
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:

PELAGALLO Flaminia, 6600 Muralto

VALUTAZIONE OGGETTO

Foglio PPP 1739 del fondo base n. 390 RFD di Ascona

Locarno, giugno 2020

INCARICO

Sono stato incaricato dai signori Spinelli Karim / Capri Mirko , Settore immobiliare Sopraceneri, c/o Ufficio di esecuzione di Locarno, di eseguire una perizia estimativa dell'appartamento PPP 1739 del fondo base n. 390 RFD di Ascona.

ALLESTIMENTO DEL RAPPORTO DI STIMA

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

- Presa visione incarico.
- Sopralluogo per visione esterna, documentazione fotografica, rilevamenti necessari alla valutazione.
- Richiesta piani PPP al geometra competente.
- Stesura del rapporto e presentazione in **3 copie cartacee oltre invio per mail**

L'oggetto non è inserito nell'elenco dei siti inquinati.

UBICAZIONE

L'oggetto in valutazione PPP 1739 è inserito in uno stabile di 3 piani + attico e cantinato situato ad Ascona in via Pisoni 5.

CONTENUTI

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 390 con diritto esclusivo sull'appartamento no. 1 di:
due locali, atrio, cucina + servizi al piano terreno, come al piano di ripartizione

Quota di PPP 54 / 1000

Valore di stima ufficiale Fr. 110'824.--

COSTATAZIONI

Al sopralluogo esperito (solo dal lato esterno in quanto impossibile accedere a visionare i locali); ho constatato quanto segue:

UBICAZIONE:

L'appartamento, inserito in uno stabile di 3 piani oltre all'attico e cantinato e autorimessa, si trova ad Ascona in via Pisoni no. 5.

La citata strada, essendo una trasversale è di scarso traffico.

CONTENUTI:

L'appartamento si trova al P.T. dello stabile lato nord-est ed è così composto: (v. all.)

- Entrata e atrio
- Cucina abitabile
- Camera da letto
- WC – bagno

Lavanderia in comune.

Privo di posteggio.

Vi è la possibilità di affitto di box auto nello stabile.

Pure possibile l'utilizzo della terrazza del tetto.

Dati tecnici

Si tratta di una costruzione eseguita agli inizi del 1970. Di conseguenza la vetustà è di 50 anni ca.

La composizione è la seguente:

- Muratura perimetrale intonacata e pitturata.
- Serramenti in PVC con doppi vetri.
- Riscaldamento ad olio con radiatori.
- Rivestimento pavimento in legno (parquet).
- Copertura piana stabile.
- Allacciamenti acqua, luce, acque luride collegate al collettore comunale.

Trovandosi al P.T. e al lato nord-est la vista e rispettivamente la luce naturale è limitata.

La superficie dell'appartamento è di mq 64.75

VALORI

Il valore venale da indicare, viste le caratteristiche indicate in precedenza deve essere ottenuto attraverso la ponderazione del valore metrico e quello dell'ipotetico valore a reddito.

VALORE METRICO: Tenuto conto della vetustà tecnica, del fatto che l'appartamento non dispone di posteggio della la vista e la luce limitata, nonché del fatto che attualmente (a causa anche dell'elevato numero di oggetti a disposizione), il mercato immobiliare è in ribasso.
Di conseguenza il valore di riferimento viene indicato in **Fr. 4'200.--/mq**

REDDITO: Viste le caratteristiche indicate in precedenza, il reddito annuo è di Fr. 1'000 x 12 = **Fr. 12'000.—**

Il tasso di capitalizzazione viene indicato nel **3.4%**

VALORE METRICO

Appartamento: mq 64.75 x 4'200.-- = Fr. 271'950.—

VALORE A REDDITO

Fr. 12'000 x 100 = Fr. 352'941.—
 3.4

VALORE VENALE

Il valore venale di riferimento è di:

Fr. 300'000.--

Certo di aver operato secondo scienza e coscienza, ringrazio per l'incarico.

Ing. F. Mordasini