



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 391/2022

Approvato con risoluzione no. 1024 del 17.10.2022

Richiesta di un credito di CHF 830'000.00 per l'acquisto del fondo nr. 1141 RFD di Ronco sopra Ascona Casa d'abitazione – atelier di proprietà della signora Häberli Frances Barbara

Onorevole signor Presidente
Onorevoli signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di CHF 830'000.00 per l'acquisto del fondo nr.1141 RFD di Ronco sopra Ascona, Casa di abitazione – Atelier, di proprietà della signora Häberli Frances Barbara.

La proprietà in oggetto è ubicata nel nucleo di Ronco sopra Ascona.

Descrizione catastale del fondo (Allegato)

Fondo 1141

Edificio A - Abitazione	54 mq
Edificio B - atelier	32 mq
Altra superficie a rivestimento duro	27 mq
Superficie totale	113 mq

Informazione immobile fondo n. 1141

Tipo dell'immobile: Casa Ticinese ubicata nel nucleo

Superficie abitabile: ca. 175 mq

Anno di costruzione: XVI secolo

Anno di ricostruzione: 1984

Atelier: piano terra, piano mansarda

Casa abitazione: 2 appartamenti

Appartamento 1: piano interrato (cantina), piano terreno (entrata, salotto, camera, bagno)

Appartamento 2: piano interrato (cantina), primo piano (entrata, zona pranzo, cucina), secondo piano (soggiorno, atrio, bagno), piano mansarda (studio, camera)

Stato: Buono

Posizione: nel nucleo tranquilla

Posteggi: comunali a pagamento

Mezzi pubblici: Servizio bus della Fart

Valutazione immobiliare

A riguardo del valore di mercato dei due beni immobili è stata allestita una valutazione immobiliare a cura dell'arch. Bruno Buzzini, membro professionale dell'Associazione dei valutatori immobiliari SIV, e in possesso del Certificate of Advanced Studies SUPSI in Real Estate Valuation, nonché dotato di esperienza e conoscenze specialistiche come perito immobiliare. Lo scopo della stessa è quella di definire il valore di mercato al giorno al fine di un eventuale acquisto da parte del Comune di Ronco sopra Ascona

La stima è stata esperita dopo opportuno sopralluogo, e per valore venale degli oggetti è stato considerato "il prezzo ottenuto in operazioni immobiliari, concluse nella stessa regione, relative a fondi d'ubicazioni e qualità uguali o analoghe a condizioni usuali" (formulazione del Tribunale federale). Valore venale che per definizione corrisponde al prezzo di mercato (prezzo massimo) 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 d'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 sostenibilmente;
- la qualità e i rischi;
- i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

Al contempo la perizia del valore venale deve rispondere unitamente a domande di carattere tecnico:

- le strutture tecniche esistenti sono valutate con un sopralluogo semplice;
- le componenti edilizie non accessibili come le condotte sottotraccia non vengono riportate alla luce;
- le condizioni si suppongono al normale utilizzo senza influssi dannosi esterni;
- non sono effettuati calcoli statici per gli elementi portanti

Valore di mercato

Oggetto	Elementi di valore EV	CHF		CHF	CHF
Casa d'abitazione – Atelier Terreno complementare = 113m ²	Valore a reddito	CHF	+	1'064'649.00	821'285.00
	Vetustà	CHF	-	243'364.00	
	Supplementi	CHF	+	0	
	Deduzioni	CHF	-	0	
Terreno eccedente	Valore reale	CHF	+	0	0
	Supplementi	CHF	+	0	
	Deduzioni	CHF	-	0	
Posteggi	Valore reale	CHF	+	0	0
	Supplementi	CHF	+	0	
	Deduzioni	CHF	-	0	
Valore di mercato					821'285.00
Valore di mercato - arrotondato					822'000.00

Al valore di mercato vanno aggiunte le seguenti spese che assume il Comune:

- Onorario notaio (articolo 5 della Legge sulla tariffa notarile):
 - 3‰ di CHF 822'000.00 **CHF 2'466.00**
 - Iscrizione a Registro Fondiario (articoli 11 e lett. a) e 35 della Legge sulle tariffe per le operazioni nel Registro fondiario (LTORF):
 - 11‰ di CHF 822'000.00 - CHF 9'042.00.
I Comuni pagano 1/8 ossia **CHF 1'130.25**
 - Tassa di bollo (articoli 13 cpv. 3 e 21 cpv. 1 della Legge sull'imposta di bollo e sugli spettacoli cinematografici):
 - 3‰ di CHF 822.000 - CHF 2'466.00 - 50% ossia **CHF 1'233.00**
- Totale** **CHF 4'829.25**

La richiesta di credito complessiva è stata quindi arrotondata a CHF 830'000.00.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ragguglio o chiarimento supplementare, il Municipio invita il lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È approvato l'acquisto del fondo nr. 1141 RFD di Ronco sopra Ascona, di proprietà della signora Häberli Frances Barbara.
2. È stanziato un credito di CHF 830'000.00 per l'acquisto del fondo nr. 1141 RFD di Ronco sopra Ascona. Tale importo è comprensivo della tassa d'iscrizione a Registro fondiario, dell'imposta di bollo e dell'onorario notarile che sono interamente a carico del Comune di Ronco sopra Ascona.
3. Il credito sarà caricato nel conto investimenti del Comune alla voce "acquisto fondo nr. 1141 RFD Ronco sopra Ascona".
4. Il credito, a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC decade se non viene utilizzato entro il 31.12.2023.

Con stima e cordialità.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco Il Segretario

Paolo Senn Roberto Salmina

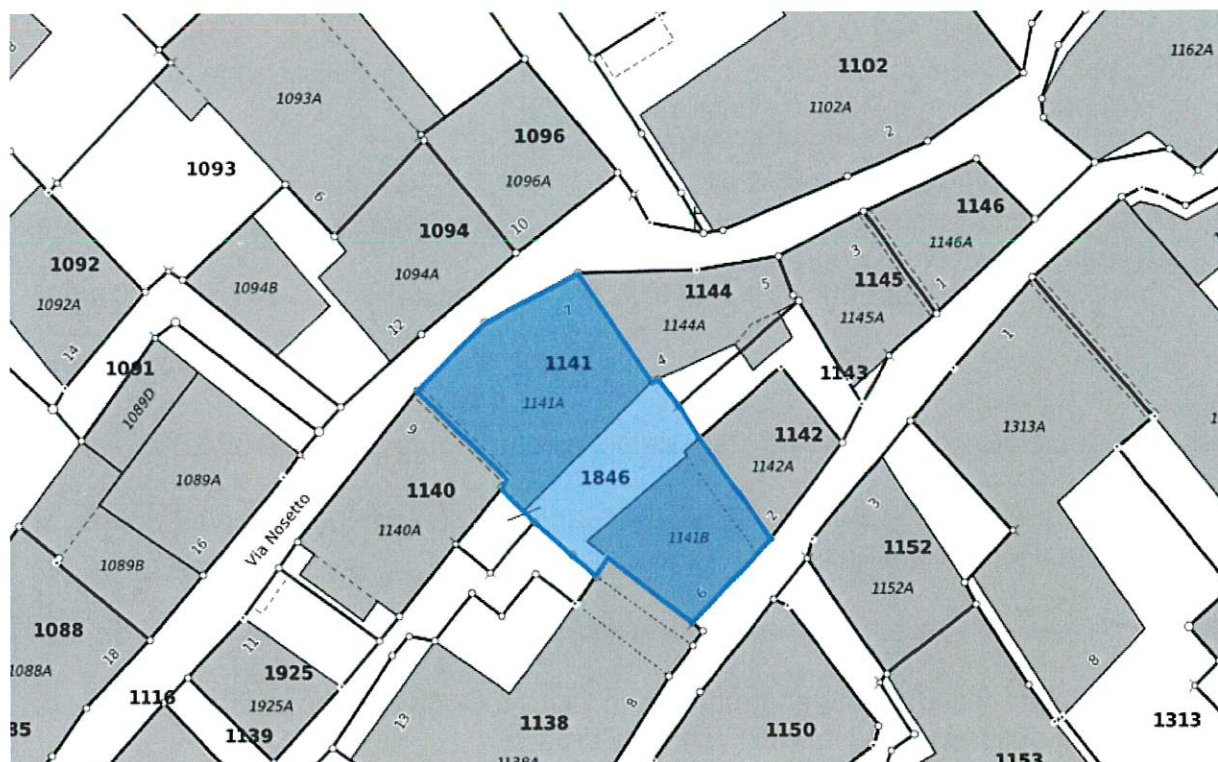


Allegati:
Valutazione immobiliare
Planimetria e foto aerea
Estratto piano regolatore

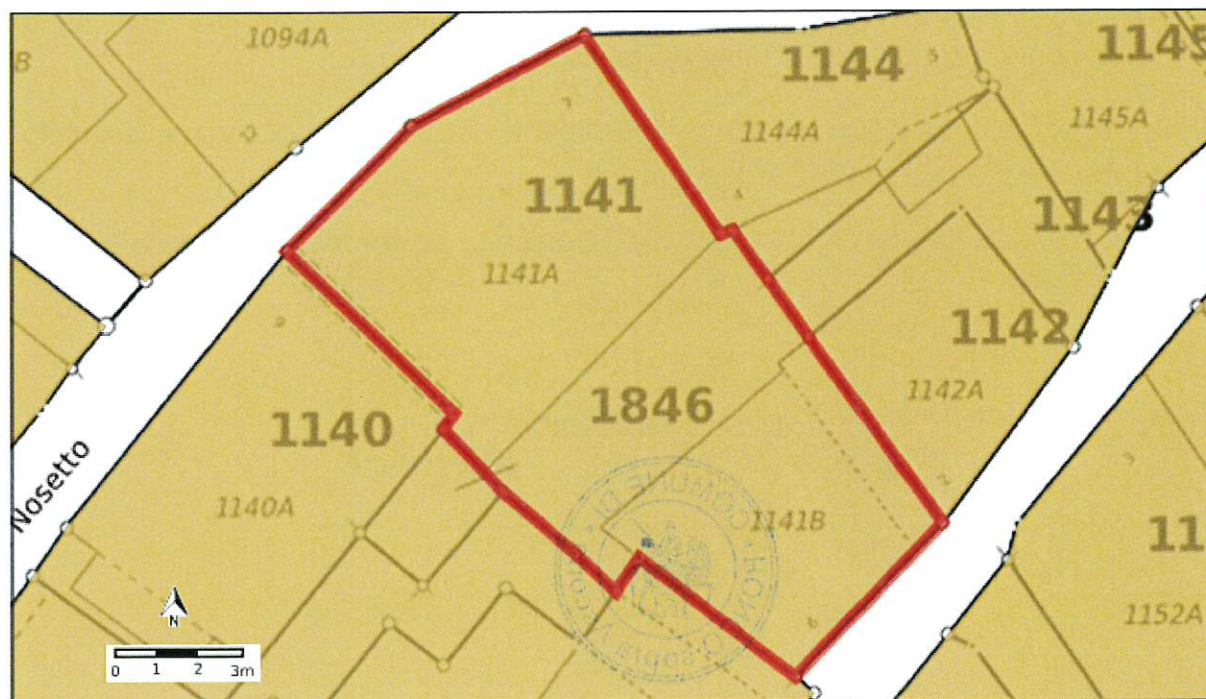
Per esame e rapporto

Commissione			
Gestione	Petizioni	Edilizia	Piano Regolatore

Allegato



Estratto mappa catastale



Legenda degli oggetti coinvolti	Tipo	Parte	Parte in %
	Nucleo tradizionale NV	113 m ²	100.0%

Estratto PR – Piano delle zone NV



Planimetria – Foto aerea

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

INTESO ALL'ACCERTAMENTO
DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

Fondo no. 1141

Comune di Ronco s/Ascona

Proprietà:

Signora

Häberli Frances Barbara

Via Nosetto 7

6622 Ronco sopra Ascona

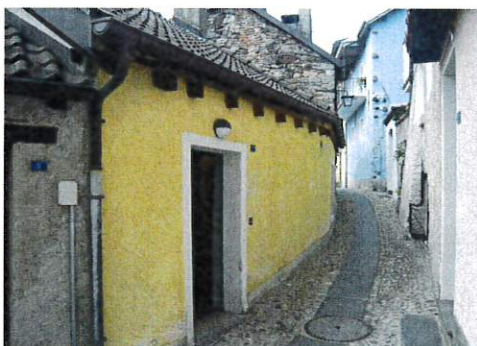
Committente:

Lodevole

Municipio di Ronco sopra Ascona

Via Livurcio 4

6622 Ronco sopra Ascona



Muralto, il 25.10.2021

INDICE

1	SCHEDA RIASSUNTIVA	3
2	TERMINOLOGIA	4-5
3	OSSERVAZIONI PRELIMINARI	6-7
	3.1 Mandato e scopo	6
	3.2 Basi, documentazione	6
	3.3 Giorno di riferimento, validità	6
	3.4 Valore venale dell'oggetto	7
	3.5 Circostanze tecniche e giuridiche	7
	3.6 Circostanze particolari, riserve	7
4	OGGETTO	8-10
	4.1 Valutazione qualitativa	8-9
	4.2 scheda tecnica	10
5	VALUTAZIONE QUANTITATIVA	11-12
	5.1 Calcolo superfici	11
	5.2 Calcolo volumi	12
6	VALUTAZIONE DI MERCATO.....	13-17
	6.1 Metodi di valutazione.....	13
	6.2 Tasso di capitalizzazione.....	13
	6.3 Valore di reddito.....	14
	6.4 Costi di ricostruzione	15
	6.5 Vetustà.....	16
	6.6 Valore di mercato.....	17
7	ALLEGATI.....	18

1. SCHEDA RIASSUNTIVA

fondo no. **1141**

OGGETTO	Tipo di oggetto Ubicazione		Casa d'abitazione - atelier Via Nosetto 7 / Cair 6 - Ronco s/A
QUALIFICA	Regione Posizione dell'immobile Qualità dell'immobile Possibilità di vendita Rischio	**** **** **** *** **	Molto Buona Abbastanza buona Buona Discreta Medio
REGISTRO FONDIARIO UFFICIO STIMA	Fondo nr. PPP - quota Superficie del fondo Servitù - oneri Valore ufficiale di stima	RFD n.-mill. m2 si / no CHF	1141 - 113 si - vedi estratto RF 259'821
PIANO REGOLATORE	Zona di PR - art. 34 Indice di sfruttamento I.S Area verde minima	%	Zona nucleo tradizionale NV - -
CRONOLOGIA	Anno di costruzione Rinnovi parziali Rinnovo totale	anno anno anno	XVI secolo - 1984
SUPERFICI E VOLUME	SUP SIA 416 SUS SIA 416 VE SIA 416 - non abitabile VE SIA 416 - abitabile	m2 m2 m3 m3	174 43 157 654
COSTI DI RINNOVO	Investimenti immediati Investimenti futuri - fase 1 Investimenti futuri - fase 2	CHF CHF CHF	0 0 0
TASSO D'INTERESSE	Tasso base Costi Accantonamenti Tasso di capitalizzazione	% % % %	1.99 0.85 0.60 3.44
VALORE REALE	Valore in base alla consistenza	CHF	-
VALORE DI REDDITO	Valore in base al reddito sostenibile	CHF	1'064'649
VETUSTA' TECNICA	Proprietà unica PPP - proprietà collettiva PPP - diritto esclusivo	CHF CHF CHF	243'364 - -
VALORE DI MERCATO	(al giorno di riferimento)	CHF	822'000

2. TERMINOLOGIA

Valore reale (VR)

Valore intrinseco

corrisponde al ricalcolo del valore corrente di un immobile ottenuto mediante i costi di costruzione a nuovo dell'oggetto con standard analoghi tenuto conto della relativa vetustà tecnica. A questo valore si aggiunge, in seguito, il valore assoluto del terreno determinato con il metodo di raffronto (confronto con altri valori di mercato di caratteristiche simili nella medesima zona).

Valore di reddito (VdR)

Valore in capitale

il valore di reddito equivale alla somma, scontata al giorno di riferimento, di infiniti redditi annui costanti. Esso corrisponde al valore attualizzato di una rendita perpetua che si ottiene mediante la capitalizzazione del reddito annuo (valore locativo ottenibile sostenibilmente).

Valore venale (VV)

Valore di mercato

corrisponde al prezzo massimo e illimitato che un probabile acquirente tipico, nel giorno di riferimento in condizioni normali e tenuto conto di tutti i valori determinanti, è disposto a pagare per un dato immobile. Il valore venale dell'immobile presuppone quindi che il bene offerto sul mercato si avvalga di un numero sufficiente di potenziali acquirenti tipici. Circostanze eccezionali (speculative) o personali (amatoriali), che potrebbero influire in una singola contrattazione, non sono considerate.

Valore di liquidazione (VL)

Forzata vendita

corrisponde al prezzo verosimilmente realizzabile quando, per il bene stimato, vengono a mancare i presupposti di un'utilizzazione secondo la destinazione originale o quando determinate circostanze ne impongono la forzata vendita.

Valore in PPP

Proprietà per piani

corrisponde al valore al m2 della superficie di vendita (SV) determinata dalla sommatoria delle superfici di calpestio, delle superfici occupate da muri e tavolati e dal 50% delle superfici dei balconi o delle terrazze (30% per terrazze di grandi dimensioni).

Vetustà tecnica (VT)

Deprezzamento

la vetustà tecnica è un elemento di valore negativo, variabile nel tempo e corrisponde all'importo necessario per riportare la costruzione esistente ad uno stato pari a quello a nuovo privo di deprezzamento, senza miglioramento di qualità, senza utilizzi aggiuntivi e aumento del reddito.

Vetustà economica (VE)

Deprezzamento

la vetustà economica viene definita qualora un immobile presenta un reddito inferiore perché non è moderno e ha subito una perdita in termini di attrattiva.

MEV

Multi Element Value

si tratta di un sistema che consente di considerare l'insieme degli elementi di valore dell'immobile. Esso si basa sull'analisi sistematica dell'oggetto e sulla suddivisione nei suoi singoli elementi di valore, ciascuno dei quali viene poi calcolato con il metodo adeguato. Dalla somma di tutti i singoli valori risulta il valore globale dell'immobile.

DCF

Discount Cash Flow

si tratta di un metodo di calcolo dinamico che somma tutti i futuri (tempo determinato e indeterminato) flussi di cassa scontati al giorno di riferimento e più precisamente dei Cash Flow variabili per anno che corrispondono ai ricavi o perdite netti a fine anno.

Abbreviazioni

D.	Diritto	PR	Piano regolatore
Dc	Distanza del fabbricato dai confini	SE	Superficie edificata
Df	Distanza tra fabbricati	Sub.	Subalterno
CP	Classe di posizione del terreno	SUL	Superficie utile lorda
Hc	Altezza del fabbricato fino al colmo	SN	Superficie netta
Hg	Altezza del fabbricato fino alla gronda	SUP	Superficie utile principale
IE	Indice d'edificabilità	SUS	Superficie utile secondaria
IO	Indice d'occupazione	SP	Superficie di piano
IS	Indice di sfruttamento	SCIR	Superficie di circolazione
O	Onere	SI	Superficie delle installazioni
Part.	Particella	SV	Superficie di vendita (PPP)
UR	Ufficio Registri	UTC	Ufficio tecnico comunale
RFD	Registro fondiario definitivo	VE	Volume SIA dell'edificio
DS	Diritto di superficie	VUP	Volume SIA utile principale
PPP	Proprietà per piani	VUS	Volume SIA utile secondario

3. OSSERVAZIONI PRELIMINARI

3.1 Mandato e scopo

Il bene immobile da valutare è conosciuto nella sua consistenza e utilizzo da parte del committente. Il giorno di riferimento della stima, il costo della valutazione, il termine di consegna, erano noti al committente prima dell'allestimento della presente valutazione.

Il mandato viene conferito in data	10.09.2021
Scopo del mandato	definire il valore di mercato al giorno di riferimento al fine di un eventuale acquisto da parte del Comune di Ronco sopra Ascona.
Termine di consegna entro il	25.10.2021
Consegna in forma cartacea di esemplari n.	2 - 1 copia all'avv. Marko Märki

Il perito conferma di essere in grado, sulla base delle proprie conoscenze specialistiche e delle proprie esperienze, di rispondere a tutte le domande in merito e dichiara di accettare l'incarico. Inoltre, si certifica di essere iscritto come membro professionale all'Associazione dei valutatori immobiliari SIV, come pure di aver conseguito il Certificate of Advanced Studies SUPSI in Real Estate Valuation.

3.2 Basi, documentazione

Basi	Data	Osservazioni
Estratto RF - consultato il	✓ 10.09.2021	ricevuto dalla cancelleria comunale
Estratto stima ufficiale - datato il	✓ 01.01.2017	ricevuto dalla cancelleria comunale
Scheda di calcolo della stima - datata il	-	non richiesta
Sommario - ricevuto in data	✓ 10.09.2021	ricevuto dalla cancelleria comunale
Estratto carta nazionale in scala 1:25'000 - stampato il	✓ 13.09.2021	www.sitmap.ti.ch
Estratto mappa in scala 1:500 - stampato in data	✓ 13.09.2021	www.sitmap.ti.ch
Piani di progetto in scala 1:100 - datati il	-	non disponibili
Piani esecutivi in scala 1:50 - datati il	-	non richiesti
Estratto piano delle zone - consultato il	✓ 13.09.2021	www.sitmap.ti.ch
Estratto NAPR - PR consultato il	✓ 13.09.2021	www.sitmap.ti.ch
Contratti di locazione - datati il	-	indicazione affitti - spese escluse
Catasto dei siti contaminati - aggiornato il	✓ 04.10.2021	www.ti.ch/oasi
UBS Real Estate Local Fact Sheets - consultata il	✓ 01.07.2021	dati ricevuti da UBS Locarno
Sopralluogo esperito in data - presenti i signori	✓ 12.10.2021	Avv. M. Märki - P. Senn - B. Baumer
Documentazione fotografica - eseguita il	✓ 12.10.2021	durante il sopralluogo

Qualità dati e documenti	scarsa	<input type="checkbox"/>
	media	<input checked="" type="checkbox"/>
	buona	<input type="checkbox"/>

3.3 Giorno di riferimento, validità

Il giorno di riferimento della perizia è il 25.10.2021

Durante il sopralluogo dei beni immobili non sono state riscontrate circostanze straordinarie. I valori calcolati hanno validità per un normale periodo di vendita e fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore dell'immobile non subiscano modifiche. Nel presente caso la durata di validità è limitata a **6 mesi**. La valutazione viene allestita su incarico del committente. Questa non ha alcun effetto giuridicamente vincolante. Ha validità unicamente per il committente e per lo scopo di valutazione di cui al punto 3.1.

Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia o di parti di essa.

3.4 Valore venale dell'oggetto

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

Swiss Valuation Standards definisce il valore di mercato "l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali in una normale transazione, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni".

Il valore venale da calcolare tiene conto di tutti i fattori d'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 sostenibilmente, la qualità e i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

3.5 Circostanze tecniche e giuridiche

Di regola le perizie del valore venale sono tenute a rispondere unitamente 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 entro i limiti della risposta alle questioni di natura tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna. Aspetti fiscali non sono considerati nella valutazione (TUI, imposta federale diretta, AVS), prima di ogni attività di vendita si consiglia una consultazione da un fiscalista.

3.6 Circostanze particolari, riserve





Le strutture architettoniche esistenti vengono valutate 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.





La presenza di Radon nel sottosuolo va verificato da specialisti del ramo. Il perito non ritiene di approfondire la tematica, ritenuta una questione di non sua competenza. Lo stesso dicasi per eventuale presenza di materiali di costruzione nocivi alla salute. Prima di eventuale smantellamento di parti d'opera dell'oggetto, il perito consiglia di incaricare una ditta specializzata al fine di individuare e, se del caso, inventariare materiali sospetti.

4. OGGETTO

4.1 Valutazione qualitativa

fondo no. 1141

Criterio - descrizione	Cartografia - doc. fotografica												
<p>Qualità della posizione del comune Distanza dalla più vicina grande città, prestigio del luogo, intensità economica, infrastrutture pubbliche.</p> <p>Ronco s/A, paese turistico, rinomato per le sue peculiarità paesaggistiche è situato tra Ascona e Brissago. Il Comune è ben piazzato dal punto di vista geografico (versante solivo e vista panoramica). Infatti, dispone di una buona rete di collegamenti con le città limitrofe. Ronco s/A è dotata di tutte le principali infrastrutture pubbliche.</p> <p>www.ronco-s-ascona.ch</p>	<p>-</p> 												
<p>Qualità della posizione nel comune Qualità del quartiere, accesso (auto e bus), vicinanza a negozi, posteggi pubblici.</p> <table border="1" data-bbox="258 913 786 1115"> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Fondo situati nel nucleo storico</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Zona: edifici residenziali primari / secondari</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Accessi pedonali da via Nosetto - Vicolo Cair</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Nessun accesso veicolare diretto</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Disponibilità di posteggi pubblici a corta distanza</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Servizi e infrastrutture pubbliche in loco</td></tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Fondo situati nel nucleo storico	<input checked="" type="checkbox"/>	Zona: edifici residenziali primari / secondari	<input checked="" type="checkbox"/>	Accessi pedonali da via Nosetto - Vicolo Cair	<input checked="" type="checkbox"/>	Nessun accesso veicolare diretto	<input checked="" type="checkbox"/>	Disponibilità di posteggi pubblici a corta distanza	<input checked="" type="checkbox"/>	Servizi e infrastrutture pubbliche in loco	<p>1141</p> 
<input checked="" type="checkbox"/>	Fondo situati nel nucleo storico												
<input checked="" type="checkbox"/>	Zona: edifici residenziali primari / secondari												
<input checked="" type="checkbox"/>	Accessi pedonali da via Nosetto - Vicolo Cair												
<input checked="" type="checkbox"/>	Nessun accesso veicolare diretto												
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponibilità di posteggi pubblici a corta distanza												
<input checked="" type="checkbox"/>	Servizi e infrastrutture pubbliche in loco												
<p>Qualità dell'immobile Descrizione e impressione generale dell'immobile rispetto il fondo, orientamento, ecc.</p> <table border="1" data-bbox="258 1290 786 1491"> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Particella di piccola dimensione - forma irregolare</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Buon inserimento degli immobili rispetto al fondo</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Casa - sviluppo su 5 livelli, di cui 1 interrato</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Atelier - sviluppo su 2 livelli fuori terra</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Casa - 1 app. di 2 locali + 1 app. di 6 locali</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Discreta insolazione dei locali - orientamento</td></tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Particella di piccola dimensione - forma irregolare	<input checked="" type="checkbox"/>	Buon inserimento degli immobili rispetto al fondo	<input checked="" type="checkbox"/>	Casa - sviluppo su 5 livelli, di cui 1 interrato	<input checked="" type="checkbox"/>	Atelier - sviluppo su 2 livelli fuori terra	<input checked="" type="checkbox"/>	Casa - 1 app. di 2 locali + 1 app. di 6 locali	<input checked="" type="checkbox"/>	Discreta insolazione dei locali - orientamento	<p>1141</p> 
<input checked="" type="checkbox"/>	Particella di piccola dimensione - forma irregolare												
<input checked="" type="checkbox"/>	Buon inserimento degli immobili rispetto al fondo												
<input checked="" type="checkbox"/>	Casa - sviluppo su 5 livelli, di cui 1 interrato												
<input checked="" type="checkbox"/>	Atelier - sviluppo su 2 livelli fuori terra												
<input checked="" type="checkbox"/>	Casa - 1 app. di 2 locali + 1 app. di 6 locali												
<input checked="" type="checkbox"/>	Discreta insolazione dei locali - orientamento												
<p>Qualità della costruzione - locali Qualità dei materiali impiegati, estetica e modernità delle installazioni, flessibilità e finiture interne.</p> <table border="1" data-bbox="258 1662 786 1868"> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Edifici risalenti al XVI secolo</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Anno di ristrutturazione completa nel 1984</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Regolare manutenzione ordinaria</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Strutture massicce - edifici parzialmente isolati</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Qualità delle finiture interne buona</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Dettagli costruttivi semplici - curati - nessun danno</td></tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Edifici risalenti al XVI secolo	<input checked="" type="checkbox"/>	Anno di ristrutturazione completa nel 1984	<input checked="" type="checkbox"/>	Regolare manutenzione ordinaria	<input checked="" type="checkbox"/>	Strutture massicce - edifici parzialmente isolati	<input checked="" type="checkbox"/>	Qualità delle finiture interne buona	<input checked="" type="checkbox"/>	Dettagli costruttivi semplici - curati - nessun danno	<p>1141</p> 
<input checked="" type="checkbox"/>	Edifici risalenti al XVI secolo												
<input checked="" type="checkbox"/>	Anno di ristrutturazione completa nel 1984												
<input checked="" type="checkbox"/>	Regolare manutenzione ordinaria												
<input checked="" type="checkbox"/>	Strutture massicce - edifici parzialmente isolati												
<input checked="" type="checkbox"/>	Qualità delle finiture interne buona												
<input checked="" type="checkbox"/>	Dettagli costruttivi semplici - curati - nessun danno												

Criterio - descrizione	Cartografia - doc. fotografica													
<p>Stato della costruzione - impiantistica 1141</p> <p>Sostanza edificata e difetti evidenti, fabbisogno di rinnovamento, grado di manutenzione / cat. di età.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Nessun Impianto di riscaldamento centralizzato</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">ottima</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario - boiler nel locale cantina</td> <td style="text-align: center;">buona</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Distribuzione del calore mediante serpentine elettr.</td> <td style="text-align: center;">media</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Servizi: apparecchi sanitari in buone condizioni</td> <td style="text-align: center;">mediocre</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Cucina: elettrodomestici in buono stato</td> <td style="text-align: center;">pessima</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico a norma - attestato RaSi</td> <td></td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Nessun Impianto di riscaldamento centralizzato	ottima	<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario - boiler nel locale cantina	buona	<input checked="" type="checkbox"/> Distribuzione del calore mediante serpentine elettr.	media	<input checked="" type="checkbox"/> Servizi: apparecchi sanitari in buone condizioni	mediocre	<input checked="" type="checkbox"/> Cucina: elettrodomestici in buono stato	pessima	<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico a norma - attestato RaSi			
<input checked="" type="checkbox"/> Nessun Impianto di riscaldamento centralizzato	ottima													
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario - boiler nel locale cantina	buona													
<input checked="" type="checkbox"/> Distribuzione del calore mediante serpentine elettr.	media													
<input checked="" type="checkbox"/> Servizi: apparecchi sanitari in buone condizioni	mediocre													
<input checked="" type="checkbox"/> Cucina: elettrodomestici in buono stato	pessima													
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico a norma - attestato RaSi														
<p>Mix di utilizzo - potenzialità edificatorie 1141</p> <p>Quote di superfici per scopi produttivi / commerciali, quote uffici o abitazioni.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Fondo situato in zona nucleo tradizionale NV</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">ottima</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Norme di attuazione NAPR - art. 34</td> <td style="text-align: center;">buona</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Possibilità di riattazioni, trasformazioni</td> <td style="text-align: center;">media</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Sono esclusi eventuali ampliamenti</td> <td style="text-align: center;">mediocre</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Esclusa la possibilità di sopraelevazione</td> <td style="text-align: center;">pessima</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Mantenimento della tipologia tradizionale del nucleo</td> <td></td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Fondo situato in zona nucleo tradizionale NV	ottima	<input checked="" type="checkbox"/> Norme di attuazione NAPR - art. 34	buona	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilità di riattazioni, trasformazioni	media	<input checked="" type="checkbox"/> Sono esclusi eventuali ampliamenti	mediocre	<input checked="" type="checkbox"/> Esclusa la possibilità di sopraelevazione	pessima	<input checked="" type="checkbox"/> Mantenimento della tipologia tradizionale del nucleo			
<input checked="" type="checkbox"/> Fondo situato in zona nucleo tradizionale NV	ottima													
<input checked="" type="checkbox"/> Norme di attuazione NAPR - art. 34	buona													
<input checked="" type="checkbox"/> Possibilità di riattazioni, trasformazioni	media													
<input checked="" type="checkbox"/> Sono esclusi eventuali ampliamenti	mediocre													
<input checked="" type="checkbox"/> Esclusa la possibilità di sopraelevazione	pessima													
<input checked="" type="checkbox"/> Mantenimento della tipologia tradizionale del nucleo														
<p>Possibilità di affitto e di vendita 1141</p> <p>Domanda / Offerta, valutazione del mercato a medio e lungo termine, valutazione superfici sfitte, ecc.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Il mercato immobiliare risulta in crescita</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">ottima</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Si registrano alcune transazioni immobiliari</td> <td style="text-align: center;">buona</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Buono il rapporto domanda / offerta per le vendite</td> <td style="text-align: center;">media</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Proprietà in posizione vicina alle infrastrutture</td> <td style="text-align: center;">mediocre</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Possibile cambiamento di destinazione delle sup.</td> <td style="text-align: center;">pessima</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Comune soggetto all'iniziativa Weber > 20%</td> <td></td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Il mercato immobiliare risulta in crescita	ottima	<input checked="" type="checkbox"/> Si registrano alcune transazioni immobiliari	buona	<input checked="" type="checkbox"/> Buono il rapporto domanda / offerta per le vendite	media	<input checked="" type="checkbox"/> Proprietà in posizione vicina alle infrastrutture	mediocre	<input checked="" type="checkbox"/> Possibile cambiamento di destinazione delle sup.	pessima	<input checked="" type="checkbox"/> Comune soggetto all'iniziativa Weber > 20%			
<input checked="" type="checkbox"/> Il mercato immobiliare risulta in crescita	ottima													
<input checked="" type="checkbox"/> Si registrano alcune transazioni immobiliari	buona													
<input checked="" type="checkbox"/> Buono il rapporto domanda / offerta per le vendite	media													
<input checked="" type="checkbox"/> Proprietà in posizione vicina alle infrastrutture	mediocre													
<input checked="" type="checkbox"/> Possibile cambiamento di destinazione delle sup.	pessima													
<input checked="" type="checkbox"/> Comune soggetto all'iniziativa Weber > 20%														
<p>Rischi ecologici 1141</p> <p>Pericoli naturali (esempio: frane), siti contaminati, presenza di materiale edilizio nocivo, ecc.</p> <p style="background-color: #e0f0ff; padding: 5px;">Il fondo interessato non risulta sito inquinato e/o potenzialmente minacciato da pericoli naturali o altro.</p>	<p>si</p> <p>no</p>													

Osservazioni

4.2 Scheda tecnica

casa d'abitazione - atelier

Elementi strutturali

Tipo di fondazione - materiale	<input type="checkbox"/> platea <input type="checkbox"/> cemento armato	<input checked="" type="checkbox"/> continua <input type="checkbox"/> prefabbricato	<input type="checkbox"/> plinti <input type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> palificazione <input type="checkbox"/> acciaio
Solette	<input checked="" type="checkbox"/> cemento armato <input checked="" type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> prefabbricato <input type="checkbox"/> metallo / cotto	<input type="checkbox"/> acciaio <input type="checkbox"/> sistema misto	<input checked="" type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> altro
Pareti portanti	<input type="checkbox"/> cemento armato <input checked="" type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> mattoni <input type="checkbox"/> prefabbricato	<input type="checkbox"/> acciaio <input type="checkbox"/> sistema misto	<input type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> altro
Tetto	<input type="checkbox"/> piano <input type="checkbox"/> ghiaia	<input checked="" type="checkbox"/> a falde <input type="checkbox"/> lamiera	<input checked="" type="checkbox"/> tegole - cemento <input type="checkbox"/> giardino	<input type="checkbox"/> eternit <input type="checkbox"/> altro
Facciate	<input type="checkbox"/> cemento armato <input checked="" type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> cappotto termico <input type="checkbox"/> mattoni Ytong	<input type="checkbox"/> doppia muratura <input type="checkbox"/> mattoni non isol.	<input type="checkbox"/> prefabbricato <input type="checkbox"/> legno

Finiture interne - pavimenti interni

Giudizio generale	<input type="checkbox"/> di lusso	<input type="checkbox"/> superiore	<input checked="" type="checkbox"/> standard	<input type="checkbox"/> scarso
Casa - piano interrato	<input checked="" type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input checked="" type="checkbox"/> cemento
Casa - piano terreno	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input checked="" type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> altro
Casa - primo piano	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input checked="" type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> altro
Casa - secondo piano	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input checked="" type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> altro
Casa - piano mansarda	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input checked="" type="checkbox"/> laminato
Atelier - piano terreno	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input checked="" type="checkbox"/> pietra artificiale	<input type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> altro
Atelier - piano mansarda	<input type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> pietra artificiale	<input checked="" type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> altro

Impiantistica

Impianto di riscaldamento	<input type="checkbox"/> centrale <input type="checkbox"/> pompa calore	<input type="checkbox"/> a nafta <input type="checkbox"/> pannelli solari	<input type="checkbox"/> a gas <input checked="" type="checkbox"/> serpentine elettr.	<input type="checkbox"/> stufa a legna <input checked="" type="checkbox"/> camini a legna
Impianto sanitario	<input type="checkbox"/> di lusso <input checked="" type="checkbox"/> arredo	<input type="checkbox"/> superiore <input type="checkbox"/> cabina doccia	<input checked="" type="checkbox"/> standard <input checked="" type="checkbox"/> tubi isolati	<input type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> altro
Cucina	<input type="checkbox"/> di lusso <input checked="" type="checkbox"/> arredo	<input type="checkbox"/> superiore <input type="checkbox"/> ventilazione est.	<input checked="" type="checkbox"/> standard <input checked="" type="checkbox"/> elettr. ad incasso	<input type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> elettr. Liberi
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> a norma <input checked="" type="checkbox"/> quadro interno	<input type="checkbox"/> non a norma <input type="checkbox"/> da modificare	<input checked="" type="checkbox"/> attestato RASl <input type="checkbox"/> da potenziare	<input type="checkbox"/> quadro esterno <input type="checkbox"/> altro
Ascensori	<input type="checkbox"/> idraulico	<input type="checkbox"/> a cordina	<input type="checkbox"/> porte non a norma	<input type="checkbox"/> funicolare

Finiture esterne

Facciate	<input type="checkbox"/> beton a vista <input checked="" type="checkbox"/> pietra naturale	<input type="checkbox"/> mattoni a vista <input type="checkbox"/> rivest. In legno	<input checked="" type="checkbox"/> intonaco minerale <input type="checkbox"/> rivest. metallo	<input type="checkbox"/> intonaco plastico <input type="checkbox"/> prefabbricato
Serramenti	<input type="checkbox"/> alluminio term. <input checked="" type="checkbox"/> legno	<input type="checkbox"/> alluminio <input type="checkbox"/> pvc	<input checked="" type="checkbox"/> metallo <input type="checkbox"/> pvc - alluminio	<input type="checkbox"/> metallo - legno <input type="checkbox"/> altro
Vetri	<input type="checkbox"/> doppio isolante <input type="checkbox"/> vetri antiscasso	<input type="checkbox"/> triplo isolante <input type="checkbox"/> oscurati	<input checked="" type="checkbox"/> semplice <input type="checkbox"/> con allarme	<input type="checkbox"/> vetri speciale <input type="checkbox"/> altro
Soglie - davanzali	<input checked="" type="checkbox"/> pietra naturale <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> prefabbricato <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> alluminio term. <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> cemento <input type="checkbox"/> altro

Osservazioni

Il perito ha potuto visitare tutti i locali interni. I materiali impiegati sono stati identificati durante il sopralluogo del 12.10.2021. Non si constatano danni di rilievo alle costruzioni.

5. VALUTAZIONE QUANTITATIVA

5.1 Calcolo superfici

Il calcolo delle superfici viene stabilito secondo la norma SIA 416.

La norma cita le seguenti definizioni: "La superficie utile SU è la parte della superficie netta SN che serve allo scopo e alla funzione a cui, in senso lato, l'immobile è stato destinato. La superficie SU si suddivide in superficie utile principale SUP e in superficie secondaria SUS. La superficie SUS è la parte della superficie SU che serve a funzioni complementari a quelle della superficie SUP. Per gli edifici abitativi le superfici SUS possono essere:

lavanderie, solai e cantine, depositi, rimesse per veicoli, rifugi PC, locali per rifiuti, ecc.

Descrizione edificio - piano	Descrizione app.- loc.	superficie netta SN - m2			
		sup. SUP	sup. SUS	sup. SCIR	sup. SI
Atelier					
piano terreno	atelier	19.80			
piano mansarda	scala	1.50			
piano mansarda	soppalco	7.20			
Parziale superficie SN - m2		29	0	0	0

Descrizione edificio - piano	Descrizione app.- loc.	superficie netta SN - m2			
		sup. SUP	sup. SUS	sup. SCIR	sup. SI
Casa d'abitazione					
piano interrato	cantina 1		22.00		
piano interrato	cantina 2		21.00		
Appartamento no. 1					
piano terreno	entrata - locale abitabile	14.90			
piano terreno	salotto - camera	14.60			
piano terreno	doccia	3.50			
		33			
Appartamento no. 2					
primo piano	entrata - pranzo	21.90			
primo piano	cucina - vano scala	18.70			
secondo piano	soggiorno	21.90			
secondo piano	atrio - bagno - vano scala	18.70			
piano mansarda	studio	12.30			
piano mansarda	camera matrimoniale	19.10			
		113			
Parziale superficie SN - m2		146	43	0	0

- Superfici SUP / SUS calcolate sulla base delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo - rilievo
- Superfici SUP / SUS riportate sulla base dei piani di progetto in scala 1:100
- Superfici SUP / SUS riportate secondo indicazioni dei committenti
- Superfici SUP / SUS riportate secondo indicazioni dell'Ufficio Stima

5.2 Calcolo volume

Il calcolo del volume viene stabilito secondo la norma SIA 416.

La norma cita le seguenti definizioni: " Il volume dell'edificio VE si calcola moltiplicando la superficie di piano SP per la relativa altezza, senza supplementi o deduzioni. Il volume VE si suddivide in volume netto VN e volume di costruzione VC. Il volume utile VU si suddivide analogamente a quanto avviene per le superfici in volume utile principale VUP e volume utile secondario VUS".

"Il volume di costruzione VC è il volume determinato dagli elementi costruttivi interni ed esterni all'edificio quali le pareti interne ed esterne, i pilastri, i parapetti, i tetti, le solette e i pavimenti contro terra. Il volume di costruzione esterno VCE è il volume determinato dagli elementi costruttivi esterni, conteggiati nel calcolo della superficie di costruzione esterna, nonché da quello di pensiline, balconi, ballatoi, ecc.".

Edificio	Parte edificio	volume VE - m3					
		lungh.-ml	largh.-ml	sup.SP-m2	altezza-ml	non abitab.	abitabile
Atelier							
	pc - superfici non abitabili			0.00		0.00	
	pt - pm - superfici abitabili			32.00	3.60		115.20
				32.00	0.80		25.60
						0	141
Totale volume VE - m3							141

Edificio	Parte edificio	volume VE - m3					
		lungh.-ml	largh.-ml	sup.SP-m2	altezza-ml	non abitab.	abitabile
Casa d'abitazione							
	pc - superfici non abitabili			54.00	2.90	156.60	
	pt - superfici abitabili			54.00	2.50		135.00
	1p - superfici abitabili			54.00	2.50		135.00
	2p - superfici abitabili			54.00	2.40		129.60
	pm - superfici abitabili			54.00	1.40		75.60
				54.00	0.70		37.80
						157	513
Totale volume VE - m3							670

- Volumetrie calcolate sulla base delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo - rilievo
- Volumetrie calcolate sulla base dei piani di progetto in scala 1:100
- Volumetrie riportate secondo indicazioni dei committenti
- Volumetrie riportate secondo indicazioni dell'Ufficio di stima US

6. VALUTAZIONE DI MERCATO

6.1 Metodi di valutazione

Secondo la dottrina SIV - SIREA, la determinazione del valore venale di un immobile può avvenire mediante il sistema di calcolo MEV, con il quale si considera tutti gli elementi di valore che entrano in gioco nel singolo oggetto; oppure con il metodo del DCF "Discounted Cash Flow" che somma tutti i futuri flussi di cassa scontati al giorno di riferimento in anni.

Per quanto riguarda il valore relativo del terreno viene applicato il metodo di calcolo CP. Il valore del terreno costituisce una parte del valore complessivo di un futuro immobile edificato. Il metodo di calcolo CP stabilisce quindi un rapporto di valore tra il terreno e il valore complessivo.

- MEV calcolo valore di mercato
- DCF valutazione a scenari
- CP calcolo valore relativo del terreno

6.2 Tasso di capitalizzazione

Il tasso d'interesse netto viene utilizzato come tasso di capitalizzazione per il finanziamento dell'oggetto, per il quale si presuppone una determinata quota ipotecaria e tasso ipotecario a seconda del tipo di oggetto. Il perito non dispone di una contabilità dettagliata; di conseguenza i supplementi inerenti i costi dell'immobile e gli accantonamenti vengono stimati.

			categoria	abitazioni	
Tasso del capitale proprio				valore %	
Base individuale					
tasso reale di base costante	+	0,0 - 2,5 %		0.50 %	valutazione perito
aspettative tipiche dell'acquirente	+ / -	0,0 - 2,0 %		1.50 %	valutazione perito
situazione del mercato regionale	+ / -	0,0 - 1,0 %		0.00 %	valutazione perito
Rischi dell'oggetto					
supplemento per l'immobilità	+	0,0 - 1,0 %		0.00 %	valutazione perito
rischio di perdita di valore	+	0,0 - 2,0 %		0.00 %	valutazione perito
tendenza all'incremento di valore	-	0,0 - 1,0 %		0.00 %	valutazione perito
tasso CP				2.00 %	
Tasso d'interesse lordo				tasso %	CHF importo
Tasso netto					
Tasso capitale terzi	65 % tasso	* 1.98 %		1.29 %	CHF -
Tasso capitale proprio	35 % tasso	2.00 %		0.70 %	CHF -
tasso netto				1.99 %	CHF -
Costi					
Costi d'esercizio	oggetto, autorità, ecc.	0,1 - 0,5 %		0.25 %	CHF -
Manutenzione e riparazioni	caratteristiche edilizie	0,5 - 1,0 %		0.60 %	CHF -
Perdite di reddito	oggetto e situaz. mercato	0,0 - 0,5 %		0.00 %	CHF -
Spese amministrative	amministr. propria o terzi	0,0 - 0,5 %		0.00 %	CHF -
tasso costi				0.85 %	CHF -
Accantonamenti			0,5 - 1,0 %	0.60 %	CHF -
tasso lordo				3.44 %	CHF -

* Tasso d'interesse, ipoteca fissa 10 anni - riferimento presso istituto bancario UBS il giorno

25.10.2021

6.3 Valore di reddito

fondo no. 1141

Valore di reddito	categoria	N. / unità	SU / m2	Canone locativo effettivo			Canone locativo ottenibile		
				CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a	CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a
	ABITAZIONI								
Appartamento - 2 locali		1	33	-	-	-	220	7'260	
Appartamento - 6 locali		1	113	-	-	-	220	24'772	
Atelier		1	29	-	-	-	160	4'560	
Posteggi esterni		-	-	-	-	-	-	0	
Totale						0		36'592	
Valore di reddito 1							tasso di capitalizzazione	3.44 %	1'064'649

Valore di reddito	categoria	N. / unità	SU / m2	Canone locativo effettivo			Canone locativo ottenibile		
				CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a	CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a
	COMMERCII								
-		-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	0	0
-		-	-	-	-	-	-	0	0
-		-	-	-	-	-	-	0	0
Totale						0		0	
Valore di reddito 2							tasso di capitalizzazione	- %	0
Valore di reddito 1 + 2								- %	1'064'649

Abitazioni:

- ✓ canoni locativi accertati secondo informazioni della proprietaria
- ✓ canone locativo ottenibile secondo indagine di mercato nella zona in CHF /m2 p.a. 200 - 240 valore nuovo
- ✓ canone locativo ottenibile secondo UBS Real Estate Local Fact Sheets in CHF /m2 p.a. - categoria "appartamenti in locazione" - quantili 30 - 50% 203 - 233 valore nuovo
- Valore di riferimento in CHF /m2 p.a. - categoria "appartamenti in locazione" 220 valore nuovo
- Valore di riferimento in CHF /m2 p.a. - categoria "locali artigianali - atelier" 160 valore nuovo

6.4 Costi di ricostruzione

Nelle stime immobiliari moderne occorre conoscere i costi di ricostruzione di un edificio al fine di poter calcolare gli accantonamenti necessari e la vetustà tecnica esistente al giorno di riferimento. Per costi di ricostruzione si intendono i costi necessari per ripristinare la struttura architettonica a parità di qualità e con un livello di confort invariato. L'indicazione del costo CHF/m3 si riferisce alla SVKG / SEK / SVIT, come pure in alcuni casi alla banca dati del perito.

fondo no. **1141**

CCC	Valore reale		%	%	Unità / pz/m2/m3	CHF / pz/m2/m3	CHF	CHF	Quota %
2	Edifici								
	casa d'abitazione								
	volume SIA 416 non abitabile								
	secondo banca dati del perito CHF/m3	400 - 450			157	450	70'470		
	volume SIA 416 abitabile								
	classe IV SVKG+SEK / SVIT CHF/m3	650 - 775			513	750	384'750		
	atelier								
	classe III SVKG+SEK / SVIT CHF/m3	600 - 675			141	650	91'520		
								546'740	
3	Attrezzature d'esercizio								
	-				forfait	0	0		
	-				forfait	0	0		
								0	
4	Sistemazione esterna								
	superficie pavimentata in pietra naturale				27	240	6'480		
	superficie verde, delimitazioni, ecc.				0	0	0		
	tubature, arredi, impianti, costruzioni, ecc.				forfait	20'000	20'000		
								26'480	
5	Costi secondari								
	costi secondari 2 / 4		5%				28'661		
	costi secondari secondo Unità x CHF						0		
								28'661	
	Totale costi di ricostruzione - valore a nuovo							601'881	

Osservazioni

I costi di ricostruzione non corrispondono ai costi reali di costruzione. I costi indicati sono calcolati ai fini della determinazione della vetustà.

6.5 Vetustà

Calcolo età tecnica ET media secondo SIV - SIREA

casa d'abitazione - atelier

Gruppo di componenti edilizie	DVC / anni	DUR / anni	ET / anni	ET / anni
Grezzo 1 (80 - 150 anni)	-	-	-	-
Grezzo 2 (40 - 60 anni)	50			37
tetto a falde		13	37	
serramenti esterni		13	37	
facciate		13	37	
condotte principali		13	37	
ascensore		-	-	
Installazioni (20 - 40 anni)	35			35
tetto piano		-	-	
impianto di riscaldamento - serpentine elettriche		0	35	
impianto sanitario		0	35	
pavimenti e rivestimenti		1	34	
cucina - mobili		1	34	
Allestimenti (10 - 30 anni)	20			20
oggetti sanitari		0	20	
apparecchi cucine		0	20	
trattamenti superfici		0	20	
pavimenti tessili / sintetici		0	20	
parti mobili		0	20	
Totale Struttura soggetta ai rinnovi	105			-
DVC / ET media in anni	35			31

Costi di rinnovo in %	45
DVC : durata di vita complessiva DUR : durata di utilizzo residua ET : età tecnica media	31

Calcolo fabbisogno di accantonamenti secondo SIV - SIREA

casa d'abitazione - PPP

CCC - componente edilizia	parte in % CCC 2	parte CHF incl. CCC 5	DVC	fabbisogno di accant.	DUR	ET	vetustà
CCC 2							
costruzione grezza 1*	55%	315'742	100	1'018	100	0	0
costruzione grezza 2 - involucro	15%	86'112	50	1'021	13	37	55'058
installazioni	15%	86'112	35	1'726	1	35	84'417
allestimenti	15%	86'112	20	3'548	0	20	86'112
CCC 3							
installazioni tecniche		0	35	0	35	0	0
CCC 4							
sistemazione esterna	100%	27'804	50	330	13	37	17'777
Totale		601'881		7'642			243'364

CCC 2	CHF	546'740
CCC 3	CHF	0
CCC 4	CHF	26'480
CCC 5	CHF	28'661
costi secondari		5%
tasso netto		1.99%

* non computabile per il deprezzamento.

6.6 Valore di mercato

fondo no. **1141**

Oggetto	Elementi di valore EV	CHF		CHF	CHF
Oggetto 1 - Casa d'abitazione - atelier Terreno complementare = 113m2	Valore a reddito	CHF	+	1'064'649	
	Vetustà	CHF	-	243'364	
	Supplementi	CHF	+	0	
	Deduzioni	CHF	-	0	
					821'285
Oggetto 2 - Terreno eccedente	Valore reale	CHF	+	0	
	Supplementi	CHF	+	0	
	Deduzioni	CHF	-	0	
					0
Oggetto 3 - Posteggi	Valore reale	CHF	+	0	
	Supplementi	CHF	+	0	
	Deduzioni	CHF	-	0	
					0
Valore di mercato					821'285
Valore di mercato - arrotondato					822'000

Osservazioni

-

7. ALLEGATI

<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto carta nazionale in scala 1:25'000
<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto mappa in scala 1:500
<input checked="" type="checkbox"/>	Sommarione
<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto RF
<input type="checkbox"/>	Estratto della stima ufficiale
<input type="checkbox"/>	Scheda di calcolo della stima
<input type="checkbox"/>	Piani di rilievo non in scala
<input type="checkbox"/>	Piani esecutivi in scala 1.50
<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto piano delle zone
<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto NAPR
<input type="checkbox"/>	Contratti di locazione
<input type="checkbox"/>	Catasto dei siti contaminati
<input checked="" type="checkbox"/>	UBS Real Estate Local Fact Sheets
<input type="checkbox"/>	Tabella USTAT
<input type="checkbox"/>	Polizza assicurativa stabile

Muralto, il

25.10.2021

Il perito:

arch. Bruno Buzzini