

Roberto Barberis

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

PERIZIA ESTIMATIVA

relativa al valore venale di una proprietà

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

Oggetto Fondo non edificato nel comune di Gambarogno / sezione di Contone
mappale No. 204



Valore venale Fr. 36'000.-

*Giorno di riferimento
e validità* 15 settembre 2016 / 12 mesi

Perito Ing. Roberto Barberis

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
1. Mandato.....	3
2. Situazione iniziale.....	3
VALORE VENALE DELLA PROPRIETÀ.....	4
3. Valore venale degli immobili.....	4
4. Oggetto della stima.....	5
5. Caratteristiche dell'oggetto da stimare.....	6
6. Considerazioni edificatorie.....	6
7. Determinazione del valore venale della proprietà.....	7
8. Allegati.....	8

PREMESSA

1. Mandato

La presente perizia viene allestita su incarico del Municipio di Gambarogno allo scopo di dare un valore reale alla proprietà fondo no. 204 RFD Gambarogno / sezione di Contone.

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. 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 Municipio 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.

VALORE VENALE DELLA PROPRIETÀ

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.

4. Oggetto della stima

4.1. Ubicazione / descrizione dell'oggetto

L'oggetto da stimare si trova nel nucleo di Contone, nel comune di Gambarogno.



da GeoAdmin

4.2. Copertura del suolo / stima ufficiale

Copertura del suolo

	Superficie *
Piazzale	54 mq
Superficie totale	54 mq

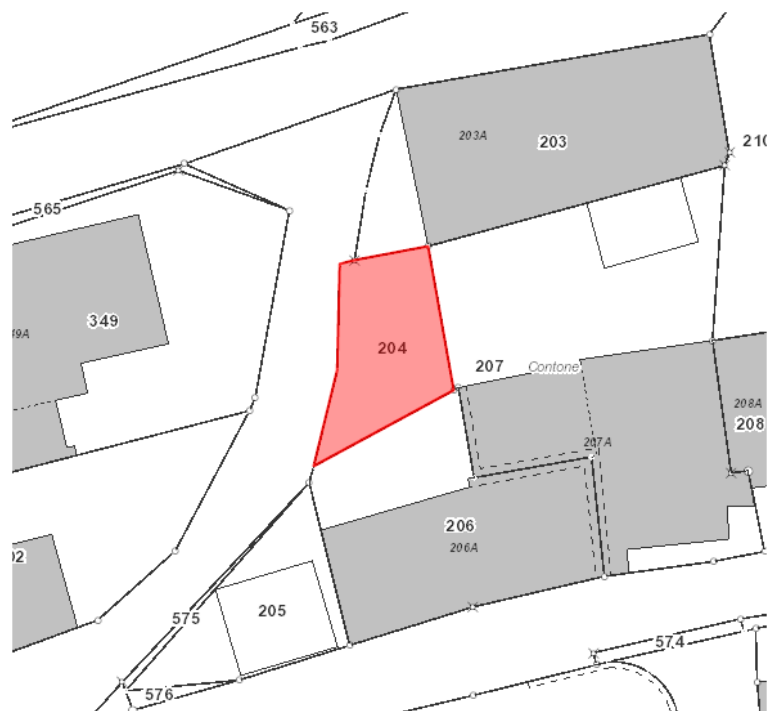
Stima ufficiale

	Stima *
Terreno eccedente	27 fr.
Valore globale di stima	27 fr.

* dati estratti dal sommario



Il fondo non è gravata da servitù, oneri fondiari e annotazioni. La proprietà non è gravata da cartelle ipotecarie.

Per i dettagli si rimanda alle schede negli allegati.



da GeoAdmin

4.3. Piano regolatore

-  Zona del nucleo
-  Area di circolazione veicolare e pedonale

Secondo le NAPR*, norme di attuazione del piano regolatore di Gambarogno / sezione di Contone, la particella in esame si trova nel nucleo di Contone per il quale vale in particolare l'art. 23 per l'edificazione, l'art. 28 per la circolazione veicolare e l'art. 29 per la formazione di posteggi.

(vedi allegato V)



* Edizione PR.2012

Estratto dal piano delle zone

5. Caratteristiche dell'oggetto da stimare

La proprietà è composta da un piccolo appezzamento di terreno, pianeggiante e libero da edificazione.

La superficie è completamente asfaltata; su due lati liberi è delimitata con una fila di dadi di granito.

Su un lato confina con la strada comunale, risulta quindi facilmente accessibile con mezzo veicolare; sui tre lati rimanenti confina con proprietà private.

(vedi allegato VI).

6. Considerazioni edificatorie

Sia per le sue dimensioni sia per la sua ubicazione, la particella come tale non è edificabile. Risulta tuttavia estremamente interessante come posteggio o come superficie edificabile annessa alle particelle confinanti.

Prima di procedere con la compra-vendita è consigliabile scorporare il triangolo di terreno che fuoriesce sul campo stradale. Pure da verificare gli eventuali oneri e servitù per la presenza dei pozzetti pluviali.

(vedi allegati VI, VII e VIII).

7. Determinazione del valore venale della proprietà

7.1. Metodo di valutazione

Il valore venale viene determinato con il sistema MEV (Multi Element Value) prendendo in considerazione l'utilizzo di maggior interesse in questo caso come posteggio non coperto.

7.2. Valori di riferimento

In considerazione delle caratteristiche specifiche della proprietà, e della possibilità di utilizzo viene stabilito quale valore di riferimento la media ponderata tra: il valore a reddito come posteggio non coperto e il valore del terreno nello stato di fatto per confronto.

7.3. Calcolo del valore venale della proprietà per ponderazione

Valore di reddito

		No.	Valore unitario	
Reddito come posteggio		2 x	60 fr/m	1'440 fr/a
Valore locativo				<u>1'440 fr/a</u>
Valore di reddito non deprezzato				
Reddito	Valore locativo			1'440 fr/a
	Tasso d'interesse lordo			3.50 %
EV	VdR = Reddito : Tasso di capitalizzazione			<u>41'143 fr</u>

Valore del terreno per confronto:

			Superficie	Valore unitario	
CCC 0	Terreno da catasto da scorporare	ca.	54 mq		
			<u>3 mq</u>		
	Terreno rimanente		51 mq	x 500 fr/mq =	25'500 fr.
EV	Valore venale del terreno				<u>25'500 fr.</u>

Valore reale della proprietà per ponderazione

Metodo di calcolo	Valore venale	Coefficiente di ponderazione		
A reddito	41'143 fr.	2	82'286 fr.	
Terreno per confronto	25'500 fr.	1	<u>25'500 fr.</u>	
			107'786 fr. : 3	35'929 fr.
			Valore venale arrotondato in:	<u>36'000 fr.</u>

Gambarogno, 15 settembre 2016

Ing. Roberto Barberis

ALLEGATI

8. Allegati

I.	Documentazione fotografica	9
II.	Estratto di mappa (non ufficiale)	10
III.	Estratto dal registro fondiario	11
IV.	Valore di stima ufficiale	12
V.	Estratti dal PR e normative in vigore	13
VI.	Rilievo	15
VII.	Possibile utilizzo come posteggio	16
VIII.	Estratto piano delle canalizzazioni	17

I. Documentazione fotografica



foto 1 Mappale 204



foto 2 Vista dal mappale 203



foto 3 Vista verso il mappale 203



foto 4 Vista dal mappale 206

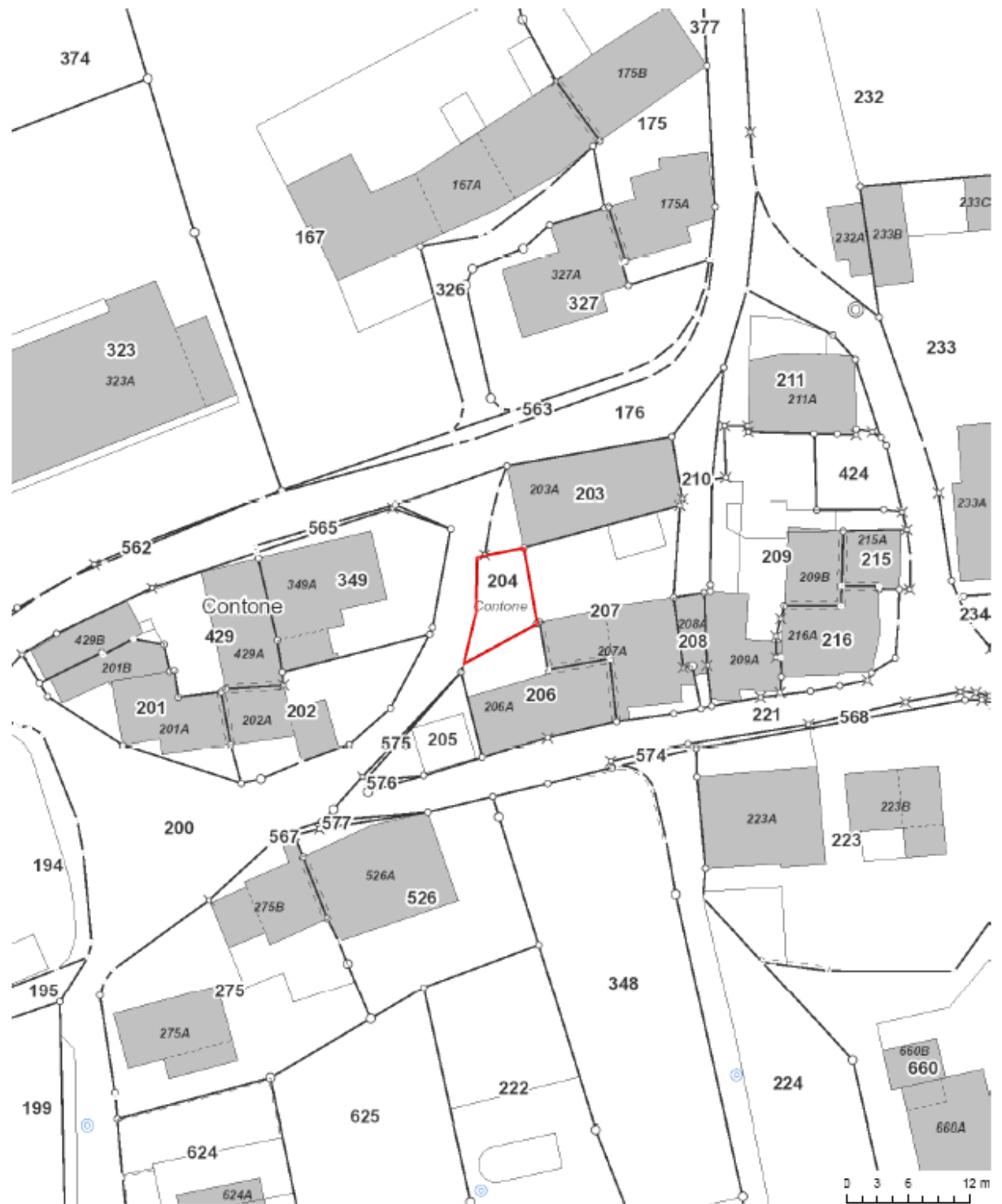


foto 5 Griglia di raccolta acque piovane



foto 6 Scarico pluviali privati

II. Estratto di mappa (non ufficiale)



img. 1

Misurazione ufficiale

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

1:500



III. Estratto dal registro fondiario

telefono
fax

Ufficio dei registri
del distretto di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6600 Locarno
091 818 11 61
091 818 11 69

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Locarno, 23.05.2016

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: GAMBAROGNO-CONTONE
Numero fondo: 204 eGRID: CH950502900723
Superficie totale: m² 54
Ubicazione: Abitato Contone
Numero piano: 6
Intavolazione nel SIFTI: 28.04.1997

COPERTURA DEL SUOLO
 a m² 54 INCOLTO

PROPRIETA'

COMUNE DEL GAMBAROGNO
 Modo di acquisto
 ACCERTAMENTO MC, AC 31.12.1945

SERVITU'
 Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI
 Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
 DG 1639/27.02.1974

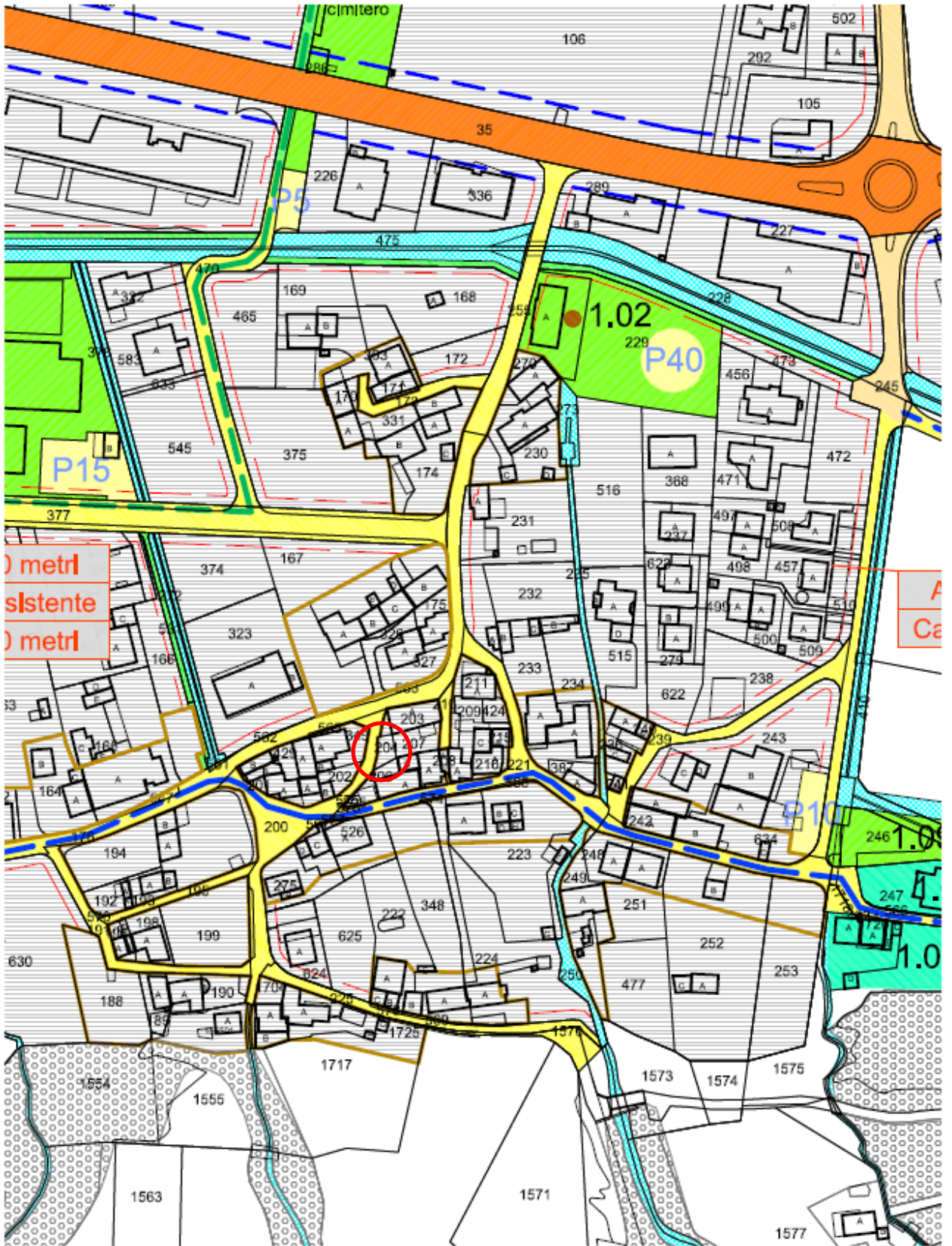
Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.

IV. Valore di stima ufficiale

SOMMARIONE		Comune di Contone		Sezione		Partic. No. 204 PAR		
Scheda. No. 245		Pag. No. 1		Intestazione del fondo		Piano No. 6		
Virture		Particella				Nome Locale		
Mut. No.	Intav. R. F.	Comune del Gambarogno				Abitato Contone		
2206	26-04-2010					No. vecchia mappa / RT		
						Osservazioni		
SOMMARIONE				ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE				OSSERVAZIONI
Mutazioni confini e cature		Sub.	Copertura del suolo e oggetti	Superficie mq	Tipo oggetto stimato	Superficie oggetto mq	Stima oggetto CHF	
Mut. No.	Data							
860	01-1981	a	plazziale	54	Terreno eccedente	54	27.00	
				54	Tot. superficie fondo	54		
					Valore globale stima		27.00	
NB: I dati dell'estratto di stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario								
DATA STAMPA UFFICIO TECNICO				EVENTO STIMA 06.08.2004				

DOCUMENTO NON UFFICIALE

V. Estratti dal PR e normative in vigore



img. 2 PIANO DEL TRAFFICO

Art. 23. Zona del nucleo

¹ La zona del nucleo è destinata alla residenza e ad attività turistiche e di servizio. È vietata ogni attività che possa ingenerare immissioni moleste o poco moleste (v. art. 11.bis).

² Le nuove costruzioni, le ricostruzioni ed i riattamenti devono essere eseguiti rispettando le caratteristiche volumetriche degli edifici esistenti.

³ Ampliamenti più sostanziali di quelli previsti all'art. 3 cpv. 2 possono essere concessi per edifici manifestamente più piccoli rispetto a quelli circostanti.

⁴ Il GdS assegnato è pari a II.

Art. 3. Distanza tra edifici

¹ Ove non sia diversamente stabilito, le distanze minime tra edifici sono:

- a) nel nucleo: 3,00 m da un edificio senza aperture, rispettivamente 4,00 m da un edificio con aperture;
- b) nella zona edificabile estensiva R10 e altri parti del territorio: 6,00 m;
- c) nella zona edificabile intensiva R13, nella zona edificabile mista ZM e la zona edificabile per attività lavorative ZAL: 8,00 m.

² Nella zona del nucleo gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate, purché il loro volume non venga aumentato in maniera apprezzabile.

³ Il Municipio può concedere deroghe per piccole aggiunte o sopraelevazioni necessarie per una ragionevole utilizzazione di un fabbricato preesistente. Gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

Art. 28. Aree di circolazione veicolare e pedonale

¹ La gerarchia delle strade è definita dal piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico e del traffico in scala 1:2'000.

² La rappresentazione grafica del tracciato, del calibro e delle alberature ha carattere indicativo; l'esatta ubicazione e ingombro saranno precisati nell'ambito di progetti esecutivi.

Art. 29. Autorimesse e posteggi

¹ In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti sostanziali o cambiamenti di destinazione di edifici esistenti, l'istante deve dimostrare di disporre in loco di un numero sufficiente di posti auto, dimensionati seguendo le direttive VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada). Per il fabbisogno dei posteggi relativi a costruzioni aventi carattere non residenziale fa stato il vigente Regolamento cantonale sui posteggi privati (Rcpp).

² In particolare:

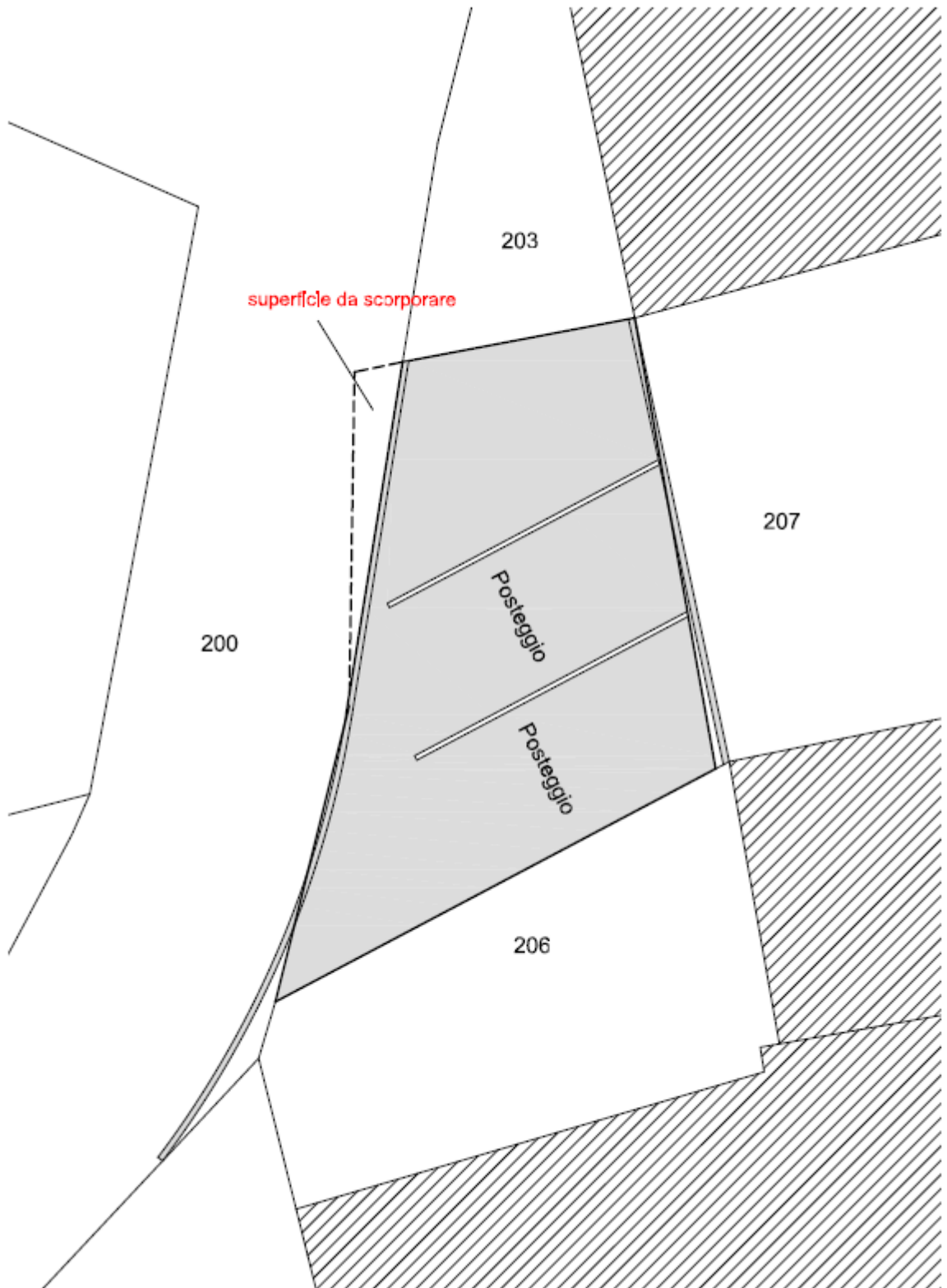
- 1 posto auto per ogni appartamento, ritenuto un minimo di 1 posto auto per ogni 100 mq di SUL o frazione superiore.

³ Qualora la formazione di posteggi fosse tecnicamente difficile, eccessivamente onerosa o impedita da prescrizioni legali, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

VI. Rilievo



VII. Possibile utilizzo come posteggio



VIII. Estratto piano delle canalizzazioni

