

TI_GERICHTE 33.2001.84 vom 25. Juli 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-07-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_33.2001.84

FR: TI_GERICHTE 33.2001.84 du 25 juillet 2001

IT: TI_GERICHTE 33.2001.84 del 25 luglio 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 35

_____ Fr. 230.- x 1/8 x 1/3 Fr. 9.50 _____ Fr. 100.- x 1/8
x 1/3 Fr. 4.- _____ Fr. 240.- x 1/3 Fr. 80.- _____
Fr. 15.- x 1/3 Fr. _____ Fr. 100.- x 1/3 Fr.
33.- _____ Fr. 35.- x 1/3 Fr. 11.- TOTALE Fr.
307'455.- Fr. 105'472.50 2.10. Con il gravame la ricorrente sostiene che le
proprietà in questione siano state sopravvalutate in modo tanto evidente quanto
inammissibile. Di primo acchito, a proposito della particella n. _____ l'interessata
osserva che "la casa paterna di _____ è e rimane l'unica mia sicurezza per la
vecchiaia, inoltre la stessa per venire eventualmente affittata a terze persone
abbisognerebbe d'importanti interventi, onde facilitarne l'abitabilità (sostituzione delle
finestre e delle imposte, rifacimento della cucina, possibilità di riscaldare ecc.) il tutto per
un investimento di almeno fr. 50'000.-". Ancora, "la frazione di _____ è sprovvista di
canalizzazioni; (...) (si fa notare che la zona è notoriamente soggetta a franamento) (...) la
scala d'accesso, il terrazzo antistante la porta principale e le colonne di sostegno al balcone,
presentano evidenti tracce di cedimento, dovute ad instabilità del terreno sottostante, il
valore di tale fondo è quindi seriamente compromesso." Inoltre, "(...) lo stato di
manutenzione indicato come discreto-sufficiente per lo stabile part. _____ (disabitato
da 75 anni), per il quale la scala ed i pavimenti sono addirittura pericolanti.". Infine, "(...) il
Monte di _____ (...) è pressoché abbandonato e prossimo all'imboschimento, perciò
non vedo perché debba venir attribuito un valore così alto (rispettivamente fr. 9'000 e fr.
5'000 a dei rustici ormai inutilizzabili, senza futuro e prossimi a cadere." (cfr. consid. 1.4.).
A comprova di tali tesi ella produce la perizia del 27 dicembre 2001 allestita dall'ing.
_____ (doc. _ dell'Inc. _____), il quale ha valutato in Fr. 233'560.- il valore
commerciale complessivo dei mappali detenuti in CE dall'assicurata. A complemento di tale
referto, in data 25 gennaio 2002 la rappresentante della ricorrente ha prodotto le spiegazioni
fornite dal perito di parte a sostegno dei valori individuati dallo stesso, contestando alcuni
elementi esposti dall'Ufficio stima nelle proprie perizie (doc. _ dell'Inc. _____). Per la
part. n. _____ di _____, l'ing. _____ afferma che lo stato di
manutenzione non è buono e che il fabbricato si trova a quaranta minuti di cammino dal
paese. Egli propone pertanto un valore di Fr. 2'100.-. La part. n. _____ è stata valutata
Fr. 1'700.-. Quanto al fondo n. _____, il perito di parte ritiene che le cubature non
siano corrette, così come il prezzo unitario applicato non corrisponda alla reale situazione di
mercato della zona e del relativo stato di manutenzione. Egli propone pertanto l'importo di

Fr. 54'000.-. Il fabbricato eretto sul fondo n. _____ è disabitato da 75 anni. Ne discende che il prezzo al mc individuato dall'arch. _____ è eccessivo e che dovrebbe essere fissato invece in Fr. 43'200.-. Ancora, la part. n. _____, che costituisce la casa paterna in cui abitava la ricorrente, ha una cubatura superiore a quella effettiva. Inoltre, a dire del perito _____ per il calcolo del valore venale sarebbe stata utilizzata una formula che non permette di ottenere un valore corrispondente alla reale situazione. L'ammontare di Fr. 104'700.- rispecchierebbe meglio lo stato di detto immobile. La cubatura del fondo n. _____ calcolata dall'Ufficio stima sarebbe stata erroneamente determinata, come pure il prezzo unitario applicato, per cui meglio si presterebbe il valore di Fr. 20'900.-. Infine, i valori commerciali relativi alle partt. nn. _____ devono essere divisi per otto, giacché, a mente del perito di parte, la proprietà interessata è di un ottavo rispetto a quella totale. Si hanno pertanto rispettivamente gli importi di Fr. 100.-, Fr. 30.- e Fr. 10.-. Da ultimo, la perizia di parte menziona pure il prezzo del fondo n. _____ non calcolato dal tecnico dell'Ufficio stima (Fr. 4'500.-) e conviene con gli altri importi dell'Ufficio stima relativi alle restanti particelle detenute dall'assicurata. 2.11. Pendente causa, viste dette censure in data 15 gennaio 2002 l'Ufficio stima, chiamato dalla Cassa il 29 novembre 2001 (doc. _ dell'Inc. _____) a prendere posizione in merito, ha esperito in loco un incontro con l'assicurata e la nipote _____ con susseguente sopralluogo, provvedendo poi ad allestire una nuova valutazione di alcuni dei citati immobili (docc. _ dell'Inc. _____). Nel propri referti peritali del 25 gennaio 2002 l'ing. _____ ha parzialmente riconfermato le precedenti perizie dell'arch. _____, fatte salve le stime con oggetto le particelle nn _____ RFD di _____. Inoltre, l'Ufficio stima ha osservato 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 dalla nipote signora _____, e la perizia dell'architetto _____, 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." (doc. _ dell'Inc. _____) Riesaminando le precedenti perizie, l'ing. _____ ha ritenuto necessario adattare le medesime alla situazione reale. Così, in considerazione dello stato attuale delle costruzioni, delle ubicazioni, degli sfruttamenti ed in confronto con casi simili, i valori cubici unitari relativi alle particelle nn. _____, _____ e _____ sono stati ridotti. Per il fondo n. _____ sono stati diminuiti i costi secondari per la sistemazione esterna, mentre il fattore di ponderazione relativo alla part. n. _____ è risultato troppo moderato in considerazione della volumetria e delle caratteristiche dell'immobile, del genere della costruzione, della disposizione dei locali,

della situazione della costruzione e della richiesta. Conseguentemente, i valori venali globali sono stati così fissati: per la part. n. _____ tale valore è pari a Fr. 6'500.-, per il fondo n. _____ esso assomma a Fr. 3'000.-, per il mappale _____ è stato determinato in Fr. 60'000.-, per la part. n. _____ in Fr. 50'000.- e per il fondo n. _____ il valore commerciale è stato stabilito a Fr. 130'000.-. Sulla base di tali cambiamenti, la Cassa ha proposto di concedere alla ricorrente una prestazione complementare ammontante a Fr. 855.- mensili (doc. _ dell'Inc. _____). 2.12. Successivamente alla seconda perizia del 25 gennaio 2002 dell'Ufficio stima (ing. _____), la ricorrente non si è detta d'accordo con le rettifiche operate dall'Amministrazione riguardo ai valori venali delle part. nn. _____ RFD di _____, aggravandosi ulteriormente contro tali referti e confermando integralmente la perizia dell'ing. _____: "(...) In alcuni casi le cubature utilizzate nelle perizie non corrispondono a quelle utilizzate dal nostro incaricato ing. _____. Riteniamo che la particella no. _____ sia fatiscente (vedi foto allegate): i plafoni interni sono pericolanti. Lo stabile della part no. _____ presenta, sulla parte frontale, cedimenti dovuti allo sprofondamento del terrapieno della struttura di accesso, inoltre il tetto in piodo necessita di un buon intervento. Per quanto riguarda i fabbricati situati in montagna (particelle no. _____, _____), riteniamo che gli stessi siano ancora molto sovrastimati ed i valori non corrispondano a realtà. Visto che i periti non hanno potuto recarsi in loco ed attualmente gli stabili sono ricoperti di neve, proponiamo un sopralluogo appena possibile, oppure la realizzazione di una documentazione fotografica completa durante la bella stagione, onde evidenziarne lo stato attuale." (doc. _ dell'Inc. _____) A comprova dello stato attuale dei suddetti immobili, l'assicurata ha altresì prodotto un dossier fotografico (doc. _ dell'Inc. _____) ed una nuova perizia allestita dall'ing. _____ (doc. _ dell'Inc. _____) in cui quest'ultimo ha provveduto a modificare ed a precisare alcuni dati tecnici, giungendo ad un maggior valore venale complessivo assommante a Fr. 249'560.-, contro l'importo di Fr. 277'990.- individuato con la seconda perizia dell'Ufficio stima. Di fatto, la differenza fra le perizie fatte allestire dall'Amministrazione e dalla ricorrente si è quindi ridotta a Fr. 28'430.-, contro il precedente importo pari a Fr. 73'930.- (doc. _ dell'Inc. _____). Per il fondo n. _____ RFD di _____ o, l'ing. _____, perito di parte, ha evidenziato che la cubatura del sub. A è di mc 54, mentre quella del sub. B è pari a mc 27. Quanto al prezzo unitario del terreno, considerata la zona discosta in cui esso è situato, l'ing. _____ ha proposto un prezzo massimo di Fr. 0.10/mq, contro i 60 centesimi al mq calcolati dall'ing. _____. Il valore totale di detto immobile sarebbe quindi pari a Fr. 3'000.-. Nella seconda perizia del 25 gennaio 2002 l'Amministrazione ha misurato mc 75 per la stalla-fienile (fabbricato sub. A) e mc 36 per la cantina (sub. B). Il perito di parte concorda infine con il valore commerciale cifrato in Fr. 3'000.- stabilito per il fondo n. _____, precisando che lo stesso debba comunque essere diviso per due. Quanto alla part. n. _____, l'ing. _____ ha osservato che, a dispetto di quanto ritenuto dall'Ufficio stima, non vi sono costi secondari. Egli ha conseguentemente confermato il proprio valore di Fr. 43'200.-. A mente del perito di parte, la somma della cubatura del sub. A e del sub. B (abitazione rispettivamente legnaia) relativa al mappale _____ ammonta a mc 623, contro i mc 678 determinati dall'ing. _____ dell'Ufficio stima. I costi secondari sarebbero inoltre da diminuire da Fr. 15'000.- a Fr. 5'000.-. Complessivamente, il valore commerciale di tale fondo assommerebbe a Fr. 120'000.-, contro gli iniziali Fr. 104'700.- previsti nella perizia del 27 dicembre 2001 e confermati nel complemento del 25 gennaio

2002 (doc. _ dell'Inc. _____). Detto prezzo si avvicinerebbe quindi maggiormente al nuovo ammontare fissato dal tecnico incaricato dall'Amministrazione nel suo secondo referto del 25 gennaio 2002 (Fr. 130'000.-). I valori commerciali relativi alle altre particelle sono rimasti invariati, quindi rispecchiano i dati già esposti nella prima perizia del 27 dicembre 2001 e nel relativo complemento del 25 gennaio 2002. 2.13. Nella sua terza valutazione del 15 aprile 2002 (doc. _ dell'Inc. _____) l'Ufficio stima (ing. _____) ha espresso le seguenti considerazioni: "(...) Durante l'incontro del 15 gennaio 2002, tendente al riesame delle nostre valutazioni, a seguito delle osservazioni della signora _____ e della nipote signora _____, avevamo analizzato i vari aspetti riguardanti le valutazioni espresse nelle nostre perizie redatte dagli architetti _____ e _____, e confrontate con le perizie redatte dall'ingegner _____, procedendo ad un ulteriore sopralluogo. L'ing. _____ aveva riesaminato la situazione procedendo ad una nuova valutazione, modificando alcuni parametri che era giusto correggere, per meglio adattarli alla situazione reale, perizie relative alle particelle _____ e confermando i valori per le particelle _____. Nel merito: 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. Inoltre, le cubature degli edifici sono state determinate secondo quanto stabilito dalla norma SIA 116, sulla base del piano catastale, e la documentazione fotografica in nostro possesso e sul rilievo eseguito in luogo." (...) Più dettagliatamente, quanto alla part. n. _____, il perito dell'Ufficio stima che ha redatto quest'ultimo referto ha osservato che detto fondo è stato classificato come rustico meritevole di conservazione 1a, potendo esso venir trasformato in residenza secondaria indipendentemente dalle caratteristiche dell'immobile, dalla qualità delle opere strutturali e dalle rifiniture. Confermando integralmente la sua precedente perizia (doc. _ dell'Inc. _____), egli è giunto a tale conclusione sebbene i fabbricati ivi edificati (stalla-fienile sub. A e cantina sub. B) siano entrambi di antica data e non siano stati oggetto di alcuna riattazione, lo stato di manutenzione sia sufficiente, le rifiniture semplici ed il sedime privo delle necessarie infrastrutture. Ciononostante, a mente dell'ing. _____ il valore di Fr. 6'500.- precedentemente stabilito corrisponde al prezzo di vendita che si può ottenere normalmente in una libera contrattazione di compravendita per oggetti simili. L'ing. _____ ha inoltre puntualizzato che il valore indicato del fondo n. _____ (Fr. 3'000.-) si riferisce all'intera proprietà, non essendo compito di un tecnico attribuire giuridicamente all'assicurata le quote di proprietà effettivamente possedute. Essenzialmente, dunque, il perito ha corroborato la seconda perizia del 25 gennaio 2002, laddove ha evidenziato che malgrado non vi siano installazioni, lo stato di manutenzione sia sufficiente e le rifiniture semplici, ci si trova di fronte ad un rustico meritevole 1a. A proposito delle partt. nn. _____ e _____, l'Ufficio stima ritiene che la propria valutazione sia corretta, giacché non ha individuato nuovi elementi atti a mutarne il contenuto. Per il fondo n. _____, nella seconda perizia l'ing. _____ ha evidenziato come la casa monofamiliare sia di antica data ed abbia subito solo il rifacimento del tetto negli anni Sessanta. Non v'è alcuna installazione ed attualmente presenta uno stato di manutenzione discreto-sufficiente con un grado semplice delle rifiniture. Il valore commerciale è stato pertanto fissato in Fr. 50'000.-. Quanto alla part. n. _____, ove è sita la casa precedentemente abitata dall'interessata, il referto del 25 gennaio 2002 ha evidenziato che essa dispone di un accesso diretto dalla strada comunale, è posta in zona tranquilla ed è fornita delle principali installazioni (acqua, corrente elettrica e telefono). Lo stato di manutenzione è discreto-sufficiente, mentre le rifiniture sono molto semplici: l'abitazione,

di antica data, non è mai stata oggetto di ampliamenti e riattazioni. Diversa si presenta la situazione per gli altri fabbricati ivi edificati; inoltre, scadente, tendente perfino al peggior, è lo stato di manutenzione ed il grado delle rifiniture. A mente del perito, il valore commerciale di Fr. 130'000.- appare dunque giustificato. 2.14. Con osservazioni 3 maggio 2002 (doc. _ dell'Inc. _____) la ricorrente ha preso ulteriormente posizione sulle esposte considerazioni dell'ing. _____, osservando che la stima ufficiale si basa su presupposti erronei e, per quanto attiene agli immobili siti in località _____, la relativa valutazione è stata fatta senza nemmeno esperire un sopralluogo, per cui ella postula che si faccia capo alla stima utilizzata dalla Cassa negli anni precedenti. Per la località _____, l'assicurata ribadisce invece le conclusioni a cui è giunto l'ing. _____ (cfr. consid. 1.10.). Su invito di questo TCA, il 17 settembre 2002 un perito dell'Ufficio stima ha incontrato _____ e _____ al fine di verificare direttamente in loco i dati tecnici precedentemente riscontrati per le particelle _____ e _____ RFD di _____ e di determinare il valore venale della part. n. _____, che il primo perito aveva a suo tempo dimenticato di valutare. Per entrambi i fondi nn. _____ e _____ (comproprietà coattiva per metà sulla part. n. _____ e per l'altra metà sulla part. n. _____), durante il sopralluogo l'ing. _____ ha calcolato le effettive cubature degli immobili ivi edificati, constatando una differenza rispetto ai valori determinati in precedenza. Per il primo fondo, gli iniziali mc 75 di cubatura della stalla-fienile (sub. A) sono stati modificati dal perito in mc 67,50 che, valutati a Fr. 30.-/mc come già ritenuto nella sua seconda perizia (doc. _ dell'Inc. _____), danno un valore di Fr. 2'025.-; il volume della cantina (sub. B) è stato calcolato in mc 24, contro i precedenti mc 36, per cui il relativo valore assomma ora a Fr. 720.- (Fr. 30.-/mc x mc 24). Anche il valore del sedime è stato diminuito, cosicché il suo prezzo è ora pari a Fr. 2'161,20 (Fr. 0,40/mq x mq 5'403). L'ing. _____ ha conseguentemente rettificato il valore venale totale del mappale _____ in Fr. 4'900.-, contro gli iniziali Fr. 9'000.- (doc. _ dell'Inc. _____) e la successiva correzione in Fr. 6'500.- (doc. _ dell'Inc. _____). Pure la cubatura della stalla-fienile eretta sul fondo n. _____ è stata ridotta (da mc 70 a mc 63), così come la sua valutazione. Il risultante valore venale assomma dunque a Fr. 2'800.- ([Fr. 30.-/mc x mc 63] + [Fr. 20.-/mq x mq 48 di terreno]), anziché gli importi di Fr. 5'000.- e di Fr. 3'000.- determinati rispettivamente nella prima (doc. _ dell'Inc. _____) e nella seconda perizia (doc. _ dell'Inc. _____) allestita dall'Ufficio stima. Anche per la valutazione del mappale n. _____ eseguita per la prima volta dall'ing. _____ in data 25 settembre 2002 a seguito di una precedente dimenticanza (cfr. consid. 2.17.), l'Ufficio stima ha utilizzato i criteri di valutazione generali esposti al considerando 2.11., tralasciando però il criterio del valore di reddito. In particolare, il fondo in questione si insedia in un piccolo nucleo caratterizzato da stalle, rustici ed abitazioni monofamiliari tipiche del nucleo. La zona è tranquilla e le principali infrastrutture (corrente elettrica, acqua e telefono) sono presenti nelle vicinanze. La costruzione (sub. A) è di antica data e negli anni ha subito delle riattazioni parziali. Il grado delle rifiniture è normale e lo stato di manutenzione dell'immobile è considerato sufficiente. Basandosi sul piano catastale e sul rilievo esperito in loco il 17 settembre 2002, l'ing. _____ ha individuato una cubatura di mc 164 per il subalterno A (stalla-fienile), mentre il relativo valore cubico unitario è stato fissato in Fr. 110.-/mc. Tale valore tiene conto delle caratteristiche dell'immobile, della qualità delle opere strutturali e delle finiture, degli impianti, del carattere architettonico e della funzionalità dello stesso. Inoltre, il tecnico ha proceduto ad un attento esame della

situazione reale dell'edificio tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e determinanti per la valutazione. Su tale base l'Ufficio stima ha determinato in Fr. 50.-/mq il valore dell'intero sedime (mq 42). Complessivamente, dunque, il valore venale della part. n. _____ RFD di _____ assomma, arrotondato, a Fr. 20'000.-. Sulla base dei summenzionati cambiamenti relativi ai fondi nn. _____ e _____ nonché della perizia concernente la part. n. _____, la Cassa ha proposto di concedere a _____ una nuova prestazione complementare mensile pari a Fr. 867.-. 2.15. In merito a quanto sopra 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.). 2.16. Questo Tribunale ha eseguito un raffronto delle quattro perizie dell'Ufficio stima (docc. _____ tutti dell'Inc. _____), dei referti peritali allestiti dall'ing. _____ (docc. _____ anch'essi dell'Inc. _____) e delle osservazioni formulate dalla ricorrente (docc. _____ appartenenti all'Inc. _____). Da tale documentazione emerge dunque che l'ing. _____ ha parzialmente ammesso le censure dell'assicurata per quanto riguarda la cubatura del fondo n. _____ ed il valore cubico unitario relativo alle partt. nn. _____, _____ e _____ RFD di _____: infatti, in considerazione dello stato attuale delle costruzioni ivi edificate, delle loro ubicazioni e sfruttamenti nonché confrontandole con casi simili, il valore cubico unitario è risultato troppo elevato. Inoltre, per il fondo n. _____ i costi secondari e la sistemazione esterna sono anch'essi risultati troppo elevati rispetto ad altre simili situazioni. Da ultimo, il valore di ponderazione della part. n. _____ è risultato troppo moderato, per cui il valore venale totale è stato rettamente ridotto a Fr. 130'000.-. Dopo aver esperito i necessari sopralluoghi ed esaminato attentamente tutti i fattori influenti e determinanti per la valutazione, prese pure in considerazione le caratteristiche dei fondi, la qualità delle opere strutturali e delle finiture, degli impianti, del carattere architettonico e la funzionalità dello stesso, e tenute anche presenti le osservazioni sollevate con le perizie di parte, il secondo perito incaricato dall'Amministrazione (ing. _____) ha modificato come summenzionato alcuni elementi, mantenendo d'altro canto immutati tutti gli altri

valori relativi alle restanti particelle, precedentemente stabiliti dall'arch. _____ dell'Ufficio stima nelle prime perizie dell'11 luglio 2001. A mente della scrivente Corte, chiamata ora a pronunciarsi, i referti peritali del 25 gennaio 2002, del 15 aprile 2002 e del 25 settembre 2002 dell'Ufficio stima (ing. _____) hanno 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, 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 del fondo, sia nella descrizione dei fabbricati come pure nella calcolazione aritmetica dei valori. Il metodo di calcolo adottato per la determinazione del prezzo al mc delle costruzioni come pure il metodo di calcolo per la valutazione del valore al mq dei terreni indicato dall'ing. _____ va condiviso. Infatti, nella sua prima valutazione l'ing. _____ si è essenzialmente limitato a correggere con propri valori le fotocopie delle valutazioni dell'Ufficio stima, tralasciando di specificare i metodi adoperati per determinare i citati valori al mc ed al mq. Quanto alle altre perizie allestite, il tecnico di parte ha esposto generiche osservazioni, senza fornire dati completi e non circostanziando sufficientemente le proprie tesi. Oltre a ciò, dagli atti formanti l'incarto non si evincono elementi tali da mettere in discussione la correttezza delle quattro perizie dell'Ufficio stima (docc. _____ relativi all'Inc. _____) che si basano su accertamenti approfonditi, esperiti da specialisti nel ramo, i quali si sono fondati su criteri generalmente applicabili in questo ambito, ponderando inoltre tutti gli usuali parametri. Questo Tribunale può pertanto considerare affidabili le prime perizie dell'11 luglio 2001 (doc. _____ dell'Inc. _____) redatte dall'arch. _____ dell'Ufficio stima per quanto concerne le partt. nn. _____ RFD di _____. Inoltre, risultano pienamente affidabili anche il secondo ed il terzo referto peritale allestiti dall'ing. _____ per i fondi nn. _____ RFD di _____ (docc. _ dell'Inc. _____), mentre l'ultimo referto del 25 settembre 2002, sempre dell'ing. _____, è considerato attendibile per la valutazione delle partt. nn. _____ RFD di _____ (doc. _ dell'Inc. _____).

2.17. Visto 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. 105.- /3 x Fr. 105.- = Fr. 35.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale di Fr. 4'900.- /3 x Fr. 4'900.- = Fr. 1'633.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale di Fr. 2'800.- /3 x 1/2 x Fr. 2'800.- = Fr. 466.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 190.- /3 x Fr. 190.- = Fr. 63.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 270.- /3 x Fr. 270.- = Fr. 90.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 60'000.- /3 x Fr. 60'000.- = Fr. 20'000.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 250.- /3 x Fr. 250.- = Fr. 83.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 730.- /3 x Fr. 730.- = Fr. 243.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 350.- /3 x Fr. 350.- = Fr. 116.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 50'000.- /3 x Fr. 50'000.- = Fr. 16'666.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 130'000.- /3 x Fr. 130'000.- = Fr. 43'333.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 25'000.- /3 x Fr. 25'000.- = Fr. 8'333.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un

valore venale pari a Fr. 840.- $1/3 \times 1/8 \times$ Fr. 840.- = Fr. 35.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 230.- $1/3 \times 1/8 \times$ Fr. 230.- = Fr. 9.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 100.- $1/3 \times 1/8 \times$ Fr. 100.- = Fr. 4.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 240.- $1/3 \times$ Fr. 240.- = Fr. 80.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 15.- $1/3 \times$ Fr. 15.- = Fr. 5.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 100.- $1/3 \times$ Fr. 100.- = Fr. 33.- a favore della ricorrente § Part. n. _____: ha un valore venale pari a Fr. 70.- $1/3 \times$ Fr. 70.- = Fr. 23.- a favore della ricorrente

La sostanza totale di cui dispone l'assicurata ammonta quindi a Fr. 91'250.-. A tale lista di immobili va tuttavia aggiunta la part. n. _____. Infatti, su segnalazione dell'interessata stessa, questo Tribunale ha ispezionato d'ufficio il Registro fondiario definitivo di _____ (doc. _ dell'Inc. _____) verificando così che tale fondo è detenuto nella misura di due ottavi dalla comunione ereditaria _____ - di cui la ricorrente fa parte - e da _____, deceduta, a cui è subentrata la figlia _____. Alla ricorrente spetta così un dodicesimo del valore venale di detto immobile ($1/3 \times 2/8$). La scrivente Corte ha pertanto incaricato la Cassa (doc. _ dell'Inc. _____), per il tramite dell'Ufficio stima, di determinarne il valore venale conformemente all'art. 17 cpv. 4 OPC-SVS/AI e con perizia del 25 settembre 2002 (doc. _ dell'Inc. _____) l'ing. _____ ha valutato il predetto fondo in complessivi Fr. 20'000.- (cfr. consid. 2.14.). Ciò significa che alla ricorrente va ancora computato l'importo di Fr. 1'666.-, corrispondente alla sua quota parte (Fr. 20'000.- \times $1/12$). In conclusione, le Comunioni ereditarie al valore commerciale assommano pertanto a Fr. 92'916.- (Fr. 91'250.- + Fr. 1'666.-). Ai fini del calcolo della prestazione complementare è dunque tale valore che deve essere posto alla base del presente giudizio. 2.18. 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). A norma degli artt. 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 pag. 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 locativi 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).

2.19. Per determinare il reddito della sostanza delle particelle nn. _____ RFD di _____ di proprietà della Comunione ereditaria _____ di cui la ricorrente fa parte, pendente causa questo Tribunale ha richiamato gli incarti fiscali della medesima Comunione ereditaria (doc. _ dell'Inc. _____). Dalla relativa decisione di tassazione 2001/2002 emerge un valore locativo (reddito lordo) pari a Fr. 3'840.-. Osservato come la ricorrente detenga principalmente su detti fondi una quota di partecipazione di un terzo (fatte salve le partt. nn. _____ sulle quali l'interessata detiene un ventiquattresimo, la part. n. _____ per cui si deve calcolare un sesto ed il mappale _____ computabile nella misura di un dodicesimo), a mente di questo TCA è lecito ritenere che il valore locativo da attribuire alla ricorrente debba essere a sua volta sostanzialmente diviso per tre, alla luce dell'estremo esiguo valore delle quote spettanti alla ricorrente sui fondi nn. _____ (pari rispettivamente a Fr. 35.-, Fr. 9.- e Fr. 4.-). Si ottiene così un importo pari a Fr. 1'280.- (Fr. 3'840.- : 3). 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. 960.- (25% di Fr. 3'840.-), 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 terzo, pari a Fr. 320.- (Fr. 960.- x 1/3). In simili condizioni, gli importi di cui ha tenuto conto l'Amministrazione per quanto riguarda le spese di manutenzione di fabbricati ed il reddito della sostanza devono essere modificati rispettivamente in Fr. 320.- ed in Fr. 1'280.-.

2.20. In conclusione la Cassa avrebbe dovuto considerare una sostanza di Fr. 92'916.-. Il calcolo della PC della ricorrente

per il periodo agosto 2001-dicembre 2001 avrebbe dovuto quindi essere così formulato:

Fabbisogno Spese di manutenzione di fabbricati Fr. 320.- Retta per degenti in istituti Fr. 27'375.- Spese personali

Fr. 3'600.- Contributo fisso assicurazione malattia Fr. 3'096.- TOTALE

FABBISOGNO Fr. 34'391.- Sostanza Comunioni ereditarie al valore commerciale Fr.

92'916.- Sostanza netta Fr. 92'916.- - Parte della sostanza

non computabile Fr. 25'000.- SOSTANZA COMPUTABILE Fr. 67'916.- Reddito

non privilegiato Sostanza computabile 1/10 Fr. 6'791.- Rendite AVS e

AI, senza AGI Fr. 12'360.- Reddito lordo della proprietà

fondiarria Fr. 1'280.- TOTALE REDDITI Fr. 20'431.- PC annua: Fr. 34'391.- - Fr.

20'431.- = Fr. 13'960.- Poiché le spese riconosciute superano i redditi per un importo

superiore all'importo del sussidio cantonale dell'assicurazione malattia (Fr. 3'096.-), v'è

spazio per concedere alla ricorrente una prestazione complementare. Per determinare

l'effettiva PC annua di cui può beneficiare _____, dal succitato importo complessivo

annuo bisogna dedurre il sussidio cantonale dell'assicurazione malattia. Ciò porta la

ricorrente ad aver diritto per il periodo dal mese di agosto 2001 al mese di dicembre 2001

ad una prestazione complementare pari a Fr. 10'864.- all'anno (Fr. 13'960.- - Fr. 3'096.-),

corrispondente a Fr. 906.- al mese (Fr. 10'864.- : 12 mesi). Visto quanto precede, il ricorso

di _____ deve quindi essere accolto e la decisione contestata annullata.

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