

TI_GERICHTE 40.2006.12 vom 17. Oktober 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-10-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2006.12

FR: TI_GERICHTE 40.2006.12 du 17 octobre 2006

IT: TI_GERICHTE 40.2006.12 del 17 ottobre 2006

Erwägungen

E. 6

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.).

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.

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.).

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

7. In concreto, il Tribunale, che non è vincolato dalle domande del ricorrente (art. 38 cpv. 3 Lst.) e deve di principio accertare d'ufficio e in modo completo i fatti determinanti per la causa, accoglie il ricorso.

7.1. Come accertato in sede di sopralluogo, l'edificio principale sub. A si trova sostanzialmente nella sua struttura originale. Alla luce dell'anno di edificazione ■ antecedente il 1919 -, dell'ampliamento effettuato nel 1951 e del rifacimento di bagni e cucina nel 1983, verificati con il sopralluogo e risultanti anche dalla dichiarazione per la stima ufficiale della sostanza immobiliare (modulo 1, punto 2), il Tribunale ritiene più confacente alla fattispecie concreta considerare un correttivo di vetustà del -49% e non solo del -31% per il sub. A, rispettivamente del -60% per gli edifici accessori.

7.2. L'estrema vicinanza alla linea ferroviaria dell'asse del San Gottardo, causa di forti rumori e vibrazioni, deve inoltre essere correttamente considerata, ciò che permette a questo Tribunale di ridurre il valore metrico del terreno di un ulteriore 20% per carico ambientale. In sostanza il correttivo viene aumentato dal -10% al -30% con la conseguente riduzione del valore metrico del terreno da CHF 378.--/mq a CHF 294.--/mq.

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 prudentiale il 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. 1240 RFD di _____ stabilito in CHF 283'766.--, 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.