

## **TI\_GERICHTE 40.2005.220 vom 24. März 2010**

TI Tribunale d'appello, 2010-03-24, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_40.2005.220](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.220)

FR: TI\_GERICHTE 40.2005.220 du 24 mars 2010

IT: TI\_GERICHTE 40.2005.220 del 24 marzo 2010

### **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.), 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.).

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. I fondi edificabili sono valutati secondo il loro valore venale, a dipendenza del loro grado di urbanizzazione (art. 15 cpv. 1 Lst.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano nel momento della stima (art. 5 Lst.).

È considerato valore venale di un fondo il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione, ritenuto che circostanze eccezionali o personali che possono influire sulla singola contrattazione non vengono però considerate (art. 16 cpv. 1 Lst.).

Il valore metrico del terreno risulta dal confronto dei prezzi medi di oggetti analoghi in zone paragonabili (art. 17 cpv. 1 Lst.).

6.5. 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.).

6.6. Le stime immobiliari, ai sensi della Lst., seguono criteri di schematicità e di prudenzialità (art. 20 Lst.).

7. In concreto, il Tribunale, che non è vincolato dalle domande del ricorrente (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 per i motivi che seguono.

7.1. Avantutto occorre rilevare che con scritto 11 gennaio 2010 il RI 1 ha dichiarato di ritirare il ricorso per il mappale 5038 (Alpe \_\_\_\_\_), motivo per cui lo stesso, limitatamente a detto fondo, è stralciato dai ruoli ed il valore di stima fissato dall'UCS è confermato.

7.2. Il piano regolatore di \_\_\_\_\_ situa i mapp. 298, 299, 2911, 3182, 4067, 4068, 4069, 4223, 4454, 4456, 4473, 4711, 4741, 4836, 4874, 4909, 4931, 4961, 4986, 5014, 5031, 5032 e 5035 fuori dalla zona edificabile. L'UCS ha di conseguenza determinato i relativi valori di stima sulla base della carta delle idoneità agricole, che situa i vari terreni nelle diverse zone climatiche (es. A6 da 0 a 400 m/sm zona del piano più favorevole all'agricoltura, B6 da 400 a 800 m/sm zona collinare e di bassa montagna ecc.) e per le quali sono stati fissati a livello cantonale dei valori prudenziali unitari (es. per A6 fr./mq. 0.40., per B6 fr./mq. 0.30 ecc.). In una sua decisione (sentenza 14 luglio 2006 della II Corte di diritto pubblico in re CE G. contro Ufficio di stima del Cantone Ticino e Tribunale di espropriazione del Cantone Ticino) il Tribunale Federale ha avuto modo di ribadire che così come la giurisprudenza riconosce ad esempio che è impossibile stabilire in ogni singolo caso il valore locativo in ragione di una ben precisa percentuale del valore venale (DTF 125 I 65 consid. 3c), è parimenti escluso di poter fissare il valore di reddito con una precisione dell'ordine dei centesimi. Il ricorso a determinati parametri forfetari è pertanto imprescindibile, considerato che la stima ufficiale degli immobili viene determinata nel quadro di una procedura su larga scala, in cui occorre tener conto anche di aspetti di praticabilità e di economicità dell'attività amministrativa. In questo senso, per semplificare il procedimento, sono ammesse soluzioni schematiche, anche se in tal modo vengono

forzatamente trascurate alcune specificità dei singoli casi e non viene perfettamente garantita la parità di trattamento (DTF 131 I 291 consid. 3.2.1 e 3.2.2; 128 I 240 consid. 2.3; 125 I 65 consid. 3c; sentenza 2P.36/1999 del 3 novembre 2000, in: Pra 2001 n. 98, consid. 2c). Ne consegue che le modalità di valutazione adottate dal legislatore, che differiscono in modo marcato da quelle che stavano alla base della vecchia Lst. e non possono essere realmente paragonate, reggono di principio alle censure formulate dal ricorrente.

In merito a questo specifico punto il ricorso deve pertanto essere respinto ed i valori di stima fissati dall'UCS per i fondi indicati in ingresso devono essere confermati.

7.3. Come confermato nel ricorso e poi constatato dal Tribunale al sopralluogo, la parte a valle del mappale 4649 è destinata all'attività di cava, in particolare all'estrazione del granito e deposito di scarti di cava. Ciò ha indotto questa autorità a richiedere al RI 1 la produzione dei contratti di affitto relativi all'attività della cava. Per il mappale 4649 l'UCS ha tralasciato di determinare il valore di reddito, escludendolo completamente dal calcolo della stima, senza peraltro fornire una concreta e sostenibile spiegazione in merito. A fronte dei contenuti inequivocabili dell'art. 16 cpv. 2 Lst. l'omissione appare del tutto inspiegabile oltre che errata. L'estimo deve infatti corrispondere al principio basilare secondo cui un bene immobiliare vale quanto rende (cfr. Messaggio 4375 del 21 febbraio 1995 concernente il progetto di nuova Lst., ad art. 19).

Ora, anche se il Tribunale di espropriazione, che non è vincolato dalle domande dei ricorrenti (art. 38 cpv. 3 Lst.) giudica con pieno potere cognitivo (art. 38 cpv. 1 Lst. e 18 cpv. 1 LPamm.), la lacuna non è invero sanabile in questa sede, ritenuto che oltre a ciò l'autorità di prima istanza non è nemmeno entrata nel merito delle motivazioni che l'hanno portata ad operare tale scelta.

Pertanto, ai sensi degli art. 59 e 65 LPamm., applicabili alla fattispecie concreta in virtù del rinvio generale contenuto all'art. 38 cpv. 1 Lst., ritenuto che l'autorità di prima istanza ha accertato la fattispecie in modo palesemente incompleto tralasciando di determinare il valore di reddito e omettendo di motivare perlomeno succintamente le ragioni concrete che l'hanno indotta in questa sua scelta, violando così l'art. 26 cpv. 1 LPamm., per questo specifico punto la causa deve esserle rinviata per nuovo giudizio. Diversamente i ricorrenti si vedrebbero ingiustamente preclusa un'istanza di giudizio.

7.4. Il ricorso deve essere respinto per quel che concerne i mappali 982, 3103, 4162 e 4221. Per le prime tre particelle l'autorità di prima istanza ha già ammesso un correttivo del -50% sul valore metrico del terreno per tenere conto di tutti quegli aspetti sfavorevoli che lo gravano (superficie ridotta ecc.). Ciò appare al Tribunale adeguato ed equo, se si considera che i fondi sono comunque inclusi nella zona edificabile e godono della possibilità di essere ceduti in servizio ai terreni confinanti oppure di trasferirne gli indici. La parità di trattamento con le zone cave analoghe e le considerazioni espresse al punto n. 7.1 del presente giudizio giustificano invece i valori applicati al mappale 4221.

7.5. Il ricorso è invece accolto o parzialmente accolto per le rimanenti particelle e meglio:

- mapp. 967: il terreno è teoricamente di per sé stante inedificabile a causa delle distanze da rispettare dai confini e dalla strada; ciò giustifica a mente del Tribunale un correttivo del -50% e non solo del -35%;

- mapp. 3047: per questo tipo di terreni viene concessa una deroga alla distanza dai boschi fino a 6 ml. (art. 6 cpv. 3 LCFo.). Una concreta possibilità di edificazione esiste

anche se con qualche difficoltà, in particolar modo per quanto attiene al raggiungimento del massimo sfruttamento; ciò giustifica l'applicazione di un correttivo del -20% sul valore metrico del terreno;

- mapp. 3073: la forma del fondo e le limitazioni dettate dalla distanza dai confini rendono l'edificazione difficilmente attuabile, ciò che giustifica l'applicazione di un correttivo del -50% (e non solo del -20%) sul valore metrico del terreno;

- mapp. 4608: si giustifica l'applicazione di un correttivo del -50% (e non solo del -20%) sul valore metrico del terreno, limitatamente alla porzione di fondo inclusa nella zona edificabile. Ancorché di per sé stante inedificabile, detta superficie appartiene alla zona industriale, che ne determina un sicuro valore, garantendo la possibilità di cessione in servizio ad altro fondo confinante oppure di trasferimento degli indici. Per la rimanente area situata al di fuori della zona edificabile valgono le argomentazioni già espresse al punto n. 7.1. del presente giudizio.

7.6. Per il resto le valutazioni effettuate dall'UCS non prestano fianco ad alcuna critica, sono ossequiose dei canoni di estimo sanciti dalla Lst. e riflettono in modo prudentiale il prezzo normalmente conseguibile per oggetti analoghi in una libera contrattazione.

## E. 8

8.1. Di conseguenza,

8.1.1. il ricorso è parzialmente accolto e i valori ufficiali di stima sono così stabiliti, come da schede di calcolo annesse:

- fr. 276.00 per il mappale no. 298 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 1'475.00 per il mappale no. 299 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 16'050.00 per il mappale no. 967 RFD di \_\_\_\_\_ - fr. 2'275.00 per il mappale no. 982 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 823'281.30 per il mappale no. 2911 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 38'160.00 per il mappale no. 3047 RFD di \_\_\_\_\_ - fr. 60'390.00 per il mappale no. 3073 RFD di \_\_\_\_\_ - fr. 1'265.00 per il mappale no. 3103 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 278.00 per il mappale no. 3182 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 6'444.00 per il mappale no. 4067 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 2'375.00 per il mappale no. 4068 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 1'479.00 per il mappale no. 4069 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 2'655.00 per il mappale no. 4162 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 100'411.00 per il mappale no. 4221 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 448.00 per il mappale no. 4223 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 2'018.00 per il mappale no. 4454 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 668.00 per il mappale no. 4456 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 31'278.00 per il mappale no. 4473 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 72'440.00 per il mappale no. 4608 RFD di \_\_\_\_\_ - fr. 17'197.00 per il mappale no. 4711 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 2'457.00 per il mappale no. 4741 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 130'952.00 per il mappale no. 4836 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 104'983.00 per il mappale no. 4874 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 216.00 per il mappale no. 4909 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 6'598.00 per il mappale no. 4931 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 29'618.00 per il mappale no. 4961 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 43'401.00 per il mappale no. 4986 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 106'280.00 per il mappale no. 5014 RFD di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 150'717.00 per il mappale no. 5031 RFD di  
\_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 76'881.00 per il mappale no. 5032 RFD di  
\_\_\_\_\_ (valore confermato)

- fr. 2'008.00 per il mappale no. 5035 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)- fr. 6'010.00  
per il mappale no. 5038 RFD di \_\_\_\_\_ (valore confermato)

8.2. Per il mappale no. 4649 RFD di \_\_\_\_\_, la decisione impugnata è annullata e  
l'incanto rinviato al UCS affinché, effettuati i necessari accertamenti, proceda ad  
emettere un nuovo giudizio ai sensi dei considerandi.

8.3. Per il mappale no. 5038 RFD di \_\_\_\_\_, il ricorso è stralciato dai ruoli per  
desistenza ed il valore di stima fissato dal UCS in fr. 6'010. è confermato.

8.4. La tassa di giustizia di fr. 600. è posta a carico delle parti in ragione della rispettiva  
soccombenza, di 3/4 per il ricorrente e del rimanente 1/4 per il UCS (art. 38 cpv. 4 Lst.).  
Quest'ultimo rifonderà al RI 1, che si è avvalso della consulenza di un legale iscritto  
nell'apposito registro degli avvocati, l'importo di fr. 300.-- a titolo di ripetibili.

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