

TI_GERICHTE 40.2005.100 vom 3. Januar 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-01-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.100

FR: TI_GERICHTE 40.2005.100 du 3 janvier 2006

IT: TI_GERICHTE 40.2005.100 del 3 gennaio 2006

Erwägungen

E. 6.1

I fondi edificati sono valutati come un'unità economica comprendente i fabbricati e il relativo terreno annesso (art. 15 cpv. 2 Lst.).

A seconda dell'estensione dell'area annessa ai fabbricati si procede ad un adeguamento del valore, ritenuto che riserve di terreno manifestamente eccedenti il carattere di complementarietà sono valutate separatamente, secondo la loro funzione ed il loro pieno valore venale (art. 15 cpv. 3 Lst.).

È considerato valore venale di un fondo il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione, mentre circostanze eccezionali o personali che possono influire sulla singola contrattazione non vengono considerate (art. 16 cpv. 1 Lst.). Il valore venale di un fondo edificato è determinato tenendo conto del valore metrico e di quello a reddito secondo la media ponderata definita dal regolamento (art. 16 cpv. 2 Lst.).

E. 6.2

Il valore metrico di un fabbricato corrisponde al valore a nuovo della costruzione e dei costi accessori, deprezzato a dipendenza della vetustà e comprende il valore del fabbricato più il valore del terreno (art. 17 Lst.).

L'art. 9 del Regolamento sulla stima ufficiale prevede che la vetustà è calcolata con una deduzione dall'1% al 3% per ogni anno di età della costruzione, sino ad un massimo del 60%. La variazione della percentuale di deduzione è determinata in base al tipo di costruzione, allo stato di conservazione e alla destinazione del fabbricato, tenendo conto di eventuali lavori di miglioria o ampliamento della costruzione.

E. 6.3

Il valore di reddito si ottiene mediante la capitalizzazione del reddito lordo.

Il reddito lordo per i vani che si presentano sfitti al momento dell'accertamento è da calcolare sulla base del reddito presumibile che tiene conto dei valori di mercato (art. 18 cpv. 1 Lst.)

Se non è possibile valutare con attendibilità le utilizzazioni dirette del fondo da parte del proprietario, il valore di reddito può essere considerato mediante fattori correttivi determinati secondo il regolamento. Tali fattori sono determinati sulla base di casi analoghi con redditi di mercato accertati e significativi (art. 18 cpv. 2 Lst.). I fattori correttivi applicabili al valore metrico sono stabiliti per comprensori aventi redditi analoghi e tenendo conto del tipo di costruzione e della relativa utilizzazione (art. 10 del Regolamento sulla stima ufficiale).

Ove vi sia una manifesta discrepanza fra il reddito dichiarato e quello presunto l'■autorità di stima può adeguare il reddito accertato ai valori normalmente conseguibili sul mercato (art. 18 cpv. 3 Lst.)

E. 6.4

Le stime immobiliari, secondo la Lst., seguono criteri di schematicità e di prudenzialità (art. 20 Lst.).

E. 7.1

Alla luce delle risultanze della fattispecie concreta il Tribunale accoglie parzialmente il ricorso riducendo il prezzo a nuovo dell'■edificio principale sub. A da 360.- a 331.- CHF/mc, più aderente al tipo di costruzione specifico e al suo reale valore e aumentando il correttivo della vetustà da -28% a -38% in considerazione del fatto che l'■edificio, costruito nel 1938, è stato oggetto di un'■unica ristrutturazione parziale nel 1980, limitata del resto alla sostituzione dei serramenti e del tetto, nonché al rifacimento delle cucine e dell'■impianto di riscaldamento.

E. 7.2

Come tutte le zone in prossimità del centro cittadino la zona risulta particolarmente trafficata unicamente in orari ben determinati corrispondenti ai normali orari di punta. Il traffico è sì intenso, ma non inusuale per una zona che si ritrova a diretto contatto con un centro urbano di dimensioni importanti. Del resto, nella determinazione dei valori di base dei terreni presenti nella specifica zona residenziale semi-estensiva del PR di _____, già si è tenuto conto di questi fattori, posto che il valore assegnato a tali terreni è stato fissato in CHF/mq 240.-, valore decisamente prudenziale rispetto al prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione.

Inoltre, proprio per considerare la vicinanza del fondo con la strada cantonale e l'■autostrada, l'■autorità di prima istanza, come del resto per tutti i mappali posti nella medesima situazione, ha già proceduto all'■applicazione di un correttivo del -10% per carico ambientale su tutta la sua superficie.

Il Tribunale ritiene pertanto che nella fattispecie concreta un'■ulteriore riduzione del valore metrico del terreno per immissioni moleste non è giustificata.

Alla luce delle specifiche normative di PR per la zona residenziale semi-estensiva (art. 46 NAPR) e malgrado l'■obbligo di rispetto di una distanza minima di ml 4 dal ciglio della strada cantonale (art. 6, punto 1.1. NAPR), il terreno eccedente, di l'150 mq, risulta interamente sfruttabile in modo razionale.

E. 7.3

Il gravame deve essere respinto pure in merito alle ulteriori richieste e argomentazioni sollevate da RI 1.

In primo luogo, l'■accesso, sostanzialmente simile per tutte le proprietà poste in prossimità del tracciato stradale e che può se del caso essere modificato, non giustifica l'■applicazione di alcun correttivo.

La valle soprastante il riale _____ menzionata dalla ricorrente non si trova nelle immediate vicinanze e nemmeno risulta che il mappale sia stato incluso in una zona soggetta a particolari pericoli naturali.

Infine, la presenza di un grotto, oltre che compatibile con quanto previsto dall'art. 46 punto 1. NAPR di _____, comunque posto in prossimità della strada cantonale e a diversi metri dalla proprietà RI 1, non è tale da intaccare il valore metrico del terreno in modo tale da giustificare l'applicazione di uno specifico correttivo.

E. 8.1

Di conseguenza, il ricorso è parzialmente accolto e il valore ufficiale di stima del mappale no. 3156 RFD di _____ stabilito in CHF 453'160.-, come da scheda di calcolo annessa.

E. 8.2

La tassa di giustizia, di CHF 500.-, è posta a carico delle parti in ragione della rispettiva soccombenza, di 1/2 ciascuno, ritenuto che le censure relative alla valutazione dell'edificio principale sono state accolte da questo Tribunale, mentre le richieste di riduzione del valore metrico del terreno sono state respinte (art. 38 cpv. 4 Lst.).

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