuto in considerazione tutti i fattori, le caratteristiche e le peculiarità della concreta fattispecie, quali l'importanza della località in cui giace la proprietà, la situazione geografica e morfologica, 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, apparendo completo ed esauriente sia nell'esame generale del fondo, sia nella descrizione dei fabbricati come pure nella calcolazione aritmetica dei valori. Va tuttavia evidenziato che, malgrado l'ing. _____ abbia esposto nella propria perizia due metodi di calcolo ben distinti (il primo non considera le potenzialità edificatorie che permette il PR, ma fa unicamente riferimento alla situazione esistente; il secondo tiene conto delle potenzialità edificatorie della particella; doc. _), secondo questo Tribunale, solo il metodo di calcolo

basato sulla reale situazione del mappale in questione deve essere posto a fondamento della determinazione del relativo valore venale. Nel caso concreto, infatti, considerare le potenzialità edificatorie di una particella significherebbe snaturare le condizioni concrete del fondo esistenti al momento dell'inoltro della richiesta di una prestazione complementare. Ciò comporterebbe una disparità di trattamento nell'ambito della determinazione del valore venale di altri mappali già edificati, con conseguente violazione del principio dell'uguaglianza di trattamento alla base del nostro sistema giuridico. Sulla scorta di quanto precede ed in particolare delle considerazioni menzionate al considerando 2.9., questo Tribunale rileva che la ricorrente non ha dal canto suo sufficientemente dimostrato, con il grado della verosimiglianza preponderante, valido nelle assicurazioni sociali (SVR 1996 KV Nr. 85 pag. 269; SVR 1996 LPC Nr. 22 pagg. 263 segg.; DTF 121 V 208 consid. 6a; RAMI 1994 pagg. 210/211), il metodo di calcolo adottato per la volumetria relativa all'abitazione e per la determinazione del prezzo al mc (il valore di Fr. 200.-/mc si differenzia dal valore univoco individuato sia dall'arch. _____ che dall'ing. _____, periti dell'Ufficio stima), come pure il metodo di calcolo per la valutazione del valore del terreno. Infatti, nelle sue valutazioni l'arch. _____ si è limitato ad indicare quali fattori bisogna o meno considerare, tralasciando di specificare i metodi adoperati per determinare il valore di Fr. 300.-/mq. Oltre a ciò, dagli atti formanti l'incarto non si evincono elementi tali da mettere in discussione la correttezza della seconda perizia dell'Ufficio stima (ing. _____) che si fonda su accertamenti approfonditi, esperita da specialista nel ramo che si è basato su criteri generalmente applicabili in questo ambito, ponderando inoltre tutti gli usuali parametri. Per di più, la ricorrente non ha contestato con argomenti di carattere tecnico (doc. __, consid. 1.9.) le nuove conclusioni 4 dicembre 2001 tratte dall'ing. _____ pendente causa (doc. __, consid. 1.8.). Da quanto sopra discende che questo Tribunale può considerare affidabile nella sua integralità il referto peritale allestito dall'ing. _____ (doc. __). Ne consegue che alla base della presente sentenza deve essere posto l'importo di Fr. 170'000.-. 2.12. In siffatte circostanze, la decisione impugnata va integralmente confermata.

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