

## **TI\_GERICHTE 40.2005.207 vom 9. November 2007**

TI Tribunale d'appello, 2007-11-09, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_40.2005.207](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.207)

FR: TI\_GERICHTE 40.2005.207 du 9 novembre 2007

IT: TI\_GERICHTE 40.2005.207 del 9 novembre 2007

### **Erwägungen**

#### **E. 6**

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.).

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.

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.)

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

7. In concreto, il Tribunale, che non è vincolato dalle domande dei ricorrenti (art. 38 cpv. 3 Lst.) e giudica con pieno potere cognitivo (art. 38 cpv. 1 Lst. e 18 cpv. 1 LPamm) accoglie parzialmente il ricorso e ciò per i motivi che seguono.

7.1. Avantutto occorre dire che il valore metrico del terreno fissato dall'UCS in fr. 80.--/mq. appare adeguato alle circostanze concrete, se si considera che detta valutazione, applicata al terreno complementare (e non a quello rimanente) che è proporzionato alla superficie utile lorda esistente, corrisponde per analogia al valore di una zona edificabile con caratteristiche simili ed è stata attribuita a tutti i fondi che si trovano in situazione analoga (terreni fuori zona edificati con abitazione) conformemente al principio delle zone di valore, per le quali sono stati assegnati tutti i valori di stima sull'intero territorio comunale, tenendo pure conto dell'effettiva ed attuale destinazione della casa.

7.2. Confermati il valore metrico a nuovo dell'edificio in fr. 237.--/mc ed il correttivo di vetustà del -49% perché non contestati, il Tribunale ha accertato che la cubatura effettiva della costruzione è di mc. 1513, e non di mc. 1'860 come erroneamente ritenuto dall'UCS, così ripartita:- per la casa mc. 1260- per l'adiacente accessorio deposito-ripostiglio mc. 88- per la sosta mc. 165.

7.3. Sulla base di suddetti accertamenti si rileva come anche la superficie abitabile subisca una variazione riducendosi da mq. 277 a mq. 252, ovvero mq. 126 per ognuno dei due appartamenti presenti, uno al primo piano e uno al piano strada. Per quest'ultimo occorre inoltre considerare gli svantaggi comportati dall'entrata ubicata direttamente sulla strada, dal disimpegno centrale utilizzato anche quale accesso per raggiungere l'appartamento al piano superiore e dal fatto di non corrispondere più agli standard abitativi attuali. Tutto ciò si ripercuote inevitabilmente sul reddito, che si riduce di un quarto fissandosi in una media di fr. 55.44/mq.

7.4. Diminuendo la superficie abitabile, anche il terreno complementare si riduce di conseguenza a mq. 900, mentre che il terreno rimanente (FZ) passa a mq. 398.

7.5. 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**

8.1 Di conseguenza, il ricorso è parzialmente accolto e il valore ufficiale di stima del mappale 167 RFD di \_\_\_\_\_ è stabilito in fr. 193'178.--, come da scheda di calcolo annessa.

8.2 La tassa di giustizia di fr. 600. è posta a carico delle parti in ragione della rispettiva soccombenza, ovvero di 1/3 a carico dei ricorrenti e di 2/3 a carico dell'UCS.