
6600 LOCARNO
VIA CATTORI 5
TEL. 091/ 751 85 79
FAX 751 97 65
PRIV. 743 14 49

STUDIO D'INGEGNERIA
Fausto Mordasini
ING. STS-OTIA

Proprietà: Astifag AG, Hegiberg 8, 9527 Niederhelfenschwil

VALUTAZIONE OGGETTI

**PPP 11447 - 11448 - 11449 del fondo base part. no. 626 RFD del
comune di Orselina**

Locarno, dicembre 2016

INCARICO

I signori Spinelli Karim e Mirko Capri del settore immobiliare Sopraceneri, c/o Ufficio di esecuzione, mi hanno affidato l'incarico di eseguire la perizia estimativa delle PPP 11447, 11448, 11449 del fondo base n. 626 RFD di Orselina.

ALLESTIMENTO DEL RAPPORTO

Per l'allestimento del referto ho operato nel seguente modo:

- Presa visione incarico.
- Richiesta piani di PPP e attribuzioni all'amministrazione.
- Richiesta dati all'UT di Orselina e relativi alla zona in oggetto.
- Sopralluogo previo contatto telefonico, rilevamenti e documentazione fotografica.
- Valutazione.
- Stesura del rapporto e consegna in **3 copie cartacee + CD**

UBICAZIONE

Gli appartamenti in PPP in valutazione sono situati al mapp. no. 626 RFD di Orselina, in zona Alla Monda.

CONTENUTI (dati U. Registri)

PPP 11447 quota di PPP 85 / 1000

Comproprietà del fondo-part. 626 con diritto esclusivo sull'appartamento 1 blocco A/B composto di:
doccia-wc, scala, sottoscala e camera al piano cantina;
camera, bagno-wc, atrio, scala, soggiorno-cucina e balcone al piano terreno;
canna fumaria al primo, secondo, terzo e piano tetto, come al piano di ripartizione.

PPP 11448 quota di PPP 85 / 1000

Comproprietà del fondo-part. 626, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 2 blocco A/B composto di:
doccia-wc, scala, sottoscala e camera al piano cantina;
camera, bagno-wc, atrio, scala, soggiorno- cucina e balcone al piano terreno;
canna fumaria al primo, secondo, terzo e pianto tetto, come al piano di ripartizione.

PPP 11449 quota di PPP 78 / 1000

Comproprietà del fondo-part. 626, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 3 blocco A/B composto di:
camera, doccia-wc, atrio, soggiorno-cucina e balcone al primo piano;
canna fumaria al secondo, terzo e piano tetto, come al piano di ripartizione.

N.B.: Il tecnico comunale mi ha informato che per il no. 1 è stata chiesta l'autorizzazione per la divisione dei due piani.
Il citato signore mi ha confermato che è stata inoltrata l'opposizione a tale richiesta.
Il sottoscritto valuterà l'appartamento nella situazione che si presenta attualmente, cioè come Duplex.

COSTATAZIONI

Al sopralluogo esperito ho constatato quanto segue:

UBICAZIONE

Gli oggetti da valutare sono situati nel comune di Orselina.

Più in particolare l'ubicazione è in via Patocchi no civico 26.

Il particellare situato a valle della citata strada confina con la medesima.

I posteggi pubblici a disposizione si trovano in zona blu.

Da qui l'importanza dei posteggi privati a disposizione.

CONTENUTI

Il particellare in oggetto comprende due stabili costituiti in PPP.

La costruzione più vicina alla strada è denominata A- B mentre quello più a valle C - D.

Il blocco A-B comprende 5 appartamenti.

I 3 appartamenti da valutare si trovano tutti nello stabile A- B.

L'accesso a questo edificio avviene attraverso la rampa (ampia) la quale permette alle automobili di raggiungere sia i posteggi esterni che quelli coperti ubicati sul tetto e sotto la rampa.

Da questo punto attraverso il lift si raggiungono i vari piani, rispettivamente i 2 blocchi.

Gli appartamenti no. 1 e 2 sono Duplex e si trovano al piano più basso. Come indicato il no. 1 è suddiviso in 2 parti.

Per il 3 l'ubicazione è al livello - 2 lato ovest.

A valle del blocco C - D vi è una piscina con relativi spogliatoi e servizi igienici.

Questi elementi sono in comune a ogni singola PPP.

Composizione:**App. no. 1 PPP 11447 85 / 1000****P. Cantina:**

WC - doccia

Camera

Scala al p. terreno

Sottoscala

N.B.: al momento dell'approvazione del progetto, questo locale era indicato come cantina in quanto i parametri di P. regolatore non permettevano di inserire questo vano come abitazione.

Successivamente vi è stata la revisione di P.R. e queste parti (cantina) sono stati trasformati in abitazione (maggior indice a disposizione).

Attualmente a questo piano è stato chiuso l'accesso alla scala e eseguito a nuovo una cucina così da rendere questo locale indipendente.

P. Terreno:

Atrio entrata

Scala

Camera

WC - bagno

Soggiorno - cucina - balcone

App. no. 2 PPP 11448 85 /1000

P. Cantina come app. no. 1 (prima della recente modifica)

P. Terreno come app. no. 1

App. no. 3 PPP 11449 78 /1000 1° Piano

Entrata est, atrio

WC - doccia

Camera

Soggiorno - cucina

Balcone sud

Dati tecnici

Lo stabile in oggetto (A - B) è stato ultimato circa 10 anni fa.

La struttura è la seguente:

- Muratura interrata in calcestruzzo armato con isolamento impermeabile e protezione.
- Muratura ai piani superiori in blocchi isolanti spess. 30 cm (Haga); intonacata e finitura minerale alle facciate.
- Solette in calcestruzzo armato con giunto di lavoro agli appartamenti divisori.
- Muratura di separazione app. spess. 15 cm con due tavolati di diverso materiale (blocchi di cotto - BKS).
- Soffitti in gesso e tinteggio.
- Pavimenti: isolamento termica, betoncino, finitura in piastrelle; parquet alle camere.
- Riscaldamento ad olio con serpentine a pavimento; stufa a legna.
- Serramenti in legno con doppi vetri.
- Servizi igienici e combinazione cucine di ottima qualità.
- Rolladen alle finestre. Comando elettrico a quelli al lato sud (tubi vuoti per le altre).
- Tetto a due falde, struttura in legno e copertura in tegole.
- Citofono con videocamera ad ogni appartamento.

Esterno:

Allacciamenti acque luride al collettore comunale.

Accesso tramite rampa in calcestruzzo con accesso ai posteggi scoperti e a quelli coperti.

Portone elettrico con telecomando.

Bucalettere all'esterno.

Piscina:

Basamento in calcestruzzo e vasca prefabbricata dim. (8.50 x 4.00).

Compreso impiantistica, doccia esterna, spogliatoi, e attorno lastre di granito.

Il rimanente è sistemato a prato verde con l'inserimento di alcune piante.

- I dati di P. regolatore indicano l'oggetto in zona con Rsi con i.s.= 0,7; (attualmente raggiunto).

Le informazione assunte presso l'UT comunale indicano i 3 appartamenti come primari.

Al sopralluogo esperito ho constatato che lo stato di manutenzione dei singoli appartamenti in oggetto è da considerare buono.

Parti comuni: (v. piani di PPP allegati)

App. no. 1: Cantina **AA**
Giardino **AP**
Autorimessa + rip. **C**
Sottobalcone **Q**

App. no. 2: Cantina **AB**
Giardino **AQ**
Autorimessa + rip. **B**
Sottobalcone **R**

App. no. 3: Cantina Y (blocco C - D)
 Post. coperto **AC**
 Spogliatoio **AD**
 Spogliatoio **AE**
 Spogliatoio **AF**
 Spogliatoio **AG**
 Spogliatoio **AJ**
 Spogliatoio **AK**
 Spogliatoio **AL**
 Giardino **AR**
 Giardino **AS**
 Autorimessa + rip. **E**
 Autorimessa + rip. **F**
 Posteggio **G**
 Cantina **O**
 Cantina **S** (blocco C - D)

La superficie utile netta (SUN) degli appartamenti è:

<u>no. 1:</u>	p. cantina	mq	40.00			
	p. terreno	mq	<u>63.00</u>	balcone	mq	16.00
		totale	mq	<u>103.00</u>		

no. 2: come 1

<u>no. 3:</u>	1° Piano:	mq	<u>54.00</u>	balcone	mq	16.00
---------------	-----------	----	--------------	---------	----	-------

Superficie di computo per la valutazione:

no. 1	mq	103	+	$\frac{16.00}{2}$	=	<u>mq 111.00</u>
no. 2	mq	103	+	$\frac{16.00}{2}$	=	<u>mq 111.00</u>
no. 3	mq	54	+	$\frac{16.00}{2}$	=	<u>mq 62.00</u>

La vista che si gode verso il golfo in particolare dall'app. no. 3 è molto buona e le fotografie allegate lo dimostrano.

Va precisato che le costruzioni in collina permettono di avere una buona e in alcuni casi ottima vista verso il basso ma il costo è elevato.

Nel nostro caso tutto lo scavo è stato eseguito in roccia con costi non indifferenti.

La sistemazione esterna (muri, camminamenti, parti pavimentate in granito) è stata onerosa.

In fase di vendita non sempre questi costi possono essere riproposti.

Su mia richiesta l'amministrazione mi ha informato circa il prezzo di locazione dell'app. in duplex del no. 2 e 3; regolarmente locati.

Per il no. 2 il prezzo è di fr. 2'350.-- mensili mentre per il no. 3 è di fr. 1'300.--

VALORI BASE

Il prezzo di riferimento deve essere di tipo venale.

Disponendo dei valori di locazione degli app. no. 2 e 3 ritengo di attribuire il prezzo attraverso la ponderazione del valore metrico e quello a reddito.

Per quello metrico occorre rilevare che già da circa un anno, l'interesse per l'immobiliare è in calo.

Inoltre, come indicato in precedenza i 3 appartamenti sono indicati come residenze primarie.

Di conseguenza la vendita è più difficoltosa rispetto a una secondaria.

Valore metrico:

La vetustà è del 10% circa.

App. Duplex:

situati al p. cantina e P.T..

Preciso che se la vista al P.T. è discreta, quella al p. Cantina è impedita a causa dell'antistante blocco (C - D).

Considerato il valore a nuovo per un appartamento con queste caratteristiche in fr. 6'500/mq; il valore attuale viene indicato in **fr. 5'850.--**

Per quanto concerne il no. 1, qualora venisse considerato la doppia destinazione:

App. al P.Cantina in monolocale e app. al P. terreno

Il prezzo di riferimento metrico per quello al P.T. dovrà essere maggiore (a causa della vista) rispetto al monolocale al P.Cantina.

Di conseguenza ritengo di indicare in **fr. 6'300/mq** per l'app. al P. terreno e **5'550.--** per il monolocale.

App. no. 3:

Buona vista verso il golfo.

Posizionato al 1° Piano.

Prezzo di riferimento **6'600 fr/mq.**

Va precisato che a questo appartamento sono stati assegnati 4 posteggi, 7 spogliatoi e 3 cantine.

E' evidente che questi incidono in maniera importante sul valore complessivo dell'appartamento.

Assegnazione:Autorimessa + ripostiglio:

vista la scarsità di posteggi pubblici nella zona il prezzo di riferimento è di **fr. 45'000.--** per posto auto.

Posteggio esterno:**fr. 15'000.--**Posteggio coperto:**fr. 40'000.--**Cabine AA - BB:

(ca mq 20.00)

fr. 20'000.--Cantina O:**fr. 10'000.--**Cantina S:**fr. 15'000.--**Cantina Y:**fr. 10'000.--**Spogliatoio:**fr. 2'000.--**

VALORE REALE**App. no. 1 Duplex:**

Ho appreso che alla richiesta di trasformazione dei vani al P. Cantina; rispettivamente P. Terreno, è stato interposto ricorso.

Il sottoscritto ritiene di indicare il valore come duplex e PPP 11447 d cui:

App. no. 1: Duplex

Appartamento:	mq	111.00	x	5'850.--	=	<u>fr. 649'350.--</u>
Cantina A - A:		a calcolo				20'000.--
Autorimessa + rip.:		a calcolo				<u>45'000.--</u>
				Totale		<u>65'000.--</u>

App. no. 2: Duplex

Appartamento:	mq	111.00	x	5'850.--	=	<u>fr. 649'350.--</u>
Cantina A - B:		a calcolo				20'000.--
Autorimessa + rip. B:		a calcolo				<u>45'000.--</u>
				Totale		<u>65'000.--</u>

App. no. 3:

Appartamento:	mq	62.00	x	6'600.--	=	<u>fr. 409'200.--</u>
Posteggio cop AC:		a calcolo				40'000.--
Autorimessa + rip. E:		" "				45'000.--
Autorimessa + rip. F:		" "				45'000.--
Posteggio est. G:		" "				15'000.--
Cantina Y:		" "				10'000.--
Cantina O:						10'000.--
Cantina S:		" "				15'000.--
Spogliatoi	7:		7	x	2'000.--	<u>14'000.--</u>
				Totale		<u>194'000.--</u>

VALORE A REDDITO

Secondo valore di locazione reale (per quelli locati no. 2 e 3).

Tasso di capitalizzazione 3,4%

Duplex no. 1:

$$\begin{array}{l}
 \text{Locazione (ipotetica) annua: } 2'350.-- \quad \times \quad 12 \quad = \quad \text{fr.} \quad 28'200.-- \\
 \text{Valore a reddito} \quad \quad \quad \frac{28'200}{3,4} \quad \times \quad \frac{100}{3,4} \quad = \quad \text{fr.} \quad \underline{829'410.--}
 \end{array}$$

Duplex no. 2:

$$\begin{array}{l}
 \text{Locazione (ipotetica) annua:} \quad 2'350.-- \times 12 \quad = \quad \text{fr} \quad 28'200.-- \\
 \text{Valore a reddito} \quad \quad \quad \frac{28'200}{3,4} \quad \times \quad \frac{100}{3,4} \quad = \quad \text{fr.} \quad \underline{829'410.--}
 \end{array}$$

App. no. 3:

$$\begin{array}{l}
 \text{Locazione reale annua:} \quad 1'300.-- \quad \times \quad 12 \quad = \quad \text{fr} \quad 15'600.-- \\
 \text{Valore a reddito} \quad \quad \quad \frac{15'600}{3,4} \quad \times \quad \frac{100}{3,4} \quad = \quad \text{fr.} \quad \underline{458'820.--}
 \end{array}$$

VALORE VENALE

Con ponderazione tra i due valori indicati:

App. no. 1 PPP 11447: fr. 740'000.--
Assegnazioni: fr. 65'000.--
fr. 805'000.--

App. no. 2 PPP 11448: fr. 740'000.--
Assegnazioni: fr. 65'000.--
fr. 805'000.--

App. no. 3 PPP 11449: fr. 435'000.--
Assegnazioni fr. 194'000.--
fr. 629'000.--

Ringrazio per l'incarico e porgo i migliori saluti

Ing. F. Mordasini