

TI_GERICHTE 40.2005.210 vom 17. März 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-03-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.210

FR: TI_GERICHTE 40.2005.210 du 17 mars 2006

IT: TI_GERICHTE 40.2005.210 del 17 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.), 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, trattandosi di due fondi ben distinti, il Tribunale ritiene che per il calcolo del valore di stima debba essere considerato unicamente il mapp. no. 1212 indipendentemente dal mapp. no. 1214 e che debba essere valutata esclusivamente la parte di edificio presente al piano terreno. Infatti, il calcolo effettuato dall'■UCS, che ha determinato il valore di stima complessivo dei mapp. nr. 1212 e 1214 come se fossero un unico mappale per poi ripartire il tutto proporzionalmente al volume delle rispettive parti di edificio e ai mq delle rispettive superfici di terreno, appare arbitrario.

E. 7.2

Il Tribunale, a seguito di quanto accertato in sede di sopralluogo, ritiene che il volume secondo Norme SIA del piano terra sia di 90 mc, ottenuto moltiplicando la superficie catastale di 30 mq per un'■altezza di 3 m (2.5 m per i locali oltre ad un supplemento verso terra di 0.50 m poiché si tratta di una parte abitabile e non sono presenti le cantine).

Il prezzo al mc a nuovo dell'■edificio deve essere pure ridotto da CHF/mc 338.- a CHF/mc 240.-, valore che meglio si adatta all'■effettivo standard di costruzione dell'■edificio.

E. 7.3

Nella fattispecie concreta, trattandosi sostanzialmente di una sola camera matrimoniale e di un piccolo locale doccia, il Tribunale non ritiene applicabile alcun valore di reddito. Infatti, per una struttura del genere non esistono redditi di mercato accertati e significativi e non è possibile stabilire un reddito presumibile che tenga conto dei valori di mercato. Ciò che conduce, in via del tutto eccezionale, a considerare esclusivamente il valore metrico dell'■edificio.

E. 7.4

Alla luce della situazione del tutto particolare che vede il solo piano terra attribuito al mapp. no. 1212, , mentre il piano elevato e il solaio sono attribuiti alla part. no. 1209 con diritto di sporgenza, ciò che comporta degli evidenti e manifesti limiti per lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie previste dalle NAPR e un'importante svalutazione del valore venale del terreno, il Tribunale ritiene che il valore metrico di quest'■ultimo debba essere sensibilmente ridotto e stabilito in CHF/mq 150.-.

E. 8.1

Di conseguenza, il ricorso è accolto e il valore ufficiale di stima del mappale no. 1212 RFD di _____ è stabilito in CHF 26'100.-, come da scheda di calcolo annessa.

E. 8.2

La tassa di giustizia, di CHF 600.-, 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.