
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: Fratelli Darani SA, Faido

STIMA PERITALE

Fondi n. 294, 295, 296 RFD del comune di Faido



Locarno, novembre 2021

INCARICO

L'Ufficio dei fallimenti di Bellinzona rappresentato dal sig. Alessio Pedrazzi mi ha affidato l'incarico di allestire una perizia estimativa dei mappali n. 294 , 295, 296 RFD di Faido nell'ambito della procedura di fallimento – Fratelli Darani SA, Faido.

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

I particellari 294, 295, 296 oggetto della valutazione sono situati nel comune di Faido.

CONTENUTI

Mapp. no. 294: di complessivi mq 61

A	mq	46	EDIFICIO
NE	mq	15	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

Mapp. no. 295: di complessivi mq 79

A	mq	76	EDIFICIO
NE	mq	3	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

Mapp. no. 296: di complessivi mq 83

A	mq	62	EDIFICIO
NE	mq	21	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

COSTATAZIONI

Al sopralluogo esperito ho constatato quanto segue:

UBICAZIONE:

L'oggetto da valutare si trova a Faido circa 50 m oltre la piazza del paese, sulla strada cantonale al lato nord.

Il particellare comprende il solo edificio il quale è circondato a sud dai posteggi pubblici e ai lati, stradine di accesso alle circostanti case.

CONTENUTI:

Si tratta di una costruzione antica, protetta con facciate in legno.

La struttura è suddivisa in 3 parti con 3 diversi particellari (294, 295, 296).

La profondità della parte di facciata in legno è di m 5.10.

Il rimanente verso nord è formato da una struttura in calcestruzzo a livello della parte interrata.

Lo stato di questa parte è precario in quanto non protetto e soggetto alle intemperie (acqua, sole, gelo, ecc.)

La verifica ha indicato che all'interno sono stati effettuati lavori di sistemazione con la formazione parziale di impalcati e elementi per impedire un eventuale cedimento.

La facciata nord, sempre in legno si presenta in forma deteriorata.

Dati tecnici

La costruzione formata da tre elementi contigui con conseguenti numeri di mappa, per una profondità di poco più di 5 m si presenta così:

- Pareti esterne in legno, vetusto.
- Interno interventi di sistemazione , in fase iniziale e con elementi (puntelli ecc.) per la messa in sicurezza. Preciso che non ho potuto accedere alla casa e la verifica è stata fatta dall'esterno.
- Tetto: da verificare dall'interno lo stato.
- Al lato nord, per una discreta superficie a livello interrato sono state eseguite pareti in calcestruzzo, in cattivo stato in particolare al ferro di armatura.
- Nelle immediate vicinanze presenti acqua, luce, telefono, canalizzazione comunale.

I dati di P.R. indicano l'oggetto in zona agglomerato storico del villaggio (art. no. 33).

Da me interpellato il tecnico comunale ha dichiarato che al momento della revisione del P.R.; allo stabile risalente a prima del 1926 era concessa la possibilità di demolizione e ricostruzione, il dipartimento cantonale ha bocciato questa possibilità e di conseguenza il P.R. di imminente approvazione indica l'oggetto secondo l'art. 33 (vedi allegato).

Pure confermata agli inizi degli anni 90 la licenza edilizia concessa per la ristrutturazione in abitazione e uffici.

La valutazione dovrà tener conto di quanto indicato in precedenza.

Il valore di stima ufficiale dei 3 particellari costituenti un unico edificio è di Fr. 237'387.—

La superficie complessiva è di mq 223.00

VALORI

Il valore da indicare deve essere di tipo venale.

Questo dipende da molteplici fattori.

UBICAZIONE:

L'oggetto si trova nel centro di Faido e oltre a confinare con posteggi pubblici è molto vicino alla strada principale di discreto traffico.

CONTENUTI:

I particellari sono interamente costruiti e la parte in legno va mantenuta.

La parte nord eseguita a livello P. interrato andrà verificata essendo in calcestruzzo armato.

COMMERCIALIZZABILITA':

Ricordo che in commercio vi sono numerosi oggetti in vendita.

Nel nostro caso la situazione indicata in precedenza è particolare e non favorisce l'acquisto in particolare da persone singole.

CUBATURA SIA PARTE IN LEGNO: ca 550 mc/SIA

Edificio:

Per la parte rivestita in legno, malgrado l'intervento di manutenzione sia importante occorre rilevare che visto il sovrautilizzo, il valore da indicare è di **Fr. 150.--/mc/SIA**

Per la parte a monte viene considerato il solo sedime.

Terreno:

La posizione è buona e il sovrautilizzo è evidente, il prezzo deve tener conto di questo elemento.

Di conseguenza il prezzo di riferimento è di **Fr. 280.--/mq**

VALORE REALE

Edificio:

(struttura in legno) mc 550.000 x 150.-- = Fr. 82'500.--

Terreno: mq 223.00 x 280.-- = Fr. 62'440.--Totale Fr. 144'940.--**VALORE VENALE**

Ritengo che il valore venale di riferimento debba essere indicato in:

Fr. 150'000.--

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

Ing. F. Mordasini