
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: **SIMONA Luigi, via Remorino 5,
6648 Minusio**

VALUTAZIONE OGGETTO

Fondo base n. 2873 RFD del comune di Minusio - PPP 12480

Locarno, marzo 2018

INCARICO

Sono stato incaricato dai signori Spinelli Karim e Capri Mirko del Settore immobiliare Sopraceneri, c/o Ufficio di esecuzione di Locarno, di eseguire una perizia estimativa dell'appartamento PPP 12480 del fondo base n. 2873 RFD di Minusio.

ALLESTIMENTO DEL RAPPORTO DI STIMA

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

- Presa visione incarico.
- Sopralluogo per visione oggetto, rilevamenti e documentazione fotografica.
- Richiesta dati all'ufficio tecnico comunale.
- Stesura del rapporto e presentazione in **3 copie cartacee oltre invio per mail**

Il terreno non è soggetto a inquinamento secondo le direttive in materia.

UBICAZIONE

L'appartamento in oggetto di valutazione è situato a Minusio al mappale n. 2873 più in particolare in Via Remorino 5 ed è parte integrante di uno stabile di 4 piani oltre al P.T.

CONTENUTI

Descrizione del foglio di proprietà per piani (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 2873, con diritto esclusivo sull'appartamento n. 15 composto di:

5 locali, cucina + servizi, locale guardaroba, balcone e vasca fiori al IV piano attico, come al piano di ripartizione

COSTATAZIONI

Al sopralluogo esperito ho constatato quanto segue:

UBICAZIONE: L'appartamento da valutare si trova a Minusio in via Remorino 5.
Il posto è raggiungibile a piedi sia da Via Simen che da via San Gottardo.
Con l'automobile l'accesso avviene da via San Gottardo in quanto via Remorino è una strada a senso unico.

CONTENUTI: L'appartamento si trova al piano attico (4° Piano).
Lo stabile, costruito circa 18-20 anni fa presenta al p. sotterraneo le autorimesse e cantine.

La PPP no. 12480 (15) è così composta:

L'entrata avviene da nord

- Corridoio
- 4 camere da letto
- Cucina
- Soggiorno - pranzo - uscita sud terrazza
- Guardaroba
- Locale WC - 2 locali doccia, locale WC-bagno
- Balcone sud con vasca fiori.

La vista verso il lago è discreta.

Assegnazioni: All'appartamento sono stati assegnati:
4 posteggi interni (**BB,BC, BD,BM**)
Cantina (**AP**)

Il valore di stima ufficiale dell'appartamento è di Fr. 466'743.-

Dati tecnici

La casa è stata costruita circa 20 anni fa; di conseguenza i criteri per quanto concerne il risparmio energetico e isolamento rispettano le normative in vigore.

- La struttura è in calcestruzzo armato.
 - Murature intonacata e pitturata.
 - Serramenti in PVC con doppi vetri.
 - Riscaldamento ad olio con serpentine a pavimento.
 - Rivestimento pavimenti in parte marmo, piastrelle ai servizi igienici e legno alle camere.
 - Rolladen alle aperture a comando elettrico.
 - Combinazione cucina e servizi igienici in buono stato.
 - Tetto piano.
- Il sopralluogo ha dimostrato che l'appartamento è in buono stato.

La zona di P.R. è R5.

Le informazioni avute dall'U.T. comunale hanno confermato che si tratta di un appartamento a carattere primario.

Rilevo che mi è stato indicato che è possibile richiedere tramite notifica la possibilità di trasformazione in secondario. Cosa questa certamente interessante in particolare dal profilo finanziario.

La superficie utile netta (SUN) dell'appartamento è di mq 155.00

Per la terrazza la superficie è di mq 80.00

Per il comuputo la sup. di riferimento è di $\frac{80}{4} = \underline{20.00 \text{ mq}}$

Sup. complessiva app: mq 155.00 + 20.00 = 175.00 mq

VALORI BASE

Appartamento no. 15: La vetustà è del 12% ca.
Come visto la struttura rispetta le attuali direttive per il risparmio energetico e fonico.
L'ubicazione è buona e la tranquillità è garantita.
Si tratta inoltre di un appartamento situato al piano attico.
Ritengo che con queste caratteristiche il valore a nuovo può essere indicato in Fr. 7'000.--/mq.
Il valore attuale considerata la vetustà è di **Fr. 6'200.--**

Autorimessa: Vista la scarsità di posteggi pubblici nelle zona, il valore per ogni singolo posto auto in autorimessa è di **Fr. 45'000.--**

Cantina: Di discreta superficie: valore **Fr. 25'000.--**

VALORE VENALE

Appartamento no. 15:	mq	175.00	x	6'200.--	=	Fr. 1'085'000.--
4 posti auto:	pzi	4	x	45'000.--	=	Fr. 180'000.--
Cantina:	a calcolo				=	<u>Fr. 25'000.--</u>
				Totale		<u>Fr. 1'290'000.--</u>

Arrotondati in **Fr. 1'300'000.--**

Certo di aver operato secondo scienza e coscienza, ringrazio per l'incarico e porgo i migliori saluti

Ing. F. Mordasini