

TI_GERICHTE 40.2005.231 vom 9. November 2007

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.231

FR: TI_GERICHTE 40.2005.231 du 9 novembre 2007

IT: TI_GERICHTE 40.2005.231 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.), 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 miglioira 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 della 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 e ciò per i motivi che seguono.

7.1. Così come constatato in sede di sopralluogo l'edificio accessorio sub. A presente sul mappale n. 145 è stato effettivamente demolito e sostituito con una nuova struttura. Si giustifica pertanto lo stralcio del relativo valore di stima di fr. 29'000. ad esso attribuito dall'UCS.

7.2. Per quanto riguarda invece la determinazione dei valori di base dei terreni presenti nelle specifiche zone residenziale estensiva (R2) e artigianale (AR) già si è tenuto conto dei fattori negativi citati dalla ricorrente, posto che il valore assegnato a tali terreni è stato fissato in fr. 100. per la zona R2 e fr. 50. per quella AR, valori decisamente prudenziali rispetto al prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione. Tanto più che per la superficie interessata dalla zona artigianale l'UCS ha già correttamente applicato in sede di reclamo un correttivo del -10% in presenza di un onere di passo pedonale e veicolare gravante il fondo.

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 prudenziale 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 no. 145 RFD di _____ è stabilito in fr. 704'287. 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 2/3 a carico della ricorrente e di 1/3 a carico dell'UCS. Non si assegnano ripetibili.

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