

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 Caviano  
mappale No. 243



*Valore venale* Fr. 380'000.-

*Giorno di riferimento  
e validità* 20 febbraio 2019 / 12 mesi

*Perito* Ing. Roberto Barberis

## SOMMARIO

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
1. Mandato.....	3
2. Situazione iniziale.....	3
<b>VALORE VENALE DELLA PROPRIETÀ.....</b>	<b>4</b>
3. Valore venale degli immobili.....	4
4. Oggetto della stima.....	5
5. Considerazioni edificatorie.....	7
6. Determinazione del valore venale della proprietà.....	8
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>9</b>
7. Allegati.....	9

## 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. 243 RFD Gambarogno / sezione di Caviano.

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.

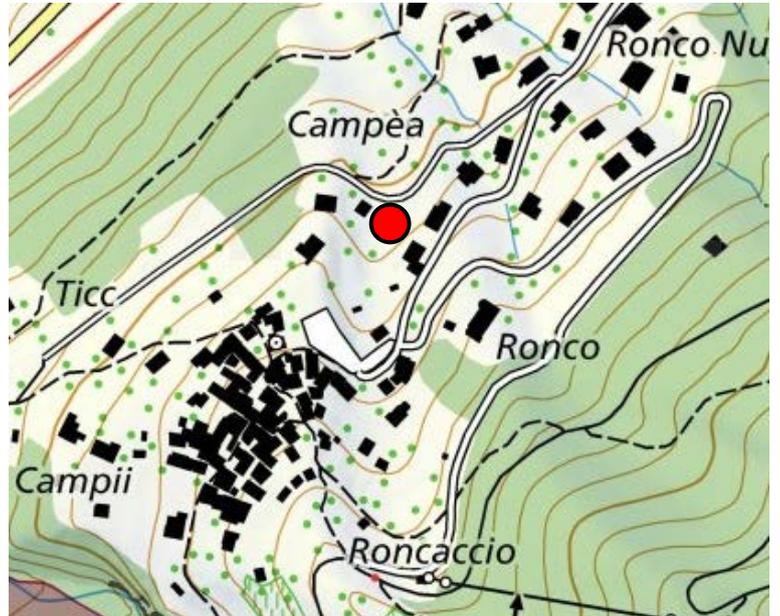
## DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

### 4. Oggetto della stima

#### 4.1. Ubicazione

L'oggetto da stimare si trova in collina in prossimità del nucleo di Scaiano, nel comune di Gambarogno.

La proprietà è raggiungibile con mezzo veicolare



da GeoAdmin

#### 4.2. Descrizione della proprietà

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

Confina parzialmente con la strada comunale e su tre lati con proprietà private.

Si trova in una posizione privilegiata su un pendio terrazzato con buona vista sul lago maggiore



da GeoAdmin

#### 4.3. Copertura del suolo

	Superficie *
prato	904 mq
	904 mq

\* dati ripresi dal sommario

Per i dettagli si rimanda alla scheda negli allegati.

#### 4.4. Altre iscrizioni a registro fondiario

Il fondo è libero da servitù e non è gravate da cartelle ipotecarie.

Per i dettagli si rimanda alla scheda negli allegati.

#### 4.5. Stima ufficiale

	Stima *
Terreno eccedente	106'542 fr.
Valore globale di stima	106'542 fr.

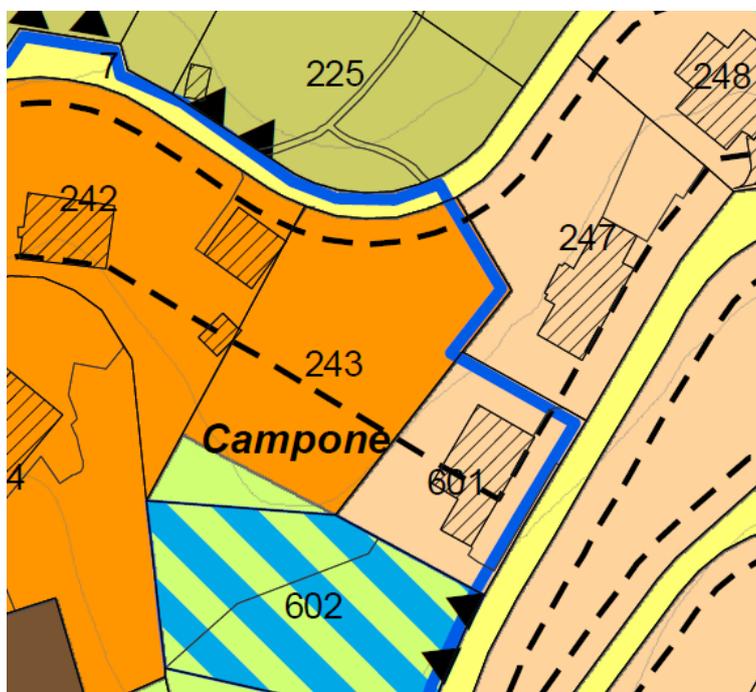
\* dati estratti dal sommario

Per i dettagli si rimanda alla scheda negli allegati.

#### 4.6. Piano regolatore

Piano delle zone

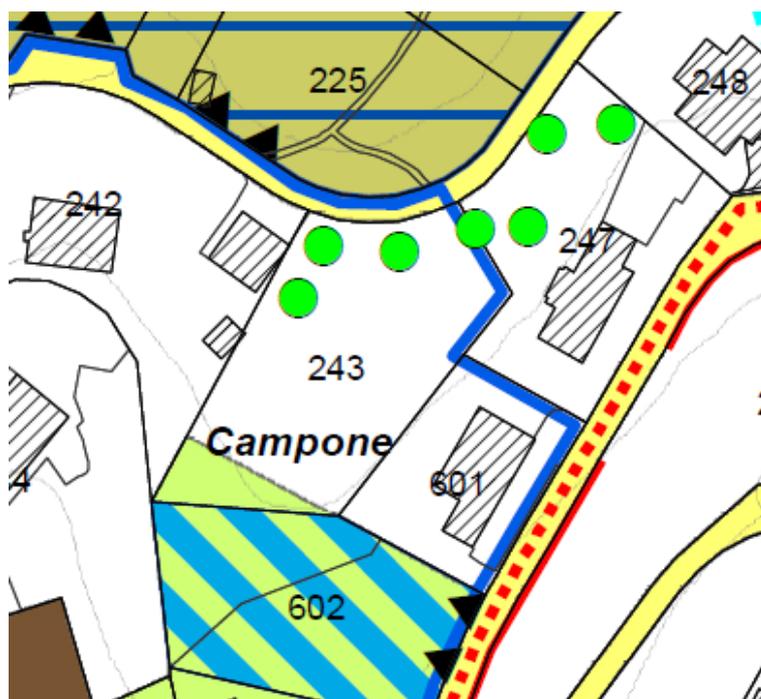
- Zona residenziale semi-intensiva
- Edifici e attrezzature di interesse pubblico
- Zona residenziale estensiva con particolari prescrizioni paesaggistiche
- Zona agricola
- Comparto soggetto a nuova decisione del comune
- Linea di arretramento



Estratto dal piano delle zone

## Piano del paesaggio

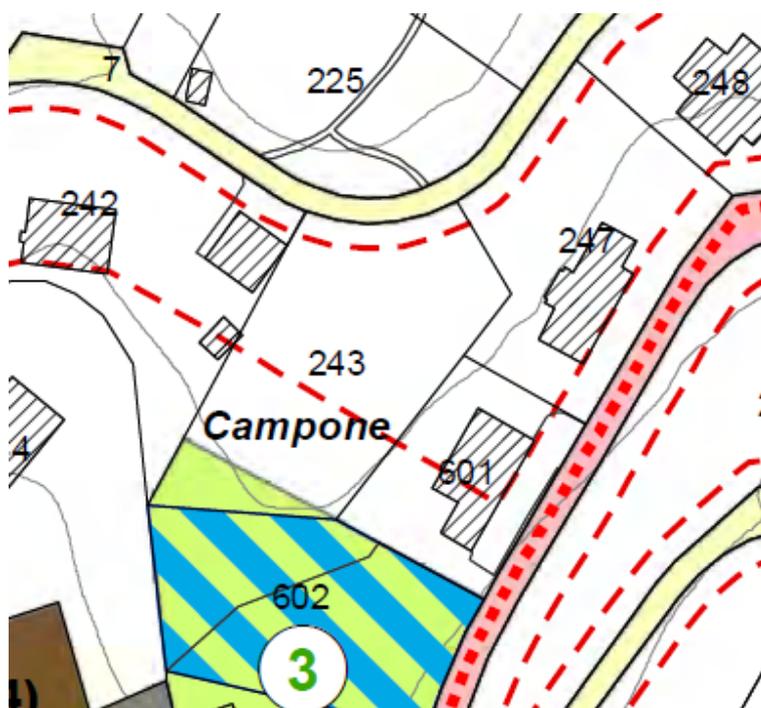
-  Zona agricola
-  Alberi isolati
-  Perimetro di rispetto di interesse locale



Estratto dal piano del paesaggio

## Piano del traffico / EP-AP

-  Strade di servizio
-  Linea di arretramento
-  Comparto soggetto a nuova decisione del comune
-  Edifici e attrezzature di interesse pubblico



Estratto dal piano del paesaggio

Dal piano delle zone del PR del comune di Gambarogno, la particella 243 è ubicata in zona "Residenziale semi-intensiva" e parzialmente in zona riservata per attrezzature di interesse pubblico per la quale vale l'art. 37, l'art. 53 per i posteggi e l'art. 50 per le linee di arretramento (vedi allegato).

## 5. Considerazioni edificatorie

Gli alberi isolati indicati sul mappale in oggetto sono un residuo di una vecchia pianificazione che non corrisponde alla situazione di fatto. Con delega del Municipio già concordata possono essere rimossi.

La zona AP/E è una reminiscenza di una vecchia pianificazione in fase di cancellazione. La superficie del mappale può pertanto essere considerata interamente edificabile. La linea di arretramento per contro rimane.

Il comune di Gambarogno risulta iscritto nell'inventario sulle residenze secondarie con una quota superiore al 20%. L'edificazione è pertanto ammessa solo se di tipo primario.

## 6. Determinazione del valore venale della proprietà

### 6.1. Metodo di valutazione

Il valore venale viene determinato con il sistema MEV (Multi Element Value) per confronto tenuto conto dei prezzi usuali della zona.

### 6.2. Valori di riferimento

In considerazione delle caratteristiche specifiche della proprietà, della sua ubicazione, delle limitazioni edificatorie con particolare riferimento alla linea di arretramento nella parte superiore che ne limita la superficie di progettazione, viene stabilito un prezzo unitario pari a 420 fr/mq.

### 6.3. Valore reale del terreno (EV1)

		Superficie		Valore unitario		
CCC 0	Terreno	904 mq	x	420 fr/mq	=	379'680 fr.
EV1	Valore venale del terreno					379'680 fr.

### Valore reale della proprietà

EV1	Valore reale del terreno			379'680 fr.		
				379'680 fr.		
				<b>Valore venale arrotondato in:</b>		<b>380'000 fr.</b>

Gambarogno, 15 febbraio 2019  
Ing. Roberto Barberis

## ALLEGATI

### 7. Allegati

I.	Documentazione fotografica .....	10
II.	Estratto di mappa .....	11
III.	Estratto dal registro fondiario .....	12
IV.	Valore di stima ufficiale .....	13
V.	Estratto dal sommario .....	14
VI.	Estratto di PR e normative in vigore .....	15

I. Documentazione fotografica

foto 1



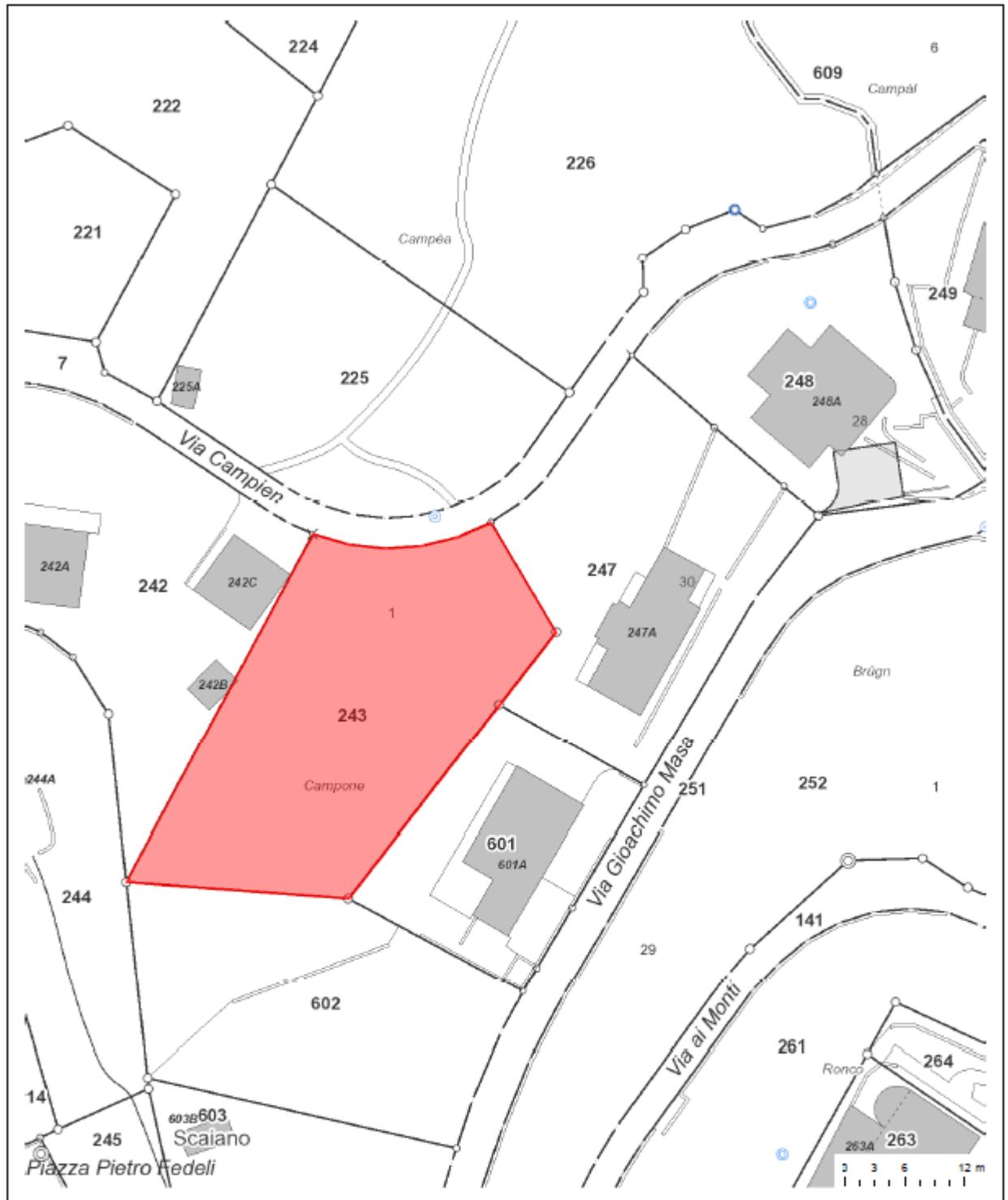
foto 2



foto 3



## II. Estratto di mappa



### Misurazione ufficiale

1:500

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.  
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.



© SIT-TI 1996-2019 © swisstopo (5704002143) Tele Atlas © CARTOSPHERE  
Stampato: 06.02.2019 - 09:48:27

## III. Estratto dal registro fondiario

Ufficio dei registri  
del distretto di Locarno  
Registro fondiario definitivo  
Via della Posta 9  
6800 Locarno  
telefono 091 816 11 61  
fax 091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento delle istituzioni  
Divisione della giustizia

Locarno, 06.02.2019

### DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

**Comune:** GAMBAROGNO-CAVIANO  
**Numero fondo:** 243 eGRID: CH709007090253

Superficie totale: m<sup>2</sup> 904  
Ubicazione: CAMPONE  
Numero piano: 3  
Intavolazione nel SIFTI: 13.02.1996

**COPERTURA DEL SUOLO**  
a m<sup>2</sup> 904 PRATO

**PROPRIETA'**

COMUNE DEL GAMBAROGNO  
Modo di acquisto  
ACCERTAMENTO NRRT, NR 08.04.1982

**SERVITU'**  
Nessuna servitù.

**ONERI FONDIARI**  
Nessun onere fondiario.

**MENZIONI**

PIANO REGOLATORE  
DG 1108-S/31.03.1987

RESTRIZIONI RAGGRUPPAMENTO TERRENI  
DG 690-S/18.05.1995

*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

Ufficio stima Stabile Patria Viale Portone 12 6501 Bellinzona telefono 091 814 18 71 091 814 18 73 fax 091 814 18 79	Repubblica e Cantone Ticino Dipartimento delle finanze e dell'economia Divisione dell'economia
Bellinzona, 06.02.2019	

**VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD**

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017  
 Comune di Gambarogno-Caviano      Fondo 243  
 Superficie totale m<sup>2</sup> 904

<b>Valore globale di stima</b>	<b>106'542.00 CHF</b>
--------------------------------	-----------------------

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

**Terreno**

Descrizione	Sedime (m <sup>2</sup> )	Stima (CHF)
Terreno edificabile	904	106'542.00

*Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.  
 I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza  
 dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.*

## V. Estratto dal sommario

Comune GAMBAROGNO		Sezione CAVIANO		Fondo No. 243 PAR				
Scheda No. 274		Pag. No. 1		Intestazione del fondo				
Volture		Particella		Piano No.				
Mut. No.	Intav. R.F.	Comune del Gambarogno		3 / / / /				
1506	26-04-2010			Nome locale Campono				
				No. vecchia mappa/RT				
SOMMARIO				ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE				
Mutazioni confini e colture		Sub. o num. seq.	Copertura del suolo e oggetti	Superficie mq	Tipo oggetto stimato	Superficie oggetto mq	Stima oggetto CHF	OSSERVAZIONI
Mut. No.	Data							
STIME04	31-12-2004	a	prato	904.00	Terreno eccedente	904.00	106'542.00	
				904.00	Tot. superficie fondo	904.00		
					Valore globale stima		106'542.00	
NB: I dati dell'estratto di stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario								
DATA STAMPA UFFICIO TECNICO		Misurazione ufficiale		EVENTO STIMA		01-Jan-2017		

DOCUMENTO NON UFFICIALE

## VI. Estratto di PR e normative in vigore

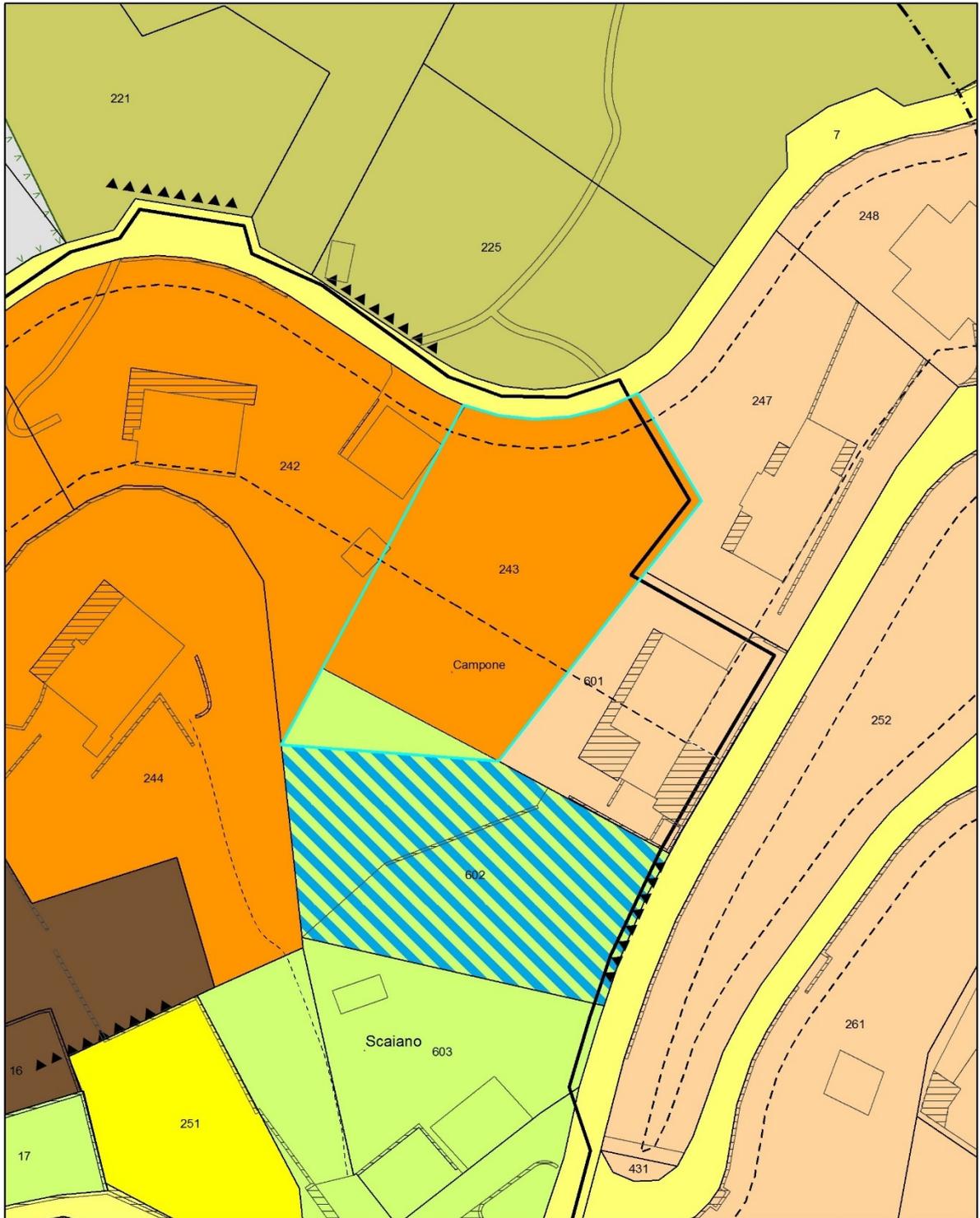
**Comune di Gambarogno**  
**Sezione di Caviano**

Estratto di mappa

Scala 1:500



img. 1



Pag. 22  
NAPR

### **Art. 37 La zona residenziale semi-intensiva**

1. La zona residenziale semi-intensiva è destinata alla realizzazione di abitazioni individuali o individuali raggruppate come pure abitazioni collettive e ai servizi d'interesse del quartiere o altre attività non moleste o poco moleste.
2. Valgono i seguenti parametri edificatori
  - altezza massima della costruzione alla gronda: m 8.50;
  - altezza massima della costruzione al colmo: m 10.50;
  - indice di sfruttamento massimo: 0.5;
  - indice di occupazione massimo: 40%;
  - superficie permeabile minima: 40%;
  - distanza minima verso i confini: m 3.00.
3. A Caviano, località "Scaiano", per i mappali n. 8-9-10-11-12-240 e 241 le altezze sono misurate dalla quota della strada antiastante.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

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 Rcapp.
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. 33  
NAPR

**Art. 56 Alberature**

1. Nel piano del traffico sono indicate le alberature che fanno parte dell'arredo stradale.
2. Le alberature sono realizzate dal Comune.  
Laddove l'alberatura è prevista su sedime privato, le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.  
Sono conteggiabili gli indici della relativa zona edificabile.
3. Il Municipio stabilisce, attraverso un regolamento, la gestione delle alberature.