

TI_GERICHTE 40.2005.121 vom 3. Januar 2006

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.121

FR: TI_GERICHTE 40.2005.121 du 3 janvier 2006

IT: TI_GERICHTE 40.2005.121 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 e in particolare delle misure rilevate nel corso del sopralluogo il Tribunale ritiene corrette le volumetrie degli edifici stabilite dall'■autorità di prima istanza, con la conseguenza che su questo specifico punto il ricorso deve essere respinto.

E. 7.2

Il sopralluogo ha inoltre permesso di constatare che, a differenza di quanto ritenuto a torto dall'■UCS, le finiture dell'■edificio principale sub. B sono in realtà economiche e non normali, mentre lo stato di conservazione deve essere considerato carente.

La costruzione è stata edificata nel 1925 e da allora, a parte la sostituzione delle finestre, non sono stati effettuati interventi di miglioria tali da influire sul valore della costruzione. Ciò che, unitamente allo stato di conservazione e alla tipologia dell'■edificio, conduce questo Tribunale a ritenere che nel caso specifico il correttivo della vetustà deve essere considerato nella misura massima prevista dall'■art. 9 cpv. 1 del Regolamento sulla stima ufficiale (Reg.), ovvero il 60%.

E. 7.3

Per quanto attiene al reddito dell'■edificio principale sub. B, pur considerando l'■impiantistica non certo recente e la presenza di alcune caratteristiche tipiche di un'■abitazione di una certa età come un'■isolazione non ottimale, la casa risulta sicuramente abitabile sull'■arco di un intero anno e non di soli sei mesi come preteso dalla ricorrente. Il reddito considerato, di CHF 9'■600.- annui, pari a CHF 800.- mensili, non è infine altro che quello dichiarato dal proprietario di allora al punto 3.1 della dichiarazione per la stima ufficiale della sostanza immobiliare ■ modulo 1- e non si discosta certo dal prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione.

Il Tribunale ritiene inoltre che il tasso di capitalizzazione considerato nella fattispecie concreta, calcolato ai sensi degli art. 18 cpv. 5 Lst. e 11 Reg., sia corretto e tenga adeguatamente conto di tutti gli aspetti partitamene elencati nel disposto di legge di cui all'■art. 11 Reg. In quest'■ottica va rimarcato come il tasso di capitalizzazione base del 5,4% corrisponde al tasso medio praticato dai maggiori istituti di credito del Cantone Ticino per le ipoteche di primo rango su un periodo di 30 anni e non al tasso di interesse attuale. D'■altronde la ricorrente nemmeno si sofferma sui motivi per i quali tale valore sarebbe da ritenersi errato e si limita ad una semplice contestazione generica non supportata da alcuna argomentazione concreta.

E. 7.4

La valutazione del valore metrico del terreno effettuata dall'■UCS regge infine alle specifiche censure sollevate da RI 1. La palazzina di tre piani in fase di costruzione rispetta infatti le norme di piano regolatore previste per la zona di riferimento e non è fonte di

disturbi tali da giustificare l'applicazione di ulteriori correttivi sul valore metrico del sedime di proprietà RI 1.

Nella fattispecie concreta non sono inoltre stati riscontrati particolari impedimenti d'accesso alla proprietà.

Per il resto, la presenza di un officina meccanica sulla confinante part. no. 4246 è già stata considerata dall'autorità di prima istanza con l'applicazione di un correttivo del -10% per carico ambientale e la superficie ridotta del terreno, di soli 333 mq, con un ulteriore correttivo del -30% per superficie insufficiente per uno sfruttamento ideale.

E. 8.1

Di conseguenza, il ricorso è parzialmente accolto e il valore ufficiale di stima del mapp. no. 3280 RFD di _____ stabilito in CHF 101'643.-, 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 3/5 per la ricorrente e dei rimanenti 2/5 per l'UCS (art. 38 cpv. 4 Lst.).

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