

TI_GERICHTE 40.2005.93 vom 10. März 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-03-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2005.93

FR: TI_GERICHTE 40.2005.93 du 10 mars 2006

IT: TI_GERICHTE 40.2005.93 del 10 marzo 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.).

E. 7.1

Il Tribunale accoglie il ricorso poiché l'■edificio principale sub. A è stato costruito con degli standard qualitativi di una casa di vacanza, senza le comodità e le finiture normalmente presenti in un'■abitazione primaria. Ciò che porta a ridurre nella misura del 20%, portandolo a CHF/mq 288.-, il valore metrico a nuovo di tale edificio, così da ricondurre tale parametro ad un valore più confacente alla situazione concreta constatata in sede di sopralluogo.

Pure il valore metrico a nuovo stabilito dall'■UCS per l'■edificio secondario sub. B risulta eccessivo, ritenuto che si tratta di una costruzione molto semplice, priva di qualsiasi impiantistica e composta unicamente da muri e da una soletta di copertura. Il valore considerato dall'■autorità di prima istanza viene pertanto ridotto del 30% e fissato in CHF/mq 126.-

E. 7.2

Ritenuto che il Tribunale deve accertare d'■ufficio e in modo completo i fatti determinanti per la causa e non è vincolato dalle domande dei ricorrenti (art. 38 cpv. 3 e 4 Lst.), pure il valore di reddito deve essere rapportato a valori più consoni alla fattispecie concreta, ciò per confronti con i mappali vicini e in considerazione delle finiture rustiche dell'■edificio, della sua isolamento ridotta e delle modalità di riscaldamento limitate alla presenza di stufette elettriche e di una stufa a legna. Tutto sommato il reddito determinante può essere prudenzialmente fissato in CHF 4'500.- annui.

E. 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 prudenziale il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione.

In particolare, a parte il fatto che in sede di sopralluogo non si è percepito alcun odore sgradevole, la presenza di una stalla è tipica dei paesi di montagna e non è tale da giustificare l'■applicazione di un qualsiasi correttivo per immissioni moleste.

Del resto, nella determinazione dei valori di base dei terreni presenti nella specifica zona nucleo di villaggio ■NV- del PR di _____ già si è tenuto conto di tutti gli altri fattori elencati dai ricorrenti, posto che il valore assegnato a tali terreni è stato fissato in CHF/mq 35.-, valore decisamente prudenziale rispetto al prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione.

E. 8.1

Di conseguenza, il ricorso è accolto e il valore ufficiale di stima del mapp. no. 674 RFD di _____ stabilito in CHF 68'464.-, come da scheda di calcolo annessa.

E. 8.2

La tassa di giustizia, di CHF 500.-, è posta a carico dell'■UCS, parte soccombente (art. 38 cpv. 4 Lst.).

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