

TI_GERICHTE 40.2005.19 vom 10. März 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-03-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.19

FR: TI_GERICHTE 40.2005.19 du 10 mars 2006

IT: TI_GERICHTE 40.2005.19 del 10 marzo 2006

Erwägungen

E. 6.1

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

E. 6.2

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. 6.3

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. ■ Reg. -).

7. Il Tribunale accoglie il ricorso in applicazione dell'art. 5 Lst. Ciò poiché l'approvazione della revisione del piano regolatore del Comune di _____ risale al 18 marzo 2003 (risoluzione no. _____) e precede pertanto di diversi mesi la notifica di decisione della stima immobiliare. Doveva pertanto già essere considerata nella determinazione del valore ufficiale di stima, in special modo per quanto attiene alle risultanze di cui al punto B.1., pag. 22 e dell'Allegato n. 12.

Dagli accertamenti effettuati dal Tribunale e in particolare dalla verifica delle misure delle zone di piano regolatore che interessano il mapp. no. 591 risulta che 800 mq, suddivisi in 146 mq di terreno complementare e 654 mq di terreno eccedente, si trovano in zona R2 e devono pertanto essere valutati CHF/mq 40.-, mentre i rimanenti 1'012 mq si trovano fuori dalla zona edificabile e, trattandosi di una superficie agricola ai sensi degli art. 16 LPT e

della LDFR, devono essere stimati al valore di reddito agricolo (art. 11 cpv. 2 Lst.) determinato in base alla carta delle idoneità agricole (art. 4 cpv. 1 del Reg. di applicazione della Lst.). Tale carta situa la superficie summenzionata nella zona climatica D 5-6 comprendente i fondi che si trovano tra gli 800 e i 1'500 metri d'altitudine, stimati uniformemente CHF/mq 0.20.

E. 8.1

Di conseguenza, il ricorso è accolto e il valore ufficiale di stima del mappale no. 591 RFD di _____ stabilito in CHF 67'168.-, come da scheda di calcolo annessa.

E. 8.2

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

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