

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 edificato nel comune di Gambarogno / sezione di Sant'Abbondio  
mappale No. 26



**Valore venale** Fr. 420'000. -

**Giorno di riferimento e validità** 14 marzo 2018 / 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. Descrizione della proprietà.....	7
6. Considerazioni edificatorie.....	8
7. Determinazione del valore venale della proprietà.....	8
ALLEGATI.....	10
8. Allegati.....	10

## 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. 26 RFD Gambarogno / sezione di Sant'Abbondio.

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. Sopralluogo

Il perito ha potuto visionare l'immobile sia internamente sia esternamente.

#### 2.3. Giorno di riferimento, validità

Quale giorno di riferimento della perizia è stato fissato il giorno 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 Sant'Abbondio nel comune di Gambarogno.

L'edificio è raggiungibile con mezzi veicolari fino alla zona nucleo quindi a piedi da un viottolo.

Non dispone di posti auto propri, posteggi pubblici sono disponibili nelle vicinanze.



Estratto da GeoAdmin

### 4.2. Copertura del suolo

	Superficie *
Corte	107 mq
Municipio abitazione	111 mq
	218 mq

\* dati ripresi dall'registro fondiario

Per i dettagli si rimanda alla scheda negli allegati.



Estratto da liGeo

#### 4.3. Servitù e oneri fondiari

Il fondo è gravato da un diritto di passo pedonale a carico della particella 25 e da due oneri di passo pedonale a favore delle particelle 21 e 25. La proprietà non è gravata da cartelle ipotecarie.

Per i dettagli si rimanda alla scheda negli allegati.

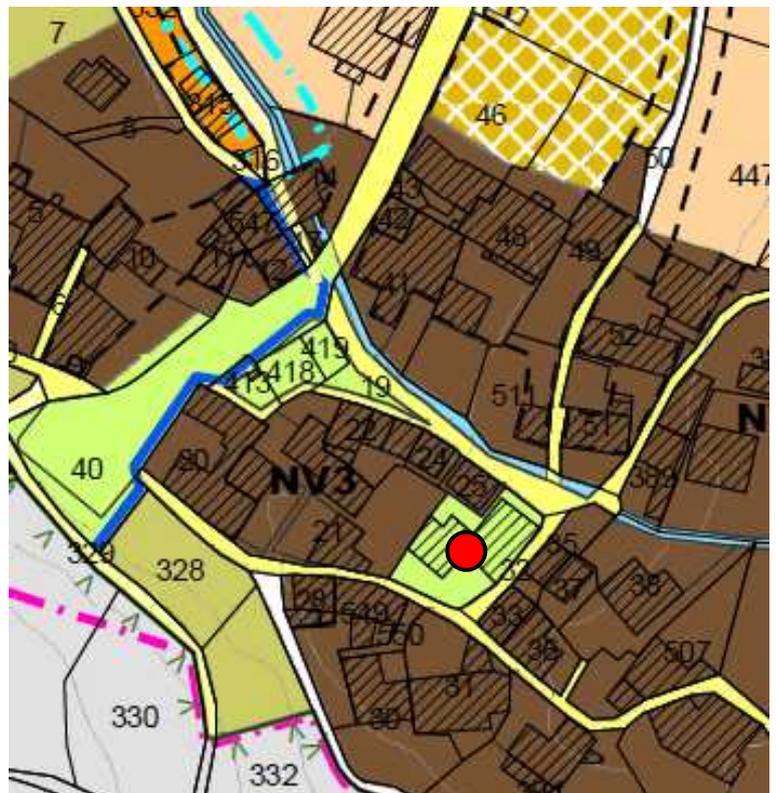
#### 4.4. Valore di stima

	Stima *
Edificio	131'395 fr.
Terreno eccedente	260 fr.
Valore globale di stima	131'655 fr.

Per i dettagli si rimanda alle schede negli allegati.

#### 4.5. Piano regolatore

-  NV3 nucleo di villaggio (PR85)
-  Strade / Viottoli
-  Corsi d'acqua



Estratto dal piano del traffico

\* Documento conforme alla decisione del Consiglio di Stato n°5952 del 23 dicembre 2014 aggiornato alla STA n. 90.20111.61 del 29 aprile 2015.

Dal piano delle zone del PR del comune di Gambarogno attualmente in vigore\*, la particella 26 è ubicata in zona NV3 nucleo di villaggio per la quale vale l'art. 33 per i tipi d'intervento e l'art. 53 per i posteggi.

Per i dettagli si rimanda alla scheda negli allegati.

#### 4.6. Osservazione

Le informazioni di cui al punto 4 non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dai rispettivi uffici competenti.

### 5. Descrizione della proprietà

Fino alla creazione del nuovo comune di Gambarogno l'edificio ospitava la struttura amministrativa del comune di Sant'Abbondio e un piccolo appartamento annesso, quindi ha perso la sua funzione ed è rimasto praticamente inutilizzato mentre l'appartamento è tutt'ora in affitto come appartamento di vacanza.

#### Edificio

L'edificio si sviluppa su tre livelli. Nel seminterrato troviamo un locale disponibile (ex archivio) e due vecchie cantine a volta, al piano terra gli ex locali amministrativi (cancelleria, sala delle assemblee) e un locale wc, al piano rialzato un piccolo appartamento di 2 ½ locali di tipo secondario. Ogni livello è accessibile in modo indipendente, nessun collegamento interno tra i piani.

#### Disposizione dei locali

Per la disposizione dei locali si rimanda al rilievo indicativo riportato negli allegati.

#### Area amministrativi

Nel 1998 la cancelleria è stata completamente ristrutturata con un piccolo ampliamento. I muri portanti originari in sasso di 50/60 cm di spessore sono stati mantenuti mentre la parte aggiunta è stata eseguita in mattoni di laterizio di 30 cm di spessore. Il tetto sopra la cancelleria stato completamente rifatto lasciando la travatura e la perlinatura interna a vista architettonicamente ben curata che ne valorizza l'intervento. Le pareti sono state rivestite con 3-4 cm d'intonaco isolante. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle (atrio d'entrata, wc, cancelleria). Le porte e finestre sono in legno massiccio con vetri isolanti. L'impiantistica è semplice. I locali sono riscaldati elettricamente a pavimento.

L'ex sala comunale e il disponibile non hanno subito particolari interventi di rinnovo. Le pareti sono in sasso di 50/60 cm di spessore con intonaco tradizionale. Il pavimento è ricoperto in linoleum, il riscaldamento è elettrico con corpi riscaldanti sotto le finestre. Si osserva una forte presenza di umidità ascendente specialmente nella parete divisoria tra la sala e il disponibile.

#### Appartamento

Nel 2005 è stato ristrutturato internamente l'appartamento al 1° piano. L'intervento si è limitato alla parte interna mentre l'involucro originale è stato mantenuto. Le pareti divisorie sono in parte in mattoni e in parte in catongesso (sala-camera). Non è stato previsto nessun tipo di isolamento. Le pareti sono intonacate, i pavimenti sono rivestiti in piastrelle (bagno e cucina) e parquet (sala e camera da letto). I serramenti sono in legno con vetri isolanti. Gli impianti sanitari ed elettrico sono semplici. I locali sono riscaldati con corpi riscaldanti elettrici, in cucina è pure presente una stufa a legna. Cucina semplice con apparecchiature standard.

Stato di manutenzione

Lo stato generale di manutenzione è buono, sia all'esterno che all'interno si ravvisano però alcune crepe e il parziale scrostamento dell'intonaco dovuto all'umidità ascendente. Vedi foto di dettaglio negli allegati.

**6. Considerazioni edificatorie**

L'edificio è ancora in buone condizioni strutturali e può ancora svolgere la sua funzione come in precedenza (locali amministrativi e appartamento di vacanza) ma non risponde più agli attuali standard tecnici. Una eventuale trasformazione della parte amministrativa in abitazione dovrà essere fatta nel rispetto dell'attuale legislazione in materia ambientale ed energetica.

Non dispone di posteggi propri anche se posteggi comunali sono disponibili nelle vicinanze. Non è accessibile con mezzo veicolare.

**7. Determinazione del valore venale della proprietà****7.1. Metodo di valutazione**

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'oggetto da stimare il valore venale viene calcolato applicando un prezzo al metro cubo di costruzione per l'edificio, vetustà già dedotta, e un prezzo al metro quadrato per il terreno.

**7.2. Calcolo del valore venale**Valore reale del terreno

Considerata l'ubicazione e la mancanza di posteggi, lo stato di manutenzione e le limitazioni edificatorie, il perito ritiene di applicare un prezzo di 350 fr/mq

$$\text{EV1} \quad \left| \begin{array}{l} \text{Terreno} \\ \\ \end{array} \right. \quad 218 \text{ mq} \times 350 \text{ fr/mq} = \underline{\underline{76'300}}$$

Valore reale dell'edificio

Il volume SIA calcolato con la norma 116 è di 930 mc, per circa 2/3 locali amministrativi e abitazione e 1/3 locali accessori e cantine. Considerato il tipo di costruzione, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la vetustà, il perito ritiene di applicare un prezzo medio di 350 fr/mc.

$$\text{EV2} \quad \left| \begin{array}{l} \text{Edificio} \\ \\ \end{array} \right. \quad 920 \text{ mc} \times 350 \text{ fr/mc} = \underline{\underline{322'000 \text{ fr}}}$$

Sistemazioni esterne

Muro perimetrale e pavimentazione vengono valutati in forma forfettaria.

$$\text{EV3} \quad \left| \begin{array}{l} \text{Muri e pavimentazioni} \\ \\ \end{array} \right. \quad \begin{array}{l} \text{a forfait} = \underline{\underline{15'000 \text{ fr}}} \\ = \underline{\underline{15'000 \text{ fr}}} \end{array}$$

### 7.3. Valore venale della proprietà

#### Riassunto

Gambarogno, 14 marzo 2018  
Ing. Roberto Barberis

## ALLEGATI

### 8. Allegati

I.	Documentazione fotografica .....	11
II.	Estratto di mappa (non ufficiale) .....	13
III.	Rilievo indicativo .....	14
IV.	Estratto dal registro fondiario .....	18
V.	Valore di stima ufficiale .....	20
VI.	Estratto dal sommario .....	21
VII.	Estratto di PR e normative in vigore .....	22

I. Documentazione fotografica



foto 1 Vista da



foto 2 Facciata Nord/Ovest



foto 3 Vista da Ovest



foto 4 Vista da Est



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8

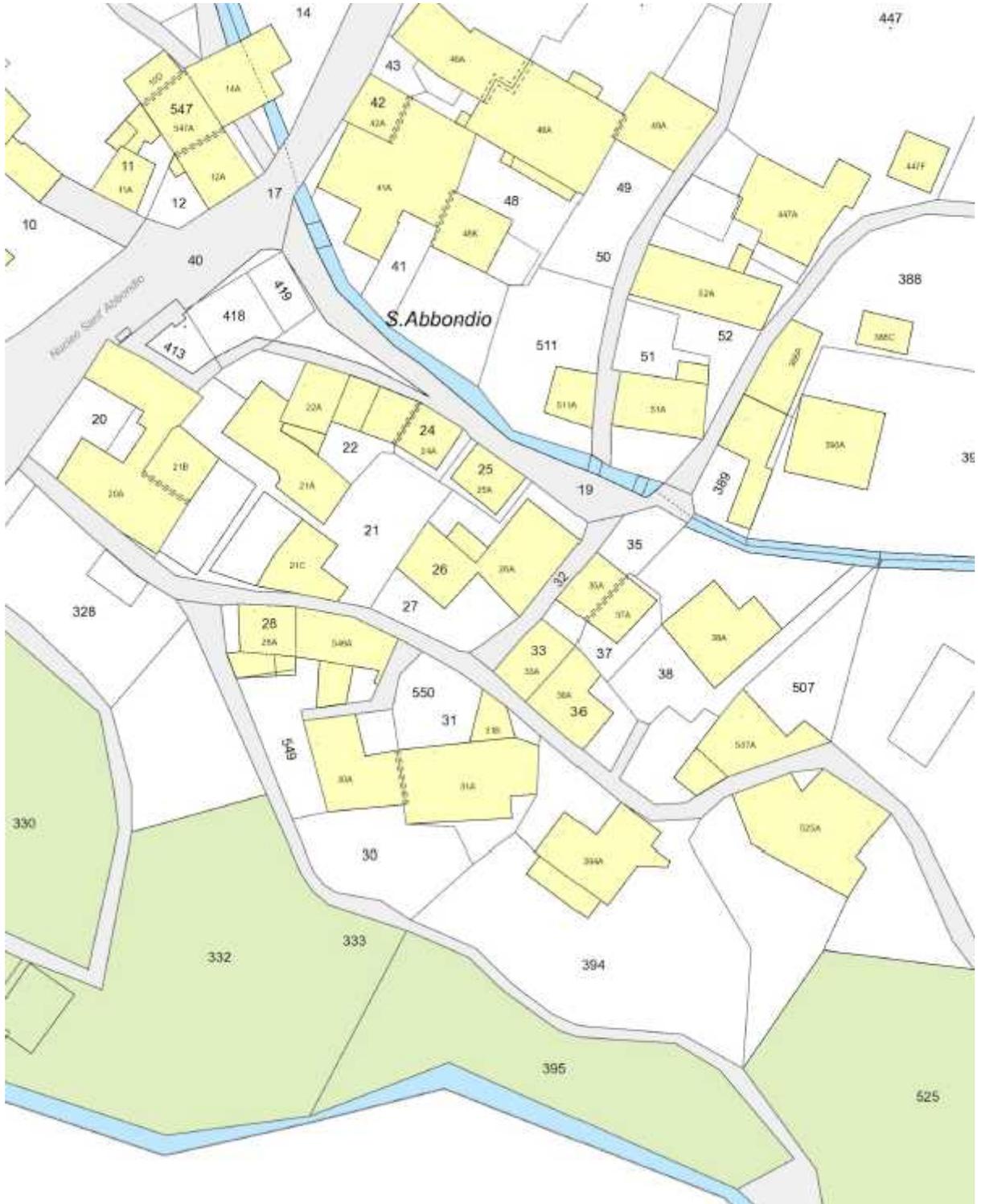


foto 9



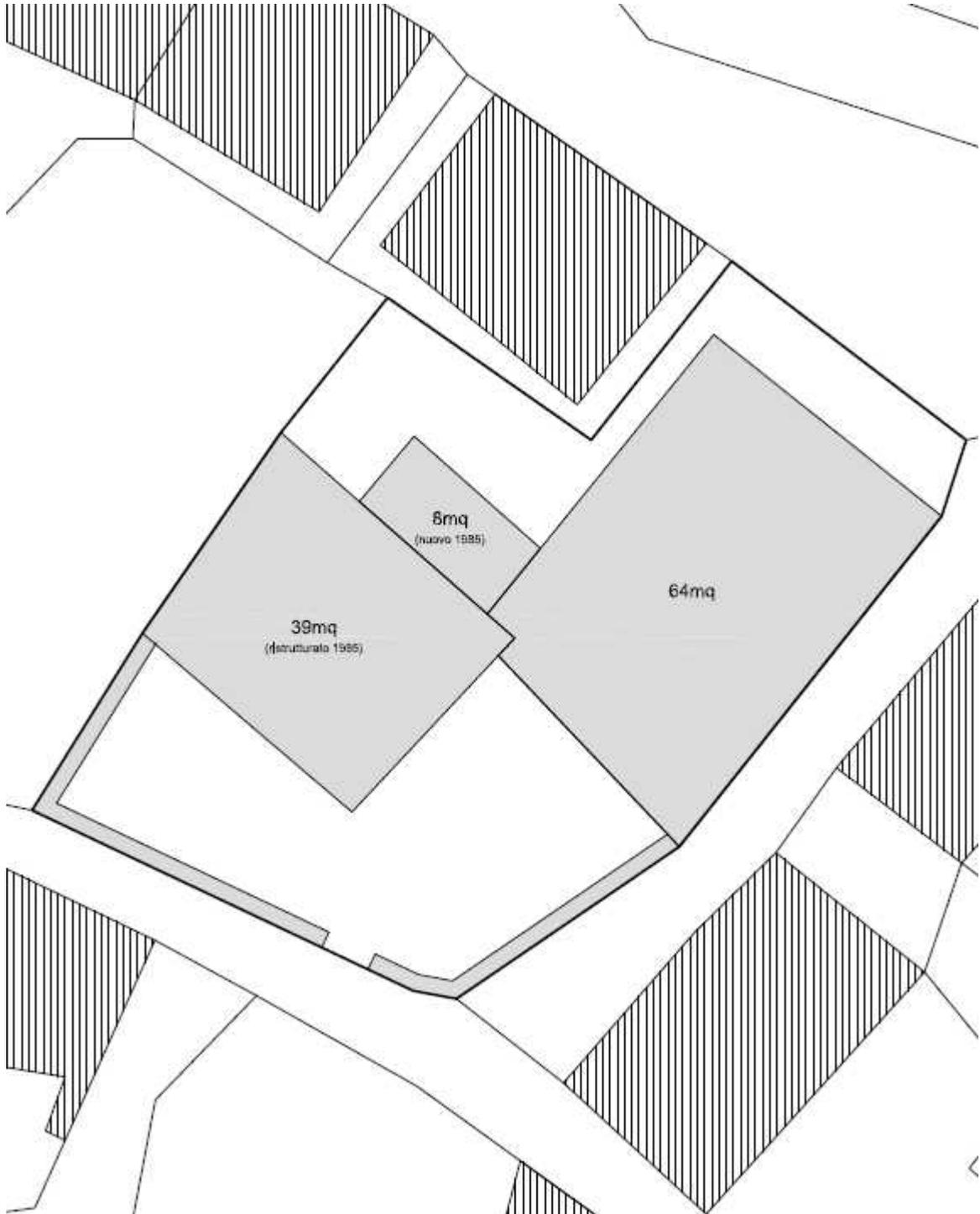
foto 10

II. Estratto di mappa (non ufficiale)

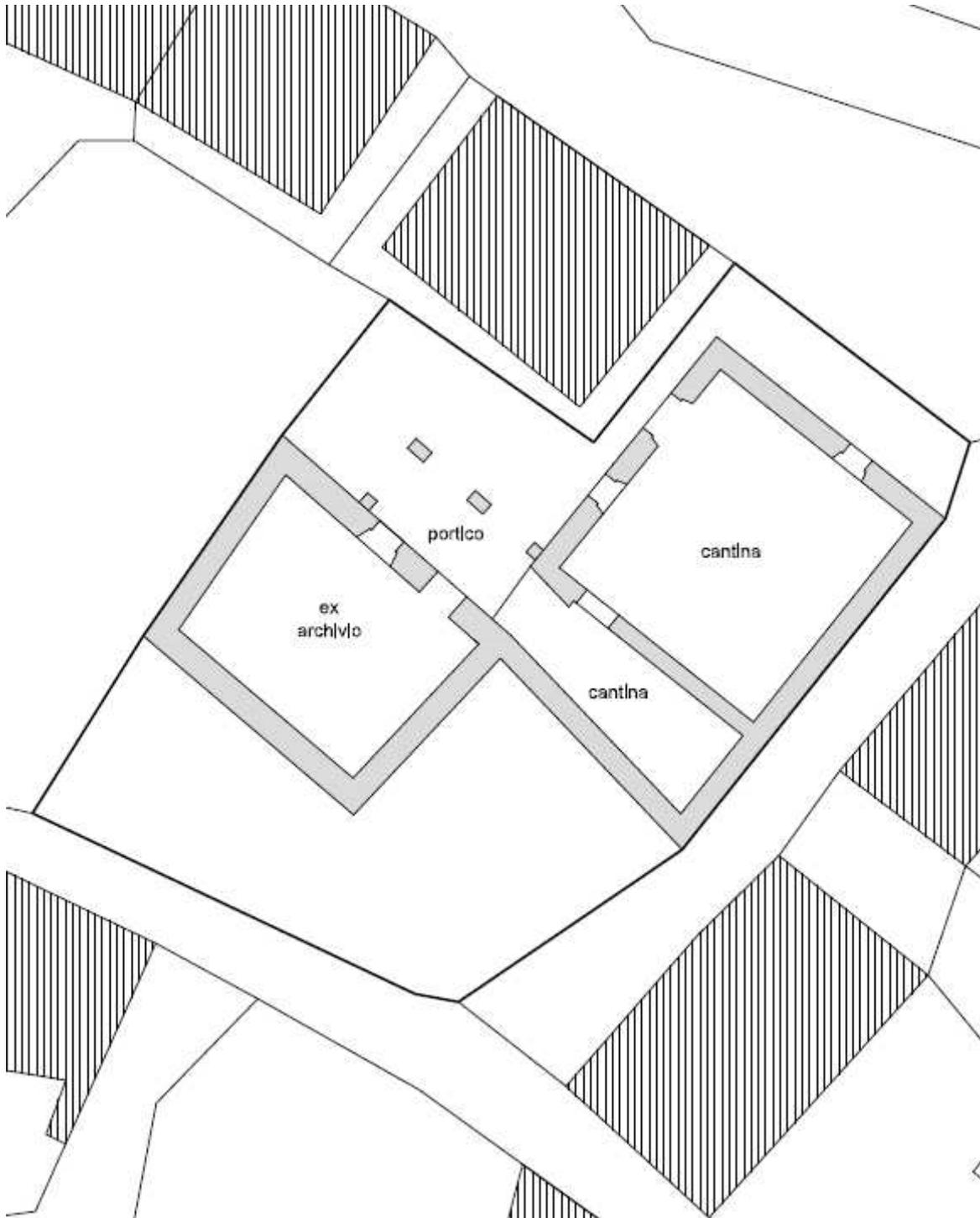


III. Rilievo indicativo

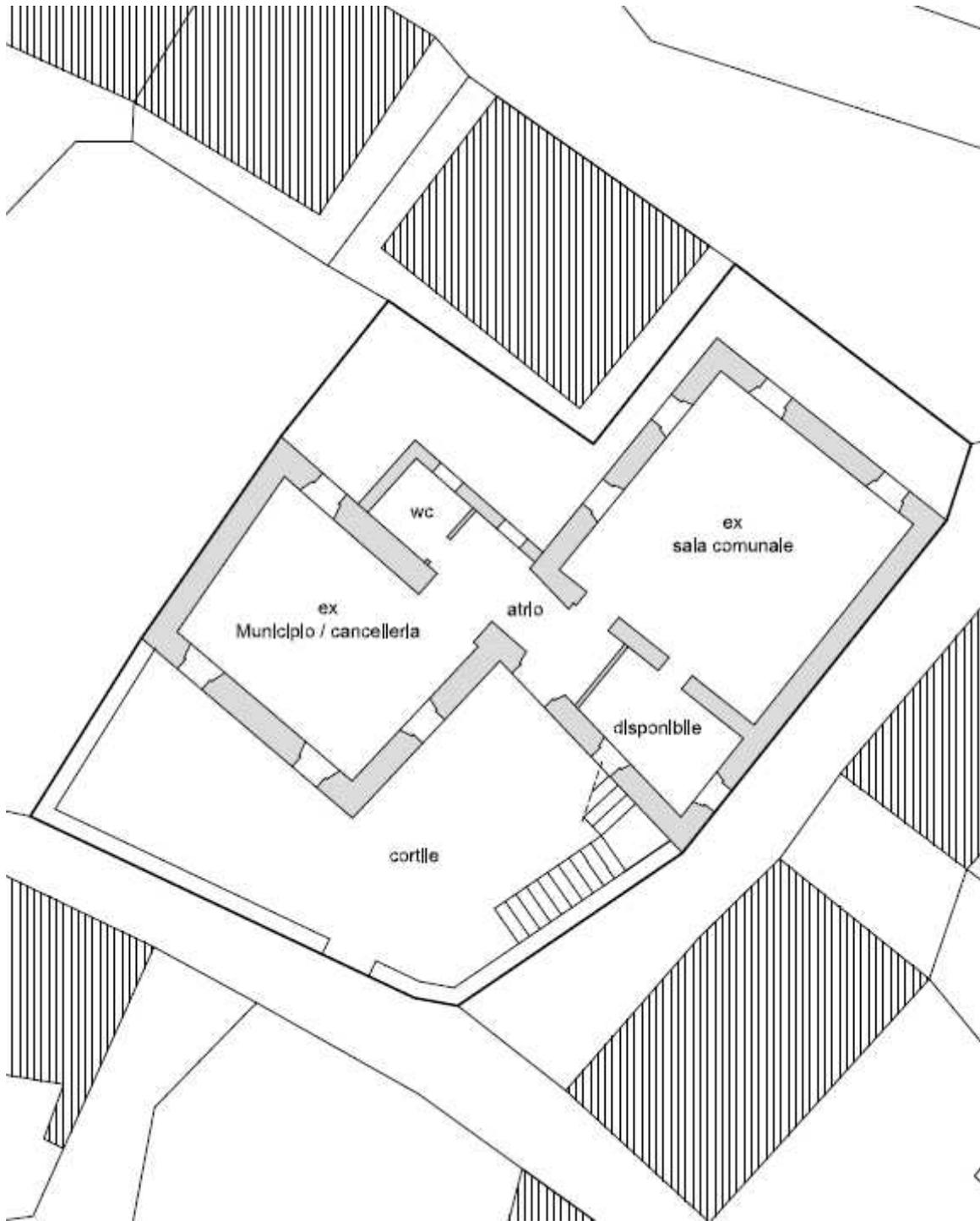
SUDDIVISIONE DELLA SUPERFICIE EDIFICATA



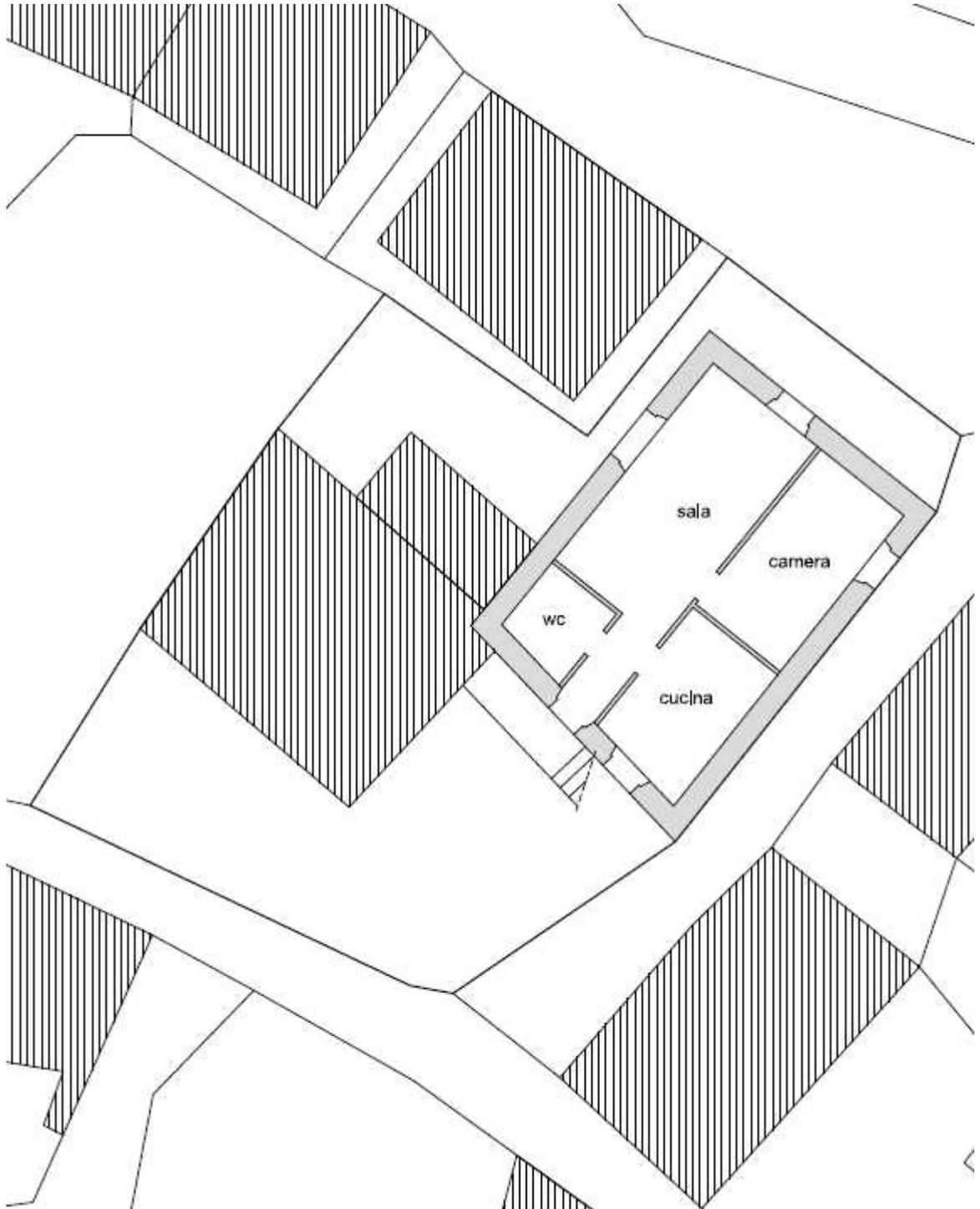
PIANO SEMINTERRATO (LOCALI ACCESSORI)



PIANO TERRA (LOCALI AMMINISTRATIVI)



PIANO RIALZATO (APPARTAMENTO 2 ½ LOCALI)



## IV. Estratto dal registro fondiario

Ufficio del 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, 14.03.2018

### DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: GAMBAROGNO-SANT'ABBONDIO  
Numero fondo: 26 eGRID: CH788802079103

Superficie totale: m<sup>2</sup> 218  
Ubicazione: S. Abbondio  
Numero piano: 1  
Intavolazione nel SIFTI: 30.11.1999

#### COPERTURA DEL SUOLO

b m<sup>2</sup> 107 corte  
A m<sup>2</sup> 111 municipio abitazione

#### PROPRIETA'

##### COMUNE DEL GAMBAROGNO

Modo di acquisto  
MINUTA, M. 12.09.1952

#### SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

##### A) D. PASSO PEDONALE

a carico RF di GAMBAROGNO-SANT'ABBONDIO part. 25  
Minuta 12.09.1952

##### B) O. PASSO PEDONALE

a favore RF di GAMBAROGNO-SANT'ABBONDIO part. 21  
Minuta 12.09.1952

##### C) O. PASSO PEDONALE E CON BESTIAME

a favore RF di GAMBAROGNO-SANT'ABBONDIO part. 25  
Minuta 12.09.1952

#### ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

#### MENZIONI

##### PIANO REGOLATORE

DG 682/17.01.1986

Comune di GAMBAROGNO (SANT'ABBONDIO), fondo 26, estratto

Locarno, 14.03.2018

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

## V. 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, 15.03.2018

### VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Gambarogno-Sant'Abbondio

Fondo 26

Superficie totale m<sup>2</sup> 218

Valore globale di stima	131'655.00 CHF
-------------------------	----------------

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

#### Terreno

Descrizione	Sedime (m <sup>2</sup> )	Stima (CHF)
Terreno edificabile	218 m <sup>2</sup>	26.00

#### Edifici

Descrizione	Sedime (m <sup>2</sup> )	Stima (CHF)
A Edificio abitativo	111	131'395.00

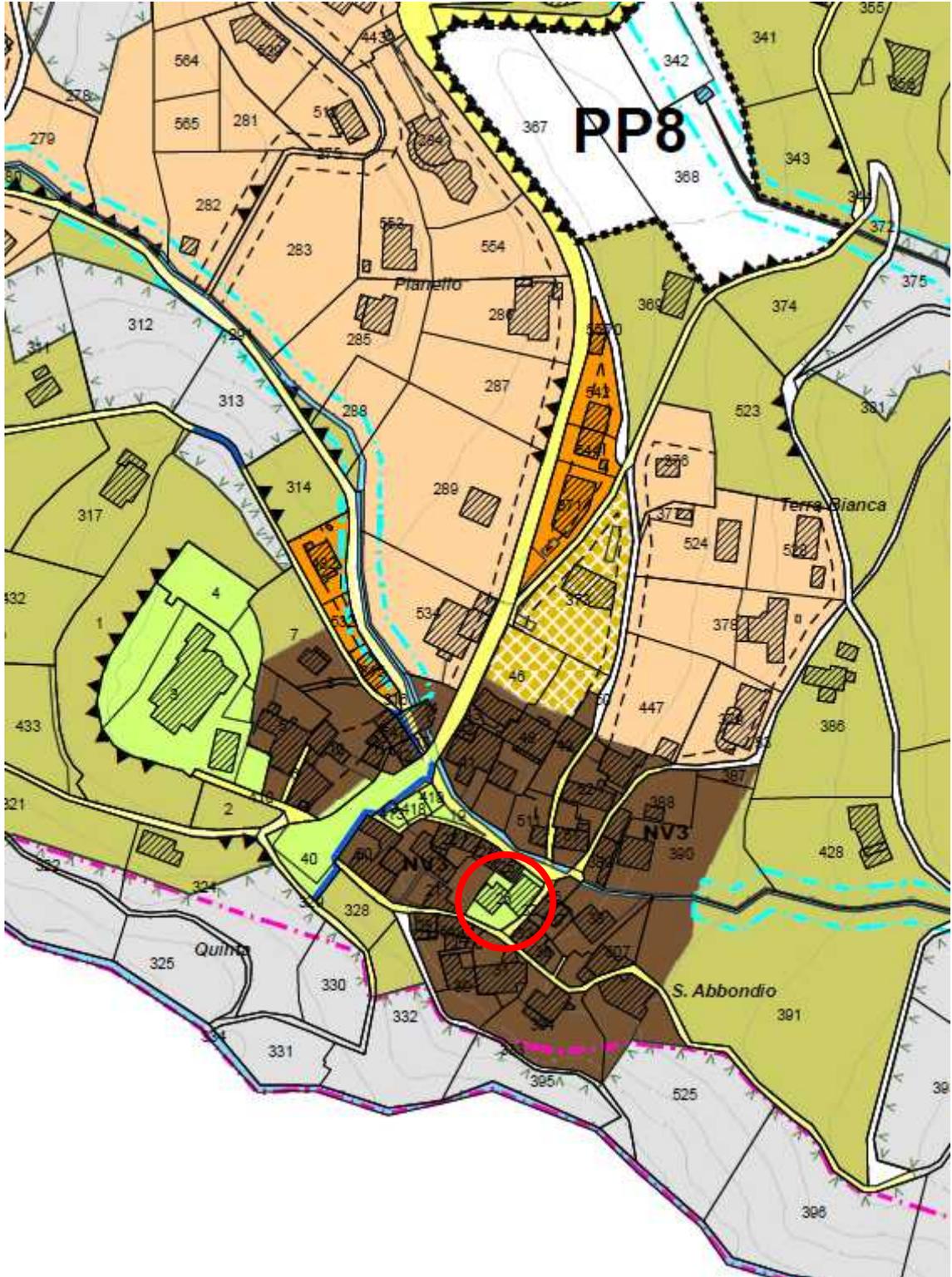
*Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario. I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.*

## VI. Estratto dal sommario

Comune GAMBAROGNO		Sezione 5. ARRONDO			Fondo No. 76 PAR			
Subeda No. 21		Pag. No. 1		Intestazione del fondo				
Volture		Particella			Piano no. 1			
Met. No.	Intav. R.F.						Comune del Gambogno	
1309	26/01/2010				Nome locale S. Abbondio			
					No. vecchia mappa/RT			
SOMMARIO				ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE				
Mutazioni contini e coltura		Sinh a num. seq.	Copertura del suolo e oggetti	Superficie mq	Tipo oggetto stimato	Superficie oggetto mq	Stima oggetto CHF	OSSERVAZIONI
Met. No.	Data							
1204	01-1801	29A	Altra sup. a rivestimento duro Finito	106,00	Terreno eccedente Ter. superfluo-finito	210,00	280,00	
1794	25-06-2001			113,00				
2310	20/08/2010			276,00	A. Edificio principale	111,00	101.395,00	
STIME04	31-12-2004				Valore globale stima		101.655,00	
NB: i dati dell'estratto di stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondario								
DATA STAMPA UFFICIO TECNICO		Mutazione ufficiale		EVENTO STIMA		01-jan-2017		

DOCUMENTO NON UFFICIALE

VII. Estratto di PR e normative in vigore



**Art. 33**  
**Definizione**  
**degli interventi**  
**nei nuclei di**  
**villaggio**

1. Il riattamento: ossia il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
2. la trasformazione: ossia il risanamento di un edificio con cambiamenti di destinazione, senza ampliamenti.
3. la ricostruzione: ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
4. l'ampliamento: ovvero aumenti della superficie edificata e della volumetria di un edificio esistente, tali da non snaturare l'edificio ed il suo ambiente.
5. combinazione tra gli interventi sopracitati in quanto non snaturino le strutture edilizie e le caratteristiche ambientali esistenti.

Di norma sono escluse sopraelevazioni in particolare la quota del colmo delle costruzioni non accessorie deve essere mantenuta.

Deroghe sono permesse allo scopo di un miglior inserimento urbanistico-architettonico per edifici o parti di essi notoriamente più bassi.

**Art. 33 quater**  
**Zona NV 3**

1. Comprende i seguenti nuclei:  
 Comune di Caviano:  
 Caviano, Scaiano  
  
 Comune di Gerra:  
 Ronco, Riva, Scimiana  
  
 Comune di Magadino:  
 Quartino, Cadepezzo, Magadino Superiore, Orgnana  
  
 Comune di Piazzogna:  
 Alabardia, Piazzogna  
  
 Comune di S. Abbondio:  
 Calgiano, Ronco, S. Abbondio  
  
 Comune di S. Nazzaro:  
 Casenzano, Mussana, Taverna, Vairano  
  
 Comune di Vira:  
 Corognola e Fosano
2. In questa zona sono da salvaguardare i valori ambientali tradizionali.
3. Sono possibili i seguenti tipi di intervento: riattamento, trasformazione, ricostruzione, ampliamento secondo le definizioni dell'art. ~~49~~ con le seguenti concessioni supplementari:
  - Demolizioni <sup>33</sup>  
 Edifici accessori, non idonei ad essere trasformati, possono essere demoliti, dietro preavviso dell'Autorità Cantonale competente. La demolizione di edifici pericolanti può essere chiesta dall'Autorità Comunale in caso di manifesto pericolo e dopo aver interpellato l'Autorità Cantonale competente.

#### 4. Tipologia degli interventi

##### - Coperture

Le falde e le pendenze delle coperture tradizionali devono essere mantenute. In caso di ricostruzione la pendenza, il numero e la direzione delle falde devono armonizzarsi con quelle delle coperture tipiche degli stabili adiacenti.

Le coperture ammesse sono:

a. per i nuclei dei Comuni di Caviano, Gerra Gambarogno, Magadino, Piazzogna, S. Abbondio, S. Nazario e Vira Gambarogno elencati al punto 1: tegole tradizionali rosse o brune

b. per i nuclei del Comune di Indemini elencati al punto 1: tegole ondulate di cemento grigio scuro.

Non è autorizzata la posa di pannelli solari sulle falde dei tetti.

##### - Balconi, logge porticati

Il carattere, le dimensioni ed i materiali dovranno rispettare il carattere delle costruzioni tipiche locali.

##### - Intonaci e colori

La struttura dell'intonaco e il colore dovranno inserirsi armoniosamente nell'ambiente.

##### - Aperture

Le aperture dovranno essere di forma verticale e chiuse con gelosie.

##### - Distanze

Le distanze da rispettare sono:

a. da fondo aperto: in confine o a m 1.50

b. verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00

c. verso un edificio con aperture: m 4.00

#### 5. Posteggi

Nella zona NV 3 può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi e autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia ambientale che il Piano Regolatore si prefigge. In tal caso, viene prelevato il contributo di cui all'art. 26.

#### 6. Domanda di costruzione

La domanda, oltre quanto richiesto dalla legge edilizia, dovrà essere completata da una documentazione fotografica, in 1 copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.