

TI_GERICHTE 40.2005.20 vom 10. März 2006

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.20

FR: TI_GERICHTE 40.2005.20 du 10 mars 2006

IT: TI_GERICHTE 40.2005.20 del 10 marzo 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

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

E. 7.1

Nella fattispecie concreta il Tribunale accoglie il ricorso applicando un ulteriore correttivo del -20% sul valore metrico del terreno. Ciò poiché, oltre alla linea elettrica ad alta tensione situata nella parte a valle del mappale, che sorvola parte della superficie edificabile e parte della superficie indicata come bosco, è presente pure una linea elettrica di media tensione che attraversa il terreno nel mezzo e su tutta la sua ampiezza. Tale correttivo considera sia la distanza che eventuali costruzioni devono rispettare dal tracciato delle linee elettriche sia la loro incidenza sul valore venale del fondo.

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 prudentiale il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione.

In particolare, la riduzione del 10% sul valore metrico del terreno per la sua topografia tiene già in debita considerazione che il medesimo è configurato su vari livelli e presenta diversi affioramenti di roccia. L'edificio, già considerato come un accessorio dall'UCS, non è attualmente predisposto per l'abitazione secondaria né tanto meno primaria e pertanto non produce e non può ragionevolmente produrre alcun reddito: ciò che giustifica eccezionalmente la presa in considerazione dei soli valori metrici ad esclusione del valore di reddito.

E. 8.1

Di conseguenza, il ricorso è accolto e il valore ufficiale di stima del mappale no. 527 RFD di _____ stabilito in CHF 124'883.-, 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.