

TI_GERICHTE 40.2005.130 vom 18. Januar 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-01-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.130

FR: TI_GERICHTE 40.2005.130 du 18 janvier 2006

IT: TI_GERICHTE 40.2005.130 del 18 gennaio 2006

Erwägungen

E. 7.1

I fondi edificabili sono valutati secondo il loro valore venale, a dipendenza del loro grado di urbanizzazione (art. 15 cpv. 1 Lst.).

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. 7.2

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 migioria o ampliamento della costruzione.

E. 7.3

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, 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. 7.4

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

E. 8.1

La fattispecie concreta, trattandosi di un'■ampia superficie di 27'586 mq in zona edificabile destinata a campeggio, di cui 25'592 mq sul territorio del Comune di _____ e 1'994 mq sul territorio del Comune di _____, non rispecchia la situazione usuale per i campeggi, normalmente confinati in zone apposite oppure non edificabili.

Per quanto attiene specificatamente ai mappali oggetto del presente ricorso è da rilevare infatti che il mapp. no. 463 si trova interamente in zona residenziale estensiva (R2), mentre la superficie del mapp. no. 465 si trova per 9'400 mq in zona residenziale estensiva (R2), per 14'471 mq in zona mista (ZM) e per i restanti 1'373 mq in zona boschiva.

E. 8.2

È esatto che l'■art. 16 cpv. 2 Lst. prevede che il valore venale di un fondo è determinato tenendo conto del valore metrico e di quello di reddito secondo la media ponderata definita dall'■art. 7 del Regolamento di applicazione della legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare, ma è altrettanto vero che l'■art. 16 cpv. 1 Lst. considera che il valore venale di un fondo è il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione, ritenuto che circostanze eccezionali o personali che possono influire sulla singola contrattazione non vengono considerate.

Ora, applicando proporzionalmente alla superficie dei diversi terreni il valore di reddito accertato di CHF 46'000.- annui, il risultato che ne deriverebbe sarebbe manifestamente iniquo e contrario al principio dell'■uguaglianza di trattamento. Infatti, il valore assegnato a ciascun fondo si discosterebbe in modo assai netto dal prezzo conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione nonché dalla valutazione effettuata per tutti gli altri mappali non destinati a campeggio situati nelle zone R2 e ZM previste dal piano regolatore del Comune di _____.

Nella fattispecie concreta non sussistono pertanto motivi tali da giustificare una diversa valutazione di fondi presenti nella medesima zona di PR unicamente per l'■uso che ne viene fatto dai rispettivi proprietari.

È inoltre a giusta ragione che l'■UCS ha ritenuto che il reddito dichiarato da RI 1 e RI 2 è manifestamente estraneo ai parametri di locazione per i terreni edificabili e pertanto non attendibile ai fini della determinazione del valore di stima dei singoli mappali (art. 18 cpv. 3 Lst.). Infatti, nel caso di concessione di un diritto di superficie, una locazione attendibile verrebbe stabilita tenendo in considerazione il reale valore della proprietà e dei costi di interesse sul capitale che ne deriverebbero in caso di eventuale acquisto. Tutto ciò senza ignorare che, con tutta evidenza, i valori base di zona stabiliti per i fondi situati nelle zone R2 e ZM del Comune di _____, di rispettivi CHF/mq 250.- e 270.-, appaiono già di per se stessi decisamente prudenziali.

La presenza di tutte le infrastrutture del campeggio sul mapp. no. 465, in particolare del ristorante (sub. A), giustifica, in mancanza di dati accertati sul relativo reddito effettivo, la presa in considerazione di un reddito presunto prudenziale perlomeno per tale subalterno, stabilito sulla base di casi analoghi con redditi di mercato accertati e significativi (art. 18 cpv. 2 Lst.).

E. 8.3

L'argomentazione di RI 1 e RI 2 secondo la quale i fondi non sarebbero né edificabili né urbanizzati perlomeno sino alla fine dell'anno 2012, ovvero quando giungerà a scadenza il contratto di affitto stipulato con il TCS, non corrisponde alle risultanze concrete della fattispecie.

I mappali oggetto di ricorso, fatta eccezione per la superficie boschiva di mq 1'373 della part. no. 465, si trovano infatti o nella zona R2 o nella zona ZM previste dal PR di _____ e pertanto sono indiscutibilmente edificabili. Entrambi i fondi, in quanto predisposti a ricevere tutti i servizi e le infrastrutture pubbliche, sono manifestamente urbanizzati ai sensi dell'art. 19 cpv. 1 della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), ciò malgrado l'ampia superficie dei terreni costituenti l'area destinata attualmente a campeggio.

E. 8.4

Al Tribunale di espropriazione compete per legge la valutazione in seconda istanza del valore di stima assegnato alla sostanza immobiliare e non di valutare l'equità o meno delle conseguenze che tale valore può avere sul prelievo dei pubblici tributi, di esclusiva competenza delle preposte autorità fiscali.

E. 8.5

Ritenuto infine come i fondi devono essere valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano nel momento della stima (art. 5 Lst.), questo Tribunale non può considerare ai fini del giudizio i possibili scenari futuri preconizzati dai ricorrenti.

E. 8.6

Per il resto le valutazioni effettuate dall'UCS non prestano il fianco ad alcuna critica, sono ossequiose dei canoni di estimo sanciti dalla Lst. e riflettono in modo prudenziale il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione.

La nuova situazione catastale dovrà essere oggetto di un aggiornamento dei valori ufficiali di stima da parte dell'autorità di prima istanza.

E. 9.1

Di conseguenza, il ricorso è respinto e i valori ufficiali di stima confermati in CHF 66'816.- per il mapp. no. 463 e in CHF 6'155'522.- per il mapp. no. 465, come da schede di calcolo annesse.

E. 9.2

La tassa di giustizia, di CHF 600.-, è posta in solido a carico di RI 1 e RI 2, parti soccombenti (art. 38 cpv. 4 Lst.).