

Roberto Barberis

Ingegnere civile

Perito immobiliare e
giudiziario

Diplomato SUP
scuola universitaria
professionale

Diploma SUPSI
of advaced studies
in real estate valuation

Membro OTIA
organizzazione ticinese
ingegneri e architetti

Membro CSEA
collège suisse des expert
architectes

Iscritto nel REG
registro svizzero degli
ingegneri e architetti

La Strada da Corgnora 8
6574 Vira (Gambarogno)

Tel +41 (91) 780 40 71
Fax +41 (91) 780 40 72
Natel +41 (79) 780 40 00

e-mail
info@barberis.ch

PERIZIA ESTIMATIVA

relativa al valore venale di una proprietà

Richiedente **Comune di Gambarogno**
via Cantonale 138, 6573 Magadino

Oggetto Fondo non edificato nel comune di Gambarogno / sezione di Piazzogna
mappale No. 140



Valore venale Fr. 192'000.-

*Giorno di riferimento
e validità* 15 settembre 2016 / 12 mesi

Perito Ing. Roberto Barberis

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
1. Mandato.....	3
2. Situazione iniziale.....	3
VALORE VENALE DELLA PROPRIETÀ.....	4
3. Valore venale degli immobili.....	4
4. Oggetto della stima.....	5
5. Considerazioni edificatorie.....	7
6. Determinazione del valore venale della proprietà.....	8
ALLEGATI.....	11
7. Allegati.....	11

PREMESSA

1. Mandato

La presente perizia viene allestita su incarico del Municipio di Gambarogno allo scopo di dare un valore reale alla proprietà fondo no. 140 RFD Gambarogno / sezione di Piazzogna.

La valutazione si basa sulle raccomandazioni della SVS (Swiss Valuation Standard) nelle quali le maggiori associazioni di categoria come la SVIT, il CEI e RICS definiscono gli standard minimi per una perizia immobiliare.

2. Situazione iniziale

2.1. Base documentazione

La presente perizia è stata svolta sulle seguenti basi:

- estratto di mappa (non ufficiale);
- estratto del registro fondiario;
- piano regolatore comunale;
- sopralluogo delle condizioni locali.

2.2. Giorno di riferimento, validità

Quale giorno di riferimento della perizia è stata fissata la data della perizia, con validità 12 mesi.

I valori calcolati hanno validità per il periodo stabilito e fino a che circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti non subiscano modifiche.

Questa perizia viene allestita quale perizia di parte su incarico del comune di Gambarogno. Ha validità unicamente per il summenzionato committente e solo per lo scopo di valutazione di cui al punto 1. Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia o parti di essa.

VALORE VENALE DELLA PROPRIETÀ

3. Valore venale degli immobili

3.1. Definizione

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

Il valore venale da calcolare tiene conto di tutti i fattori dell’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 e sostenibili, la qualità e i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

3.2. Questioni tecniche, questioni giuridiche

Di regola le perizie del valore venale sono tenute a rispondere unicamente 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 dentro i limiti della risposta alle questioni di natura tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna.

3.3. Circostanze particolari, riserve

La struttura architettonica esistente viene valutata 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.

4. Oggetto della stima

4.1. Ubicazione

L'oggetto da stimare si trova nel nucleo di Piazzogna nel comune di Gambarogno.



da GeoAdmin

4.2. Descrizione della proprietà

La proprietà è composta da un appezzamento di terreno incolto regolarmente falciato.

Non confina con la strada e non è accessibile con mezzi veicolari.

A monte e a valle confina con due sentieri comunali.



da GeoAdmin

4.3. Copertura del suolo

Mappale 140

	Superficie *
prato	387 mq
	387 mq

* dati ripresi dal sommario



Estratto da mappa (da geoinformazioni del Cantone Ticino)

4.4. Altre iscrizioni a registro fondiario

Il fondo è libero da servitù e non è gravate da cartelle ipotecarie. Esiste un onere per una tubazione dell'acqua potabile a favore del comune di Gambarogno.

Per i dettagli si rimanda alle schede negli allegati.

4.5. Stima ufficiale

	Stima *
Terreno eccedente	40'635 fr.
Valore globale di stima	40'635 fr.

* dati estratti dal sommario

Per i dettagli si rimanda alle schede negli allegati.

4.6. Piano regolatore

Piano delle zone

- NV3 nucleo di villaggio (PR85)
- R2 Zona residenziale estensiva (PR85)
- Zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche
- Strada di servizio
- Corsi d'acqua
- Linea di arretramento



Estratto dal piano delle zone

Dal piano delle zone del PR del comune di Gambarogno, la particella 140 è ubicata in zona "R2 residenziale estensiva" per la quale vale l'art. 60 dell'estratto delle norme di PR del 1985 e l'art. 53 per i posteggi (vedi allegato V).

4.7. Normativa in fase di aggiornamento (variante)

Con la variante di PR i mappali 140 è assegnato alla "zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche". Questa norma è sensibilmente più restrittiva. (vedi allegato VI).

5. Considerazioni edificatorie

Interpretazione dei parametri edificatori riferiti al mappale 140

* Indice di occupazione:

Superficie edificabile, da RF	387 mq		
Superficie edificata (SE), da calcolo separato	0 mq		
Superficie edificata (SE) in %	0.00 %		
Indice di occupazione, da NAPR	io = 30 %	→ Ancora disponibile	30.00% (116 mq)
Terreno complementare	0 mq		
Terreno eccedente	387 mq		

**** Indice di sfruttamento**

Superficie edificabile, da RF	387 mq		
Superficie utile lorda (SUL), da calcolo separato	0 mq		
Superficie utile lorda (SUL), unitaria	0.00		
Indice di sfruttamento, da NAPR	is= 0.50	→ Ancora disponibile	0.50 (194 mq)

Dai valori calcolati risulta che sul mappale 140 si potrebbe costruire un edificio di due o tre piani con una occupazione di 116 mq e una superficie utile lorda di 194 mq. Indicativamente una casa uni o bifamiliare di 5-6 locali o due piccole c di 3-4 locali (da verificare con un progetto).

Nel caso specifico questo potenziale viene però annullato dalla forma del terreno che rispettando le distanze da confine limiterebbe la larghezza dell'edificio a soli 4 ml ca.

Per una edificazione razionale è quindi indispensabile ottenere una deroga alle distanze da confine come previsto all'art. 50, paragrafo 4 delle NAPR. Da definire prima dell'alienazione del fondo.

***** Posteggi:**

Superficie utile lorda	190 mq		
Posti auto secondo PR, da calcolo separato	2		
Posti auto disponibili	0	→ Mancanti	2

Dai valori calcolati risultano necessari almeno 2 posti auto che nel caso specifico non possono essere realizzati in quanto il mappale non è raggiungibile con mezzi veicolari. In questo caso le NAPR prevedono il pagamento di un contributo sostitutivo.

6. Determinazione del valore venale della proprietà**6.1. Metodo di valutazione**

Mancando elementi di confronto, il valore venale viene determinato con il sistema MEV (Multi Element Value) prendendo in considerazione un ipotetico valore di reddito ottenibile da una ipotetica costruzione e la determinazione del valore del terreno con le classi di posizione (tabella nell'allegato VII).

6.2. Valori di riferimento

In considerazione delle caratteristiche specifiche della proprietà, della sua ubicazione, delle possibilità edificatorie e possibile utilizzo, viene stabilito un presunto reddito dopo edificazione delle due case contigue pari a 1'500 fr/mese per abitazione

Il tasso d'interesse viene utilizzato come tasso di capitalizzazione per il finanziamento dell'oggetto, per il quale si presuppone una quota ipotecaria pari all'60% e un tasso ipotecario 3.00%.

Per l'immobile si stima un normale onere di spesa per l'esercizio, la manutenzione, le riparazioni, nessuna perdita di reddito e nessun costo amministrativo.

6.3. Valore reale del terreno (EV1)

Il valore calcolato con il metodo delle classi di posizioni (tabella allegata) è inferiore ai valori di mercato dei terreni non edificati della zona. Tenuto conto che il fondo non è accessibile con mezzi veicolari e il perito ritiene pertanto di applicare quale valore unitario quello calcolato con il metodo delle classi di posizione arrotondato per eccesso.

Valore di reddito non deprezzato di una ipotetica costruzione

Reddito appartamento

Reddito presunto	Appartamento	2 x	1'500 fr/m	=	36'000 fr/a
Valore locativo					<u>36'000 fr/a</u>

Tasso di capitalizzazione

Tasso interesse netto	CT 60 % al 3.00 % CP 40 % al 0.00 %	} 1.80 %	20'250 fr	
Costi annui	costi d'esercizio	0.40 %	4'500 fr	} 9'000 fr
	manutenzione/riparazione	0.40 %	4'500 fr	
	perdita di reddito	0.00 %	0 fr	
	amministrazione	0.00 %	0 fr	
Accantonamenti	per i rinnovi ciclici	0.60 %	6'750 fr	
Tasso interesse lordo =	tasso di capitalizzazione	<u>3.20 %</u>	<u>36'000 fr</u>	

Valore di reddito non deprezzato

Reddito	Valore locativo	36'000 fr/a
	Tasso d'interesse lordo	3.20 %
EV	VdR = Reddito : Tasso di capitalizzazione	<u>1'125'000 fr</u>

Punteggio di apprezzamento secondo la tabella SIV

Criterio di valutazione	CP
Ubicazione	3
Utilizzo	2
Posizione	4
Viabilità	2.5
Situazione di mercato	2.5
Media	2.8

Valore del terreno:

Valore venale ipotetico	1'125'000 fr.
Incidenza del terreno sull'intero immobile	2.8 x 6.25 = 17.50 %
Superficie del fondo	380 mq
Valore del terreno edificabile al mq	518 fr/mq

		Superficie	Valore unitario	
CCC 0	Terreno	387 mq	x 518 fr/mq	= 200'466 fr.
EV1	Valore venale del terreno			<u>200'466 fr.</u>

6.1. Contributo sostitutivo posteggi (EV2)

Considerata l'impossibilità di costruire i posteggi e interpretando l'art.53 paragrafo 4 delle NAPR, il costruttore sarà tenuto al momento della domanda di costruzione di pagare un contributo pari al 30% del costo di costruzione.

		Costo	Unità	Contributo	
	Edificazione posteggi	15'000 fr.	x 2	30% =	9'000 fr.
EV2	Contributo sostitutivo				<u>9'000 fr.</u>

Valore reale della proprietà allo stato attuale (terreno con diroccato)

EV1	Valore reale del terreno	200'466 fr.
EV2	Contributo sostitutivo posteggio	<u>-9'000 fr.</u>
		191'466 fr.
	Valore venale arrotondato in:	<u>192'000 fr.</u>

Gambarogno, 15 settembre 2016

Ing. Roberto Barberis

ALLEGATI

7. Allegati

I.	Estratto di mappa (non ufficiale)	12
II.	Documentazione fotografica	13
III.	Estratto dal registro fondiario	14
IV.	Valore di stima ufficiale	15
V.	Estratto di PR e normative in vigore	16
VI.	Estratto di PR e normative in vigore	17
VII.	Estratto di PR e normative in fase di aggiornamento	19
VIII.	Tabella SIV, classi di posizione	21

I. Estratto di mappa (non ufficiale)



Comune di Gambarogno, sezione di Piazzogna

Documento di lavoro non Ufficiale

Estratto di Mappa

Scala 1:500 (1 cm = 5.0 m)

23-05-2016



img. 1

II. Documentazione fotografica

Terreno
Mappale 140



foto 1

Vista sul mappale 140



III. Estratto dal registro fondiario

Ufficio dei registri
del distretto di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6600 Locarno
telefono 091 816 11 61
fax 091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Locarno, 08.07.2016

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: GAMBAROGNO-PIAZZOGNA
Numero fondo: 140 eGRID: CH629052020721

Superficie totale: m² 387
Ubicazione: Pianca
Numero piano: 1
Intavolazione nel SIFTI: 30.07.1999

COPERTURA DEL SUOLO

a m² 387 prato

PROPRIETA'

COMUNE DEL GAMBAROGNO
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 11810/02.07.1997

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. TUBAZIONE ACQUA
a favore COMUNE DEL GAMBAROGNO
Minuta 15.06.1946

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

Nessuna.

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

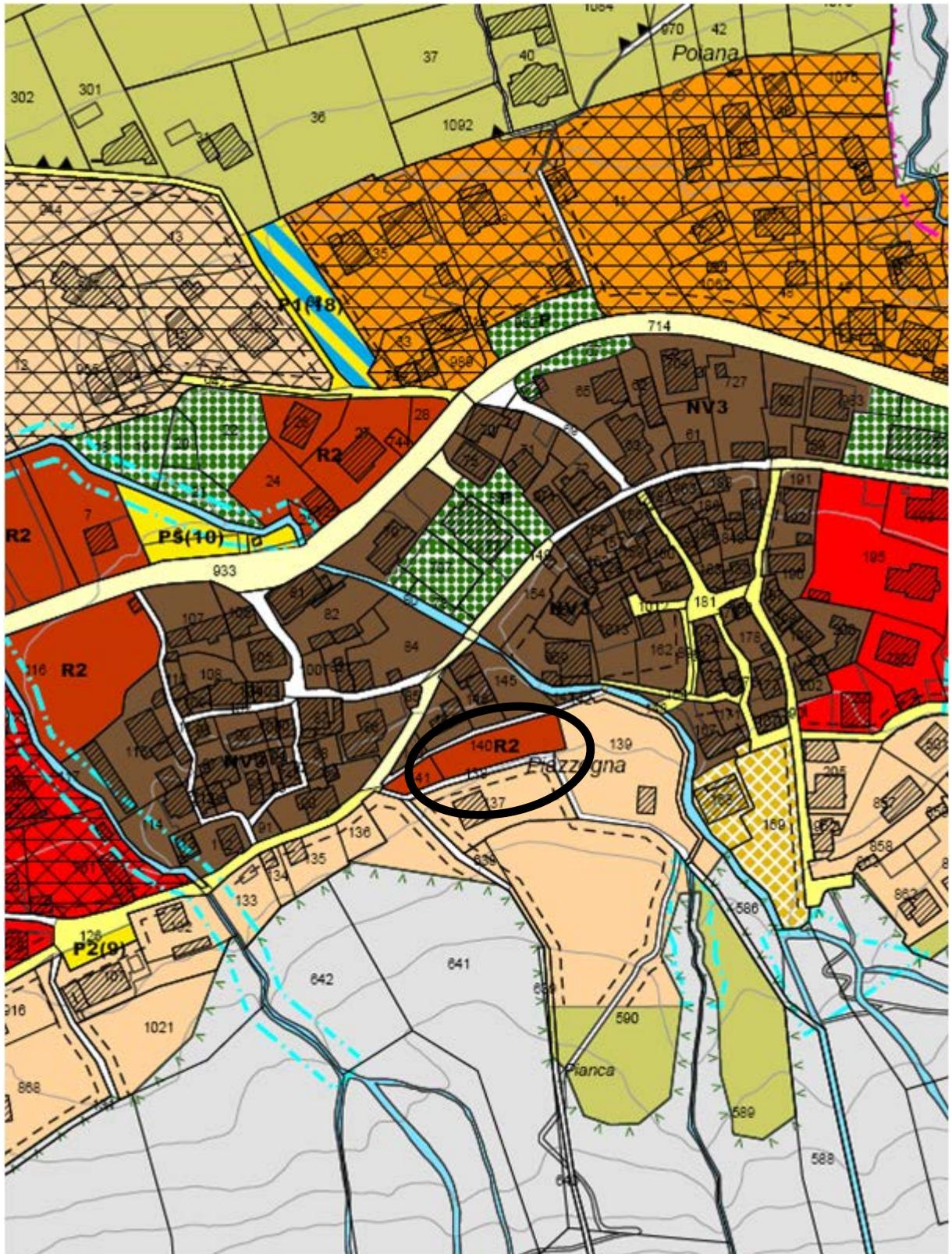
IV. Valore di stima ufficiale

SOMMARIONE		Comune di Piazzogna		Sezione			Partic. No. 140 PAR
Scheda. No. 128		Pag. No. 1		Intestazione del fondo			Piano No.
Volture		Particella					Nome Locale
Mut. No.	Intav. R. F.	Comune del Gambarogno					Pianca
2888	23-06-1987						No. vecchia mappa / RT
2890	02-07-1987						
3375	26-04-2010						Osservazioni
SOMMARIONE				ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE			OSSERVAZIONI
Mutazioni confini e colture		Sub.	Copertura del suolo e oggetti	Superficie mq	Tipo oggetto stimato	Superficie oggetto mq	
Mut. No.	Data						
1584	01-01-1981		Campo, prato, pascolo	387	Terreno eccedente	387	40'635.00
3718	21-07-2016			387	Tot. superficie fondo	387	
					Valore globale stima		40'635.00
NB: I dati dell'estratto di stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario							
DATA STAMPA UFFICIO TECNICO				EVENTO STIMA 06.08.2004			

DOCUMENTO NON UFFICIALE

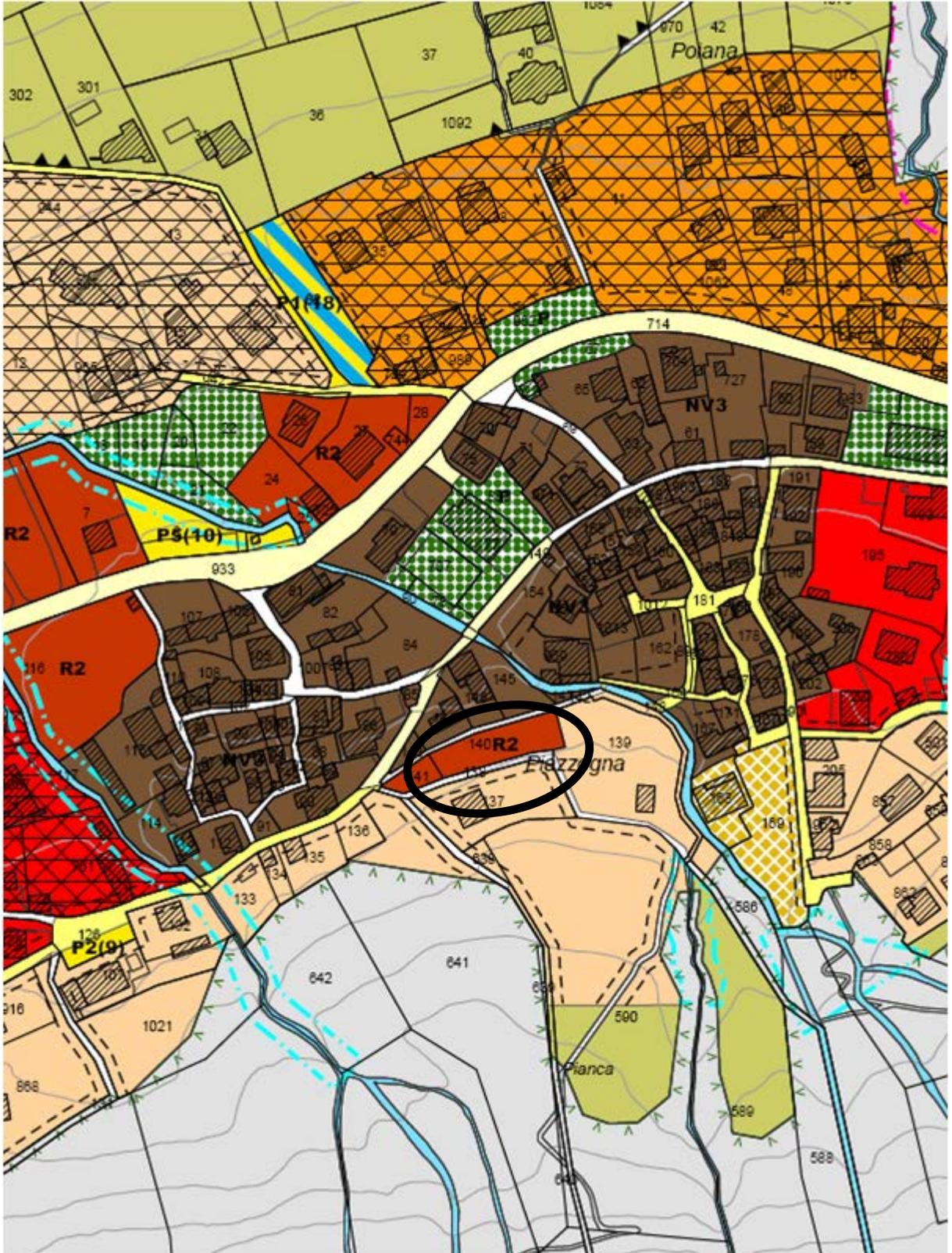
V. Estratto di PR e normative in vigore

Piano delle zone



VI. Estratto di PR e normative in vigore

Piano delle zone



Pag. 31
NAPR

Art. 50 Linee di arretramento e di allineamento

1. Le linee di arretramento indicate sul piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione indicate nel piano del traffico stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.
3. In mancanza delle linee di arretramento e di allineamento lungo le strade valgono le seguenti distanze:
 - verso le strade cantonali: m 5.00;
 - verso le strade comunali : m 3.00;
 - verso le strade pedonali e ciclabili: m 3.00;
 - verso i sentieri: m 3.00.
4. In casi eccezionali il Municipio può concedere deroghe all'obbligo di arretramento e di allineamento in particolare:
 - per costruzioni di piccola entità quali posteggi, pergolati, cinte e siepi, costruzioni interrato;
 - per le costruzioni principali quando è dimostrato che il fondo non può essere razionalmente edificato altrimenti.

Pag. 32
NAPR

Art. 53 Autorimesse e posteggi

1. Per costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e riattamenti sostanziali è obbligatorio la formazione di posteggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS (unione svizzera dei professionisti della strada)
2. I posteggi necessari sono così stabiliti
 - 1 posto auto per ogni appartamento; per appartamenti la cui superficie utile lorda è superiore ai 100 mq un posto auto supplementare per ogni frazione di 100 mq;
 - per uffici 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
 - per negozi, commerci e laboratori 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
 - per attività industriali e artigianali e di servizio, da determinare caso per caso in proporzione al personale impiegato, di regola vale la norma di 1 posto auto ogni due addetti;
 - per ristoranti, caffè, bar, e simili: 1 posto auto ogni 6 posti a sedere;
 - per strutture alberghiere e simili: 1 posto auto per ogni camera.

Per tutti gli altri casi fanno stato le norme VSS (unione svizzera dei professionisti della strada).

Per la Sezione di Magadino per il calcolo dei posteggi fa stato il Rcpp.
3. Qualora la formazione dei posteggi risulta tecnicamente impossibile il Municipio procede all'incasso di un contributo sostitutivo pari ad almeno il 30% del costo di un posteggio compreso il valore del terreno.

Pag. 40
NAPR

Art. 60 Zona R2 Residenziale estensiva¹⁵

Costruzioni concesse: residenziali e aziende non moleste.

Altezza massima degli edifici alla gronda m 9.0; al colmo m 11.00;

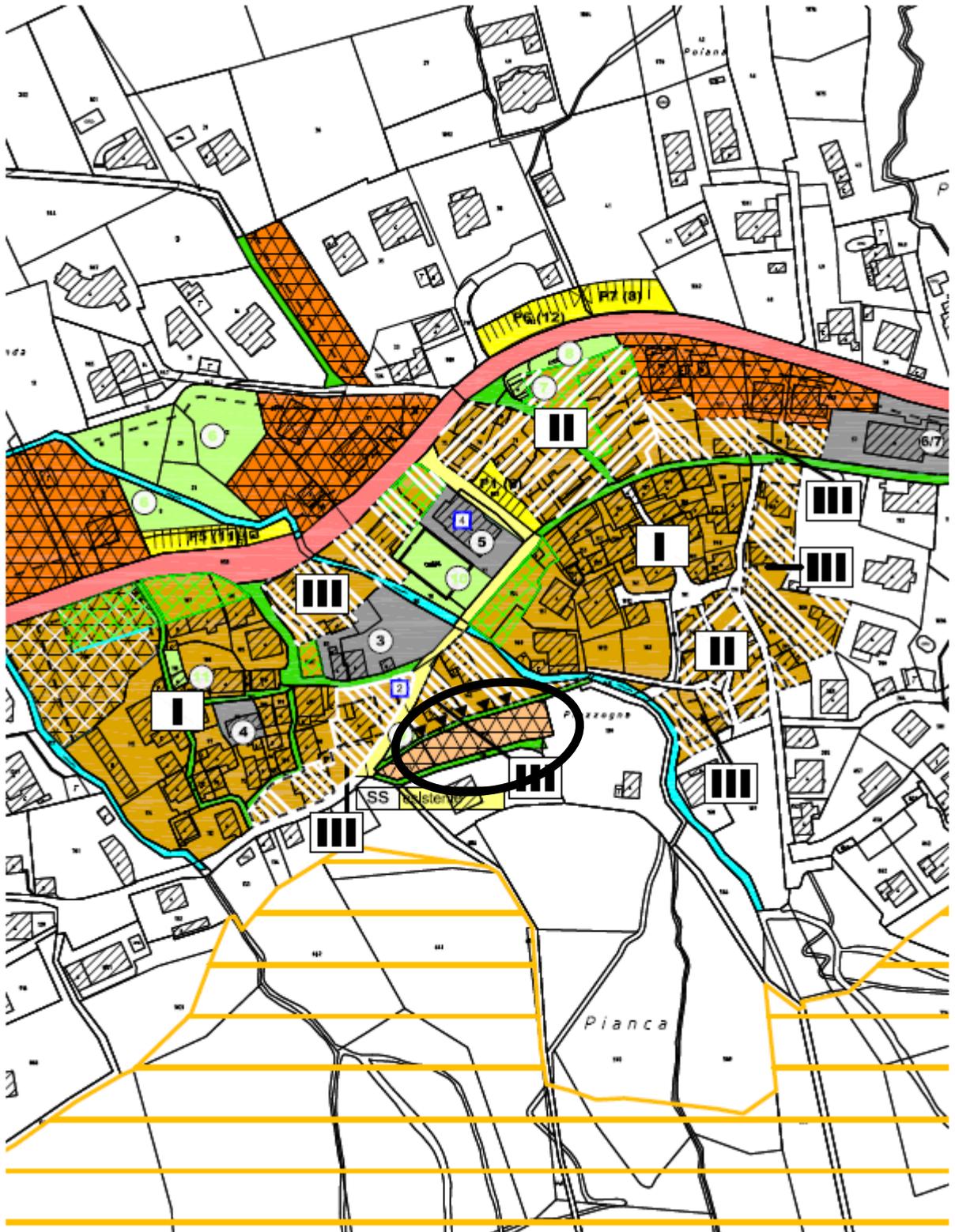
Indice di sfruttamento massimo 0.5

Indice di occupazione massimo 30%

Distanza minima dal confine m 3.0 per lunghezza di facciata fino a m 20.0 (art. 14).

VII. Estratto di PR e normative in fase di aggiornamento

Nucleo di Piazzogna (variante)



Art. 38 La zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche

1. La zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche delimita delle fasce di transizione che permettono la diversificazione del paesaggio.
La zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche è destinata alla realizzazione di case mono/bifamigliari, ai servizi d'interesse del quartiere e altre attività non moleste o poco moleste.
2. Parametri paesaggistici
Al fine di garantire gli obiettivi stabiliti dal cpv. 1 la domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un progetto paesaggistico per le sistemazioni esterne con particolare attenzione a:
 - gestione del verde;
 - sistemazioni naturalistiche verso i riali;
 - gestione delle pavimentazioni, recinzioni e muri di sostegno;
 - arredi esterni.
3. Parametri edificatori
 - altezza massima delle costruzioni alla gronda: m 7.00;
 - altezza massima delle costruzioni al colmo: m 9.00;
 - indice di sfruttamento massimo: 0.40;
 - indice di occupazione massimo: 25%;
 - superficie permeabile: 60% di cui almeno il 40% a prato e giardini;
 - distanza minima dai confini: m 3.00.
4. Qualora la pendenza del terreno è superiore al 40% è ammesso un supplemento alle altezze di m 1.50, alla condizione che l'edificio mantenga una distanza minima dal confine di m 4.00.
La pendenza superiore al 40% deve essere comprovata con la presentazione delle sezioni ufficiali tracciate sulla facciate laterali della costruzione.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

VIII. Tabella SIV, classi di posizione

Tabella delle classi di posizione per le abitazioni

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	A l'esterno del paese	A l'interno del paese									
Villaggio, piccola località		Ai margini della località	Sulla strada principale	Nel centro, nel nucleo							
Grande località, piccola cittadina			In periferia	Sulla strada principale	Nel centro						
Città di medie dimensioni				Sobborgi	Ai margini della città	Quartiere periferico	Centro città				
Grande città CH					Sobborgi	Ai margini della città	Quartiere periferico	Quartiere cittadino	Migliore posizione commerciale		
Località di vacanza			Località semplice		Località media			Località esclusiva			
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	Basse sfr. IS 0,2-0,39	Scasso 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	Buona posizione	Ottima posizione	Zona ville, di prestigio	Posizione esclusiva, vista			
Inmissioni	Inmissioni forti		Inmissioni medie			Inmissioni deboli		Nessuna inmissione, particolari vantaggi di posizione			
D Viabilità											
Mezzi pubblici	Nessun collegamento	Scarsa frequenza	Bassa freq. grossa dist.	Medie 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	Basse domanda, elevata offerta	Centrato di mercato bilanciato			Domanda elevata, bassa offerta		Domanda molto elevata per questo oggetto			

Attenzione
 Valutazione sempre per l'oggetto in questione
 Nei singoli criteri sono possibili anche voti intermedi
 Classe di posizione = media dei 5 voti principali

Per ogni criterio principale effettuare la media dei criteri singoli
 Prestare attenzione alla delimitazione con le altre etichette CP
 Motivare le correzioni o le ponderazioni differenti