

CASA UNIFAMILIARE

MAPPALE NO. 486 COMUNE DI FAIDO-CHIRONICO

VALUTAZIONE IMMOBILIARE – VALORE DI MERCATO



PROPRIETARI:

**Da Silva Ferreira Adriano Carlos, 6746 Nivo
Da Costa Pereira Maria Aurora, 6746 Nivo**

MANDANTE:

**Ufficio di esecuzione, settore immobiliare Sopraceneri
rappresentato da Spinelli Karim/Capri Mirko
c/o Uff. di esecuzione, 6600 Locarno**

MAPPALE:

846 RFD Comune di Faido-Chironico

GIORNO DI RIFERIMENTO:

14 giugno 2022

LUOGO:

Biasca

DATA:

23 giugno 2022

IL VALUTATORE:

**arch. Aris Tenconi
Sciaroni-Tenconi Architettura SA
Via Parallela 13, 6710 Biasca**

INDICE

1. Scheda riassuntiva.....	3
2. Mandato e scopo.....	4
2.1 Committente della valutazione	
2.2 Proprietà dell'immobile	
2.3 Incarico	
2.4 Scopo della valutazione	
2.5 Definizione del valore di mercato	
2.6 Giorno di riferimento e validità	
2.7 Sopralluogo	
2.8 Documentazione – accertamenti	
2.9 Riserve	
3. Sistema di valutazione, metodologia e norme tecniche.....	5
4. Descrizione dell'oggetto.....	5
4.1 Registro fondiario	
4.2 Dati / condizioni ufficiali	
4.3 Situazione	
4.4 Descrizione della parcella e degli edifici	
4.5 Utilizzo attuale / redditi da locazione / costi	
5. Valutazione.....	9
5.1 Generale	
5.2 Situazione	
5.3 Fondo	
5.4 Stato costruttivo degli edifici	
6. Classificazione degli immobili in oggetti ed elementi.....	11
7. Calcoli del valutatore / Supposizioni.....	12
7.1 Analisi e calcolo del valore di proprietà	
8. Calcolo del valore di mercato.....	12
8.1 Valore commerciale del mappale 846 RF Faido-Chironico	
9. Allegati.....	13
9.1 Documentazione fotografica	

1 SCHEDE RIASSUNTIVA

Localizzazione

Mappale mapp. no. 846
Luogo 6747 Faido-Chironico

Immobile

Oggetto Edificio abitativo
Anno di costruzione 1900
Ultima ristrutturazione 2010
Stato della costruzione Buono
Posizione dell'immobile Nivo

Volume e superfici

Superfici locabili 1 casa unifamiliare indipendente di 8 locali
Volume edificio principale 736 mc (calcolato)
N° piani 2 fuori terra e 1 seminterrato
Destinazione Edificio abitativo unifamiliare

Scopo della valutazione

Ricerca del **Valore di Mercato** dell'intero mappale

Metodo utilizzato

La presente valutazione immobiliare è stata sviluppata secondo il metodo di valutazione statico attraverso la comparazione dei canoni di simili oggetti nella regione, con deduzione della vetustà riferiti al giorno di riferimento. Sistema Multiple Element Value (MEV).

Vendibilità / Condizioni di mercato

La domanda nella zona per edifici primari è sufficiente.

Opportunità / Rischi

Opportunità: Diversi locali a disposizione, zona attualmente poco valutata
Rischi: Quasi senza terreno proprio circostante.

Valore immobiliare

Valore di mercato **CHF 385'000.00**

Validità

Giorno di riferimento 14 giugno 2022 (giorno del sopralluogo)
Validità massima 6 mesi

IL VALUTATORE

arch. Aris Tenconi
Sciaroni-Tenconi Architettura SA
Via Parallela 13, 6710 Biasca

BIASCA, 23 giugno 2022

.....

Questa valutazione è stata eseguita dal valutatore secondo scienza e coscienza e nel rispetto delle leggi e normative in vigore e secondo esperienza propria nel campo.

2 MANDATO E SCOPO

2.1 Committente della valutazione Ufficio di esecuzione, settore immobiliare Sopraceneri, rappresentato da Spinelli Karim/Capri Mirko
c/o Ufficio di esecuzione, 6600 Locarno

2.2 Proprietà dell'immobile ½ Da Silva Ferreira Adriano Carlos, 6746 Nivo
½ Da Costa Pereira Maria Aurora, 6746 Nivo

2.3 Incarico

Il mandato è stato conferito al valutatore in data 1. giugno 2022 tramite lettera di assegnazione di perizia. È richiesto il valore di mercato del mappale 846 RFD di Faido-Chironico

2.4 Scopo della valutazione

Lo scopo della valutazione è la ricerca del valore di mercato del mappale 846 RFD del Comune di Faido-Chironico. Il valore di mercato è stato calcolato seguendo la dottrina SIREA e rispettando gli Swiss Valuation Standard (SVS) per quanto possibile vista l'impossibilità di accedere all'interno dell'edificio.

2.5 Definizione del valore di mercato

Per valore di mercato si intende "l'ammontare stimato al quale un patrimonio immobiliare può essere scambiato alla data della valutazione tra un cedente disponibile alla vendita e un acquirente disponibile all'acquisto, dopo un'adeguata promozione commerciale nel contesto di una comune transazione commerciale, laddove ciascuna parte agisce con cognizione di causa, con prudenza e senza nessuna costrizione" (fonte: Swiss Valuation Standard SVS, capitolo 4, paragrafo 4.1.1).

2.6 Giorno di riferimento e validità

Quale giorno di riferimento viene preso quello del sopralluogo il, 14 giugno 2022

I calcoli hanno validità per un normale periodo di vendita, la validità è tale fino a quando le circostanze reali, economiche, giuridiche, politiche, o altri fattori influenti sul valore non subiscono modifiche.

La validità massima è comunque prevista in 6 mesi dal giorno di riferimento.

2.7 Sopralluogo

Il sopralluogo è avvenuto il 14 giugno 2022

2.8 Documentazione - accertamenti

La documentazione a disposizione riguardante l'edificio è la seguente:

- Estratto registro fondiario
- Valore di stima ufficiale

2.9 Riserve

Tutti i valori calcolati nella presente valutazione immobiliare sono sotto riserva che il fondo sia libero da rischi ecologici e rifiuti. Per questa tematica non sono stati eseguiti ulteriori lavori, indagini e analisi.

I valori calcolati nel presente rapporto di valutazione immobiliare si basano sui documenti ricevuti e consegnati da parte dell'ufficio di esecuzione.

Il valutatore parte dal presupposto che tali documenti si riferiscano all'oggetto in questione e che i dati siano corretti.

La presente valutazione immobiliare non considera eventuali effetti fiscali per trapassi di proprietà, né differenze legate a variazioni sul tasso ipotecario di riferimento.

Al valutatore non sono stati forniti i giustificativi di dettaglio elencati nell'estratto registro fondiario.

Questi sono depositati presso l'ufficio registro fondiario del distretto.

In caso di lavori di ristrutturazione, si consiglia di eseguire analisi amianto (edifici precedenti al 1° gennaio del 1991), in quanto può essere presente in diversi elementi dell'immobile.

Il presente mandato non comprende le prestazioni di misurazioni, valutazione e messa in sicurezza da elementi nocivi, quali: radon, amianto, ecc. e non ne valuta eventuali costi supplementari in caso di ristrutturazioni future. La presente valutazione immobiliare non sostituisce perizie tecniche di ogni tipo eseguite dagli specialisti del settore (antincendio, statica, amianto, ...).

Dove non è possibile pervenire ad un valore di confronto la valutazione avviene in base al metodo del valore di reddito dell'oggetto sulla base dei a disposizione e dai valori di mercato statistici.

La presente valutazione immobiliare non ha la pretesa di adempiere ad una "due diligence" completa ed esaustiva, così come spiegato al punto 6.5 della SVS, la verifica della plausibilità quali la verifica completa della correttezza dei dati e documenti forniti dal mandante.

I descrittivi nel presente rapporto sono puramente indicativi, fanno stato tutti i documenti ufficiali allegati alla valutazione immobiliare.

Nell'ambito della valutazione immobiliare, al valutatore è concesso un margine d'errore riconosciuto dai tribunali, dal momento che la valutazione non è una scienza esatta con un grado di tolleranza del +/- 10%. Oscillazioni tra prezzo e valore possono essere usuali a dipendenza delle informazioni e dell'abilità di contrattazione tra le parti. Maggior tolleranza deve essere data in caso di vendita forzata.

Elementi sottomuro non sono stati portati alla luce e calcoli statici non sono stati eseguiti. Si presuppone un normale utilizzo e l'assenza di particolari influssi dannosi, esterni o nascosti.

La valutazione eseguita dall'Ufficio Stime Cantonale nel 2016 utilizza un metodo non più ammesso dagli SVS pertanto i risultati di tale valutazione non possono essere presi in considerazione.

3 SISTEMA DI VALUTAZIONE, METODOLOGIA E NORME TECNICHE

Sistema di valutazione

Il primo sistema di valutazione è quello della comparazione di oggetti molto simili nelle medesime condizioni nella zona dell'oggetto da valutare, nel caso specifico non vi sono le condizioni.

Visto che l'oggetto non ha un reddito d'affitto calcolabile o conosciuto l'edificio può solo essere valutato secondo una comparazione di edifici simili in simili contesti e situazioni abbinato alla valutazione secondo valore reale ed esperienza del valutatore.

La presente valutazione immobiliare è quindi stata sviluppata secondo gli standard riconosciuti SVS; in questo caso con valutazione del valore reale delle varie parti dell'edificio con aggiunta della relativa vetustà.

4 DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

4.1 Registro fondiario (cfr. allegato)

Comune: Faido-Chironico
Numero del fondo: 846
Indirizzo: Nivo

Superficie del fondo: 92 mq
Edifici presenti: b corte 12 mq
A abitazione 80 mq

Proprietà Quota di comproprietà
1/2 - Da Silva Ferreira Adriano Carlos, 23.08.1964
1/2 - Da Costa Pereira Maria Aurora, 27.05.1964

Diritti, servitù e oneri: Non si è a conoscenza di eventuali oneri e servitù.
Carichi di base: Non si è a conoscenza di eventuali carichi di base.
Prenotazioni: Non si è a conoscenza di eventuali prenotazioni
Diritti di pegno immobiliare:
La parcella è gravata:
C. Cartella ipotecaria di grado LEG (I.L. di diritto pubblico)
CHF 1'621.15 Comune di Faido
Grava su quota B - a garanzia contributi
- di grado prelevante
D. Cartella ipotecaria di grado LEG (I.L. di diritto pubblico)
CHF 1'621.15 Comune di Faido
Grava su quota A - a garanzia contributi
- di grado prelevante
A. Cartella ipotecaria di 1. grado con diritto di subingresso
CHF 290'000.00 10% Il portatore
Banca popolare di Sondrio
B. Cartella ipotecaria di 2. grado con diritto di subingresso
CHF 38'000.00 10% Il portatore

Affari in sospeso: Non si è a conoscenza di eventuali affari in sospeso.
Menzioni: P.R., restrizioni del diritto di alienazione a norma della PPP (grava su quota A)
Annotazioni: Restrizione della facoltà di disporre per CHF 349'484.80 + int. e spese

4.2 Dati / condizioni ufficiali

Valori ufficiali e fiscali: Valore globale di stima (mappale completo) **CHF 95'401.00**

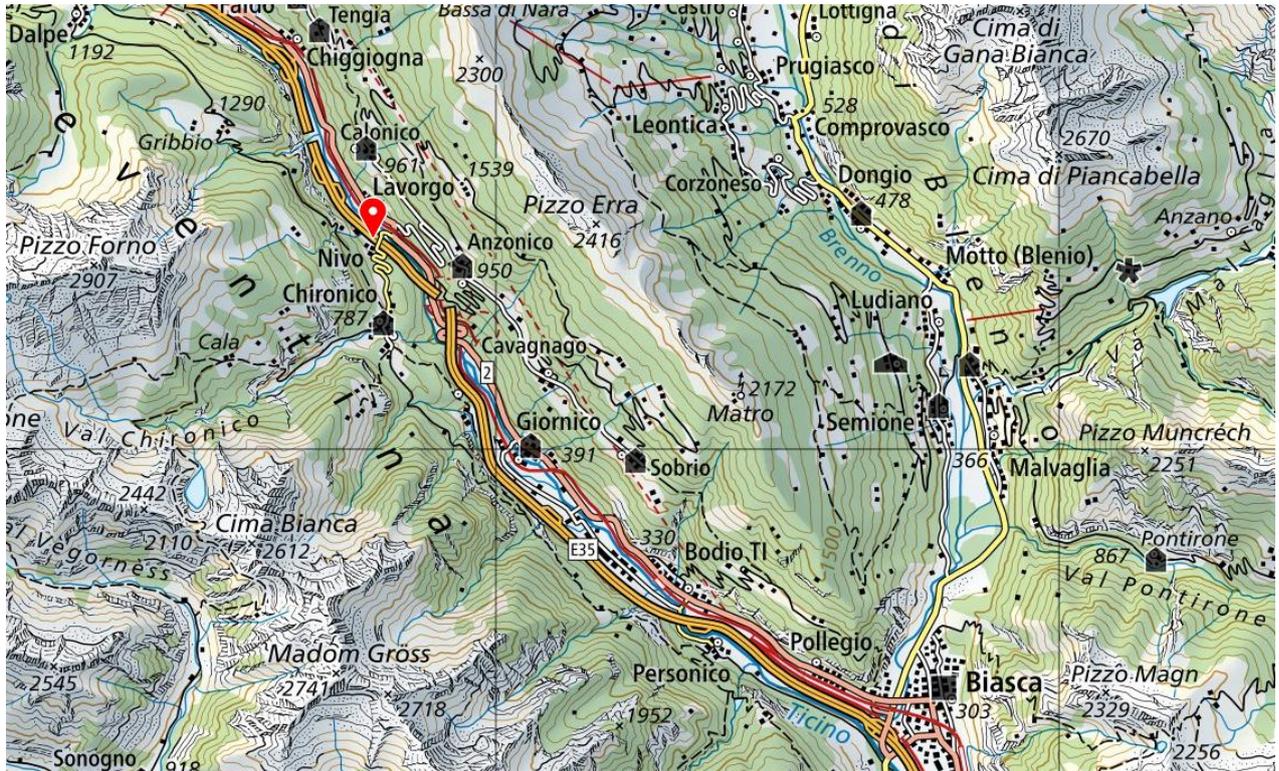
	Terreno complementare	92	CHF	2'887.00
A	Edificio abitativo	80	CHF	92'514.00
			fr.	95'401.00

Superficie del fondo: 92 mq

- Edificabilità ed utilizzo:** Zona Residenziale Nucleo Tradizionale
In questo caso, l'edificio può essere riattato (e/o ampliato), rispettando le norme di piano regolatore. In ogni caso sarà necessario rispettare l'inserimento nel contesto ambientale (uff. natura e paesaggio e sezione sviluppo territoriale) per poter eseguire dei lavori.
- Residenze secondarie:** Il comune di Faido supera il 20% di residenze secondarie, non è quindi possibile trasformare gli edifici da primari in secondari. (fonte: www.admin.ch)
- Inventari di protezione:** Il mappale non è inserito in zone da proteggere. Eventuali costruzioni o ristrutturazioni sul mappale 486 sono comunque sottoposte a verifiche dagli uffici cantonali competenti in ambito di protezione del paesaggio; la zona di nucleo richiede comunque particolare attenzione all'inserimento nel contesto.
- Aziende agricole:** La Sezione Agricoltura ha confermato che il mappale 486 non sottostà alla legge sul diritto fondiario rurale LDFR, ed è quindi liberamente commerciabile.
- Rifiuti inquinanti:** Il mappale non è iscritto al catasto dei siti inquinati (fonte www.oasi.ti.ch)
Per quanto riguarda la presenza di amianto, visto che l'edificio è stato costruito e prima del 1991, sarà necessario far eseguire una perizia.
Non è stato possibile verificare la presenza di gas radon all'interno dell'edificio, in ogni caso il Canton Ticino è inserito nella zona di rischio elevato della presenza di radon in Svizzera. Una verifica è consigliata.
- Pericoli naturali:** L'edificio non è sito in zone di pericolo.

4.3 Situazione

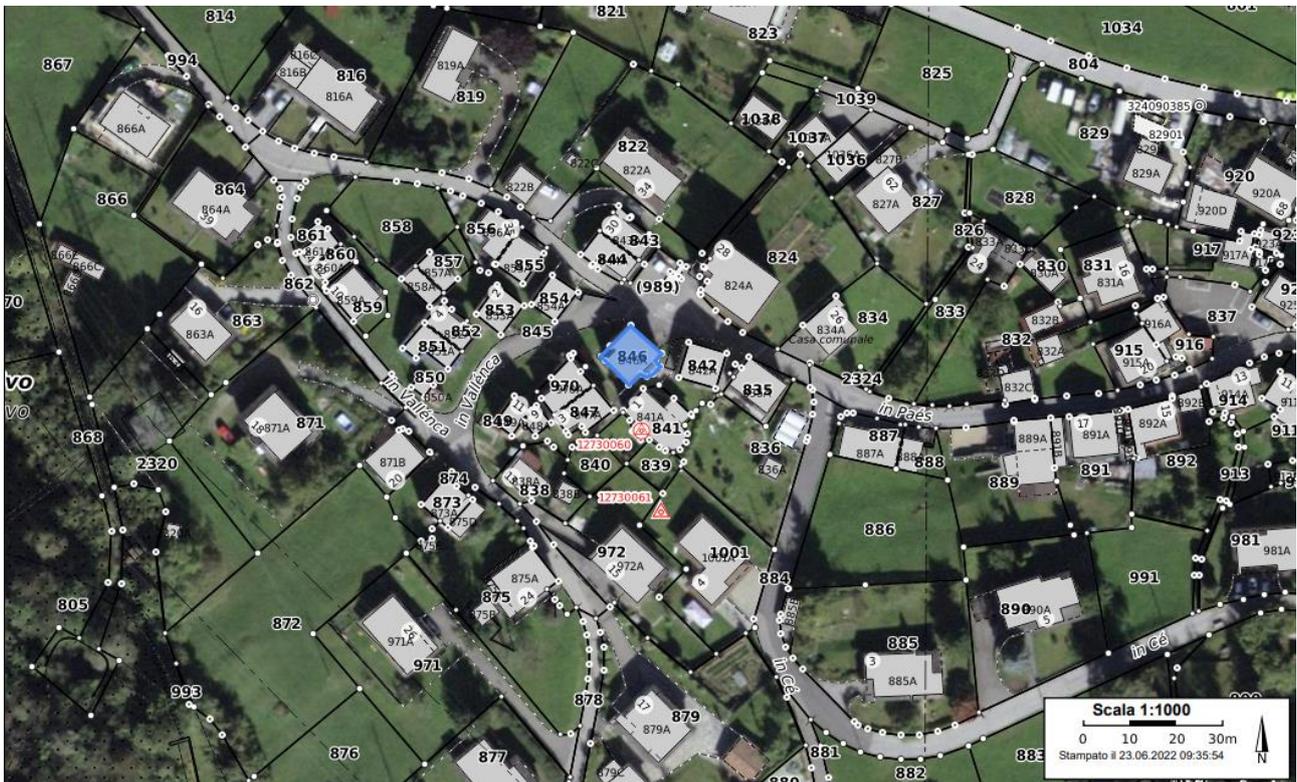
- Macro - area:** La proprietà si trova a Nivo, nel nucleo del villaggio.
Zurigo è raggiungibile in due ore e quindici di auto e Milano in un'ora e quarantacinque entrambe tramite l'asse autostradale nord-sud A2.
La nuova galleria ferroviaria Alptransit, da poco inaugurata, permette pure di raggiungere Zurigo in treno in un'ora e quaranta minuti da Bellinzona; questo sta facendo aumentare pure l'interesse attorno al mercato immobiliare di Bellinzona e di riflesso anche delle zone circostanti.
Il Canton Ticino è interessante a livello turistico per chi viene dal nord delle alpi, mentre per chi viene da sud lo è per motivi finanziari, fiscali e lavorativi. È una zona attrattiva per il tenore e la qualità di vita.



(immagine: map.geo.adim.ch)

Micro - area:

La proprietà si trova nel del nucleo di Nivo. La zona è di discreto interesse turistico sia estivo che invernale, con accesso garantito in auto tutto l'anno. In zona le principali edificazioni sono case uni o bifamiliari sia di residenza che di vacanza;



(immagine: www.map.geo.ti)

4.4 Descrizione della particella e degli edifici

Generale: La particella è quasi interamente occupata dall'edificio, confina tutt'attorno con zone di area pubblica: posteggi, vie, aiuole, prato.

Programma: L'edificio A è composto da tre piani, uno dei quali seminterrato:
Al PT cucina abitabile, pranzo, soggiorno, locale disponibile, WC-lavanderia e terrazzino esterno.
Al P1 3 camere, studio, WC-doccia.
Al PS 2 cantine, locale tecnico.
Solaio accessibile tramite botola.

Descrizione edifici: L'edificio principale A è una casa unifamiliare risultato di una ristrutturazione nel 2010 di un edificio tradizionale di nucleo dell'8-900 in pietra. La casa indipendente è stata completamente ristrutturata all'interno, mentre perimetralmente sono state sostituite unicamente le finestre.

Anno di costruzione: 1800 – 1900 e ristrutturato nel 2010.

4.5 Utilizzo attuale / Redditi da locazione / Costi

Attualmente non vi è nessun introito da affitti in quanto l'edificio è utilizzato come casa primaria dai proprietari.

5 VALUTAZIONE

5.1 Generale

Mercato / acquirenti / tipologia Il mercato per questo oggetto e per la sua tipologia si può definire sufficiente-medio principalmente a causa del fatto che l'edificio non possiede uno spazio esterno privato. Un oggetto già abitabile, ed in buono stato.
L'acquirente tipo per questa tipologia di oggetto è il privato che vuole vivere in un edificio non particolarmente costoso e che per i prossimi anni non necessiterà di particolari investimenti. In ogni caso con un discreto numero di locali a disposizione.

Utilizzo e scenari: Viste le norme di PR e la situazione sul posto l'unico utilizzo possibile è quello attuale e cioè l'abitazione primaria per una famiglia, al limite la trasformazione in un B&B.

5.2 Situazione

Situazione residenziale: la situazione residenziale è discreta, in zona il commercio è bilanciato.

Situazione del traffico: La situazione del traffico è buona, l'accesso avviene senza problemi tutto l'anno.

Idoneità: In zona l'offerta e la richiesta per questi oggetti si può dire bilanciata anche se non elevata.

Collegamenti: I collegamenti tramite mezzo privato sono buoni, tramite mezzi pubblici discreti.

Ambiente circostante: Tipico ambiente di fondovalle a V. Nucleo di villaggio tranquillo. Nei dintorni zone verdi e possibilità di svago e facile accesso alla montagna, facile accesso ai principali assi di transito.

La media e alta Valle Leventina sono interessanti a livello turistico, territoriale e paesaggistico.

Analisi SWOT: Punti forti: Diversi locali a disposizione
 Punti deboli: Edificio non isolato o molto poco isolato, senza terreno esterno.
 Opportunità: Zona attualmente poco valutata
 Minacce: Costi dell'energia in aumento.

Classe d posizione:

Criteri principali	CP 1	CP 2	CP 3	CP 4	CP 5	CP 6	CP 7	CP 8	CP 9	CP 10
A Ubicazione										
Podere isolato, paese fuori mano	All'esterno del paese	All'interno del paese								
Villaggio, piccola località		Ai margini della località	Sulle strade principali	Nel centro, nel nucleo						
Grande località, piccola cittadina			In periferia	Sulla strada principale	Nel centro					
Città di medie dimensioni				Sobborghi	Ai margini della città	Quartiere periferico	Centro città			
Grande città CH					Sobborghi	Ai margini della città	Quartiere periferico	Quartiere cittadino	Migliore posizione commerciale	
Località di vacanza			Località semplice		Località media		Località esclusive			
B Utilizzo										
Zone miste		Utilizzo abitativo in zone industr./artigianali	Zone miste con diminuzioni di valore	Zone miste con incrementi di valore						
Zone residenziali	Al di fuori delle zone edificabili ordinarie	Zone residenziali semplici	Zone residenziali di standard elevato	Zone migliori						
Sfruttamento realizzabile	Cattivo sfruttamento	Basso sfr. IS 0,2-0,39	Scorso sfr. IS 0,4-0,59	Medio sfr. IS 0,6-0,79	Elevato sfr. IS 0,8-0,99	Sfruttamento molto elevato IS 1,0 e superiore				
C Posizione										
Attrattiva della posizione	Inadeguata	Posizione cattiva	Poco attrattiva	Posizione media	Buone posizione	Ottima posizione	Zona ville, di prestigio	Posizione esclusiva, vista		
Immissioni	Immissioni forti	Immissioni medie	Immissioni deboli	Nessuna immissione, particolari vantaggi di posizione						
D Viabilità										
Mezzi pubblici	Nessun collegamento	Scarsa frequenza	Bassa freq. grossa dist.	Media freq. media dist.	Ampia offerta, buona freq. a breve dist.	Migliore posizione in centro città				
Scuole, negozi, autorità, cultura	Molto lontani o non disponibili	A media distanza	Buona offerta a breve distanza	Tutte le offerte nelle immediate vicinanze						
E Situaz. di mercato										
Concreta per l'oggetto in questione	Nessuna domanda	Bassa domanda, elevata offerta	Contesto di mercato bilanciato	Domanda elevata, bassa offerta	Domanda molto elevata per questo oggetto					

(Fonte schema: Script SIREA CAS REV 2017-2018)

Valore classe di posizione: $(4.0 + 3.5 + 4.0 + 3.5 + 3.5) / 5 = 3.7$

Percentuale valore del fondo rispetto al valore immobiliare: $3.7 \times 6.25 = 23.12\%$

5.3 Fondo

La particella corrisponde grossomodo al perimetro dell'edificio più una piccola parte davanti all'entrata dove si trova un terrazzino ed una piccola aiuola sul retro.

Sul confine nord vi sono vari posteggi pubblici a disposizione.

5.4 Stato costruttivo degli edifici

Edificio Principale A Tutta la parte strutturale risulta in buono stato. Il rivestimento esterno di intonaco risulta pure in buono stato non ostante alcuni rappezzi dovuti alla ristrutturazione.

Tipologia:	edificio abitativo
Muratura:	pietra / legno
Tetto:	a falde
Solette:	in legno rinforzate in beton
Destinazione:	casa unifamiliare
Qualità:	locali di forma standard e discretamente illuminati
Stato di manutenzione:	buono / molto buono
Ultimi lavori di manutenzione:	costanti
Ultima ristrutturazione:	2010 interna completa
Genere:	residenziale
Terreno circostante:	solo terrazzino ed aiuola verde.
Zona di insediamento:	<i>Nucleo Tradizionale</i>

Grado di abitabilità: ottimo - **buono** - **discreto** - sufficiente – insufficiente - inaccettabile

Muri perimetrali:	pietra, stato buono
Muri interni:	pietra / cotto, buono stato
Solette:	legno rinforzate in beton, buono stato
Tetto:	legno con tegole non isolato, stato discreto
Pavimenti:	laminato e piastrelle, buono stato
Plafoni:	legno / cartongesso, buono-discreto stato
Porte:	legno, sufficiente-discreto stato
Finestre:	PVC, con vetro doppio, buono stato
Oscuramento:	gelosie in legno, discreto stato
Cucina:	in legno, buono stato
Riscaldamento:	a gasolio, buono stato
Acqua calda sanitaria:	a gasolio, buono stato
Servizi igienici:	standard, buono stato
Impianto elettrico:	standard, buono stato
Impianto sanitario:	standard, buono stato
Isolamento termico:	non presente, solo sotto soletta PT
Cantine:	discreto stato
Sistemazione esterna:	in pietra discreto stato

6 CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTI ED ELEMENTI DI VALORE

L'unico elemento di valore è chiaramente l'edificio abitativo A in buono stato di utilizzo.
Non vi sono redditi accessori o indici residui; unicamente una sistemazione esterna minima.

7 CALCOLI DEL VALUTATORE / SUPPOSIZIONI

7.1 Analisi e calcolo del valore della proprietà

Non essendoci un affitto effettivo, per valutare il valore a reddito dell'edificio si analizza quindi il mercato di oggetti simili in zona alla ricerca del valore di locazione commerciale più consono alla situazione. In zona edifici di qualità simile paragonabili ve ne sono ben pochi, sia in vendita che in affitto. Rimane quindi solo la valutazione del valore reale della proprietà secondo esperienza del valutatore, con deduzione della vetustà.

8 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

8.1 Valore commerciale del mappale 486 RFD Faido-Chironico.

Edificio piano seminterrato PS:	Superficie 80.00 mq x altezza 2.30 ml =	mc.	184.00
Edificio PT-P1:	Superficie 80.00 mq x altezza (radice tetto) 6.00 ml =	mc.	480.00
Tetto P1:	Superficie 80.00 mq x altezza (radice-colmo) 1.80 ml / 2 =	mc.	72.00
Volume edificio A:		mc.	736.00

Valore di valutazione dell'edificio A	fr/mc 700.00	
Valore di valutazione locali accessori	fr/mc 350.00	
Valore dell'edificio A	480.00 mc x fr/mc 700.00	fr. 336'000.00
Valore locali accessori	256.00 mc x fr/mc 350.00	fr. 89'600.00
Valore edificio totale		fr. 425'600.00
Sistemazione esterna:	Valore globale valutato	fr. 10'000.00
Totale costruzioni a nuovo		fr. 435'600.00

Vetustà delle costruzioni:

Quale anno di edificazione si prende il 2010, mentre per la durata di vita dell'edificio (D) si valuta una media di 60 anni, l'età dell'edificio (E) risulta di 12 anni.

$$\text{deprezzamento} = \frac{1}{2} \times \left(\frac{E^2}{D^2} + \frac{E}{D} \right) \times 100 =$$

$$\text{deprezzamento} = \frac{1}{2} \times \left(\frac{12^2}{60^2} + \frac{12}{60} \right) \times 100 = 12\%$$

Valore totale costruzioni attuale	435'600.00 x 0.88	fr. 374'528.00
Valore del terreno:	fr/mq 150.00	
Valore del terreno	92 mq x fr/mq 150.00	fr. 13'800.00
Valore totale proprietà:		fr. 388'328.00

Valore di mercato arrotondato: fr. 385'000.00

9 Allegati

9.1 Documentazione fotografica









