

Roberto Barberis

PERIZIA ESTIMATIVA

relativa al valore venale di una proprietà

Ingegnere civile

Perito immobiliare e
giudiziario

Diplomato SUP
scuola universitaria
professionale

Diploma SUPSI
of advaced studies
in real estate valuation

Membro OTIA
organizzazione ticinese
ingegneri e architetti

Membro CSEA
collège suisse des expert
architectes

Iscritto nel REG
registro svizzero degli
ingegneri e architetti

La Strada da Corgnora 8
6574 Vira (Gambarogno)

Tel +41 (91) 780 40 71
Fax +41 (91) 780 40 72
Natel +41 (79) 780 40 00

e-mail
info@barberis.ch

Richiedente **Comune di Gambarogno**
via Cantonale 138, 6573 Magadino

Oggetto **Fondo edificato nel comune di Gambarogno / sezione di Gerra
mappale No. 81**



Valore venale **Fr. 325'000.-**

Giorno di riferimento e validità **20 febbraio 2019 / 12 mesi**

Perito **Ing. Roberto Barberis**

SOMMARIO

SOMMARIO	2
1. Mandato.....	3
2. Situazione iniziale.....	3
3. Valore venale degli immobili.....	4
DESCRIZIONE DELL'OGGETTO	5
4. Oggetto della stima.....	5
5. Descrizione della proprietà.....	7
6. Determinazione del valore venale.....	7
ALLEGATI	9
7. Allegati.....	9

1. Mandato

La presente perizia viene allestita su incarico del Municipio di Gambarogno allo scopo di dare un valore venale alla proprietà fondo no. 81 RFD Gambarogno / sezione di Gerra.

La valutazione si basa sulle raccomandazioni della SVS (Swiss Valuation Standard) nelle quali le maggiori associazioni di categoria come la SVIT, il CEI e RICS definiscono gli standard minimi per una perizia immobiliare.

2. Situazione iniziale

2.1. Base documentazione

La presente perizia è stata svolta sulle seguenti basi:

- estratto di mappa (non ufficiale);
- estratto del registro fondiario;
- piano regolatore comunale;
- sopralluogo delle condizioni locali.

2.2. Sopralluogo

Il perito ha potuto visionare l'immobile sia internamente sia esternamente.

2.3. Giorno di riferimento, validità

Quale giorno di riferimento della perizia è stato fissato il giorno della perizia, con validità 12 mesi.

I valori calcolati hanno validità per il periodo stabilito e fino a che circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti non subiscano modifiche.

Questa perizia viene allestita quale perizia di parte su incarico del comune di Gambarogno. Ha validità unicamente per il summenzionato committente e solo per lo scopo di valutazione di cui al punto 1. Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia o parti di essa.

3. Valore venale degli immobili

3.1. Definizione

Secondo la formulazione del tribunale Federale, per valore venale è considerato "il prezzo ottenuto in operazioni immobiliari, concluse nella stessa regione, relative a fondi di ubicazione e qualità uguali o analoghe a condizioni usuali". Per definizione corrisponde al prezzo di mercato che la maggior parte del gruppo di compratori tipici dell'oggetto è disposta a pagare.

Il valore venale da calcolare tiene conto di tutti i fattori dell'influsso che potrebbero incidere sul prezzo d'acquisto considerato dai potenziali compratori, in particolare la domanda riscontrata per l'oggetto della stima, i canoni locativi ottenibili e sostenibili, la qualità e i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

3.2. Questioni tecniche, questioni giuridiche

Di regola le perizie del valore venale sono tenute a rispondere unicamente a domande di carattere tecnico. Le questioni giuridiche sono di competenza dei giuristi.

Laddove è chiamata ed esprimersi su questioni giuridiche (scelta del metodo, scenari, ecc.), la presente perizia rimane dentro i limiti della risposta alle questioni di natura tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna.

3.3. Circostanze particolari, riserve

La struttura architettonica esistente viene valutata con un sopralluogo semplice.

Le componenti edilizie non accessibili come le condotte sottotraccia o i materiali rivestiti non vengono portate alla luce. Si presuppone che le loro condizioni corrispondano al normale utilizzo senza influssi dannosi esterni.

Non vengono effettuati calcoli statici per gli elementi portanti. Si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza ulteriori indagini.

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

4. Oggetto della stima

4.1. Ubicazione

L'oggetto da stimare si trova a Gerra nel comune di Gambarogno.

L'edificio è facilmente raggiungibile con mezzi veicolari.

L'imitazione di altezza (3.70 ml) e lunghezza (10.00 ml).



Estratto da GeoAdmin

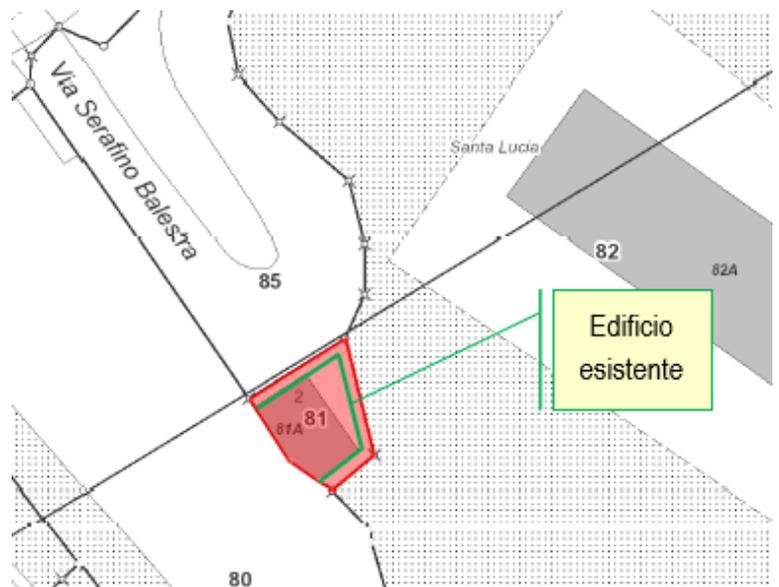
4.2. Copertura del suolo

	Superficie *
Edificio	40 mq
Terreno non edificato	35 mq
	75 mq

* dati ripresi dall'registro fondiario

Dai rilievi sommari effettuati risulta che i dati riportati a RF non corrispondono alla situazione di fatto.

Indicativamente l'edificio ha una superficie di ca. 65 mq *(da verificare dal geometra revisore)*



Estratto da SitMap.it.ch

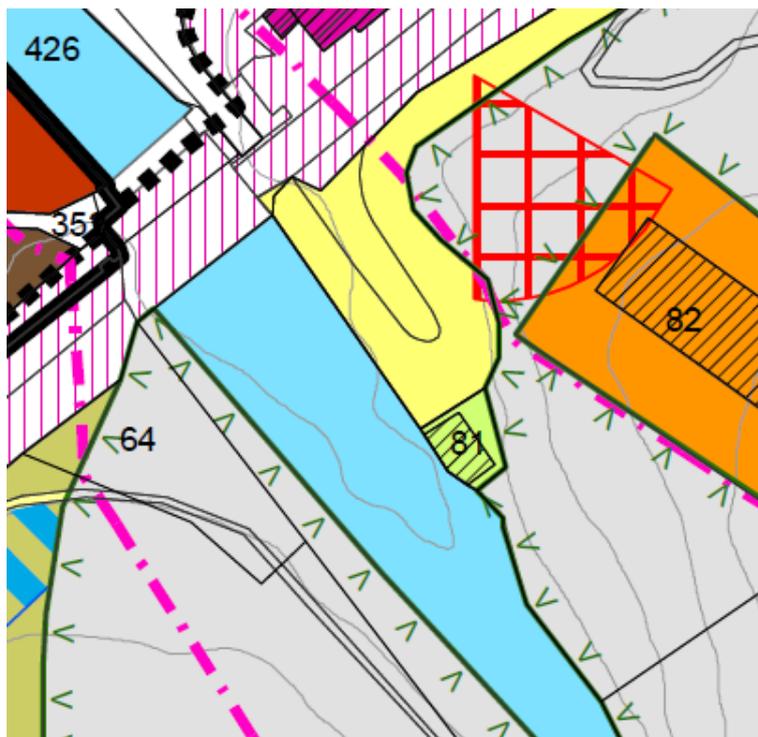
4.3. Servitù e oneri fondiari

Il fondo è libero da servitù e non è gravato da oneri fondiari.

Per i dettagli si rimanda alla scheda negli allegati.

4.4. Piano regolatore

-  Edifici e attrezzature di interesse pubblico
-  Zona residenziale semi-intensiva
-  Area ferroviaria
-  Zona forestale
-  Zona agricola
-  Ambito di protezione dei corsi d'acqua
-  Crollo roccia – Caduta sassi
-  Strade / Viottoli



Estratto dal piano delle zone

* Documento conforme alla decisione del Consiglio di Stato n°5952 del 23 dicembre 2014 aggiornato alla STA n. 90.20111.61 del 29 aprile 2015.

Dal piano delle zone del PR del comune di Gambarogno attualmente in vigore*, la particella in oggetto è indicata come area per edifici e attrezzature di interesse pubblico il cui utilizzo è disciplinato dall'art. 44 a 47 delle NAPR.

Scopo della perizia è quello di dare un valore venale alla proprietà come bene patrimoniale alienabile come edificio ad uso deposito o magazzino. Trovandosi isolato dalle zone edificabili, al fine della perizia il fondo viene considerato come terreno ubicato fuori dalle zone edificabili.

4.5. Osservazione

Le informazioni di cui al punto 4 non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dai rispettivi uffici competenti.

5. Descrizione della proprietà

Lo stabile è stato costruito nel 1983 per ospitare la sede dei pompieri del Basso Gamberogno. Con la fusione dei corpi pompieri la sede è stata portata a Quartino e lo stabile ha perso la sua funzione originaria ed è stato usato ad oggi come magazzino/deposito affittato a terzi.

Edificio

L'edificio si sviluppa su due livelli. Un locale autorimessa/deposito al piano terra un locale magazzino/deposito con wc al piano superiore. Il piano superiore è accessibile da una scala interna. È regolarmente allacciato alla rete dell'acqua potabile e alla rete elettrica.

La costruzione è di tipo prefabbricato massiccio con pareti e solette in calcestruzzo. I serramenti sono in metallo. Il tetto è a due falde ricoperto con lastre di eternit. I locali al piano superiore erano riscaldati con corpi riscaldanti elettrici attualmente sono fuori uso, pure fuori uso il servizio wc e il boiler. I pavimenti sono in betoncino frattazzato fine a vista salvo la parte WC in piastrelle. Le tubature e gli scarichi sono a vista e facilmente accessibili.

La struttura portante è in buono stato e necessita unicamente di un intervento di tipo conservativo mentre il tetto in eternit necessita di un intervento più sostanziale, eventualmente sostitutivo.

L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario, i serramenti e il portone principale richiedono un intervento di tipo curativo.

Disposizione dei locali (rilievo)

Per la forma e la disposizione dei locali si rimanda al rilievo indicativo riportato negli allegati.

Sistemazione esterna

L'edificio occupa praticamente tutta la superficie, la parte rimanente non è utilizzabile.

6. Determinazione del valore venale

6.1. Metodo di valutazione

L'edificio, pur richiedendo un immediato intervento di mantenimento, di fatto può continuare a svolgere la sua funzione ed essere utilizzato come magazzino/deposito con servizio idrosanitario.

Vista la particolarità dell'oggetto e la sua ubicazione il valore venale viene determinato come oggetto di reddito con il sistema MEV (Multi Element Value)

6.2. Valori di riferimento

Quale valore di riferimento viene considerato il potenziale affitto che la struttura potrebbe generare in caso di affitto a terzi dedotta la vetustà.

Il tasso d'interesse viene utilizzato come tasso di capitalizzazione per il finanziamento dell'oggetto, per il quale si presuppone una quota ipotecaria pari all'60% e un tasso ipotecario 3.00%.

6.3. Valore venale della proprietà

Valore di reddito non deprezzato di una ipotetica costruzione

Reddito appartamento						
Reddito presunto	Magazzino/deposito		1 x	1'500 fr/m	= 18'000 fr/a	
Valore locativo					18'000 fr/a	
Tasso di capitalizzazione						
Tasso interesse netto	CT	60 %	al	3.00 %	} 3.00 %	
	CP	40 %	al	3.00 %		
Costi annui	costi d'esercizio			0.60 %	2'455 fr	
	manutenzione/riparazione			0.20 %	818 fr	
	perdita di reddito			0.10 %	409 fr	
	amministrativa			0.10 %	409 fr	
Accantonamenti	per i rinnovi ciclici			0.40 %	1'636 fr	
Tasso interesse lordo =	tasso di capitalizzazione			4.40 %	18'000 fr	
Valore di reddito non deprezzato						
Reddito	Valore locativo				18'000 fr/a	
	Tasso d'interesse lordo				4.40 %	
EV	VdR = Reddito : Tasso di capitalizzazione					409'091 fr

Vetustà

Costi di riproduzione

		Volume SIA 116		Valore unitario	
CCC2	Edificio	700 mc	x	400 fr/mc	= 280'000 fr
CCC4	Allacciamenti			forfait	= 15'000 fr
CCC5	Costi accessori			5.0%	= 14'750 fr
	Costo di riproduzione				<u>309'750 fr</u>

Ciclo di rinnovo, età tecnica

Componente		DVC	ET
Struttura grezza (senza vetustà)		100	-
Rivestimento edificio		50	35
Installazioni comuni		40	35
Sistemazioni esterne		50	35
Media		<u>47</u>	<u>35</u>

Vetustà

Tasso base				4.40%
Costi di riproduzione (CCC 2-5)				309'750 fr
Costi di rinnovo			50%	154'875 fr
DVC (ciclo di rinnovo)				47 anni
ET (età tecnica)				35 anni
Accantonamento annuale	(47 anni ; 4.40%) =	146.799		1'055 fr
ad oggi dall'ultimo rinnovo	(35 anni ; 4.40%) =	79.853		84'246 fr
EV2	Vetustà = Saldo accantonamenti			<u>84'246 fr</u>

Valore venale

EV1	Valore a reddito		409'091 fr
EV2	Vetustà tecnica		-84'246 fr
			<u>324'845 fr</u>
	Valore venale arrotondato in:		<u>325'000 fr</u>

ALLEGATI

7. Allegati

I.	Foto	10
II.	Estratto di mappa	14
III.	Rilievo indicativo	15
IV.	Registro fondiario, dati catastali.....	16
V.	Registro fondiario, valore di stima.....	17
VI.	Estrtto dal sommario.....	18
VII.	Estratto di PR	19

I. Foto



foto 1 Facciata NE



foto 2 Facciata NO



foto 3 Facciata SE



foto 4 Facciata SO



foto 5 Copertura in eternit



foto 6



foto 7



foto 8



foto 9 Intercapedine NE



foto 10 Intercapedine NO



foto 11 Prefabbricato PT



foto 12 Prefabbricato PT



foto 13 Tubazioni di scarico

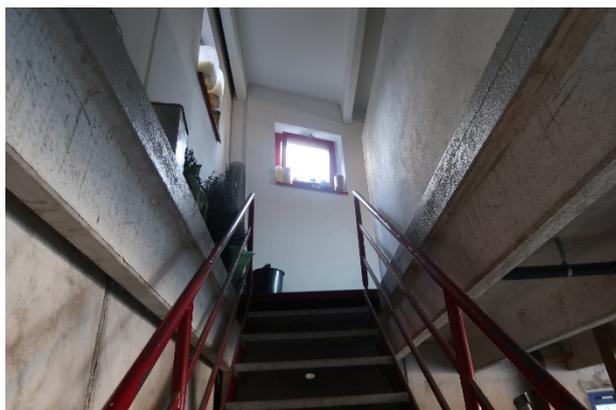


foto 14 Vano scala interna



foto 15 Boiler



foto 16 WC



foto 17 Lavandino



foto 18 Pavimento



foto 19 Acqua potabile



foto 20 Quadro elettrico

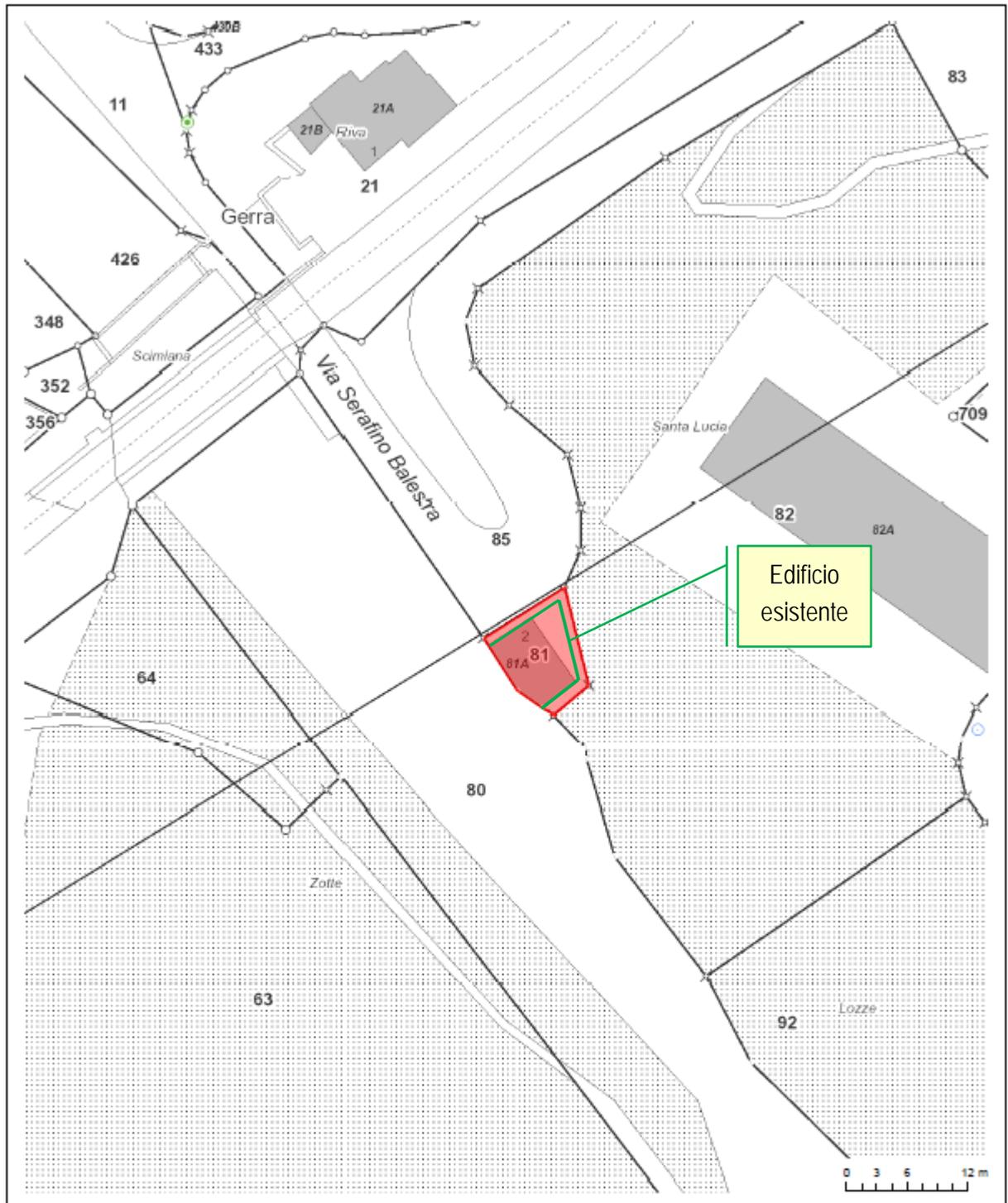


foto 21 Portone scorrevole con porta integrata



foto 22 Serramenti in metallo

II. Estratto di mappa



Misurazione ufficiale

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

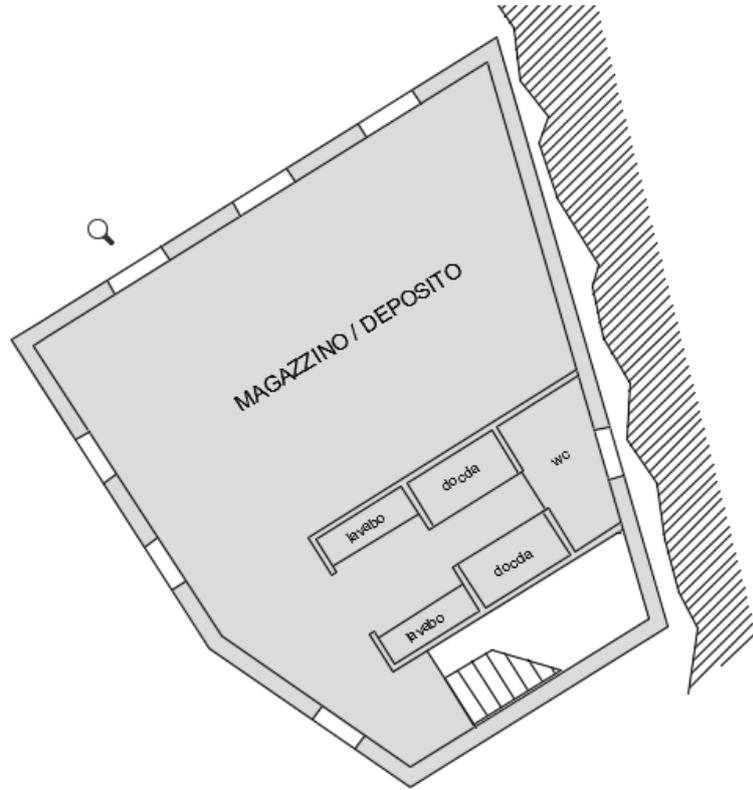
© SIT-TI 1996-2019 © swisstopo (5704002143) Tele Atlas © CARTOSPHERE
Stampato: 03.02.2019 - 09:16:00

1:500



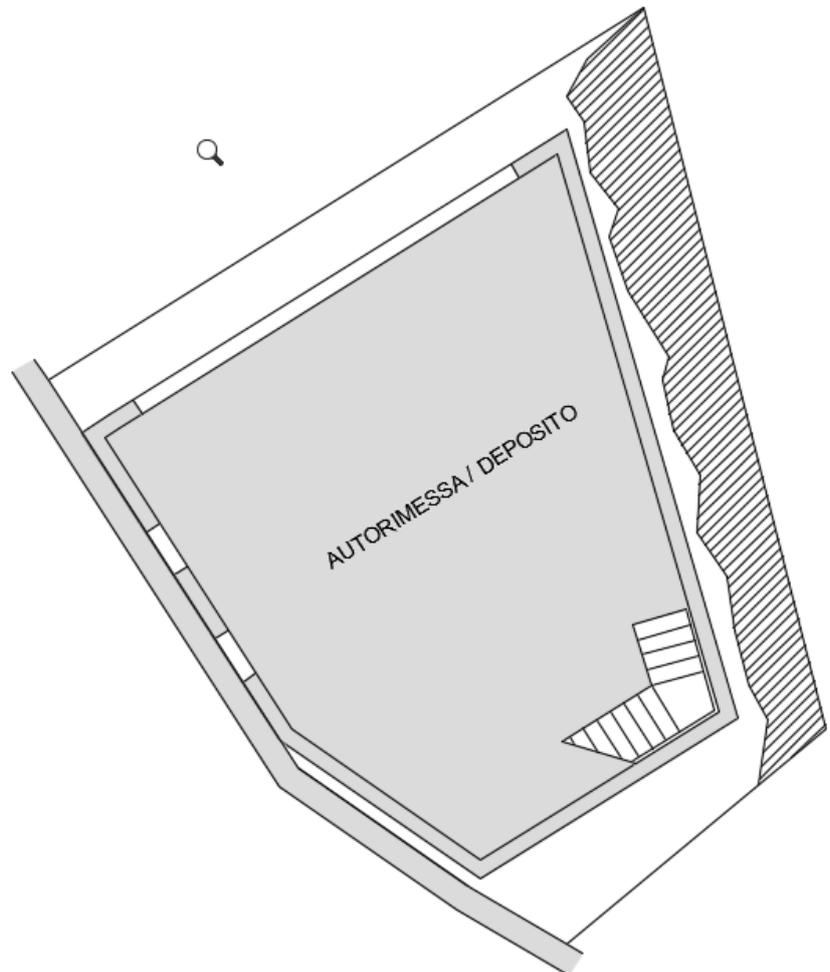
III. Rilievo indicativo

1° PIANO



img. 1

PIANO TERRA



img. 2

IV. Registro fondiario, dati catastali

telefono
fax

Ufficio dei registri
del distretto di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6600 Locarno
091 816 11 61
091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Locarno, 06.02.2019

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: GAMBAROGNO-GERRA
Numero fondo: 81 eGRID: CH581202079087

Superficie totale: m² 75
Ubicazione: Santa Lucia
Numero piano: 2
Intavolazione nel SIFTI: 05.05.1997

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	40	EDIFICIO
NE	m ²	35	SUPERFICIE NON EDIFICATA - HUMUS

PROPRIETA'

COMUNE DEL GAMBAROGNO
Modo di acquisto
ACCERTAMENTO MC, AC 20.05.1964
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 11364/17.08.2016

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 681/17.01.1986

Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.

V. Registro fondiario, valore di stima

Ufficio stima
Stabile Patria
Viale Portone 12
6501 Bellinzona
telefono 091 814 18 71
091 814 18 73
fax 091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia

Bellinzona, 06.02.2019

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017
Comune di Gambarogno-Gerra Fondo 81
Superficie totale m² 75

Valore globale di stima	25'173.00 CHF
-------------------------	---------------

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno edificabile	75	89.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio accessorio	45	25'084.00

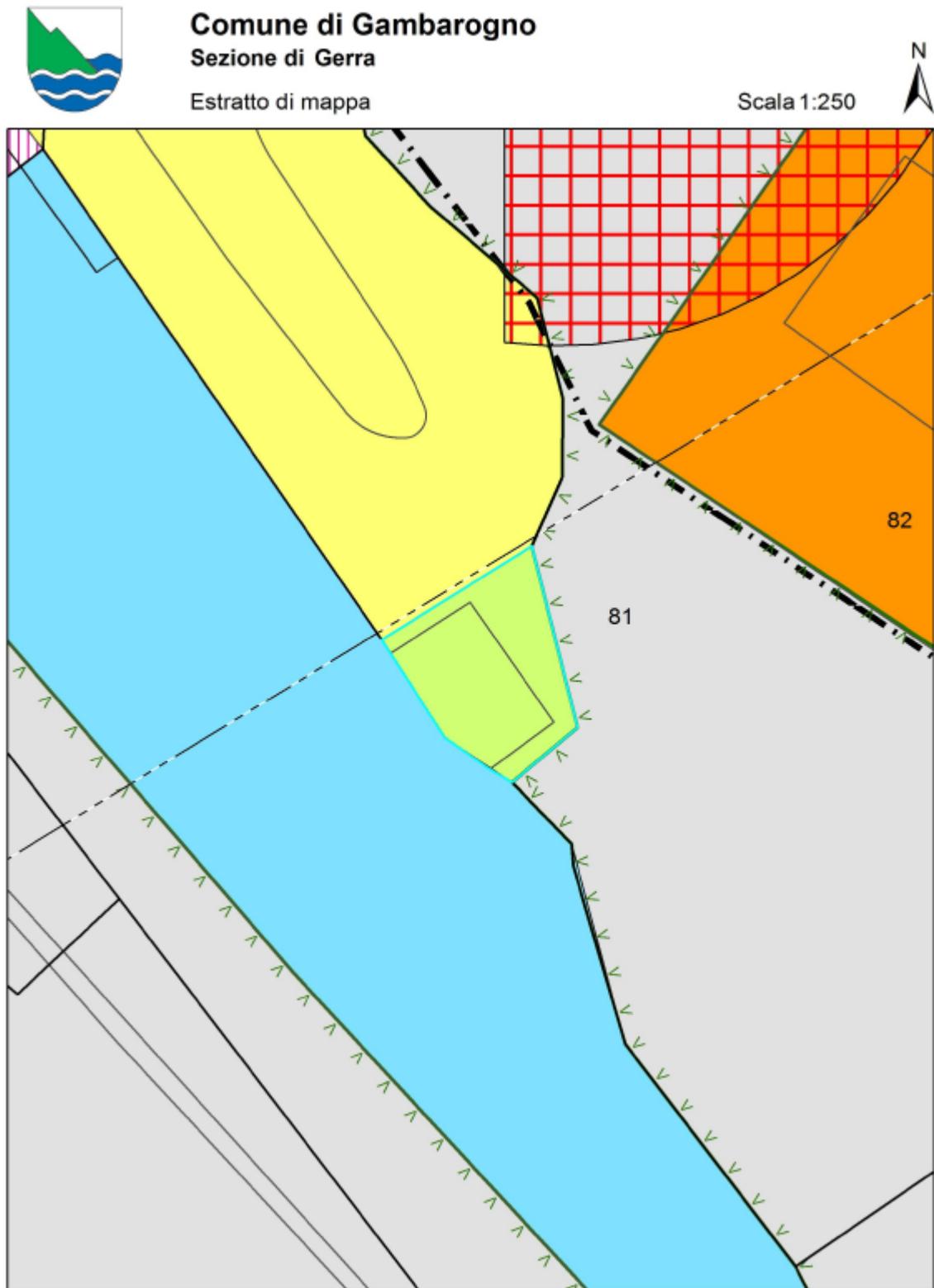
Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario. I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.

VI. Estrtto dal sommario

Comune GAMBAROGNO		Sezione GERRA		Fondo No. 81 PAR				
Scheda No. 82		Pag. No. 1		Intestazione del fondo				
Voture		Particella		Piano No.				
Mut. No.	Intav. R.F.	Comune del Gambarogno		2				
3647	26-04-2010			Nome locale Santa Lucia				
				No. vecchia mappa/RT				
SOMMARIONE			ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE			OSSERVAZIONI		
Mutazioni confini e colture		Sub. o num. seq.	Copertura del suolo e oggetti	Superficie mq	Tipo oggetto stimato		Superficie oggetto mq	Stima oggetto CHF
Mut. No.	Data							
1793	01-1981	81A	Giardino	35,00	Terreno eccedente	75,00	89,00	
3994	20-07-2016		Edificio	40,00	Tot. superficie fondo	75,00		
2804	01-1997				75,00			
2306	04-1988					A.Edificio accessorio	45,00	25084,00
STIME04	31-12-2004					Valore globale stima		25173,00
NB: I dati dell'estratto di stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario								
DATA STAMPA UFFICIO TECNICO		Misurazione ufficiale		EVENTO STIMA		01-Jan-2017		

DOCUMENTO NON UFFICIALE

VII. Estratto di PR



img. 3