

## **TI\_GERICHTE 40.2005.42 vom 14. Juni 2005**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_40.2005.42](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.42)

FR: TI\_GERICHTE 40.2005.42 du 14 juin 2005

IT: TI\_GERICHTE 40.2005.42 del 14 giugno 2005

### **Volltext**

Incarto n.40.2005.42

---

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 10/15 aprile 2005 da

RI 1

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. 2669 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. 2669 RFD di \_\_\_\_\_, con la notifica di decisione 1. febbraio 2004, l'UCS ha esposto un valore ufficiale di stima di CHF 314'178.-

Il reclamo interposto in data 14 luglio 2004 da RI 1 è stato respinto dall'UCS con decisione 15 marzo 2005. L'autorità di prima istanza ha ritenuto in sostanza che i confronti con altre proprietà confinanti o facenti parte della medesima zona di PR proposti dal reclamante non fossero pertinenti, ritenuto come siano state riscontrate delle differenze nell'età, nella volumetria e nella superficie a reddito.

3. Con ricorso 10/15 aprile 2005 il proprietario è insorto innanzi a questo Tribunale, riprendendo in pratica le argomentazioni e le richieste formulate in prima istanza e postulando che la stima ufficiale della sua proprietà sia rivista al ribasso e stabilita in analogia con i valori assegnati ai fondi n. 2668, 2670 e 2671 RFD di \_\_\_\_\_, confinanti con il fondo oggetto del presente gravame.

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

5. Giusta l'art. 15 Lst., i fondi edificabili sono valutati secondo il loro valore venale, a dipendenza del loro grado di urbanizzazione e devono essere valutati come unità economica comprendente i fabbricati e il relativo terreno annesso.

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.).

Il valore metrico di un fabbricato corrisponde al valore a nuovo della costruzione e dei costi accessori, deprezzato a dipendenza della età 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 età 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 migioria o ampliamento della costruzione.

Il valore di reddito si ottiene mediante la capitalizzazione del reddito lordo. Il reddito lordo per 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.).

Le stime immobiliari, secondo la Lst., seguono criteri di schematicità e di prudenzialità (art. 20 Lst.).

6. Nel corso del sopralluogo esperito il 7 giugno 2005, il Tribunale ha potuto constatare che sul fondo no. 2669 RFD di \_\_\_\_\_, che si trova nella zona residenziale estensiva (Re) prevista dal piano regolatore, sorge una casa di due piani costruita nel 1981, con un appartamento di 3 ½ locali al piano terreno e un altro di 4 ½ locali al piano superiore, oltre alla soffitta e al locale cantina/lavanderia. La struttura, i materiali e le finiture dell'edificio sono da considerare normali, mentre le facciate presentano diverse crepe strutturali.

7. Alla luce di tali risultanze, in particolare delle crepe strutturali constatate, il Tribunale ritiene che lo stato di conservazione della casa sia da considerare sufficiente e non normale come ritenuto dall'UCS, con la conseguenza che pure la percentuale di vetustà deve essere aumentata al 25% e che il valore a reddito scende a CHF 253'872.-

Il ricorso deve pertanto essere parzialmente accolto e il valore ufficiale di stima del mapp. no. 2669 RFD di \_\_\_\_\_ stabilito in CHF 296'620.-

La scheda di calcolo è quindi aggiornata di conseguenza.

8. Giusta l'art. 38 cpv. 4, la tassa di giustizia, di CHF 500.-, è posta a carico delle parti in ragione della loro rispettiva soccombenza, di 1/2 ciascuno, ritenuto che il gravame è stato parzialmente accolto per motivi che esulano dalle argomentazioni apportate dal ricorrente a fondamento delle proprie richieste.

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. 2669 RFD di \_\_\_\_\_ stabilito in CHF 296'620.-, 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

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