

TI_GERICHTE 40.2005.36 vom 14. Juni 2005

TI Tribunale d'appello, 2005-06-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.36

FR: TI_GERICHTE 40.2005.36 du 14 juin 2005

IT: TI_GERICHTE 40.2005.36 del 14 giugno 2005

Volltext

Incarto n.40.2005.36

Lugano

14 giugno 2005

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

ing. Gianfranco Sciarini

arch. Alberto Canepa

segretario giurista

Alan Gianinazzi

statuendo sul ricorso presentato in data 10/12 aprile 2005 da

RI Ilea

contro

la decisione su reclamo emessa il 15 marzo 2005 dall' Ufficio cantonale di stima nell'ambito della revisione generale delle stime nel Comune di _____,

relativamente al mappale no. 2775 RFD di _____,

esperito il sopralluogo in data 7 giugno 2005,

letti ed esaminati gli atti,

considerato in fatto e in diritto

1.

1.1.

Con decreto esecutivo 19 dicembre 1997, sulla base della Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1996 (Lst.), entrata in vigore il 1. gennaio 1997, il

Consiglio di Stato ha ordinato la revisione generale dei valori ufficiali di stima dei fondi e delle forze idriche di tutti i comuni del Cantone.

1.2.

Con decisione 30 aprile 2004, pubblicata sul Foglio ufficiale del 7 maggio 2004, l'Ufficio cantonale di stima (UCS) ha disposto la pubblicazione dei valori ufficiali di stima nei Municipi per un periodo di 30 giorni consecutivi a partire dal 1. giugno 2004, indicando che il termine per presentare eventuali reclami scadeva il 2 settembre 2004.

1.3.

Con decreto esecutivo 7 dicembre 2004 (BU 2004, 443) il Consiglio di Stato ha stabilito l'entrata in vigore simultanea dei nuovi valori di stima sul territorio del Cantone Ticino a decorrere dal 1. gennaio 2005.

2. Per la part. no. 2775 RFD di _____, con la notifica di decisione 1. febbraio 2004, l'UCS ha esposto un valore ufficiale di stima di CHF 124'509.-

Il reclamo interposto in data 23 agosto 2004 da RI 1 è stato respinto dall'UCS con decisione 15 marzo 2005. L'autorità di prima istanza ha ritenuto che le argomentazioni e le richieste formulate dalla reclamante, da collegare con una presunta svalutazione del fondo a causa della futura realizzazione di opere collegate alla costruzione di una tratta di Alptransit, fossero premature e da rimandare al momento della loro effettiva realizzazione, quando, se del caso, sarà riconsiderato il relativo valore di stima ufficiale.

3. Con ricorso del 10/12 aprile 2005 la proprietaria è insorta innanzi a questo Tribunale, riprendendo in sostanza le argomentazioni e le richieste già formulate in prima istanza e postulando che la stima ufficiale del terreno, che a dire della ricorrente perderà inevitabilmente valore e attrattività a causa di futuri interventi collegati alla realizzazione di una tratta di Alptransit proprio in prossimità della cennata particella, venga mantenuta in CHF 55'055.-, pari al valore stabilito prima dell'entrata in vigore dei nuovi valori di stima ufficiale.

4. La competenza di questo Tribunale a statuire in merito al ricorso è data dall'art. 37 Lst. e il tempestivo gravame della ricorrente, proprietaria dell'oggetto stimato e destinataria della decisione dell'UCS, è ricevibile in ordine.

5. Giusta l'art. 15 cpv. 1 Lst., i fondi edificabili sono valutati secondo il loro valore venale, a dipendenza del loro grado di urbanizzazione. È considerato valore venale di un fondo il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione.

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. 7 cpv. 1 Lst.).

6. Nel corso del sopralluogo esperito il 7 giugno 2005 la ricorrente era rappresentata dal fratello _____, legittimatosi mediante adeguata procura.

Questo Tribunale ha potuto constatare che la part. no. 2775 RFD di _____ è inserita nella zona residenziale estensiva (Re) prevista dal piano regolatore ed è caratterizzata da un terreno pianeggiante di forma trapezoidale irregolare in prossimità della ferrovia. A

nord-est, al di là della strada di accesso, è presente una zona artigianale (Ar).

Dagli atti risulta inoltre che al valore di base della corrispondente zona di piano regolatore, di CHF/mq 210.-, è già stato apportato un correttivo del ■ 30% per carico ambientale, portando il valore di riferimento a CHF/mq 147.-

7. Alla luce di tali risultanze, il Tribunale, che non è vincolato dalle domande della ricorrente (art. 38 cpv. 3 Lst.), ritiene giustificato apportare un ulteriore correttivo del ■ 10% per la configurazione particolare del terreno, di forma trapezoidale irregolare.

Per il resto, ritenuto che ai sensi dell'■ art. 5 Lst. i fondi sono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stima, le argomentazioni della ricorrente sono effettivamente premature e andranno, se del caso, riproposte al momento di un aggiornamento o di una revisione eccezionale della stima immobiliare a seguito della realizzazione della relativa tratta di Alptransit.

Il ricorso viene pertanto parzialmente accolto e il valore ufficiale di stima del mapp. no. 2775 RFD di _____ stabilito in CHF 112'058.-

La scheda di calcolo è quindi aggiornata di conseguenza.

8. Giusta l'■ art. 38 cpv. 4 Lst., la tassa di giustizia, di CHF 500.-, è posta a carico delle parti, entrambe parzialmente soccombenti, in ragione di 1/2 ciascuno.

Per questi motivi

richiamati _____ i disposti della Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1996 ed il relativo Regolamento

dichiara

e pronuncia:1. Il ricorso è parzialmente accolto e il valore ufficiale di stima del mapp. no. 2775 RFD di _____ stabilito in CHF 112'058.-, come da scheda di calcolo annessa.

2. La tassa di giustizia, di CHF 500.-, è posta a carico delle parti in ragione di 1/2 ciascuno.

3. La presente decisione è definitiva.

4. Intimazione a:

-

-

per il Tribunale di espropriazione

la Presidente
giurista

Margherita De Morpurgo
Gianinazzi

Il segretario

Alan