

## **TI\_GERICHTE 40.2005.241 vom 19. Mai 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-05-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_40.2005.241](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.241)

FR: TI\_GERICHTE 40.2005.241 du 19 mai 2006

IT: TI\_GERICHTE 40.2005.241 del 19 maggio 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 il Tribunale respinge il ricorso. Ciò per i seguenti motivi:

-Il fatto che entrambi gli edifici hanno la copertura in eternit è già stato considerato sia nelle valutazioni dello standard delle finiture e dello stato di conservazione di entrambi gli edifici principali sia nello stabilire il rispettivo valore metrico a nuovo.

-Il fatto che gli edifici confinino muro contro muro con altre proprietà è un elemento caratteristico di tutte le zone del nucleo che è già stato considerato nello stabilire il valore metrico base di zona per i fondi confinati in tale area, che risulta chiaramente inferiore rispetto alle altre zone edificabili presenti nel resto del comprensorio comunale. L'■entità dei rumori provenienti dall'■autostrada, dalla ferrovia e dal canale, che si trovano invero ad una distanza considerevole dai fondi di proprietà dei ricorrenti, non sono chiaramente tali da giustificare un'■ulteriore riduzione dei valori di reddito degli edifici o del valore metrico di base dei terreni. Quest'■ultimo valore, stabilito in CHF/mq 90.-, è inoltre già di per sé decisamente prudenziale rispetto al prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione.

-La presenza degli oneri di passo è già stata considerata dall'■UCS che ha applicato un correttivo del -10% sul valore metrico di entrambi i terreni.

-Allo stato attuale della ricerca non risultano elementi tali che possano dimostrare concretamente la pericolosità di un antenna di telecomunicazione - che nella fattispecie dista inoltre parecchi metri dagli edifici di proprietà dei ricorrenti - per la salute degli esseri umani. Non sussistono pertanto argomenti validi che possano giustificare una conseguente riduzione del valore di stima.

-La terrazza/balcone deve essere infine considerata nella superficie abitabile poiché non è sporgente ed è inclusa nella pianta dell'■edificio principale sub. A del mapp. no. 942.

#### **E. 7.2**

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. 8.1**

Di conseguenza, il ricorso è respinto e i valori ufficiali di stima confermati in CHF 210'436.- per il mapp. no. 74 e in CHF 120'048.- per il mapp. no. 942, come da schede di calcolo annesse.

#### **E. 8.2**

La tassa di giustizia, di CHF 600.-, è posta in solido a carico dei ricorrenti, parte soccombente (art. 38 cpv. 4 Lst.).

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