

**Avviso d'incanto pubblico relativo al fondo
part. no. 261 RFD Centovalli-Palagnedra**

*Il sottoscritto notaio avv. Mirko Maggetti, Largo Zorzi 12, 6600 Locarno avvisa che il giorno di **giovedì 05 dicembre 2024 alle ore 14:00** si terrà presso la sala del corpo pompieri della Melezza, Al Valaa 6, 6655 Intragna (Comune delle Centovalli) un incanto pubblico per la vendita del seguente bene immobile sito in territorio del Comune di Centovalli-Palagnedra, zona RFD, di proprietà del Comune delle Centovalli:*

Fondo: Part. no. 261 – Ubicazione: Moneto

A abitazione	mq. 67
b prato	<u>mq. 247</u>
Totale	mq. 314

Luogo e data dell'asta: sala del corpo pompieri della Melezza, Al Valaa 6, 6655 Intragna, giovedì 05 dicembre 2024 alle ore 14:00.

Piede d'asta: CHF 95'000.00

Ispezione del fondo: organizzata dal Comune delle Centovalli il giorno di lunedì 18 novembre 2024 alle ore 14:00 solamente previo appuntamento da richiedere all'indirizzo e-mail info@centovalli.swiss entro il giorno di venerdì 15 novembre 2024 alle ore 12:00.

Le condizioni e il capitolato d'asta sono scaricabili dal sito www.centovalli.swiss oppure richieste al notaio avv. Mirko Maggetti, Largo Zorzi 12, 6600 Locarno, (091/751 86 62), gratuitamente in forma elettronica e dietro indennizzo di CHF 100.00 in forma cartacea.

Locarno, ottobre 2024

Il notaio incaricato:

avv. Mirko Maggetti

Asta pubblica volontaria
fondo part. no. 261 RFD
Centovalli-Palagnedra

INDICE

- 1. Capitolato d'asta**
 - 2. Estratto fondo part. no. 261 RFD
Centovalli-Palagnedra**
 - 3. Valutazione immobiliare Arch. Bruno
Buzzini 02 febbraio 2022**
-

CAPITOLATO D'ASTA PUBBLICA VOLONTARIA

1. Oggetto dell'asta

La seguente proprietà sita nel territorio del Comune di Centovalli-Palagnedra, Zona RFD, viene messa all'asta.

Fondo part. no. 261

Ubicazione: Moneto

A	abitazione	mq. 67
b	prato	<u>mq. 247</u>
Totale		mq. 314

2. Proprietà

Proprietario dell'immobile è il Comune delle Centovalli.

3. Luogo e data dell'asta

L'asta è stata fissata per il giorno di giovedì 05 dicembre 2024 alle ore 14:00 presso la sala del corpo pompieri della Melezza, Al Valaa 6, 6655 Intragna (Comune delle Centovalli).

Il Notaio provvederà inoltre a pubblicare la vendita 1 (una) volta sui quotidiani laRegione e Corriere del Ticino e 2 (due) volte sul Foglio Ufficiale cantonale, mentre il Comune delle Centovalli provvederà a pubblicare l'asta agli albi comunali del Comune di Centovalli.

4. Sopralluoghi e condizioni d'asta

Sarà organizzato un sopralluogo dal Comune delle Centovalli per il giorno di lunedì 18 novembre 2024 alle ore 14:00 (quattordici) solamente previo appuntamento da richiedere all'indirizzo e-mail info@centovalli.swiss entro il giorno di venerdì 15 novembre 2024 alle ore 12:00 (dodici).

Le condizioni d'asta, comprensive del capitolato d'asta, degli estratti delle proprietà, della dichiarazione dei dati di natura pianificatoria e della stima immobiliare possono essere richieste al Notaio Mirko Maggetti gratuitamente in forma elettronica (mm@mirkomaggetti.ch) oppure in formato cartaceo dietro corresponsione di un indennizzo di CHF 100.00 (franchi svizzeri cento).

Inoltre sono scaricabili dal sito www.centovalli.swiss

5. Offerte e aggiudicazione

- 5.1. L'incanto sarà diretto e bandito dal Notaio incaricato, che aggiudicherà il fondo al miglior offerente dopo le tre chiamate di rito. Il Notaio aggiudicherà il fondo dopo la terza e ultima chiamata dell'offerta più elevata nella misura in cui nessun'altra offerta superiore sarà stata presentata nei pochi secondi di silenzio che segue la terza chiamata.

- 5.2. Il fondo verrà aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia da parte della venditrice, salvo quelle previste imperativamente dalla legge (art. 199 CO), il tutto in base alle risultanze del Registro fondiario definitivo il cui estratto risulta allegato e parte integrante del fascicolo d'asta.

Le parti prendono atto che il fondo viene aggiudicato assieme agli oggetti che si trovano ancora nell'abitazione, motivo per cui l'aggiudicatario dovrà assumere eventuali spese di smaltimento degli stessi.

- 5.3. Le offerte fatte sotto condizioni o riserve o indeterminate quanto al loro importo non possono essere accettate.

Le offerte fatte per iscritto saranno comunicate ai presenti prima dell'asta e potranno essere prese in considerazione alle medesime condizioni delle offerte verbali a condizione che le firme degli offerenti sulle offerte scritte siano autenticate e che una procura sia stata conferita a uno dei presenti il quale dovrà confermare l'offerta.

I rappresentanti devono esibire un documento che legittimi la loro qualità (una procura autenticata o, nel caso di organi di società, l'estratto del Registro di commercio della società).

I curatori, che offrono in nome e per conto del loro curatelato, devono esibire una procura rilasciata dalla competente Autorità Regionale di Protezione.

Le offerte che vengono fatte per persone non designate o da designarsi più tardi o per enti giuridici non ancora esistenti non possono essere accettate.

Nel caso in cui più persone facciano un'offerta in comune senza altra indicazione, il fondo sarà loro aggiudicato in comproprietà per quote legali ed esse saranno tenute solidalmente responsabili per tutti gli obblighi risultanti dall'aggiudicazione.

6. Lex Friedrich / Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 16 dicembre 1983 (LAFE)

Nel caso l'aggiudicatario, in qualità di persona fisica o giuridica, necessiti per l'acquisto di un'autorizzazione o di una dichiarazione di non assoggettamento conformemente alla LAFE, l'aggiudicazione potrà avvenire soltanto se accompagnata da un documento che provi l'idoneità all'acquisto ai sensi della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 16 dicembre 1983 (LAFE).

In caso di dubbio su tale prova o in mancanza della stessa, l'aggiudicazione sarà subordinata all'ottenimento della relativa autorizzazione o dichiarazione, la cui richiesta andrà inoltrata a cura dell'aggiudicatario entro 40 giorni dall'incanto.

Il Notaio è incaricato di far iscrivere a Registro fondiario il trapasso di proprietà unicamente dopo l'ottenimento dell'autorizzazione LAFE cresciuta in giudicato e dopo il pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione nonché degli anticipi.

7. Asta e verbale d'asta

L'asta si terrà in lingua italiana.

Il verbale d'asta verrà allestito in forma di brevetto notarile.

8. Offerta minima e condizione di pagamento

8.1. Il piede d'asta è fissato in complessivi CHF 95'000.00.

8.2. Le offerte che non superano quella precedente di CHF 2'000.00 non saranno ammesse.

8.3. Al momento della delibera, quindi al giorno dell'asta, indipendentemente dalla sua sottomissione o meno alla procedura LAFE (pto. 6), l'aggiudicatario è tenuto a versare un acconto sul prezzo di vendita pari a CHF 10'000.00 (franchi svizzeri diecimila) in contanti oppure mediante un assegno a favore del Notaio oppure ancora mediante una dichiarazione irrevocabile e incondizionata di pagamento a favore del Notaio medesimo rilasciata da una primaria banca svizzera.

In caso di mancato versamento dell'anticipo di CHF 10'000.00 (franchi svizzeri diecimila), l'asta sarà annullata e sarà indetta una nuova asta alle medesime condizioni della precedente. L'aggiudicatario inadempiente risponderà di tutti i danni e dell'eventuale minor ricavo relativo al nuovo incanto.

8.4. Il saldo del prezzo di acquisto e l'anticipo per un importo comprendente le spese relative alla procedura d'asta, le tasse d'iscrizione e di bollo, nonché l'onorario notarile dovranno essere pagati al Notaio entro 40 giorni dall'asta.

Nel caso in cui l'acquisto sarà subordinato alla procedura LAFE (pto. 6), il saldo del prezzo di acquisto, la tassa d'iscrizione a Registro fondiario e l'imposta di bollo dovranno essere versati al Notaio entro 40 giorni dalla crescita in giudicato della decisione LAFE, mentre le spese relative alla procedura d'asta dovranno essere pagate al Notaio entro 40 giorni dall'asta indipendentemente dal rilascio dell'autorizzazione o di una dichiarazione di non assoggettamento conformemente alla LAFE.

L'aggiudicatario si rende responsabile personalmente di finanziare l'acquisto. Il Notaio rogante viene dispensato da ogni pratica e responsabilità in tal senso.

8.5. L'anticipo di CHF 10'000.00 (franchi svizzeri diecimila) varrà quale pena di recesso nel caso in cui il trapasso non si perfezionasse per motivi riferiti all'aggiudicatario (ivi comprese la mancata autorizzazione o la mancata dichiarazione di non assoggettamento conformemente alla LAFE) o nel caso in cui il saldo del prezzo di vendita non dovesse essere versato entro 40 giorni dall'aggiudicazione oppure entro 40 giorni dalla crescita in giudicato della decisione LAFE.

In caso di ritardo nel pagamento del saldo del prezzo di vendita, l'aggiudicazione sarà annullata previa diffida del Comune delle Centovalli di dar seguito al pagamento "nel termine di grazia" di 15 giorni (computati dalla data d'invio della diffida in questione, indipendentemente dunque dalla sua ricezione o meno da parte dell'aggiudicatario in mora).

- 8.6. Sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno pure essere pagate in contanti senza imputazione sul prezzo di aggiudicazione, tutte le spese relative all'asta (capitolato e pubblicazioni), notarili e di trapasso nel Registro fondiario.

L'eventuale imposta sull'utile immobiliare è invece a carico della parte venditrice.

9. Iscrizione a Registro fondiario / trapasso del possesso e della proprietà

Il Notaio provvederà all'iscrizione del trapasso di proprietà a Registro fondiario dopo il pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione e dell'anticipo dei costi indicati al punto 8.6 del presente atto.

Il trapasso del possesso e della proprietà con i relativi diritti e obblighi avverrà con l'iscrizione dell'atto a Registro fondiario.

10. Leggi applicabili

Per tutto quanto non regolato nel presente capitolato fanno stato le leggi applicabili, segnatamente i disposti della Legge tributaria e della Legge cantonale di applicazione e complemento del Codice civile svizzero relativi alle ipoteche legali di diritto pubblico, all'imposta sugli utili immobiliari, al deposito ex art. 253a della Legge tributaria, nonché l'art. 54 della Legge federale sul contratto di assicurazione, l'Ordinanza federale concernente gli impianti elettrici a bassa tensione che prevede l'obbligo di far revisionare l'impianto elettrico, i limiti di amianto e radon, le zone di piano regolatore, la Legge cantonale edilizia, la LDFR, le normative che prevedono il limite di residenze secondarie in base alla Legge sulle abitazioni secondarie, ecc.

In questo senso i proprietari ed il Notaio sono espressamente dispensati da ogni verifica o ragguglio in merito. L'aggiudicatario è responsabile personalmente di informarsi in merito a tali aspetti.

11. Tribunale competente

Nel caso di contestazione è competente il Giudice del luogo di situazione del fondo, ovvero il Pretore della giurisdizione di Locarno-Campagna.

Locarno, novembre 2024

Avv. Mirko Maggetti, Notaio

telefono
fax

Ufficio Registri di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6600 Locarno
091 816 11 61
091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Locarno, 25.10.2024

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: CENTOVALLI-PALAGNEDRA
Numero fondo: 261 eGRID: CH985702079193

Superficie totale: m² 314
Ubicazione: Moneto
Numero piano: 4
Intavolazione nel SIFTI: 29.12.1999

COPERTURA DEL SUOLO

b	m ²	247	prato
A	m ²	67	abitazione

PROPRIETA'

COMUNE DELLE CENTOVALLI
Modo di acquisto
NUOVO RIPARTO RT, NR 02.08.1963

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

Nessuna.

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Nessuno.

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF**

Nessuna .

Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

secondo Swiss Valuation Standards (SVS)

INTESO ALL'ACCERTAMENTO
DEL VALORE VENALE DEL BENE IMMOBILE

FONDO no. 261
COMUNE DI CENTOVALLI

Proprietà - intestazione RFD:

Comune di
Centovalli - rappr. dal Municipio
Vicolo San Gottardo 1
6655 Intragna

Committente:

Lodevole
Municipio di Centovalli
Vicolo San Gottardo 1
6655 Intragna



Muralto, il 02.02.2022

INDICE

1	SCHEDA RIASSUNTIVA	3
2	TERMINOLOGIA	4-5
3	OSSERVAZIONI PRELIMINARI	6-7
3.1	Mandato e scopo	6
3.2	Basi, documentazione	6
3.3	Giorno di riferimento, validità	6
3.4	Valore venale dell'oggetto	7
3.5	Circostanze tecniche e giuridiche	7
3.6	Circostanze particolari, riserve	7
4	OGGETTO	8-10
4.1	Valutazione qualitativa	8-9
4.2	Scheda tecnica	10
5	VALUTAZIONE QUANTITATIVA.....	11-12
5.1	Calcolo superfici.....	11
5.2	Calcolo volume.....	12
6	VALUTAZIONE DI MERCATO.....	13-18
6.1	Metodi di valutazione.....	13
6.2	Tasso di capitalizzazione.....	13
6.3	Valore di reddito.....	14
6.4	Costi di ricostruzione	15
6.5	Cronologia rinnovi	16
6.6	Vetustà.....	16-17
6.7	Valore di mercato.....	18
	ALLEGATI.....	19

1. SCHEDA RIASSUNTIVA

OGGETTO	Tipo di oggetto Ubicazione		Ex scuole comunali - magazzino Via Moneto 29 - 6659 Moneto
QUALIFICA	Regione Posizione dell'immobile Qualità dell'immobile Possibilità di vendita Rischio	**** *** ** *** **	Buona Discreta Mediocre Discreta Medio
REGISTRO FONDIARIO UFFICIO STIMA	Fondo nr. PPP - quota Superficie del fondo Servitù - oneri Valori ufficiale di stima	RFD n.-mill. m2 sì / no CHF	261 - 314 no - vedi estratto RFD 55'369
PIANO REGOLATORE	Zona di PR - NAPR art. 28 Indice di sfruttamento I.S Indice di occupazione I.O	%	Zona Edifici d'interesse pubblico - -
CRONOLOGIA	Anno di costruzione-trasformaz. Rinnovi parziali Rinnovi totali	anno anno anno	anni '60 - -
SUPERFICI E VOLUME	SUP SIA 416 SUS SIA 416 VE SIA 416 - non abitabile VE SIA 416 - abitabile	m2 m2 m3 m3	63 46 120 432
COSTI DI RINNOVO	Investimenti immediati Investimenti futuri - fase 1 Investimenti futuri - fase 2	CHF CHF CHF	0 0 0
TASSO D'INTERESSE	Tasso base Costi Accantonamenti Tasso di capitalizzazione	% % % %	2.09 1.50 0.70 4.29
VALORE REALE	Valore terreno eccedente	CHF	0
VALORE DI REDDITO	Valore in base al reddito sostenibile	CHF	275'609
VETUSTA' TECNICA	Proprietà unica PPP - proprietà collettiva PPP - diritto esclusivo	CHF CHF CHF	152'481 - -
RENDIMENTI CAPITALE	Rendimento lordo Rendimento netto Rendimento CP	% % %	- - -
VALORE DI MERCATO	(al giorno di riferimento)	CHF	109'000

2. TERMINOLOGIA

Valore reale (VR)

Valore intrinseco

corrisponde al ricalcolo del valore corrente di un immobile ottenuto mediante i costi di costruzione a nuovo dell'oggetto con standard analoghi tenuto conto della relativa vetustà tecnica. A questo valore si aggiunge, in seguito, il valore assoluto del terreno determinato con il metodo di raffronto (confronto con altri valori di mercato di caratteristiche simili nella medesima zona).

Valore di reddito (VdR)

Valore in capitale

il valore di reddito equivale alla somma, scontata al giorno di riferimento, di infiniti redditi annui costanti. Esso corrisponde al valore attualizzato di una rendita perpetua che si ottiene mediante la capitalizzazione del reddito annuo (valore locativo ottenibile sostenibilmente).

Valore venale (VV)

Valore di mercato

corrisponde al prezzo massimo e illimitato che un probabile acquirente tipico, nel giorno di riferimento in condizioni normali e tenuto conto di tutti i valori determinanti, è disposto a pagare per un dato immobile. Il valore venale dell'immobile presuppone quindi che il bene offerto sul mercato si avvalga di un numero sufficiente di potenziali acquirenti tipici. Circostanze eccezionali (speculative) o personali (amatoriali), che potrebbero influire in una singola contrattazione, non sono considerate.

Valore di liquidazione (VL)

Forzata vendita

corrisponde al prezzo verosimilmente realizzabile quando, per il bene stimato, vengono a mancare i presupposti di un'utilizzazione secondo la destinazione originale o quando determinate circostanze ne impongono la forzata vendita.

Valore in PPP

Proprietà per piani

corrisponde al valore al m2 della superficie di vendita (SV) determinata dalla sommatoria delle superfici di calpestio, delle superfici occupate da muri e tavolati e dal 50% delle superfici dei balconi o delle terrazze (30% per terrazze di grandi dimensioni).

Vetustà tecnica (VT)

Deprezzamento

la vetustà tecnica è un elemento di valore negativo, variabile nel tempo e corrisponde all'importo necessario per riportare la costruzione esistente ad uno stato pari a quello a nuovo privo di deprezzamento, senza miglioramento di qualità, senza utilizzi aggiuntivi e aumento del reddito.

Vetustà economica (VE)

Deprezzamento

la vetustà economica viene definita qualora un immobile presenta un reddito inferiore perché non è moderno e ha subito una perdita in termini di attrattiva.

MEV

Multi Element Value

si tratta di un sistema che consente di considerare l'insieme degli elementi di valore dell'immobile. Esso si basa sull'analisi sistematica dell'oggetto e sulla suddivisione nei suoi singoli elementi di valore, ciascuno dei quali viene poi calcolato con il metodo adeguato. Dalla somma di tutti i singoli valori risulta il valore globale dell'immobile.

DCF

Discount Cash Flow

si tratta di un metodo di calcolo dinamico che somma tutti i futuri (tempo determinato e indeterminato) flussi di cassa scontati al giorno di riferimento e più precisamente dei Cash Flow variabili per anno che corrispondono ai ricavi o perdite netti a fine anno.

Abbreviazioni

D.	Diritto	PR	Piano regolatore
Dc	Distanza del fabbricato dai confini	SE	Superficie edificata
Df	Distanza tra fabbricati	Sub.	Subalterno
CP	Classe di posizione del terreno	SUL	Superficie utile lorda
Hc	Altezza del fabbricato fino al colmo	SN	Superficie netta
Hg	Altezza del fabbricato fino alla gronda	SUP	Superficie utile principale
IE	Indice d'edificabilità	SUS	Superficie utile secondaria
IO	Indice d'occupazione	SP	Superficie di piano
IS	Indice di sfruttamento	SCIR	Superficie di circolazione
O	Onere	SI	Superficie delle installazioni
Part.	Particella	SV	Superficie di vendita (PPP)
UR	Ufficio Registri	UTC	Ufficio tecnico comunale
RFD	Registro fondiario definitivo	VE	Volume SIA dell'edificio
DS	Diritto di superficie	VUP	Volume SIA utile principale
PPP	Proprietà per piani	VUS	Volume SIA utile secondario

3. OSSERVAZIONI PRELIMINARI

3.1 Mandato e scopo

Il bene immobile da valutare è conosciuto nella sua consistenza e utilizzo da parte del committente. Il giorno di riferimento della stima, il costo della valutazione, il termine di consegna, erano noti al committente prima dell'allestimento della presente valutazione.

Il mandato viene conferito in data	11.01.2022
Scopo del mandato	definire il valore di mercato al giorno di riferimento al fine di una vendita a corto - medio termine.
Termine di consegna entro il	02.02.2022
Consegna in forma cartacea di esemplari n.	1

Il perito conferma di essere in grado, sulla base delle proprie conoscenze specialistiche e delle proprie esperienze, di rispondere a tutte le domande in merito e dichiara di accettare l'incarico. Inoltre, si certifica di essere iscritto come membro professionale all'Associazione dei valutatori immobiliari SIV, come pure di aver conseguito il Certificate of Advanced Studies SUPSI in Real Estate Valuation.

3.2 Basi, documentazione

Basi	Data	Osservazioni
Estratto RFD - consultato il	11.01.2022	ricevuto dal segretario A. Benzonelli
Valori ufficiali di stima - calcolati il	04.06.2016	ricevuti dal segretario A. Benzonelli
Scheda di calcolo della stima - datata il	-	non richiesta
Estratto carta nazionale in scala 1:25'000 - stampato il	27.01.2022	www.map.geo.ti.ch
Estratto mappa in scala 1:500 - stampato il	11.01.2022	Ufficio tecnico UTC - Centovalli
Piani di rilievo in scala 1:100 - allestiti in data	-	non disponibili
Piani esecutivi in scala 1:50 - datati il	-	non richiesti
Piano delle utilizzazioni in scala 1:1'000 - datato il	01.12.2003	bcm Pianificazione e Urbanistica
Estratto NAPR - PR consultato il	27.01.2022	www.centovalli.swiss
Contratto di locazione - datato il	-	edificio non occupato
Catasto dei siti contaminati - aggiornato il	24.01.2022	www.ti.ch/oasi
UBS Real Estate Local Fact Sheets - consultata il	01.01.2022	dati ricevuti da UBS Locarno
Sopralluogo esperito in data - presenti	26.01.2022	M.Turri - A.Benzonelli - S. Buloncelli
Misurazioni e documentazione fotografica - eseguiti il	26.01.2022	durante il sopralluogo

Qualità dati e documenti

scarsa
media
buona

☐
☒
☐

3.3 Giorno di riferimento, validità

Il giorno di riferimento della perizia è il 02.02.2022

Durante il sopralluogo del bene immobile non sono state riscontrate circostanze straordinarie. I valori calcolati hanno validità per un normale periodo di vendita e fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore dell'immobile non subiscano modifiche. Nel presente caso la durata di validità è limitata a **6 mesi**. La seguente valutazione viene allestita su incarico del committente. Questa non ha alcun effetto giuridicamente vincolante. Ha validità solo per il committente e per lo scopo di valutazione di cui al punto 3.1.

3.4 Valore venale dell'oggetto

Secondo la formulazione del tribunale federale, per valore venale è considerato “il prezzo ottenuto in operazioni immobiliari, concluse nella stessa regione, relative a fondi d'ubicazioni e qualità uguali o analoghe a condizioni usuali”. Per definizione corrisponde al prezzo di mercato (prezzo massimo) che la maggior parte del gruppo di compratori tipici dell'oggetto è disposta a pagare.

Swiss Valuation Standards definisce il valore di mercato "l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali in una normale transazione, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni".

Il valore venale da calcolare tiene conto di tutti i fattori d'influsso che potrebbero incidere sul prezzo d'acquisto considerato dai potenziali compratori, in particolare la domanda riscontrata per l'oggetto della stima, i canoni locativi ottenibili sostenibilmente, la qualità e i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

3.5 Circostanze tecniche e giuridiche

Di regola le perizie del valore venale sono tenute a rispondere unitamente a domande di carattere tecnico. Le questioni giuridiche sono di competenza dei giuristi. Laddove è chiamata ed esprimersi su questioni giuridiche (scelta del metodo, scenari, ecc.), la presente perizia rimane entro i limiti della risposta alle questioni di natura tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna. Aspetti fiscali non sono considerati nella valutazione (TUI, imposta federale diretta, AVS), prima di ogni attività di vendita si consiglia una consultazione da un fiscalista.

3.6 Circostanze particolari, riserve

Le strutture architettoniche esistenti vengono valutate con un sopralluogo semplice.

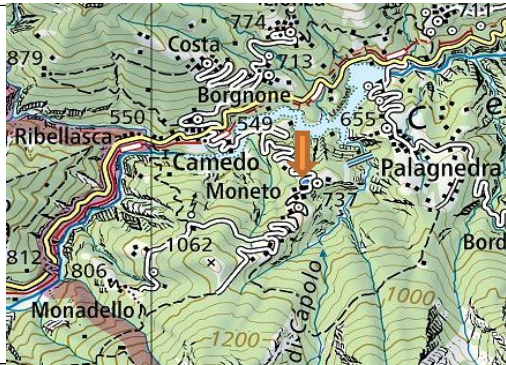
Le componenti edilizie non accessibili come le condotte sottotraccia o i materiali rivestiti non vengono portate alla luce. Si presuppone che le loro condizioni corrispondano al normale utilizzo senza influssi dannosi esterni. Non vengono effettuati calcoli statici per gli elementi portanti. Si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza ulteriori indagini.

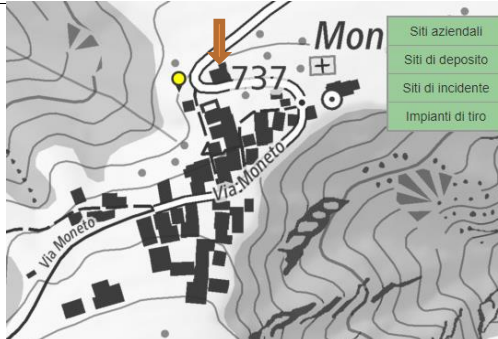
La presenza di Radon nel sottosuolo va verificato da specialisti del ramo. Il perito non ritiene di approfondire la tematica, ritenuta una questione di non sua competenza. Lo stesso dicasi per eventuale presenza di materiali di costruzione nocivi alla salute. Prima di eventuale smantellamento di parti d'opera dell'oggetto, il perito consiglia di incaricare una ditta specializzata al fine di individuare e, se del caso, inventariare materiali sospetti.

4. OGGETTO

4.1 Valutazione qualitativa

fondo no. 261

Criterio - descrizione		Cartografia - doc. fotografica
Qualità della posizione del comune Distanza dalla più vicina grande città, prestigio del luogo, intensità economica, infrastrutture pubbliche. Il comune di Centovalli, territorio di frontiera, nasce nel 2009 dall'aggregazione dei tre comuni di Intragna, Borgnone e Palagnedra. La sede comunale risulta nella località di Intragna. Il Comune, ben piazzato dal punto di vista geografico, é dotato delle principali infrastrutture pubbliche. www.centovalli.swiss	-	
Qualità della posizione nel comune Qualità del quartiere, accesso (auto e bus), vicinanza a negozi, posteggi pubblici.	261	
☒ Fondo situato in località di Moneto ☒ Quartiere caratterizzato da edifici abitativi ☒ Fondo situato ai margini del nucleo tradizionale ☒ Posteggi pubblici a corta - media distanza ☒ Immissioni foniche dei veicoli - strada di transito ☒ Stazione Fart a Camedo - infrastrutt. a Intragna	ottima buona media mediocre pessima	
Qualità dell'immobile Descrizione e impressione generale dell'immobile/i rispetto il fondo, orientamento, ecc.	261	
☒ Fondo di piccola dimensione - forma irregolare ☒ Fondo situato lungo la strada di transito ☒ Ex scuole comunali - edif. in stato di abbandono ☒ Nessun posteggio disponibile sul fondo ☒ Sistemazione esterna: giardino, tettoia-deposito ☒ Buona insolazione dei locali interni	ottima buona media mediocre pessima	
Qualità della costruzione - locali Qualità dei materiali impiegati, estetica e modernità delle installazioni, flessibilità e finiture interne.	261	
☒ Edificio realizzato durante gli anni '60 ☒ Nessun rinnovo parziale negli successivi ☒ Nessuna regolare manutenzione ordinaria ☒ Struttura massiccia - edificio non isolato ☒ Qualità delle finiture nella media ☒ Dettagli costruttivi semplici - fessure in facciata	ottima buona media mediocre pessima	

Criterio - descrizione		Cartografia - doc. fotografica	
Stato della costruzione - impiantistica Sostanza edificata e difetti evidenti, fabbisogno di rinnovamento, grado di manutenzione / cat. di età.		261	
✓ Nessun impianto di riscaldamento centralizzato	ottima		
✓ Nessuna distribuzione del calore	buona		
✓ Acqua calda mediante boiler - vano scala	media		
✓ Apparecchi sanitari in mediocri condizioni	mediocre		
✓ Cucina inesistente - presente solo il lavello	pessima		
✓ Impianto elettrico non a norma - da modificare			
Mix di utilizzo - potenzialità edificatorie Quote di superfici per scopi produttivi / commerciali, quote uffici o abitazioni.		261	
✓ Zona edici d'interesse pubblico - NAPR art. 28	ottima		
✓ Necessità di modifica di PR in caso di vendita	buona		
✓ Escluso un evt. cambiamento di destinazione	media		
✓ Destinazione attuale al pt: magazzino-deposito	mediocre		
✓ I piani superiori risultano non utilizzati	pessima		
✓ Indici in caso di variante di PR (di poco conto)			
Possibilità di affitto e di vendita Domanda / Offerta, valutazione del mercato a medio e lungo termine, valutazione superfici sfitte, ecc.		261	
✓ Si registra un cambiamento nell'evoluz. dei prezzi	ottima		
✓ Locarnese: prezzi di offerta in ripresa	buona		
✓ Centovalli: stabile il rapporto domanda / offerta	media		
✓ Moneto: mercato immobiliare inesistente	mediocre		
✓ Possibile rischio d'immobilità in caso di vendita	pessima		
✓ Comune soggetto all'iniziativa Weber - > 20%			
Rischi ecologici Pericoli naturali (esempio: frane), siti contaminati, presenza di materiale edilizio nocivo, ecc. Il fondo interessato non risulta sito inquinato e/o potenzialmente minacciato da pericoli naturali o altro. A titolo informativo, a pochi metri dalla proprietà, si situa un terreno classificato secondo OASI come "non sono prevedibili effetti dannosi o molesti"		261	
Sì no			

Osservazioni

-

Valutazione complessiva

posizione

discreta

edificio mediocre

4.2 Scheda tecnica

ex scuola comunale

Elementi strutturali

Tipo di fondazione - materiale	☐ platea	☒ continua	☐ plinti	☐ ancoraggi
	☐ cemento armato	☐ prefabbricato	☒ pietra naturale	☐ acciaio
Solette	☐ cemento armato	☐ prefabbricato	☐ acciaio	☒ legno
	☐ mattoni - metallo	☐ cotto / cemento	☐ pietra naturale	☐ altro
Pareti portanti	☐ cemento armato	☒ mattoni BKS	☐ acciaio	☐ legno
	☒ pietra naturale	☐ prefabbricato	☐ sistema misto	☐ altro
Tetto	☐ piano	☒ a falde	☒ tegole	☐ piode
	☐ ghiaia	☐ lamiera	☐ giardino	☐ eternit
Facciate	☐ cemento armato	☐ cappotto termico	☐ doppia muratura	☐ prefabbricato
	☒ pietra naturale	☐ poroton	☒ mattoni BKS	☐ altro

Finiture interne

Giudizio generale - pavimenti locale tecnico	☐ di lusso	☐ superiore	☒ standard	☒ scarso
	☐ pietra naturale	☐ pietra artificiale	☐ parquet	☒ cemento
vano scala	☒ pietra naturale	☒ pietra artificiale	☐ parquet	☐ altro
magazzino - deposito	☐ pietra naturale	☒ pietra artificiale	☐ parquet	☐ altro
locali ex servizi - doccia	☐ pietra naturale	☒ pietra artificiale	☐ parquet	☐ altro
locali al primo piano	☐ pietra naturale	☐ pietra artificiale	☐ parquet	☒ linoleum
ripostiglio - mansarda	☐ pietra naturale	☐ pietra artificiale	☐ parquet	☒ cemento
locale bagno - mansarda	☐ pietra naturale	☒ pietra artificiale	☐ parquet	☐ altro

Impiantistica

Impianto di riscaldamento	☐ centralizzato	☐ a nafta	☐ a gas	☐ a legna
	☐ pompa calore	☐ pannelli solari	☐ elettrico	☐ camino - stufa
Impianto sanitario	☐ di lusso	☐ superiore	☒ standard	☒ scarso
	☐ arredo	☐ cabine doccia	☐ tubi isolati	☐ altro
Cucina	☐ di lusso	☐ superiore	☐ standard	☐ scarso
	☐ arredo	☐ ventilazione est.	☐ elettr.ad in casso	☐ elettr. Liberi
Impianto elettrico	☐ a norma	☒ non a norma	☐ attestato RASI	☐ quadro esterno
	☒ quadro interno	☒ da modificare	☐ da potenziare	☐ altro
Ascensori	☐ idraulico	☐ a cordina	☐ porte non a norma	☐ funicolare

Finiture esterne

Facciate	☐ beton a vista	☐ mattoni a vista	☒ intonaco min.	☐ intonaco plastico
	☐ pietra naturale	☐ rivest. In legno	☐ rivest. metallo	☐ intonaco cemento
Serramenti	☐ alluminio term.	☐ alluminio	☐ metallo	☒ legno
	☐ legno - metallo	☐ pvc	☐ pvc - alluminio	☐ altro
Vetri	☐ doppio isolante	☐ triplo isolante	☒ semplice	☐ vetri speciale
	☐ vetri antiscasso	☐ oscurati	☐ con allarme	☐ altro
Soglie - davanzali	☒ pietra naturale	☐ prefabbricato	☐ alluminio	☐ cemento
	☐	☐	☐	☐ altro

Osservazioni

Il perito ha potuto visitare tutti i locali interni. I materiali impiegati sono stati identificati durante il sopralluogo del 26.01.2022. Si constata la presenza di puntuali fessure in relazione alle facciate sud e ovest.

5.1 Calcolo superfici

La norma cita le seguenti definizioni: *"La superficie utile SU è la parte della superficie netta SN che serve allo scopo e alla funzione a cui, in senso lato, l'immobile è stato destinato. La superficie SU si suddivide in superficie utile principale SUP e in superficie secondaria SUS. La superficie SUS è la parte della superficie SU che serve a funzioni complementari a quelle della superficie SUP. Per gli edifici abitativi le superfici SUS possono essere:*

lavanderie, solai e cantine, depositi, rimesse per veicoli, rifugi PC, locali per rifiuti, ecc.

[illegible]

Totale superficie SN - m2	108
----------------------------------	------------

- ☒ Superfici SUP / SUS calcolate sulla base delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo - rilievo
- ☐ Superfici SUP / SUS calcolate sulla base dei piani di rilievo in scala 1:100
- ☐ Superfici SUP / SUS riportate secondo indicazioni del committente o progettista
- ☐ Superfici SUP / SUS riportate secondo indicazioni dell'Ufficio Stima

5.2 Calcolo volume

Il calcolo del volume viene stabilito secondo la norma SIA 416.

La norma cita le seguenti definizioni: " Il volume dell'edificio VE si calcola moltiplicando la superficie di piano SP per la relativa altezza, senza supplementi o deduzioni. Il volume VE si suddivide in volume netto VN e volume di costruzione VC. Il volume utile VU si suddivide analogamente a quanto avviene per le superfici in volume utile principale VUP e volume utile secondario VUS".

"Il volume di costruzione VC è il volume determinato dagli elementi costruttivi interni ed esterni all'edificio quali le pareti interne ed esterne, i pilastri, i parapetti, i tetti, le solette e i pavimenti contro terra. Il volume di costruzione esterno VCE è il volume determinato dagli elementi costruttivi esterni, conteggiati nel calcolo della superficie di costruzione esterna, nonchè da quello di pensiline, balconi, ballatoi, ecc.."

[illegible]

- ☒ Volumetrie calcolate sulla base delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo - rilievo
- ☐ Volumetrie calcolate sulla base dei piani di rilievo in scala 1.100
- ☐ Volumetrie riportate secondo indicazioni del committente o progettista
- ☐ Volumetrie riportate secondo indicazioni dell'Ufficio Stima

6. VALUTAZIONE DI MERCATO

6.1 Metodi di valutazione

Secondo la dottrina SIV - SIREA, la determinazione del valore venale di un immobile può avvenire mediante il sistema di calcolo MEV, con il quale si considera tutti gli elementi di valore che entrano in gioco nel singolo oggetto; oppure con il metodo del DCF "Discounted Cash Flow" che somma tutti i futuri flussi di cassa scontati al giorno di riferimento in anni.

Per quanto riguarda il valore relativo del terreno viene applicato il metodo di calcolo CP. Il valore del terreno costituisce una parte del valore complessivo di un futuro immobile edificato. Il metodo di calcolo CP stabilisce quindi un rapporto di valore tra il terreno e il valore complessivo.

☒	MEV	calcolo valore di mercato
☐	DCF	valutazione a scenari
☐	CP	calcolo valore relativo del terreno

6.2 Tasso di capitalizzazione

Il tasso d'interesse netto viene utilizzato come tasso di capitalizzazione per il finanziamento dell'oggetto, per il quale si presuppone una determinata quota ipotecaria e tasso ipotecario a seconda del tipo di oggetto. Il perito non dispone di una contabilità dettagliata; di conseguenza i supplementi inerenti i costi dell'immobile e gli accantonamenti vengono stimati.

						abitazione	
Tasso del capitale proprio						valore %	
Base individuale							
tasso reale di base costante	+	0,0 - 2,5 %				0.50 %	valutazione perito
aspettative tipiche dell'acquirente	+ / -	0,0 - 2,0 %				1.50 %	valutazione perito
situazione del mercato regionale	+ / -	0,0 - 1,0 %				0.00 %	valutazione perito
Rischi dell'oggetto							
supplemento per l'immobilità	+	0,0 - 1,0 %				0.50 %	valutazione perito
rischio di perdita di valore	+	0,0 - 2,0 %				0.00 %	valutazione perito
tendenza all'incremento di valore	-	0,0 - 1,0 %				0.00 %	valutazione perito
tasso CP						2.50 %	
Tasso d'interesse lordo						tasso %	CHF importo
Tasso netto							
Tasso capitale terzi	65 %	tasso	*	1.87 %		1.22 %	CHF -
Tasso capitale proprio	35 %	tasso		2.50 %		0.88 %	CHF -
tasso netto						2.09 %	CHF -
Costi							
Costi d'esercizio	oggetto, autorità, ecc.	0,1 - 0,5 %				0.30 %	CHF -
Manutenzione e riparazioni	caratteristiche edilizie	0,5 - 1,0 %				0.70 %	CHF -
Perdite di reddito	oggetto e situaz. mercato	0,0 - 0,5 %				0.50 %	CHF -
Spese amministrative	amministr. propria o terzi	0,0 - 0,5 %				0.00 %	CHF -
tasso costi						1.50 %	CHF -
Accantonamenti						0.70 %	CHF -
tasso lordo						4.29 %	CHF -

* Tasso d'interesse, ipoteca fissa 10 anni - riferimento presso istituto bancario UBS il giorno

02.02.2022

6.3 Valore di reddito

Valore di reddito	categoria	N. / unità	SU / m2	Canone locativo effettivo			Canone locativo ottenibile		
	ABITAZIONI			CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a	CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a
abitazione - 3 locali		1	63	-	-	-		158	9'875
-		-	-	-	-	-		-	0
-		-	-	-	-	-		-	0
magazzino - deposito		1	33	-	-	-		60	1'950
posteggi esterni		0	-	-			-		0
Totale						0			11'825
Valore di reddito 1						tasso di capitalizzazione	4.29 %		275'609

Valore di reddito	categoria	N. / unità	SU / m2	Canone locativo effettivo			Canone locativo ottenibile		
	COMMERCIO E SERVIZI			CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a	CHF mese / unità	CHF m2 / p.a	CHF / p.a
-		-	-	-	-	-		-	0
-		-	-	-	-	-		-	0
-		-	-	-	-	-		-	0
-		-	-	-			-		0
-		-	-	-			-		0
Totale						0			0
Valore di reddito 2						tasso di capitalizzazione	- %		0
Totale valore di reddito 1 / 2							%		275'609

canone locativo accertato secondo informazioni ottenute dal committente

✓ canone locativo ottenibile secondo indagine di mercato nella zona in CHF /m2 p.a.

140 - 200 valore nuovo

✓ canone locativo ottenibile secondo UBS Real Estate in CHF /m2 p.a. - q. 30%

158 valore nuovo

canone locativo ottenibile nella zona in CHF /m2 p.a. - valore di rif. classe III

158 valore nuovo

6.4 Costi di ricostruzione

Nelle stime immobiliari moderne occorre conoscere i costi di ricostruzione di un edificio al fine di poter calcolare gli accantonamenti necessari e la vetustà tecnica esistente al giorno di riferimento. Per costi di ricostruzione si intendono i costi necessari per ripristinare la struttura architettonica a parità di qualità e con un livello di confort invariato. L'indicazione del costo CHF/m3 si riferisce alla SVKG / SEK / SVIT, come pure in alcuni casi alla banca dati del perito.

CCC			%	%	Unità / pz/m2/m3	CHF / pz/m2/m3	CHF	CHF	Quota %
2	Edificio								
	volume SIA 416 non abitabile								
	secondo banca dati del perito CHF/m3	450 - 500			120	450	54'090		
	volume SIA 416 abitabile								
	classe III SVKG+SEK / SVIT CHF/m3	600 - 675			432	600	259'260		
	-				-	-	0		
								313'350	
3	Attrezzature d'esercizio								
	-				forfait	0	0		
	-				forfait	0	0		
								0	
4	Sistemazione esterna								
	pavimentazione esterna				-	-	0		
	superficie verde - delimitazioni				247	40	9'880		
	allacciamenti, impianti, pozzetti, ecc.				forfait	10'000	10'000		
								19'880	
5	Costi secondari								
	costi secondari 2 / 4		5%				16'662		
	costi secondari secondo Unità x CHF						0		
								16'662	
	Totale costi di ricostruzione - valore a nuovo							349'892	

Osservazioni

I costi di ricostruzione non corrispondono ai costi reali di costruzione. I costi indicati sono calcolati ai fini della determinazione della vetustà.

6.5 Cronologia rinnovi

realizzazione / trasformazione	1960	ABITAZIONI - SERVIZI - COMMERCIO				
Descrizione opera	abitazioni	ET / anni	servizi	ET / anni	commercio	ET / anni
Tetto piano	-	-	-	-	-	-
Tetto a falde	-	50	-	-	-	-
Serramenti esterni	-	50	-	-	-	-
Facciate	-	50	-	-	-	-
Condotte principali	-	50	-	-	-	-
Isolamento termico tetto	-	-	-	-	-	-
Impianto di riscaldamento	-	-	-	-	-	-
Impianto sanitario	-	35	-	-	-	-
Pavimenti e rivestimenti	-	35	-	-	-	-
Impianto elettrico	-	35	-	-	-	-
Cucina - lavello	-	20	-	-	-	-
Apparecchi sanitari	-	20	-	-	-	-
Opere da falegname	-	20	-	-	-	-
Trattamento superfici	-	20	-	-	-	-

Secondo informazioni ottenute durante il sopralluogo l'edificio non ha subito interventi di rinnovo dall'anno di costruzione-trasformazione. Pertanto il perito considera l'età tecnica massima per ogni componente edilizia.

6.6 Vetustà

Calcolo vetustà secondo SIV - SIREA

categoria

ABITAZIONI

Gruppo di componenti edilizie	DVC / anni	DUR / anni	ET / anni	ET / anni
Grezzo 1 (80 - 150 anni)	-	-	-	-
Grezzo 2 (40 - 60 anni)	50			50
tetto a falde		0	50	
serramenti esterni		0	50	
facciate		0	50	
condotte principali		0	50	
ascensore		-	-	
Installazioni (20 - 40 anni)	35			35
tetto piano		-	-	
impianto di riscaldamento		-	-	
impianto sanitario		0	35	
pavimenti e rivestimenti		0	35	
impianto elettrico		0	35	
Allestimenti (10 - 30 anni)	20			20
oggetti sanitari		0	20	
cucina - lavello		0	20	
opere da falegname		0	20	
trattamenti superfici		0	20	
parti mobili		-	-	
Totale Struttura soggetta ai rinnovi	105			105
DVC / ET media in anni	35			35
Costi di rinnovo in %				40
DVC : durata di vita complessiva	DUR : durata di utilizzo residua	ET : età tecnica media	35	

Gruppo di componenti edilizie	DVC / anni	DUR / anni	ET / anni	ET / anni
Grezzo 1 (80 - 150 anni)	-	-	-	-
Grezzo 2 (40 - 60 anni)	45			0
tetto a falde		-	-	
serramenti esterni + sistema di oscuramento		-	-	
facciate		-	-	
condotte principali		-	-	
ascensore		-	-	
Installazioni (20 - 40 anni)	35			0
tetto piano		-	-	
impermeabilizzazioni / isolazioni		-	-	
impianto di riscaldamento e sanitario		-	-	
pavimenti e rivestimenti		-	-	
cucina (mobili)		-	-	
Allestimenti (10 - 30 anni)	25			0
oggetti sanitari		-	-	
apparecchi cucina		-	-	
trattamenti superfici		-	-	
pavimenti tessili / sintetici		-	-	
parti mobili		-	-	
Totale Struttura soggetta ai rinnovi	105			-
DVC / ET media in anni	35			0

Costi di rinnovo in %

35

DVC : durata di vita complessiva

DUR : durata di utilizzo residua

ET : età tecnica media

0

Calcolo fabbisogno di accantonamenti secondo SIV - SIREA

CCC - componente edilizia	parte in % CCC 2	parte CHF incl. CCC 5	DVC	fabbisogno di accant.	DUR	ET	vetustà
CCC 2							
costruzione grezza 1*	60%	197'411	100	597	100	0	0
costruzione grezza 2 - involucro	15%	49'353	50	569	0	50	49'353
installazioni	10%	32'902	35	647	0	35	32'902
allestimenti	15%	49'353	20	2'013	0	20	49'353
CCC 3							
installazioni tecniche		0	35	0	35	0	0
CCC 4							
sistemazione esterna	100%	20'874	50	241	0	50	20'874
Totale		349'892		4'067			152'481

CCC 2 CHF 313'350

CCC 3 CHF 0

CCC 4 CHF 19'880

CCC 5 CHF 16'662

costi secondari 5%

tasso netto 2.09%

* non computabile per il deprezzamento.

6.7 Valore di mercato

Calcolo MEV secondo SIV - SIREA

Oggetto	Elementi di valore EV	CHF		CHF	CHF
Oggetto 1 - Abitazione	Valore a reddito	CHF	+	275'609	
Terreno complementare = 314m2	Vetustà	CHF	-	152'481	
	Supplementi	CHF	+	0	
	Deduzioni	CHF	-	0	
					123'128
Oggetto 2 - Investimenti	Cucina	CHF	-	12'000	
Interventi minimi in caso d'affitto	Servizi - pt	CHF	-	3'000	
	Stufa a legna	CHF	-	2'000	
					17'000
Oggetto 3 - Posteggi - nessun posteggio	Valore a forfait	CHF	+	0	
	Supplementi	CHF	+	0	
	Deduzioni	CHF	-	0	
					0
Valore di mercato					106'128

in base alla superficie di vendita

- secondo UBS Real Estate Local Fact Sheets in CHF /m2 case

3'432

al 30%

sup. di vendita SV	m2 / unità		CHF / m2 - CHF	CHF		
locali abitabili	63	x	3'432	CHF	+	214'500
locale hobby	33	x	1'500	CHF	+	48'750
vetustà				CHF	-	152'481
posteggi esterni	0	x	-	CHF	+	0
Valore di mercato				CHF	+	110'769
Valore di mercato - valore ponderato				CHF	+	108'448
Valore di mercato - val. medio arrotondato				CHF		109'000

Osservazioni

La presente valutazione considera un ipotetico affitto quale abitazione. In caso di vendita risulta quindi necessario una variante di PR.

✓	Estratto carta nazionale in scala 1:25'000
✓	Estratto mappa in scala 1:500
	Piani di rilievo in scala 1:100
	Piani esecutivi in scala 1:50
✓	Estratto RFD
✓	Valori ufficiali di stima
✓	Estratto piano delle zone
✓	Estratto NAPR - art. 28
	Contratto di locazione
	Catasto dei siti contaminati
✓	UBS Real Estate Local Fact Sheets
	Polizza assicurativa stabile

Muralto, il

02.02.2022

Il perito:

arch. Bruno Buzzini