

TI_GERICHTE 40.2005.253 vom 10. Juli 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-07-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.253

FR: TI_GERICHTE 40.2005.253 du 10 juillet 2006

IT: TI_GERICHTE 40.2005.253 del 10 luglio 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

In concreto, constatato che il sub. A del mapp. no. 1429 RT di _____ forma un unico capannone industriale con il sub. A del mapp. no. 771 RFD di _____ e che le caratteristiche di entrambi i subalterni sono sostanzialmente le medesime, il Tribunale ritiene di dover parificare i rispettivi valori metrici a nuovo riducendo il valore relativo al mapp. no. 1429 RFD di _____ da CHF/mc 100.- a CHF/mc 86.-.

E. 7.2

Ritenuto quanto sopra e che lo stato di conservazione dell'■edificio deve essere considerato carente e non normale come stabilito a torto dall'■UCS, pure il valore di reddito deve essere ridotto da CHF/mq 31.85 a CHF/mq 26.95.

La differenza di reddito unitario tra il sub. A del mapp. no. 1429 RFD di _____ (CHF/mq 31.85) e il sub. A del mapp. no. 771 RFD di _____ (CHF/mq 26.14 + CHF/mq 16.80) è giustificata poiché in territorio di _____ parte della struttura, per una lunghezza di ca. 60 m, è più recente e il capannone è servito direttamente da un binario ferroviario.

E. 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 prudentiale il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione.

In particolare, come verificato in sede di sopralluogo, il volume degli edifici corrisponde essenzialmente a quanto riportato dall'■autorità di prima istanza nella scheda di calcolo allegata alla decisione su reclamo.

Il fatto che il fondo sia stato acquistato ad un pubblico incanto per CHF 200'000.- rientra nelle circostanze eccezionali o personali di cui all'■art. 16 cpv. 1 Lst. e non ha alcuna influenza pratica sul valore di stima.

E. 8.1

Di conseguenza, il ricorso è parzialmente accolto e il valore ufficiale di stima del mapp. no. 1429 RFD di _____ stabilito in CHF 1'016'197.-, come da scheda di calcolo annessa.

E. 8.2

La tassa di giustizia, di CHF 500.-, è posta a carico delle parti in ragione della rispettiva soccombenza, di 17/20 per la ricorrente e dei rimanenti 3/20 per l'■UCS, ritenuto che la RI 1 ha chiesto in via principale la riduzione del valore di stima a CHF 200'000.- e in via subordinata a CHF 456'210.-.