

## **TI\_GERICHTE 40.2005.173 vom 10. April 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-04-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_40.2005.173](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.173)

FR: TI\_GERICHTE 40.2005.173 du 10 avril 2006

IT: TI\_GERICHTE 40.2005.173 del 10 aprile 2006

### **Erwägungen**

#### **E. 6.1**

È considerato valore venale di un fondo 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 però considerate (art. 16 cpv. 1 Lst.).

Il valore metrico del terreno risulta dal confronto dei prezzi medi di oggetti analoghi in zone paragonabili (art. 17 cpv. 1 Lst.).

#### **E. 6.2**

Giusta l'art. 11 Lst. sono considerati fondi agricoli ai sensi dell'art. 16 LPT e della LDFR quelli idonei oppure adibiti all'utilizzazione agricola o orticola, quelli che, nell'interesse generale, devono essere utilizzati dall'agricoltura ed infine quelli che pur essendo ubicati in zona edificabile sono assoggettati alla LDFR.

I fondi agricoli sono stimati al valore di reddito agricolo (art. 11 cpv. 2 Lst.), determinato in base alla carta delle idoneità agricole (art. 4 cpv. 1 del Regolamento di applicazione della Lst.).

#### **E. 6.3**

I fondi sono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano nel momento della stima (art. 5 Lst.).

Le stime immobiliari, secondo la Lst., seguono criteri di schematicità e di prudenzialità; esse non servono in particolare per la determinazione dei valori espropriativi, per la quale è prevista la relativa procedura secondo la Legge di espropriazione (art. 20 Lst.).

#### **E. 7.1**

In concreto, il Tribunale, che deve accertare d'ufficio e in modo completo i fatti determinanti per la causa e non è vincolato dalle domande dei ricorrenti (art. 38 cpv. 3 e 4 Lst.), respinge il ricorso ritenendo che il valore di stima ufficiale stabilito per il mapp. no. 703 sia prudenziale e sostanzialmente corretto. Ciò per i motivi che seguono:

-il piano regolatore di \_\_\_\_\_ attualmente in vigore non situa il mapp. no. 703 in zona edificabile. Da accertamenti effettuati dal Tribunale risulta inoltre che nel piano regolatore del \_\_\_\_\_ il terreno oggetto di ricorso era già stato indicato come strada. Di conseguenza, trattandosi in concreto di un fondo perlomeno idoneo all'utilizzazione agricola o orticola ai sensi dell'art. 11 Lst. che non è mai stato inserito in zona edificabile, il relativo valore di stima deve essere determinato sulla base della carta delle idoneità agricole (art. 11 cpv. 2 Lst. e 4 cpv. 2 del Regolamento di applicazione della Lst.), che situa il terreno nella zona climatica A6, ovvero in una zona del piano favorevole all'agricoltura

posta tra 0 e 400 m di quota, per la quale è stato fissato a livello cantonale un valore prudenziale unitario di CHF/mq 0.40.

-Il fatto che il mapp. no. 703 assicuri al ricorrente un accesso dal basso al mapp. no. 301 e che sarebbe pertanto essenziale per attribuire un effettivo valore venale al medesimo è chiaramente una circostanza eccezionale e personale che può sì influire sulla singola contrattazione, ma che non può essere considerata dal Tribunale (art. 16 cpv. 1 Lst.). Tanto più che, per stessa ammissione del ricorrente, il fondo risulta accessibile anche dall'alto (reclamo, pag. 3 e 4 in relazione con il ricorso, punto 4., pag. 4).

-Anche se il mappale risulta attualmente destinato a prato, nel piano regolatore è chiaramente indicato come strada. Ritenuto che il fondo deve essere valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova nel momento della stima (art. 5), dei futuri possibili scenari non devono entrare in linea di conto.

-L'art. 32 cpv. 2 Lst. prevede espressamente ed unicamente che le decisioni di stima dei fondi non edificabili e non edificati sono depositate presso la Cancelleria comunale durante il periodo di pubblicazione previsto per gli altri fondi, senza perciò imporre l'elaborazione di una scheda circa i criteri di estimo adottati, che del resto sono indicati nella Lst. e nel relativo regolamento di applicazione.

## **E. 7.2**

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.

In particolare, le stime immobiliari non servono per la determinazione dei valori espropriativi, per la quale è prevista espressamente l'applicazione della procedura secondo la Legge di espropriazione (art. 20 cpv. 2 Lst.).

## **E. 8.1**

Di conseguenza, il ricorso è respinto e il valore ufficiale di stima del mapp. no. 703 RFD di \_\_\_\_\_ confermato in CHF 334.-, come da scheda di calcolo annessa.

## **E. 8.2**

La tassa di giustizia, di CHF 500.-, è posta a carico del ricorrente, parte soccombente (art. 38 cpv. 4 Lst.).

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