

TI_GERICHTE 40.2005.43 vom 14. Juni 2005

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.43

FR: TI_GERICHTE 40.2005.43 du 14 juin 2005

IT: TI_GERICHTE 40.2005.43 del 14 giugno 2005

Volltext

Incarto n.40.2005.43

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 14/15 aprile 2005 da

RI 1

rappr. da RA 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. 250 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. 250 RFD di _____, con la notifica di decisione 1. febbraio 2004, l'UCS ha esposto un valore di stima ufficiale di CHF 3'266'011.-

Il reclamo interposto in data 18 agosto 2004 dalla RI 1 è stato accolto dall'UCS con decisione 15 marzo 2005.

Il gravame, a ben vedere, alla luce delle argomentazioni e delle richieste formulate dalla ricorrente, è stato in realtà solo parzialmente accolto e non integralmente accolto come preteso a torto nella decisione su reclamo.

L'autorità di prima istanza ha in sostanza modificato la superficie considerata quale terreno complementare, la volumetria, il valore a reddito e cubimetrico del subalterno F e il valore a reddito del subalterno D, con la conseguenza che il valore di stima ufficiale della part. 250 RFD di _____ è stato diminuito da CHF 3'266'011.- a CHF 2'825'231.-

3. Con ricorso del 14/15 aprile 2005 la proprietaria è insorta innanzi a questo Tribunale, chiedendo in via principale che venga stimato unicamente il sedime e che il valore di base del terreno venga stabilito in CHF/mq 120.- e in via subordinata che:

- la superficie di terreno complementare venga estesa ad almeno mq. 12'000, così da tenere in debita considerazione la particolare attività della ricorrente, che abbisognerebbe di notevole spazio per il deposito e lo stoccaggio di lastre in conglomerato di cemento;
- il valore del correttivo di vetustà venga stabilito al 60% per ciascun subalterno;
- per la determinazione del reddito presunto, da ridurre ad un massimo di CHF 50'000.-, venga considerato un tasso di capitalizzazione del 9,8%;
- per il subalterno D (edificio principale), venga apportato un correttivo di classe minimo, in diminuzione, del 25%;
- nel caso non venisse tralasciata la valutazione degli edifici, venga apportato un correttivo del 20%, in diminuzione, sul valore di base del terreno, così da tenere in considerazione sia la sua configurazione particolare, che non permetterebbe uno sfruttamento ideale, sia la sua destinazione specifica. Tale correttivo, a mente della ricorrente, dovrebbe poi essere accentuato per la parte di terreno considerata complementare.

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

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 quanto segue:

- sub. D

Si tratta di un edificio destinato alla produzione di mattoni. La struttura del telaio è in cemento armato, le pareti sono costruite in mattoni BKS, il tetto, in eternit, è senza isolamento e il pavimento è rivestito da comune cemento. La prima parte del fabbricato, lunga 78 m, è stata edificata nel 1971, mentre verso la fine del 2001 sono state chiuse con mattoni BKS altre tre campate, per complessivi 21 m di lunghezza e ulteriori tre, per altrettanti 21 m di lunghezza, sono state unicamente coperte con un tetto in tegole prefabbricate di cemento. Da notare che la quinta campata del manufatto ha una sporgenza di ca. 2 m.

La situazione che risulta dalle mappe catastali è pertanto diversa e dovrebbe essere aggiornata al più presto, così da essere conforme con quanto constatato sul posto, che ricalca del resto la situazione già presente a fine anno 2001.

-sub. C

È stato demolito da ca. 7/8 anni.

- sub. E

Si tratta di sili utilizzati per il deposito di inerti.

- sub. F

Si tratta di una baracca in legno costruita nel 1972 e destinata ad uso uffici/mensa. L'edificio comprende i servizi igienici e un locale doccia.

- Il piazzale è composto per ca. 5'100 mq da sterrato occupato come deposito, mentre il resto, pure in parte usato per lo stoccaggio di manufatti di cemento, è stato pavimentato nel 1971.

7. Alla luce di tali risultanze, il Tribunale accoglie parzialmente il gravame, ritenendo di dover aumentare la superficie considerata quale terreno complementare da 5'400 mq a 5'900 mq, superficie necessaria per lo stoccaggio dei manufatti di cemento prodotti dalla RI 1 e che tiene in debita considerazione la particolarità dell'attività svolta.

Per il resto, le valutazioni effettuate dall'Ufficio cantonale di stima non prestano il fianco ad alcuna critica, sono ossequiose dei canoni di estimo sanciti dalla Lst. e riflettono il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione.

Il ricorso è pertanto parzialmente accolto e il valore ufficiale di stima del mapp. no. 250 RFD di _____ stabilito in CHF 2'764'519.-

La scheda di calcolo è quindi aggiornata di conseguenza.

8. Giusta l'art. 38 cpv. 4 Lst., la tassa di giustizia, di CHF 600.-, è posta a carico delle parti in ragione della rispettiva soccombenza, di 9/10 per la ricorrente e di 1/10 per l'UCS.

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. 250 RFD di _____ stabilito in CHF 2'764'519.-, come da scheda di calcolo annessa.

2. La tassa di giustizia, di CHF 600.-, è posta a carico della ricorrente per 9/10 e per il rimanente 1/10 a carico dell'UCS.

3. La presente decisione è definitiva.

4. Intimazione a:

-

-

per il Tribunale di espropriazione

la Presidente
giurista

Margherita De Morpurgo
Gianinazzi

Il segretario

Alan