

## **TI\_GERICHTE 40.2005.261 vom 14. August 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-08-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_40.2005.261](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.261)

FR: TI\_GERICHTE 40.2005.261 du 14 août 2006

IT: TI\_GERICHTE 40.2005.261 del 14 agosto 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.).

7. In concreto, il Tribunale accoglie parzialmente il ricorso per i seguenti motivi:

7.1.

Mapp. nr. 3947, 3948, 3949, 3950 e 5366: in tutti e cinque i casi si è in presenza di rustici in stato di abbandono con finiture semplici ed economiche che nel corso degli anni non sono stati oggetto di manutenzioni particolari. Inoltre, oltre a trovarsi in zone soggette a pericolo naturale (\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) e ad essere raggiungibili unicamente tramite un sentiero, gli edifici sono privi di sistemi di approvvigionamento d'■acqua potabile e di qualsiasi altra infrastruttura. Ritenute le loro caratteristiche specifiche i rispettivi valori metrici a nuovo devono essere ridotti da CHF/mc 122.- a CHF/mc 86.-, valore che meglio si addice alle fattispecie concrete.

Per quanto attiene invece al valore dei terreni, in una recente decisione (Sentenza del 14 luglio 2006 della II Corte di diritto pubblico in re Comunione ereditaria fu \_\_\_\_\_ contro Ufficio di stima del Cantone Ticino e Tribunale di espropriazione del Cantone Ticino) riguardante una fattispecie analoga 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 dalla ricorrente.

In merito a questo specifico punto, il ricorso deve pertanto essere rigettato.

7.2.

Mapp. no. 5365: la stalla censita nell'■inventario dei rustici è attualmente diroccata, con la diretta conseguenza che per la determinazione del valore ufficiale di stima deve essere computato il solo valore del sedime.

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.

### **E. 8.1**

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

-CHF 3'006.- per il mapp. no. 3947 RFD di \_\_\_\_\_;

-CHF 3.- per il mapp. no. 3948 RFD di \_\_\_\_\_;

-CHF 3'006.- per il mapp. no. 3949 RFD di \_\_\_\_\_;

-CHF 5'024.- per il mapp. no. 3950 RFD di \_\_\_\_\_;

-CHF 7.- per il mapp. no. 5365 RFD di \_\_\_\_\_;

-CHF 3'012.- per il mapp. no. 5366 RFD di \_\_\_\_\_.

### **E. 8.2**

La tassa di giustizia, di CHF 750.-, è posta a carico delle parti in ragione della rispettiva soccombenza, di 3/4 per l'■UCS e del rimanente 1/4 per la ricorrente (art. 38 cpv. 4 Lst.).

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