

---

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