

TI_GERICHTE 40.2005.183 vom 5. April 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-04-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.183

FR: TI_GERICHTE 40.2005.183 du 5 avril 2006

IT: TI_GERICHTE 40.2005.183 del 5 aprile 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.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano nel momento della stima (art. 5 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, a seguito di quanto constatato con il sopralluogo, il Tribunale ritiene che lo standard delle finiture dell'■edificio principale sub. A debba in realtà essere considerato economico e non normale, mentre lo stato di conservazione del medesimo debba essere classificato come sufficiente in luogo di normale.

Il correttivo della vetustà deve inoltre essere aumentato dal - 46% al - 60%, ovvero il correttivo massimo previsto dall'■art. 9 cpv. 1 del Regolamento di applicazione della Lst. Ciò in considerazione dell'■anno di edificazione -1919 - e poiché gli interventi effettuati dalla ricorrente nel corso degli anni, ovvero quanto risulta dal verbale di sopralluogo e dalla dichiarazione per la stima ufficiale della sostanza immobiliare - modulo 1, punto 2.5 -, sono stati marginali e hanno di fatto un'■influenza davvero minima sul valore complessivo dell'■intera costruzione, che si trova essenzialmente nello stato originario.

E. 7.2

Il Tribunale, che di principio deve accertare d'■ufficio e in modo completo i fatti determinanti per la causa (art. 38 cpv. 2 Lst.; RDAT II ■ 1999, no. 10, pag. 42) e non è vincolato dalle domande della ricorrente (art. 38 cpv. 3 Lst.), ritiene che il valore metrico di base del terreno debba essere di CHF/mq 180.- per tutta la sua superficie e non suddiviso in CHF/mq 180.- per 1'069 mq e CHF/mq 190.- per i restanti 1'549 mq, come invece stabilito a torto dall'■autorità di prima istanza. Tale distinzione, oltre che nemmeno minimamente argomentata, risulta infatti arbitraria già per il solo fatto che dall'■incarto prodotto dall'■UCS, in particolare dalla mappa riportante le proposte dei valori di riferimento quadro dei terreni, non risulta alcuna suddivisione e il mappale è inserito completamente nella zona di valore R3.2, per la quale è stato previsto un prezzo base di CHF/mq 180.-. Del resto, a ben vedere, non vi è nemmeno alcuna traccia di una zona di valore denominata R3.9.

E. 7.3

Oltre a trovarsi vicina alla linea ferroviaria, 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 in prossimità di un centro urbano di dimensioni importanti. Del resto, nella determinazione dei valori di base dei terreni presenti nella specifica zona residenziale semi intensiva, 3 piani R3 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 180.-, 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 il tracciato della linea ferroviaria, 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 -30% per carico ambientale su una superficie di 1'549 mq, ovvero la parte di terreno che si trova più

vicina al campo stradale e al tracciato della linea ferroviaria.

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

E. 7.4

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 prudentiale 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. 232 RFD di _____ stabilito in CHF 460'598.-, 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 il valore dell'edificio principale sub. A è stato ridotto in misura ancora maggiore rispetto a quanto postulato dalla ricorrente, ma che nel contempo non è stato applicato alcun correttivo supplementare sul valore dei terreni complementare ed eccedente.

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