

TI_GERICHTE 40.2005.56 vom 16. August 2005

TI Tribunale d'appello, 2005-08-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.56

FR: TI_GERICHTE 40.2005.56 du 16 août 2005

IT: TI_GERICHTE 40.2005.56 del 16 agosto 2005

Volltext

Incarto n.40.2005.56

Lugano

16 agosto 2005

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

arch. Bruno Buzzini

ing. Giorgio Caprara

segretario giurista

Alan Gianinazzi

statuendo sul ricorso presentato in data 28 aprile/2 maggio 2005 da

RI lgo

contro

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

relativamente ai mappali n. 458 e 469 RFD di _____,

esperito il sopralluogo in data 20 luglio 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. I valori esposti dall'UCS con le notifiche di decisione 1. febbraio 2004 sono i seguenti:

- CHF 167'150.- per la part. no. 458 RFD di _____.

- CHF 93'776.- per la part. no. 469 RFD di _____.

Il reclamo interposto in data 28 giugno 2004 da RI 1 è stato parzialmente accolto dall'UCS con decisione del 15 aprile 2005.

L'autorità di prima istanza ha respinto il reclamo per quanto attiene al mappale no. 458 RFD di _____, ritenendo corretti i dati e i valori utilizzati per il calcolo della stima, accogliendolo invece parzialmente in merito al valore ufficiale di stima del mapp. no. 469 RFD di _____, per il quale si è proceduto alla modifica del valore cubimetrico a nuovo, da CHF/mc 331.- a CHF/mc 302.-, della vetustà, da -34% a -44% e del reddito presunto, da CHF 7'100.06 a CHF 6'023.46, con la conseguenza che il relativo valore di stima ufficiale è stato ridotto a CHF 78'872.-

Il Tribunale non può comunque esimersi dal rimarcare come l'UCS, malgrado la natura delle rivendicazioni del reclamante, non abbia ritenuto di dover esperire un sopralluogo, che avrebbe senz'altro permesso di valutare meglio la fondatezza delle argomentazioni poste dal proprietario a fondamento del proprio gravame.

Una lacuna, questa, evitabile e quindi censurabile, ritenuto che la competenza del Tribunale di espropriazione di giudicare con pieno potere cognitivo non è finalizzata a sopperire ad eventuali carenze istruttorie né solleva l'UCS dai suoi obblighi di accertamento.

3. Con ricorso 28 aprile/2 maggio 2005 il proprietario è insorto innanzi a questo Tribunale chiedendo che il valore di stima ufficiale di entrambe le particelle venga ridotto e rapportato al loro reale valore venale, a giudizio del ricorrente inferiore a quanto stabilito dall'autorità di prima istanza.

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 degli oggetti stimati e destinatario della decisione dell'UCS, è ricevibile in ordine.

5. Giusta l'art. 15 cpv. 2 Lst. i fondi edificati devono essere valutati come un'unità economica comprendente fabbricati e 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 20 luglio 2005, questo Tribunale ha potuto constatare quanto segue:

-La part. no. 458 RFD di _____ è caratterizzata da un terreno in pendenza parzialmente terrazzato, per metà vignato e per il resto prativo. I subalterni B e A corrispondono a delle costruzioni accessorie destinate al deposito di attrezzi e legna: il primo è una semplice copertura dell'accesso, mentre il secondo, la cui struttura è in legno con rivestimento in perline, ha la copertura in eternit e carta ondulata bituminosa senza alcuna isolamento. L'accesso è garantito dal versante a monte e non ha alcun muro di sostegno lungo la parte confinante con il riale.

-La part. no. 469 RFD di _____ è un terreno di ridotte dimensioni sul quale è presente un edificio distribuito su due piani. Il piano inferiore (seminterrato) è composto da un locale soggiorno e da un servizio doccia-bagno, mentre al piano superiore vi è un unico locale dove è presente un soggiorno con divano-letto e una cucina. La costruzione, massiccia intonacata, presenta delle finiture economiche, mentre i serramenti sono in legno con vetri doppi non isolati e il riscaldamento è garantito unicamente da una stufa a legna. Il tetto, a falde, è costituito da eternit non isolato.

7. Alla luce di tali risultanze, il Tribunale accoglie il ricorso ai sensi delle seguenti motivazioni:

-per quanto concerne il mappale no. 458 RFD di _____, questo Tribunale considera esagerato il valore metrico stabilito per l'edificio accessorio sub. A, una semplice costruzione in legno con copertura in eternit e carta ondulata bituminosa senza alcuna isolamento, ritenendo più consono alla fattispecie applicare un correttivo di classe del -50%, con la conseguenza che il relativo valore di stima ufficiale viene ridotto da CHF 167'150.- a CHF 164'150.-

-per quanto concerne invece il mappale no. 469 RFD di _____, vista la natura dell'edificio e le relative finiture, di standard decisamente economico, il Tribunale ritiene corretto modificare il valore metrico dell'edificio sub. A, riducendo in particolare da CHF/mc 312.- a CHF/mc 237.- il relativo prezzo al metro cubo a nuovo e aumentando dal 44% al 48% il correttivo inerente la vetustà, nonché riducendo di conseguenza da CHF/mq 94,12 a CHF/mq 88,14 il valore di reddito. Il valore ufficiale di stima viene pertanto ridotto da CHF 78'872.- a CHF 64'545.-

8. Giusta l'art. 38 cpv. 4 Lst., la tassa di giustizia, di CHF 500.-, viene posta a carico dell'Ufficio cantonale di stima, parte soccombente.

Per questi motivi

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

e pronuncia:1. Il ricorso è accolto e i valori ufficiali di stima immobiliare così stabiliti, come da schede di calcolo annesse:

-CHF 164'150.-per il mapp. no.458RFD di _____;

-CHF 64'545.-per il mapp. no.469RFD di _____.

2. La tassa di giustizia, di CHF 500.-, è posta a carico dell'Ufficio cantonale di stima, Bellinzona.

3. La presente decisione è definitiva.

4. Intimazione a:

-

-

per il Tribunale di espropriazione

la Presidente
giurista

Margherita De Morpurgo
Gianinazzi

Il segretario

Alan