
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: **BAECHTOLD Josè, Via San Jorio 21b
Locarno**

STIMA PERITALE

**Fondo base n. 2845 RFD e Quota di comproprietà coattiva A 1/5
del fondo base 2850 RFD di Locarno**



Locarno, settenbre 2022

INCARICO

L'Ufficio di esecuzione di Locarno raopresentato da Spinelli Karim / Capri Mirko, Settore immobiliare Sopraceneri, c/o Ufficio di esecuzione, mi ha affidato l'incarico di allestire una perizia estimativa del part .2845 e della quota di comproprietà coattiva A 1/5 del fondo base 2850 RFD di Locarno

ALLESTIMENTO DEL RAPPORTO DI STIMA

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

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

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

UBICAZIONE

Il mappale no. 2845 e la coattiva (mapp. no. 2850) in valutazione sono ubicati nel comune di Locarno in zona Roncaccio a Solduno.

CONTENUTI

Mapp. no. 2850:

Mappale di complessivi mq 118.00 così composto:

A	mq	86	EDIFICIO
NE	mq	32	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

Comproprietà coattiva:

A	1/5	Part. 2845	RF di Locarno
B	1/5	Part. 4798	RF di Locarno
C	1/5	Part. 2846	RF di Locarno

Mapp. no. 2845 :

NE	mq	1'077	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- HUMES
			- RIVESTIMENTO DURO
			- BOSCO

Proprietà:

BAECHTOLD Josè Carlo, 10.09.1982

Modo di acquisto

Compravendita, DG 2469/01.03.2019

Donazione, DG 2470/01.03.20

COSTATAZIONI

Al sopralluogo esperito ho constatato quanto segue:

UBICAZIONE:

I due particellari in valutazione, vicini tra loro si trovano nel comune di Locarno a Solduno.

Il luogo è raggiungibile da via delle Vigne, strada stretta che si diparte verso monte dalla strada carrozzabile della valle Maggia.

La strada è a fondo cieco e gli oggetti si trovano alla fine della strada.

CONTENUTI:

Part. 2845:

Confina a sud con il part. 2849.

Di conseguenza non vi è un accesso diretto alla strada di basso cabotaggio.

Il terreno è composto da una parte preponderante strutturata a vigna e la parte alta da bosco (183 mq).

La pendenza è discreta.

Part. 2850:

Composto da una costruzione con 5 posti auto; buona struttura porta a ribalta.

Del particellare in valutazione il sig. Baechtold Josè è proprietario per 1/5.

CARATTERISTICHE

Le caratteristiche dei 2 particellari sono le seguenti:

Part. 2845:

Si tratta di un terreno non edificato.

Costituito da una parte bassa edificabile sistemata a vigna con una superficie di mq 894.

La parte alta (mq 183) è bosco.

Successivamente alla compera del 2019 il nuovo proprietario ha inoltrato un progetto per la costruzione di una casa a carattere monofamigliare. A seguito anche di opposizioni dei vicini, il progetto è stato ritirato.

I dati di P.R. indicano, per la parte edificabile in: "Zona residenziale pedemontana con i.o. = 40%; i. s. = 0.6

Il valore di stima ufficiale è di Fr. 228'760.—

Part. 2850:

In zona edificabile, edificato e costituito da una solida costruzione comprendente 5 posti auto.

Il valore di stima ufficiale è di Fr. 73'895.—

VALUTAZIONE

Il valore venale di riferimento deve basarsi sui seguenti criteri:

UBICAZIONE:

Il particellare e la coattiva si trovano a Solduno.

La posizione è buona in quanto la strada di basso cabotaggio (via delle Vigne) è a fondo cieco, poco trafficata e di conseguenza tranquilla.

Il fondo non confina con la strada e dista dalla medesima di 25 – 30 m ca.

CONTENUTI:

Il terreno è in pendenza e di conseguenza i costi di costruzione sommati all'impossibilità di accesso diretto sono importanti. Questo si ripercuote sul valore complessivo.

VALORI:

Il prezzo dei terreni edificabili nella zona è di 800 – 900.—Fr./mq.

Nel nostro caso i costi di costruzione sono elevati e l'impossibilità di accesso diretto alla strada riduce di molto il prezzo che viene indicato in **Fr. 400.--/mq**

Per la parte boschiva il prezzo è di **Fr. 1.--/mq**

Coattiva:

Consistente in 5 posti auto coperti.

Il valore da attribuire deve tener conto del fatto che nella zona non vi sono posteggi pubblici a disposizione e di conseguenza il valore complessivo è di **Fr. 200'000.—Fr.**
La parte in valutazione (A) è di 1/5.

VALORE REALE**Parr. 2845**

Terreno ed.:	mq	894.00	x	400.--	=	Fr.	357'600.--
Bosco:	mq	183.00	x	1.--	=	Fr.	183.—
Coattiva 1/ 5 mapp. 2850		200'000.--				Fr.	<u>40'000.--</u>
				Totale		Fr.	<u>397'783.--</u>

VALORE VENALE

Visto quanto indicato in precedenza il valore di riferimento è di:

Fr. 400'000.—

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

Ing. F. Mordasini