

TI_GERICHTE 40.2006.6 vom 29. August 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-08-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_40.2006.6

FR: TI_GERICHTE 40.2006.6 du 29 août 2006

IT: TI_GERICHTE 40.2006.6 del 29 agosto 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

In concreto, il Tribunale accoglie il ricorso per i seguenti motivi:

-Mapp. no. 2485: come appurato in sede di sopralluogo si tratta in realtà di un edificio rustico parzialmente ristrutturato nel 1991 e attualmente utilizzato come deposito/magazzino. Ritenuto che si trova essenzialmente nello stato originario di stalla con fienile ed è completamente privo di impiantistica deve essere considerato alla stregua di un edificio accessorio e valutato come tale, riducendo il valore metrico a nuovo da CHF/mc 216.- a CHF/mc 151.- e aumentando il relativo correttivo della vetustà dal -23% al -44%, valori che meglio si adattano alla fattispecie concreta. Visto lo stato complessivo del rustico e la sua ubicazione non è realisticamente possibile computare un qualsiasi valore di reddito.

- Mapp. no. 2745: in realtà non può essere considerato un edificio principale poiché si tratta di un semplice grottino senza alcun servizio igienico, di dimensioni ridotte e completamente ristrutturato in un arco di tempo che va dal 1992 al 2005. Le buone finiture giustificano il mantenimento di un valore metrico a nuovo di CHF/mc 216.-, mentre il correttivo della vetustà deve essere ridotto dal -22% al -5% in considerazione del fatto che la ristrutturazione è stata portata a termine di recente. Viste le ridotte dimensioni e l'■ubicazione dell'■edificio non può realisticamente essere computato alcun valore di reddito.

E. 7.2

La disparità di trattamento lamentata dal ricorrente, in particolare in relazione alla presunta marcata differenza di trattamento tra le città come Lugano e i paesi delle valli come _____, è una censura troppo generica e difficilmente verificabile nella misura in cui i fondi e i valori di reddito che dovrebbero servire da paragone non sono meglio specificati. In ogni caso, si tratterebbe di confrontare fondi situati in regioni e zone completamente diverse per le loro intrinseche caratteristiche e possibilità di sfruttamento, un'■operazione che, per questi motivi, si rivela inattuabile alla luce di quanto disposto dall'■art. 17 cpv. 1 Lst. e 18 cpv. 2 Lst.

E. 8.1

Di conseguenza, il ricorso è accolto e i valori ufficiali di stima stabiliti in CHF 6'006.- per il mapp. no. 2485 RFD di _____ e in CHF 9'004.- per il mapp. no. 2745 RFD di _____, come da schede di calcolo annesse.

E. 8.2

La tassa di giustizia, di CHF 600.-, è posta a carico dell'■UCS, parte soccombente (art. 38 cpv. 4 Lst.).