

TI_GERICHTE 40.2005.178 vom 14. Februar 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-02-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.178

FR: TI_GERICHTE 40.2005.178 du 14 février 2006

IT: TI_GERICHTE 40.2005.178 del 14 febbraio 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

Nella fattispecie concreta, pur essendoci un reddito dichiarato di CHF 24'650.- annui risultante dal punto 3.2.1 della Dichiarazione per la stima ufficiale della sostanza immobiliare ■ modulo 1-, il Tribunale, che deve accertare d'■ufficio e in modo completo i fatti determinanti per la causa e non è vincolato dalle domande della ricorrente (art. 38 cpv. 2 e 3 Lst.), ha constatato che l'■abitazione è occupata unicamente dalla proprietaria e dalla sua famiglia e che il reddito indicato non corrisponde alla realtà.

Non essendo possibile valutare con attendibilità le utilizzazioni dirette del fondo da parte della proprietaria, il Tribunale ritiene che il valore di reddito presunto preso in considerazione dall'■UCS, di CHF 18'522.- annui, ovvero CHF 1'543.50 mensili, oltre ad essere alquanto prudenziale non si discosti da quanto stabilito in casi analoghi sulla base di redditi di mercato accertati e significativi (art. 18 cpv. 2 Lst.). È pertanto tale valore che deve essere computato, ritenuto inoltre che i mappali presi a paragone dalla ricorrente, in parte addirittura situati in una differente zona di PR (mapp. nr. 301 e 303), non presentano manifestamente le medesime caratteristiche determinanti per il calcolo della stima (anno di costruzione dell'■edificio, volume e superficie abitabile, tipo di costruzione, stato di conservazione, superficie e caratteristiche del terreno, ecc.).

E. 7.2

Il Tribunale, pure in applicazione degli art. 38 cpv. 2 e 3 Lst., apporta però un correttivo del -25% sul valore metrico del solo terreno eccedente poiché l'■abitazione è posizionata in modo tale da rendere di fatto inedificabile tale superficie, di 496 mq.

E. 7.3

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.

E. 8.1

Di conseguenza, il ricorso è parzialmente accolto e il valore ufficiale di stima del mappale no. 291 RFD di _____ stabilito in CHF 307'960.-, 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.

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