

TI_GERICHTE 40.2005.200 vom 15. Februar 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-02-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.200

FR: TI_GERICHTE 40.2005.200 du 15 février 2006

IT: TI_GERICHTE 40.2005.200 del 15 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

Alla luce delle risultanze della fattispecie concreta il Tribunale accoglie il ricorso applicando un ulteriore correttivo del -40% sul valore metrico del terreno eccedente. Ciò poiché, mancando l'■iscrizione dei necessari diritti di passo sui fondi sottostanti, sussistono effettivamente delle gravi difficoltà di accesso che compromettono notevolmente il valore venale di questa superficie: ben difficilmente un terzo, confrontato con una tale situazione di partenza, deciderebbe di acquistare e di edificare in quel luogo, già di per sé penalizzato dal fatto di essere raggiungibile dalla strada cantonale unicamente tramite un sentiero in forte pendenza.

E. 7.2

Ritenuto come i fondi devono essere valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano nel momento della stima (art. 5 Lst.), questo Tribunale non può considerare ai fini del giudizio i possibili scenari futuri preconizzati dai ricorrenti.

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

E. 8.1

Di conseguenza, il ricorso è accolto e il valore ufficiale di stima del mapp. no. 535 MF di _____ stabilito in CHF 91'854.-, 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. 48 cpv. 4 Lst.).

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