



Ronco sopra Ascona, 19 dicembre 2022

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 406/2022

Approvato con risoluzione no. del 19.12.2022

Richiesta di un credito di CHF 707'000.00 per l'acquisto dei fondi nr. 2040 e 1208 foglio 12282 (29/100) RFD di Ronco sopra Ascona di proprietà della Banca Raiffeisen Losone Pedemonte Vallemaggia

Onorevole signor Presidente
Onorevoli signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio ripresentiamo la proposta di acquistare i fondi nr. 2040 e 1208 foglio 12282 (29/100) RFD di Ronco sopra Ascona, ora di proprietà della Banca Raiffeisen Losone Pedemonte Vallemaggia, per un importo di CHF 707'000.00, che comprende le spese notarili, l'iscrizione a registro fondiario e la tassa di bollo.

L'offerta della Banca Raiffeisen è molto favorevole e a nostro avviso si tratta di un'occasione da non perdere.

DESCRIZIONE CATASTALE DEI FONDI (Allegato 1 e 2)

Fondo 2040

Edificio	69 mq
Edificio	8 mq
<u>Altra superficie a rivestimento duro</u>	<u>48 mq</u>
Superficie totale	125 mq

Valore di stima ufficiale CHF 214'729.00

Informazione immobile fondo n. 2040 (Allegato 1)

Tipo dell'immobile: Casa Ticinese di 7 locali nel nucleo

Superficie abitabile: ca. 200 mq

Anno di costruzione: casa principale inizi '800

Anno di ricostruzione: 2009

Locali: 7

Bagno/Doccia/WC: 3

Pavimento zona giorno: piastrelle

Pavimento zona notte: piastrelle

Stato: buono

Piani: 3

Balcone/terrazza: 2

Riscaldamento: nafta

Cantina: 2 - 18,8 mq e 43 mq
Posizione: nel nucleo, molto tranquilla
Posteggi: comunali a pagamento
Mezzi pubblici: Servizio bus della Fart

Descrizione dei locali

Questa casa ottocentesca fa parte del nucleo storico di Ronco sopra Ascona e si trova in un angolo molto tranquillo a pochi passi dalla chiesa di San Martino.

L'accesso principale è situato nel cortile sul lato sud lungo la via Antonio Ciseri; si può pure raggiungere la casa dal lato nord attraverso il Vicolo Busbai.

Numero di piani 4: piano cantina, pianterreno, 1° piano e 2° piano (mansarda).

Piano cantina: Cantina sottostante della casa - di due locali - 18.8 mq.

Cantina dall'altra parte del cortile - quattro locali - 43 mq.

Pianterreno: Camera soggiorno di 12,7 mq, corridoio con vano scale, grande cucina aperta di 16,7 mq con entrata diretta, bagno/doccia/WC e ripostiglio di 7,9 mq.

Primo piano: Camera di 13,1 mq, altra camera di 11,7 mq, locale hobby, bagno/doccia/WC e corridoio con porta balcone, accessibili dal pianterreno tramite scala interna. Locale tecnico con impianto di riscaldamento, accessibile solo dall'esterno dal lato nord della casa.

Secondo piano: Spazioso appartamento di 2 locali con balcone, accessibile solo dall'esterno dal lato nord della casa.

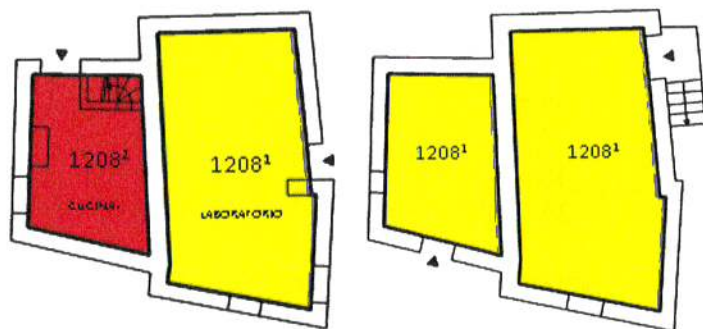
I posteggi comunali hanno un costo di CHF 400.00 all'anno e CHF 60.00 al mese.

Il trasporto pubblico (autobus) funziona regolarmente ogni giorno in tutte le direzioni.

Fondo 1208 – Foglio 12282 (29/100)

Edificio 91 mq

Descrizione unità di PPP: comproprietà del fondo particella 1208 con diritto esclusivo su 2 cantine al piano cantina e laboratorio al pianterreno (1208.1), parte colorata in giallo sul PS 21.



Valore di stima ufficiale 29/100 di CHF 271'380.00 ossia CHF 78'700.20

Informazione immobile fondo n. 1208

Tipo dell'immobile: appartamento di 2 locali

Superficie abitabile: ca. 55 mq

Locali: 2

Bagno/Doccia/WC: 1

Pavimento zona giorno: piastrelle

Pavimento zona notte: piastrelle

Anno di costruzione: 2009

Stato: buono

Piani: pianterreno

Riscaldamento: nafta

Cantina: 20 mq

Posizione: nel nucleo

Posteggi: comunali a pagamento

Mezzi pubblici: Servizio bus della Fart

Descrizione dei locali

Questo appartamento di 2 locali si trova al pianterreno in un cortile nel nucleo del paese. È composto da:

un locale, un soggiorno con la cucina aperta e un locale, una camera da letto con due ripostigli, un bagno con la doccia e armadio a muro.

L'appartamento comprende una cantina di 20 mq.

I posteggi comunali hanno un costo di CHF 400.00 all'anno e CHF 60.00 al mese.

Il trasporto pubblico funziona regolarmente ogni giorno.

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

Ronco sopra Ascona	Fondo no. 2040 <i>casa d'abitazione - 2 appartamenti</i>	CHF	690'748
Ronco sopra Ascona	Fondo no. 1208 <i>appartamento PPP - 2 locali</i>	CHF	217'252
VALORE DI MERCATO	al giorno di riferimento	CHF	908'000

L'arch. Bruno Buzzini ha stabilito un valore di mercato complessivo di CHF 908'000.00

La Banca Raiffeisen Losone Pedemonte Vallemaggia ha acquistato le proprietà all'asta pubblica in data 26.10.2022. In qualità di banca cooperativa non intende generare dei ricavi da speculazione immobiliari ed è disposta a vendere la proprietà all'importo di aggiudicazione in sede d'asta, vale a dire a CHF 702'000.00.

Questa proposta è molto conveniente in quanto è di ben 206'000 franchi inferiore rispetto alla valutazione peritale elaborata dall'arch. Buzzini.

Il Municipio propone questo prezzo al quale vanno aggiunte le seguenti spese che assume il Comune:

Onorario notaio (articolo 5 della Legge sulla tariffa notarile)

3.5‰ di CHF 702'000.00 = CHF 2'457.00

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 702'000 = CHF 7'722.00 . I Comuni pagano 1/8 ossia CHF 965.25

Tassa di bollo (articoli 13 cpv. 3 e 21 cpv. 1 della Legge sull'imposta di bollo e sugli spettacoli cinematografici)

3‰ di CHF 702'000.00 = CHF 2'106.00. 50% CHF 1'053.00

La richiesta di credito complessiva è stata quindi arrotondata a CHF 707'000.00

FINANZIAMENTO

La Banca Raiffeisen ha inoltrato i seguenti piani di finanziamento per l'acquisto delle proprietà:

Credito 1

Finanziamento: CHF 500'000.00

Forma: Credito ipotecario

Garanzie: Cartelle ipotecarie nominali di CHF 510'000.00 gravanti in 1°-3° rango la part. 2040 e CHF 200'000.00 gravante in 1 ° rango la PPP 12282, fondo base 1208 RFD Ronco si Ascona.

Ammortamento: CHF 4'000.00 p.a. L'importo verrà addebitato a cadenza trimestrale (CHF 1'000.00/trimestre).

Credito 2

Importo: CHF 200'000.00

Forma: Prestito Ente Pubblico

Garanzia: Bianco Ente Pubblico

Ammortamenti: CHF 1 '000.00 p.a. Importo minimo richiesto.
È data la possibilità di ammortamenti liberi di CHF 10'000.00 p.a.

Prodotti Ipotecche sulla parte garantita ipotecariamente e prestiti a tasso fisso per la parte senza coperture (bianco ente pubblico).
Di seguito riportiamo, a titolo indicativo, le condizioni al 01.12.2022:

Tipo	Durata	Tasso
Ipoteca/Prestito a tasso fisso	3 anni	1.82%
Ipoteca/Prestito a tasso fisso	5 anni	1.98%
Ipoteca/Prestito a tasso fisso	7 anni	2.11%
Ipoteca/Prestito a tasso fisso	10 anni	2.31%
Ipoteca/Prestito a variabile		2.25%

Il Municipio intende optare per il finanziamento di CHF 500'000.00 a 10 anni e CHF 200'000 autofinanziati.

VALORE DI REDDITO

La perizia dell'arch. Bruno Buzzini ha dato un valore di reddito ai tre appartamenti tenendo conto dei canoni locativi accertati secondo le indicazioni della proprietaria, il canone locativo ottenibile secondo indagine di mercato nella zona (da 200 a 240 CHF al m²) e il canone locativo ottenibile secondo UBS Real Estate Local Fact Sheets (da 203 a 233 CHF al m²).

Questi sono i valori:

Appartamento di 5 locali di 84 m² CHF 18'436.00 all'anno
Appartamento di 2 locali di 40 m² CHF 8'822.00 all'anno
Appartamento di 2 locali di 39 m² CHF 9'000.00 all'anno

L'affitto annuale complessivo dei 3 appartamenti produrrebbe un introito di CHF 36'258.00.

L'acquisto dei fondi 2040 e 1208 a Ronco sopra Ascona comporta un investimento di CHF 707'000.00. L'introito annuale secondo un'indagine di mercato dei canoni locativi è di CHF 36'258.00 annui, mentre i costi di manutenzione sono all'incirca di CHF 7'251.60, 20% in rapporto alle entrate. I costi ipotecari iniziali sono di CHF 11'550.00 che caleranno gradualmente (ammortamento annuale previsto di CHF 4'000.00). Tenendo in considerazione questi dati, avremo una redditività netta di CHF 17'456.40 o 2.47% sul totale dell'investimento. L'investimento è favorevole considerando che il tasso ipotecario a 10 anni proposto al Comune è del 2.31%.

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

risolvere:

1. È approvato l'acquisto dei fondi nr. 2040 e 1208 foglio 12282 29/100 RFD di Ronco sopra Ascona, di proprietà della Banca Raiffeisen Losone Pedemonte Vallemaggia.

2. È stanziato un credito di CHF 707'000.00 per l'acquisto dei fondi nr. dei fondi nr. 2040 e 1208 foglio 12282 29/100 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 fondi nr. 2040 e 1208 foglio 12282 (29/100) 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:

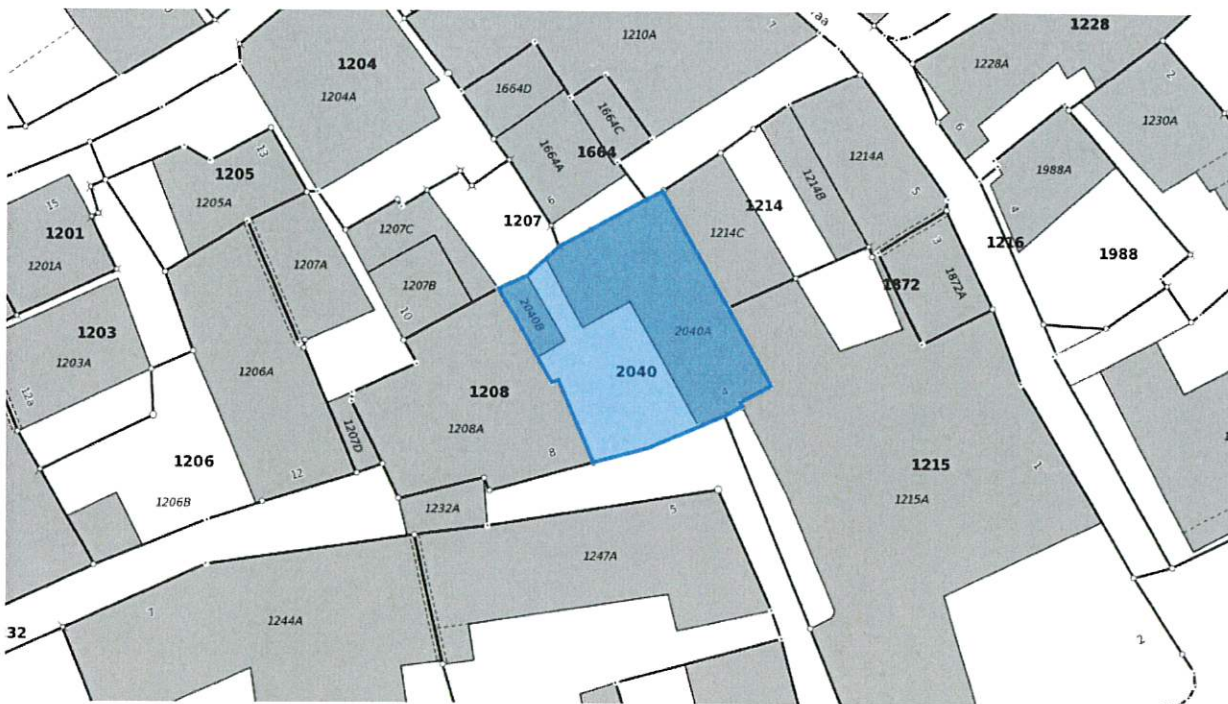
- Valutazione immobiliare
- Planimetria e foto aerea
- Estratto piano regolatore
- Offerta prestito Banca Raiffeisen Losone Pedemonte Vallemaggia

Per esame e rapporto

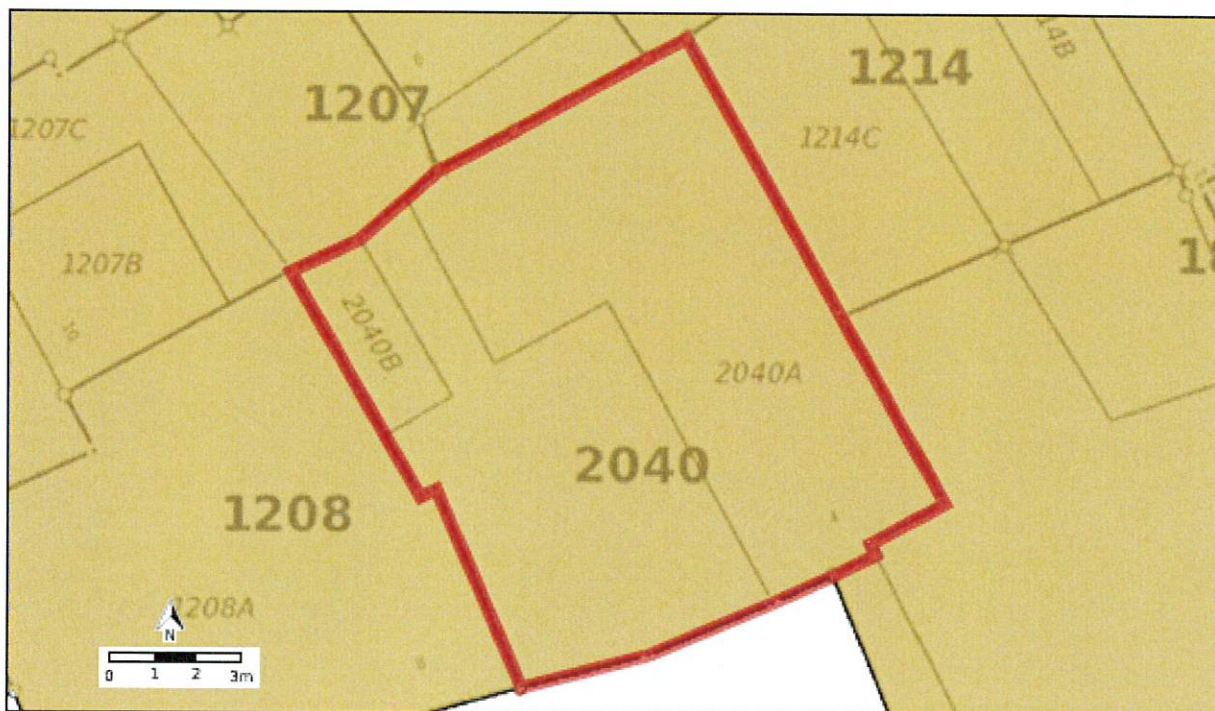
Commissione			
Gestione	Petizioni	Edilizia	Piano Regolatore


Allegato 1

Mapp. 2040

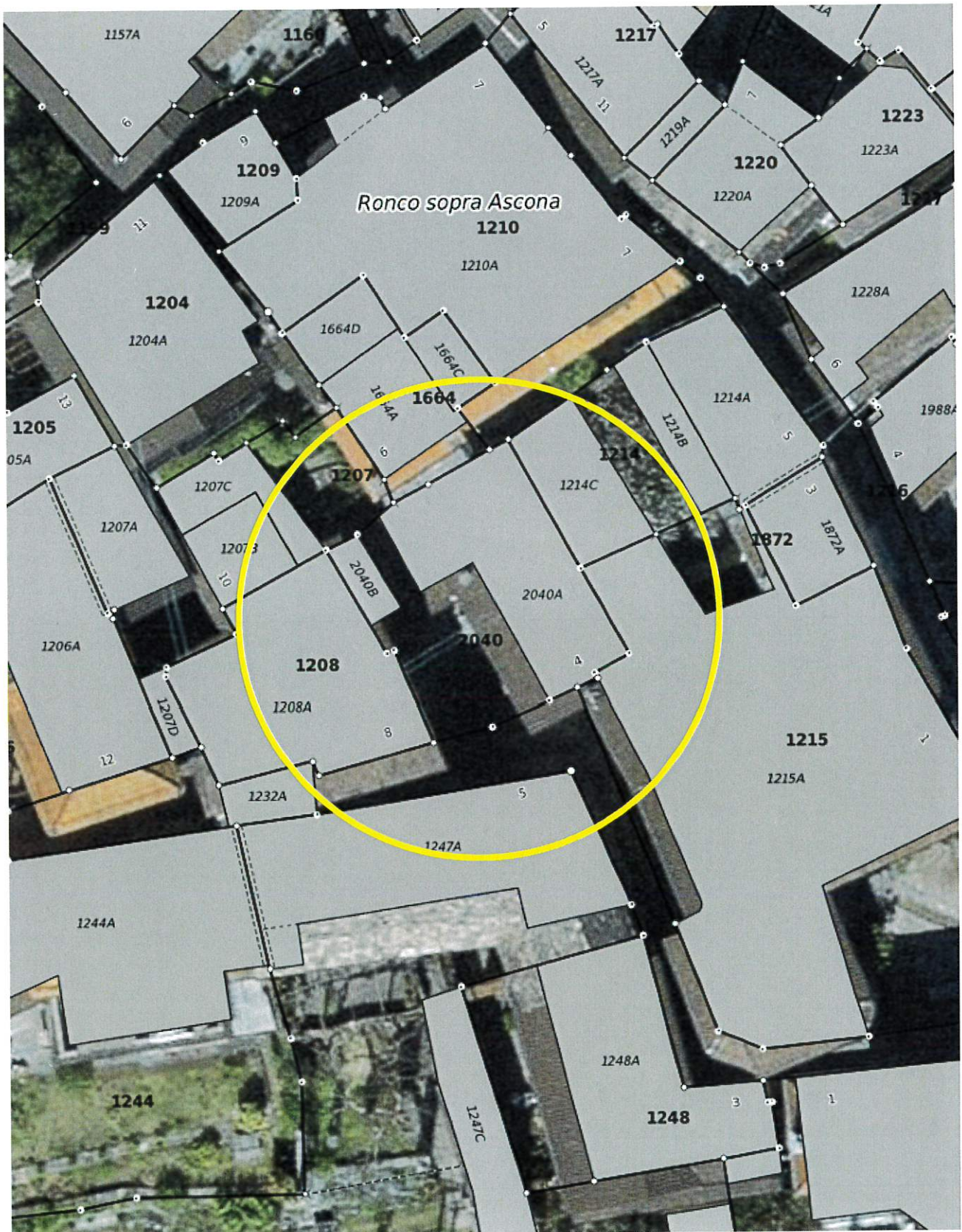


Estratto mappa catastale

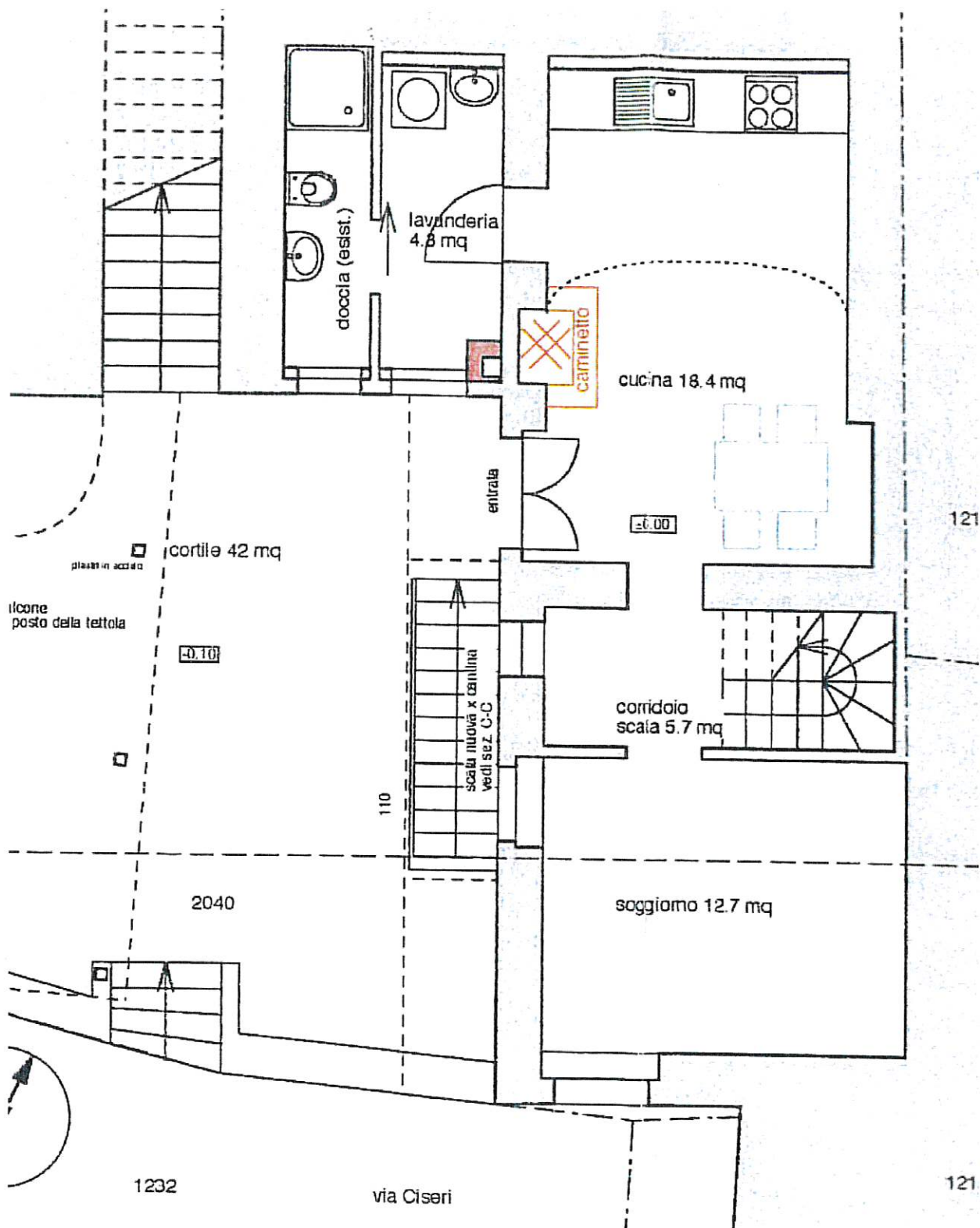


Legenda delle RDPP interessate		Tipo	Parte	Parte in %
		 Nucleo tradizionale NV	125 m ²	100.0%

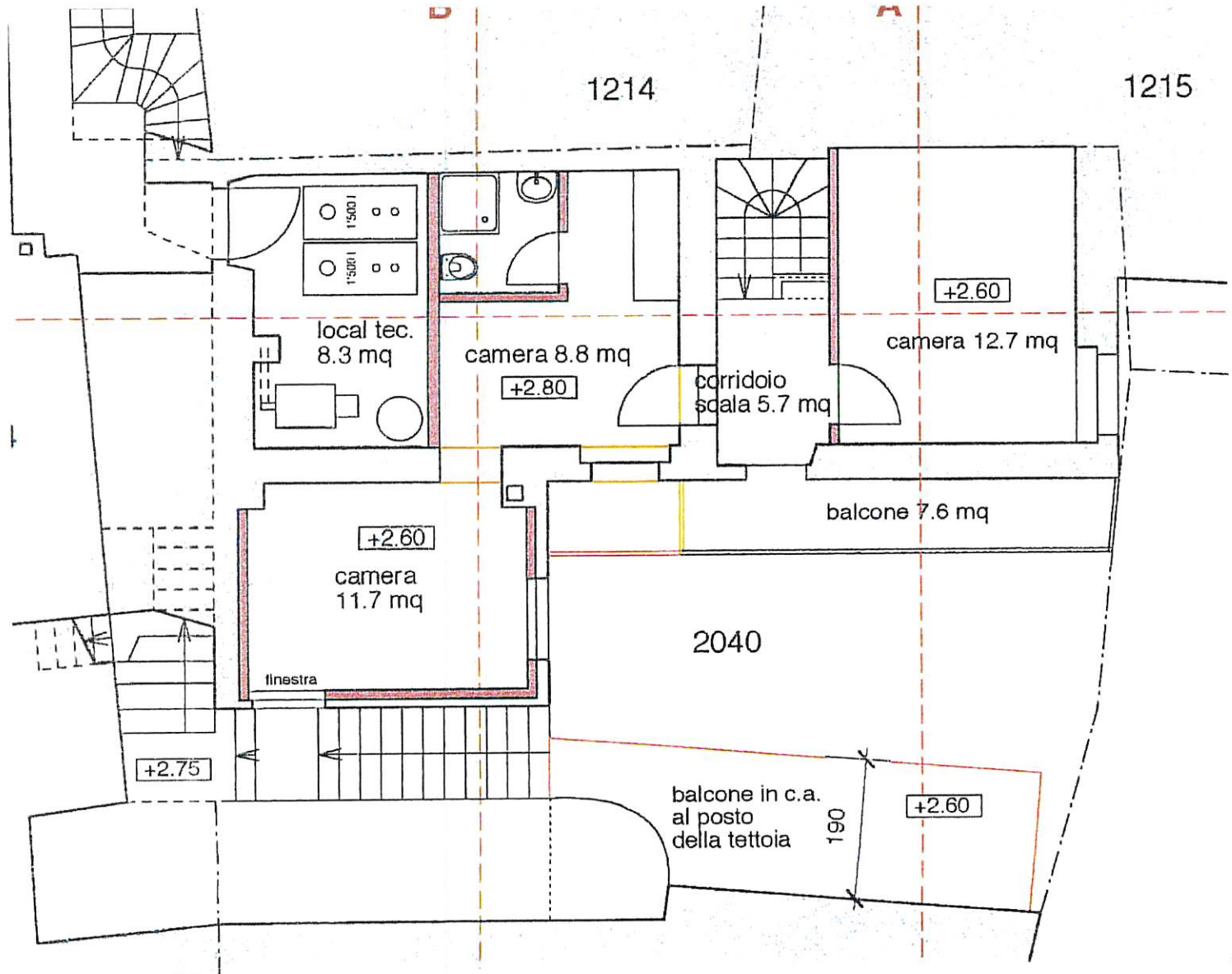
Estratto PR – Piano delle zone NV



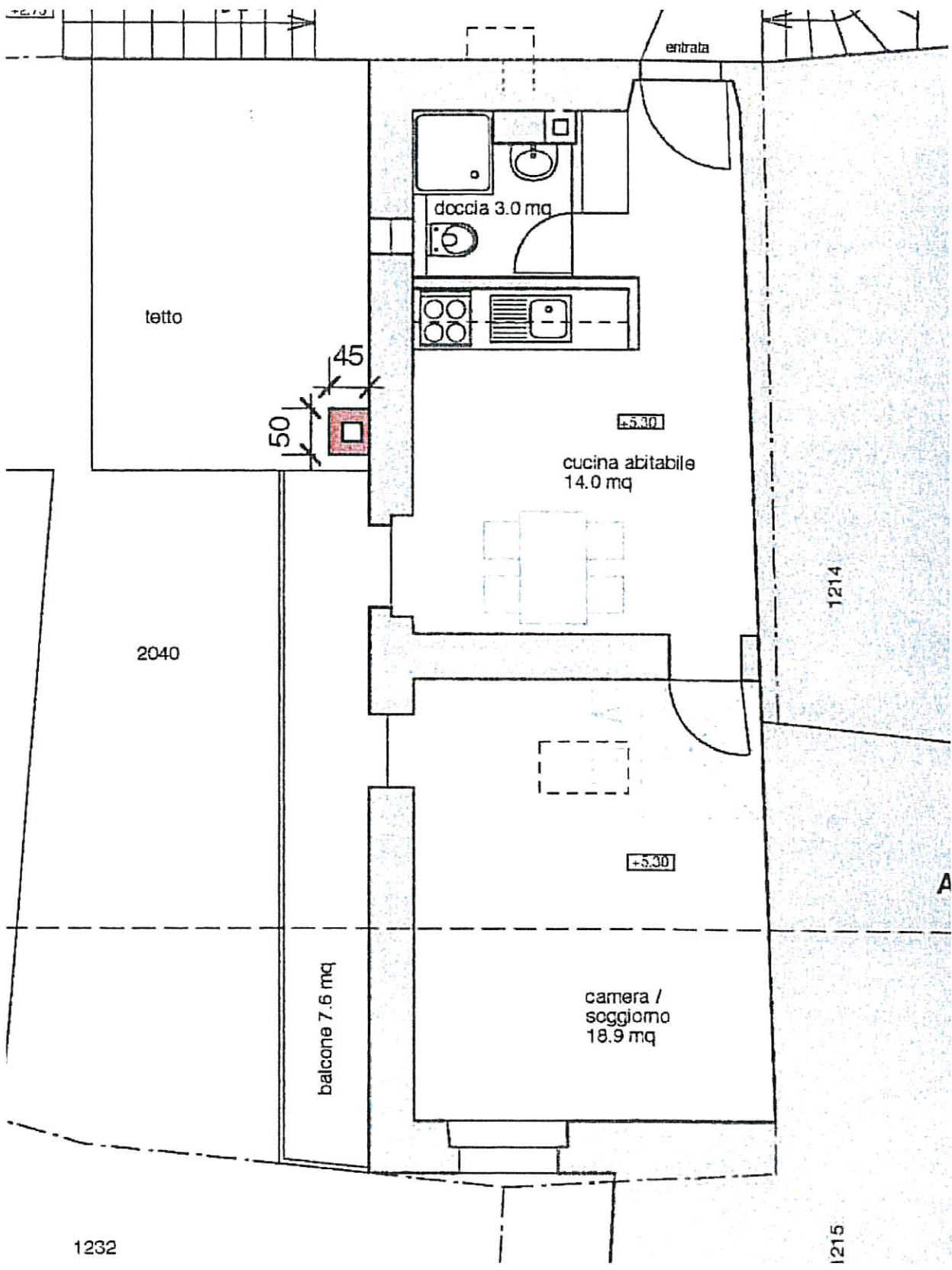
Planimetria – Foto aerea



Appartamento 1 – Piano terreno



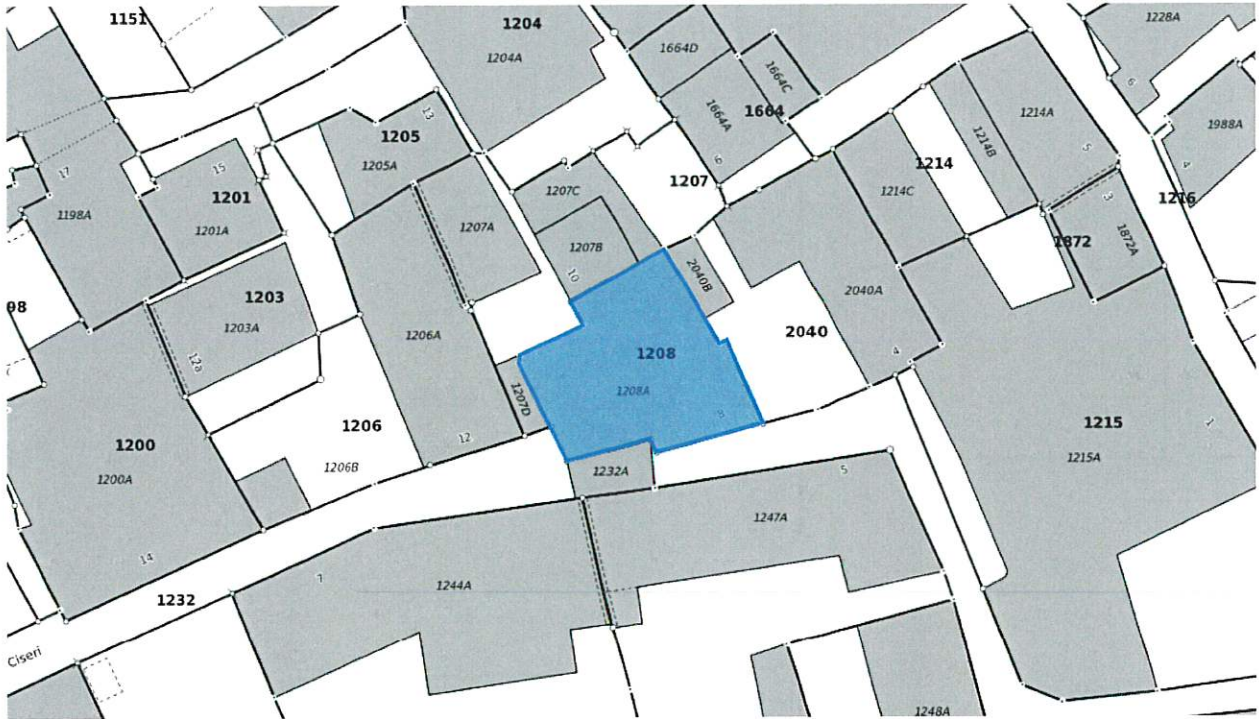
Appartamento 1 – Primo piano



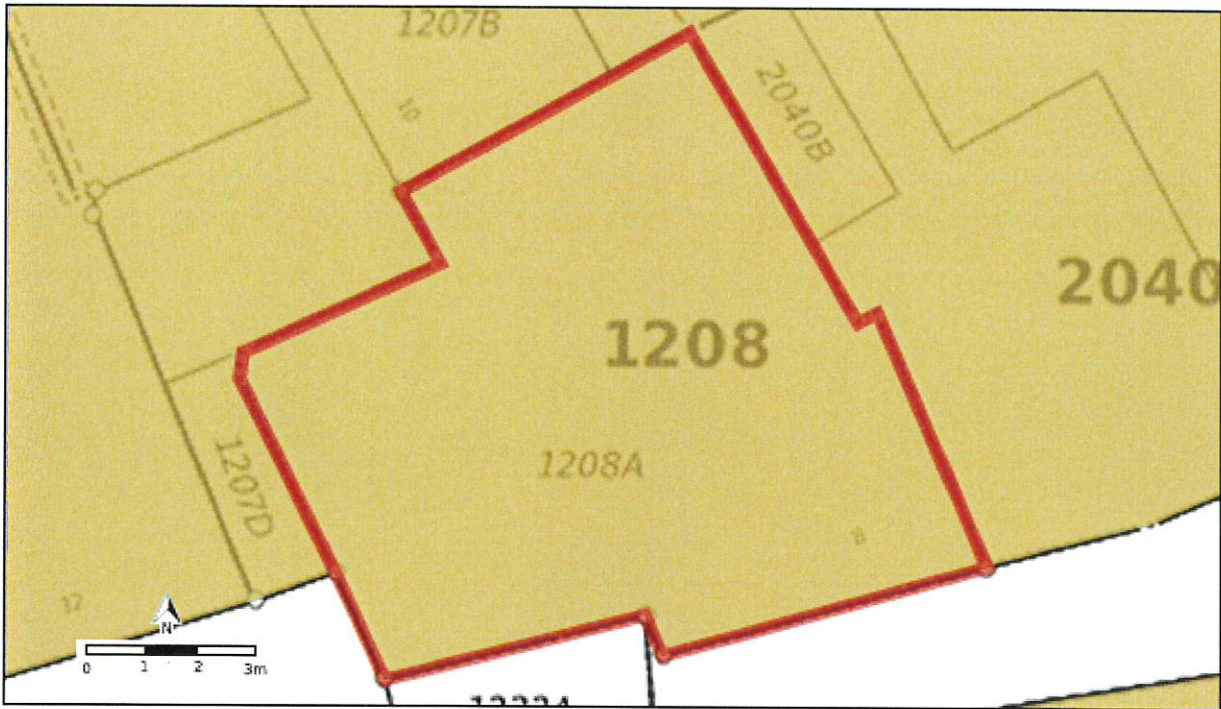
Appartamento 2 – Secondo piano


Allegato 2

Mapp. 1208

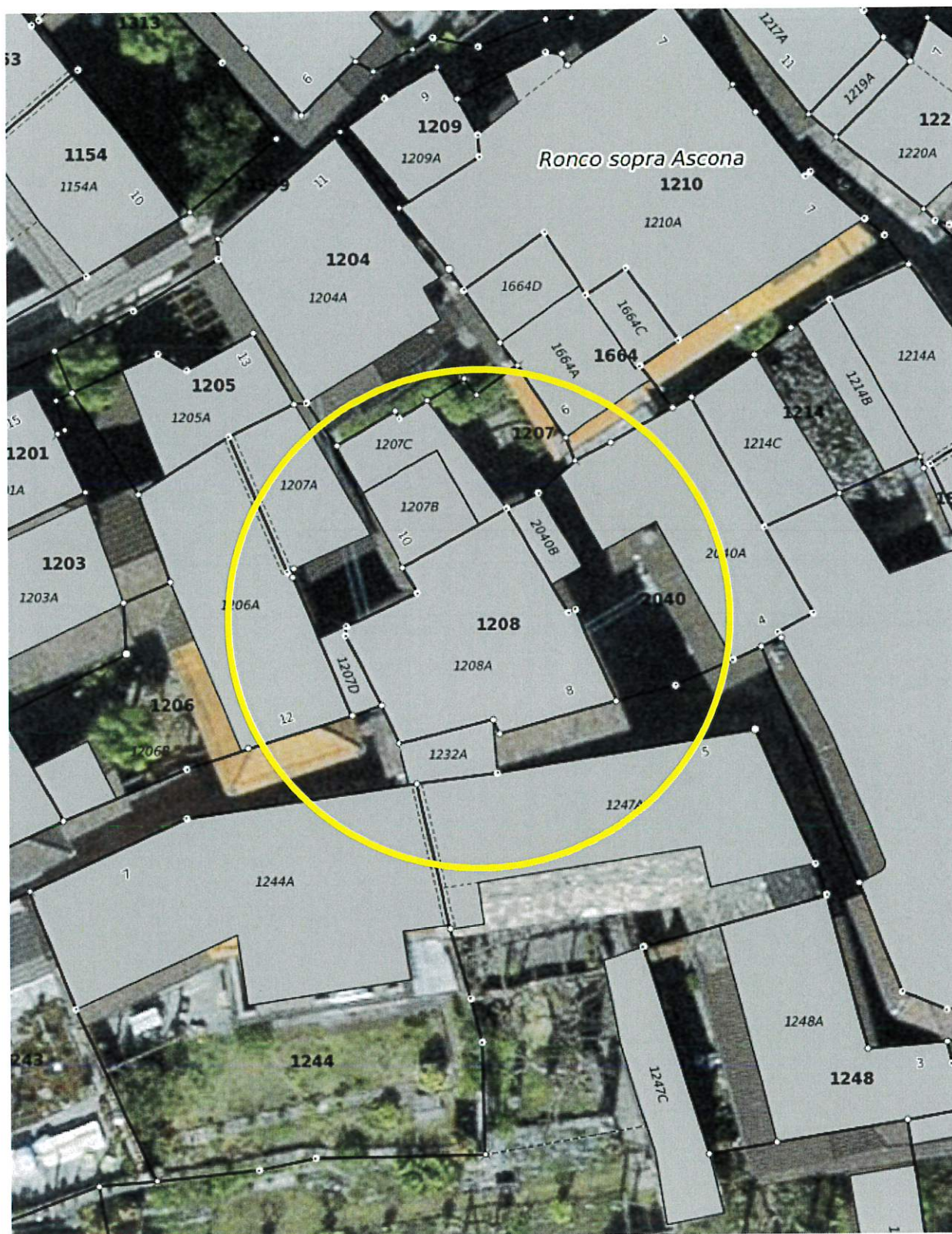


Estratto mappa catastale

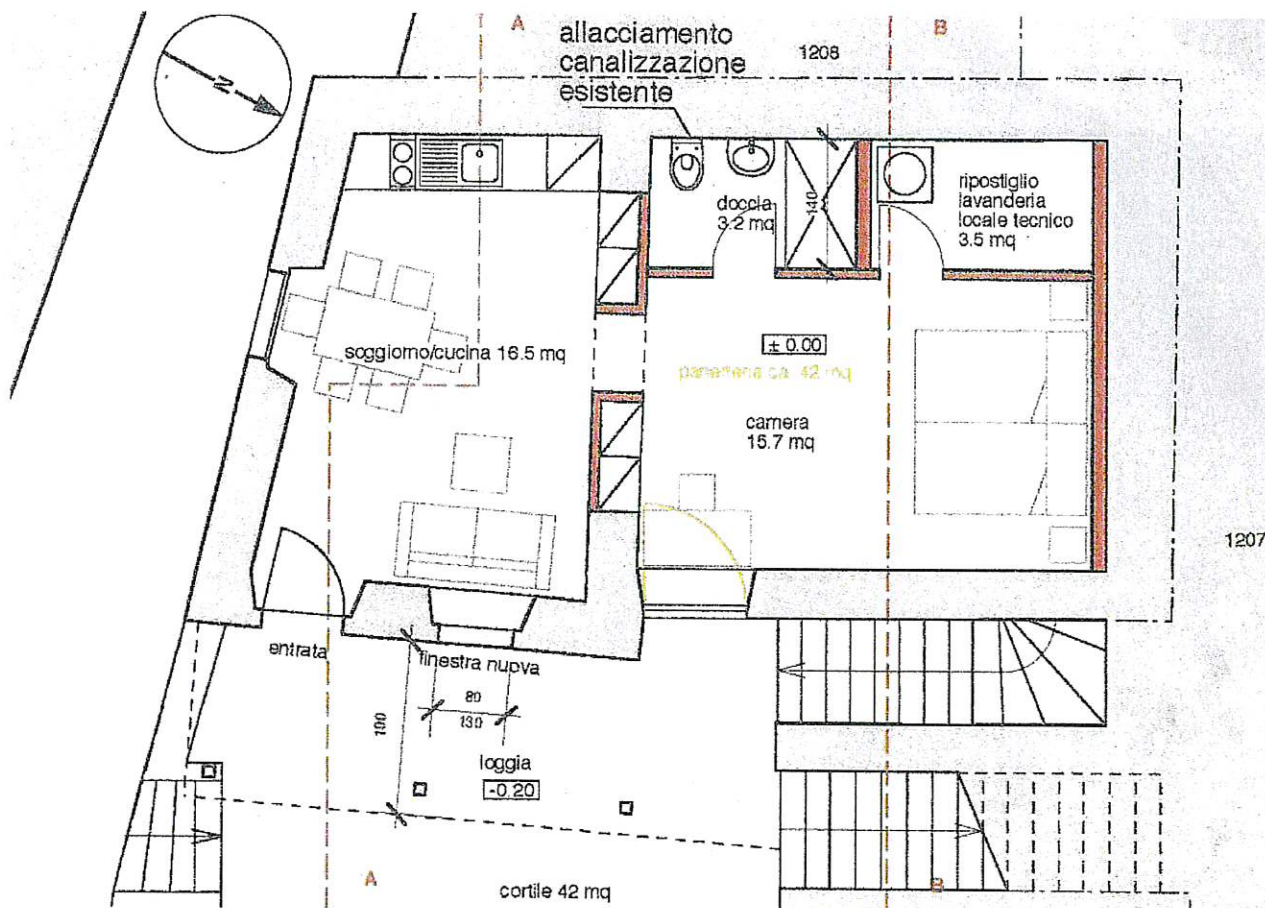


Legenda delle RDPP interessate		Tipo	Parte	Parte In %
		 Nucleo tradizionale NV	91 m ²	100.0%

Estratto PR – Piano delle zone NV



Planimetria – Foto aerea



Appartamento di 2 locali

Documentazione fotografica

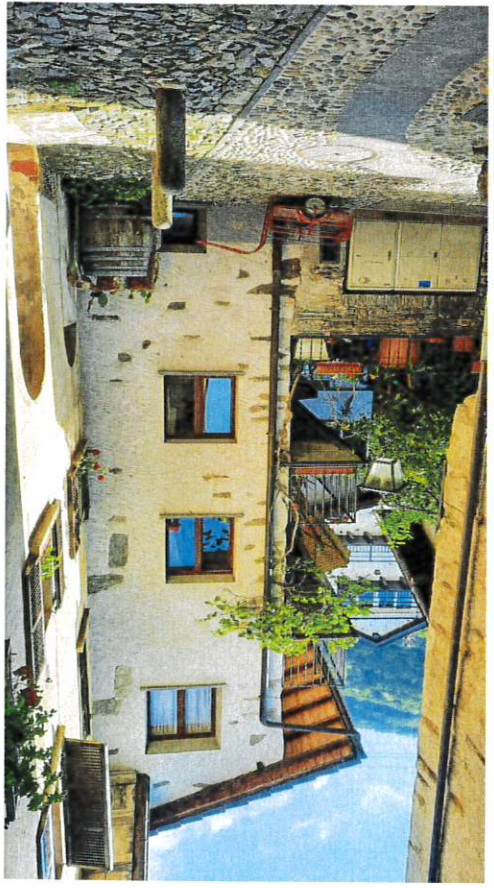
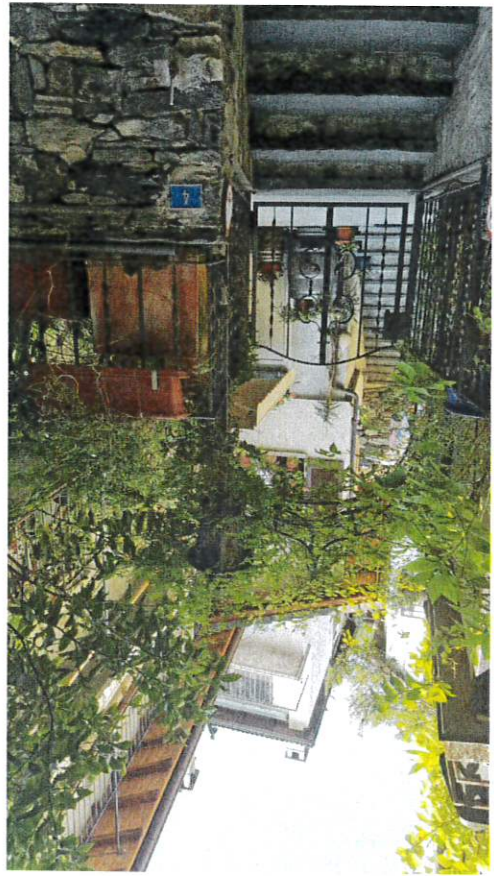
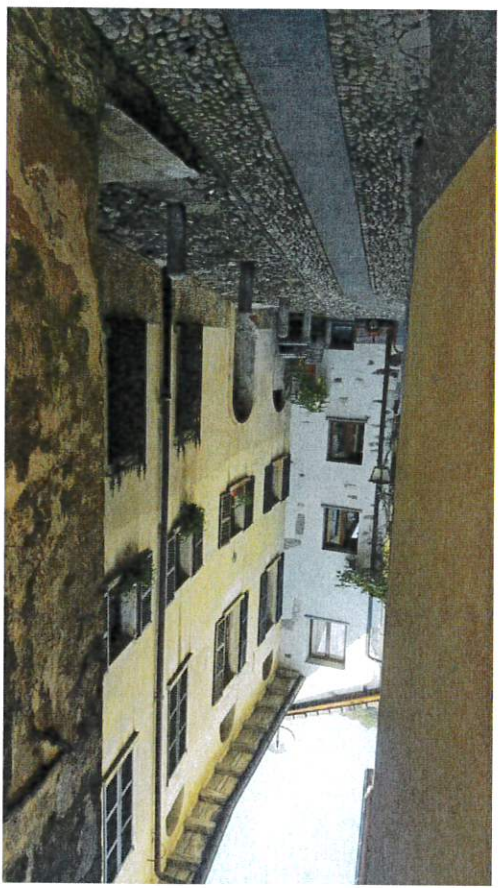


Mapp. 2040



Mapp. 1208

Prospetti



**Banca Raiffeisen Losone
Pedemonte Vallemaggia**

Via S. Materno 1
6616 Losone
Telefono 091 759 02 50
Telefax 091 759 02 55
www.raiffeisen.ch
mattia.salvadori@raiffeisen.ch
lisa.sartori@raiffeisen.ch

R:	bc
data:	05.12.22
visto:	A
va a:	
copie a:	
Provvisto:	

POSTA A

Lodevole
Comune di Ronco s/Ascona
a. c. att. Signor Roberto Salmina
Via Livurcio 4
6622 Ronco s/Ascona

A vostra disposizione:
Mattia Salvadori – 091 759 03 60
Lisa Sartori – 091 759 03 61

Losone, 1 dicembre 2022

Proposta indicativa di finanziamento (Proprietà Trailovic)

- **Acquisto Part. 2040 RFD Ronco s/Ascona;**
- **Acquisto foglio PPP 12282, fondo base 1208 RFD Ronco s/Ascona**

Egregio Signor Salmina

in riferimento ai colloqui avuti con il nostro Direttore, Signor Cristiano Terribilini, per la valutazione degli investimenti in oggetto, qui di seguito le sottoponiamo un **piano di finanziamento indicativo**, che non costituisce un'offerta vincolante e non impegna quindi le parti. In particolare la premessa indispensabile per poter valutare il credito è la ricezione dei dati contabili aggiornati del Comune e la delibera del consiglio comunale.

Scopo Acquisto della part. 2040 e della PPP 12282, fondo base part. 1208 RFD Ronco s/Ascona

Credito 1

Finanziamento: CHF 500'000.00

Forma: Credito ipotecario

Garanzie: Cartelle ipotecarie nominali di CHF 510'000.00 gravanti in 1°-3° rango la part. 2040 e CHF 200'000.00 gravante in 1° rango la PPP 12282, fondo base 1208 RFD Ronco s/Ascona.

Ammortamento CHF 4'000.- p.a. L'importo verrà addebitato a cadenza trimestrale (CHF 1'000.-/trimestre).

Credito 2

Importo CHF 200'000.00

Forma Prestito Ente Pubblico

Garanzia: Bianco Ente Pubblico

Ammortamenti CHF 1'000.- p.a. Importo minimo richiesto.

È data la possibilità di ammortamenti liberi di CHF 10'000.- p.a.

Prodotti

Ipotecche sulla parte garantita ipotecariamente e prestiti a tasso fisso per la parte senza coperture (bianco ente pubblico).

Di seguito riportiamo, a titolo indicativo, le condizioni al 01.12.2022:

Tipo	Durata	Tasso
Ipoteca/Prestito a tasso fisso	3 anni	1.82%
Ipoteca/Prestito a tasso fisso	5 anni	1.98%
Ipoteca/Prestito a tasso fisso	7 anni	2.11%
Ipoteca/Prestito a tasso fisso	10 anni	2.31%
Ipoteca/Prestito a variabile		2.25%

Documentazione da consegnare:

Messaggio municipale concernente gli investimenti in oggetto;
Risoluzione consiglio comunale concernente gli investimenti in oggetto;
Consuntivo 2021.

Tasse esame ed apertura incarto:

Per l'esame e la costituzione dell'incarto, la banca preleva una tassa di CHF 200.00.

Per domande o chiarimenti rimaniamo volentieri a disposizione.

Cordiali saluti

Banca Raiffeisen Losone Pedemonte Vallemaggia



Cristiano Terribilini
Presidente della Direzione



Mattia Salvadori
Resp. Clientela aziendale