

# Rapporto di stima



<b>Proprietà da stimare:</b>	particella no. 49 RFD nel Comune di Mergoscia
<b>Proprietaria:</b>	Parrocchia di Mergoscia
<b>Richiedente della stima:</b>	Parrocchia di Mergoscia 6647 Mergoscia
<b>Data del sopralluogo:</b>	venerdì, 23 dicembre 2023
<b>Perito:</b>	3G architetti SA, Arch. Fabio Galliciotti Via San Nicolao 13, 6598 Tenero
<b>Valore commerciale:</b>	<b>CHF 240'000.-</b>

# Sommario

<b>1</b>	<b>OSSERVAZIONI PRELIMINARI.....</b>	<b>3</b>
1.1	Abbreviazioni .....	3
1.2	Situazione iniziale e scopo della stima .....	3
1.3	Basi, documentazione.....	3
1.4	Valori e definizioni.....	3
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>5</b>
2.1	Il Comune di Mergoscia.....	5
2.2	Posizione della particella no. 49.....	5
2.3	Servitù.....	5
2.4	Grado di urbanizzazione.....	5
2.5	Piano Regolatore e sfruttamento del potenziale edilizio .....	6
2.6	Descrizione dell'edificio .....	7
2.7	Presenza di sostanze nocive .....	8
<b>3</b>	<b>VALUTAZIONE .....</b>	<b>9</b>
3.1	Valore reale del terreno.....	9
3.2	Valore reale dell'edificio .....	9
3.3	Valore reale della sistemazione esterna .....	10
3.4	Incidenza dei costi secondari.....	10
3.5	Valore reale complessivo della particella no. 49.....	11
<b>4</b>	<b>VALORE COMMERCIALE .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>13</b>

# 1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

## 1.1 Abbreviazioni

NAPR:	Norme d'Attuazione del Piano Regolatore
PR:	Piano Regolatore
RFD:	Registro Fondiario Definitivo
SUL:	Superficie Utile Lorda

## 1.2 Situazione iniziale e scopo della stima

La valutazione ha lo scopo di stabilire il valore commerciale attuale della particella no. 49 RFD nel Comune di Mergoscia.

## 1.3 Basi, documentazione

La valutazione è svolta sulle seguenti basi:

- dati estratti dal registro fondiario definitivo della particella no. 49,
- estratto catastale in scala 1:500,
- PR del Comune di Mergoscia,
- accertamenti del perito durante il sopralluogo del 23 dicembre 2022.

## 1.4 Valori e definizioni

### 1.4.1 Valore commerciale

Per valore commerciale è considerato il prezzo ottenuto in operazioni immobiliari, concluse nella stessa regione, relative a fondi analoghi per ubicazione e qualità. Non è tenuto conto dei prezzi ottenuti in condizioni non usuali.

### 1.4.2 Valore reale

Per valore reale si intende la somma del valore del terreno e delle costruzioni, tenendo conto in particolare del grado di vetustà di queste ultime. Al valore reale ci si riferisce per stabilire il valore commerciale degli immobili a uso proprio e non adatti a una locazione a terzi, ad esempio: abitazioni unifamiliari, costruzioni accessorie non affittabili, ecc.

### **1.4.3 Valore di reddito**

Per valore di reddito si intende l'importo ottenuto dalla capitalizzazione del valore locativo con un tasso d'interesse adeguato (proporzionale alla destinazione dell'immobile e ai rischi). Al valore di reddito si fa riferimento per stabilire il valore commerciale degli immobili adatti a una locazione a terzi: case d'appartamenti, stabili a destinazione commerciale (negozi e uffici), edifici industriali e artigianali, ecc.

### **1.4.4 Modalità di stima scelta**

Tenuto conto della destinazione dell'edificio sulla particella no. 49 (casa unifamiliare), quale parametro di riferimento per stabilire il valore commerciale consideriamo il valore reale.

## **2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **2.1 Il Comune di Mergoscia**

Il Comune, esteso su un pendio a circa 700 metri sopra il livello del mare, conta ca. 220 abitanti.

La disponibilità di commerci e servizi è molto limitata. Non vi sono negozi, ristoranti, bar ... in loco; la scolarizzazione obbligatoria avviene nelle sedi di Minusio.

I collegamenti stradali permettono di raggiungere con l'automobile la città più vicina (Locarno) in soli 20 minuti.

La frequenza dell'unica linea bus, tra una corsa e l'altra, è di circa 1-2 ore.

Il moltiplicatore d'imposta ammonta al 100%. Le finanze pubbliche dispongono di risorse limitate, per cui il fabbisogno finanziario del Comune è sostenuto dal Cantone per mezzo della compensazione.

La bellezza del paesaggio e i numerosi itinerari per escursioni in montagna sono gli aspetti che rendono Mergoscia un posto attrattivo dal profilo turistico e contribuiscono a mantenere alta la quota delle case di vacanza.

### **2.2 Posizione e caratteristiche della particella no. 49**

Il terreno si trova nel centro del paese, in vicinanza della piazza e della Chiesa Parrocchiale di San Gottardo. Da questa posizione è possibile ammirare una splendida vista sul bacino idroelettrico della Verzasca e il Lago Maggiore.

La parte est della particella è occupata da una casa unifamiliare, attualmente fuori uso a causa del fabbisogno di manutenzione elevato; la parte ovest del terreno è invece libera da costruzioni e perciò disponibile per nuove costruzioni.

### **2.3 Servitù**

A carico della particella no. 49 è iscritta un onere di condotta d'acqua potabile. Si tratta di un'usuale servitù di condotta che non dovrebbe pregiudicare l'edificabilità del terreno. Per maggiori dettagli si invita a richiedere all'Ufficio dei registri i documenti giustificativi riguardanti questo gravame.

### **2.4 Grado di urbanizzazione**

La particella no. 49 si trova a monte della strada cantonale ed è servita direttamente da questa arteria.

Il fondo dispone di tutti gli allacciamenti necessari a considerare un terreno urbanizzato: acqua potabile, fognatura, elettricità e telefono.

Per contro la proprietà non dispone di posteggi, risultando di conseguenza penalizzata. Non è dato sapere se nell'area sud-ovest del terreno è possibile realizzare dei posti auto, in quanto questa eventualità deve essere verificata da un ingegnere del traffico e dai Servizi cantonali competenti.

## 2.5 Piano Regolatore e sfruttamento del potenziale edilizio

La particella no. 49 è inserita nella **Zona residenziale primaria**. In questo comparto sono prescritti i seguenti parametri di PR (cfr. NAPR art. 33):

- altezza massima degli edifici alla gronda = 10.00 m
- altezza massima degli edifici al colmo = 12.00 m
- indice d'occupazione = 30%
- indice di sfruttamento = 0.5
- distanza minima dal confine degli edifici = 3.00 m

Sfruttamento attuale della particella no. 49:

- **occupazione:**  
occupazione = superficie catastale edificio : superficie edificabile terreno =  
= 96 m<sup>2</sup> : 617 m<sup>2</sup> x 100 = 15.56%  
Occupazione residua = 30.00% - 15.56% = 14.44%  
pari a una superficie ancora occupabile di 89.10 m<sup>2</sup>
- **indice di sfruttamento:**  
indice di sfruttamento = SUL edificio : superficie edificabile terreno =  
= 225 m<sup>2</sup> : 617 m<sup>2</sup> = 0.36  
Indice di sfruttamento residuo = 0.50 - 0.36 = 0.14  
pari a una SUL ancora disponibile di 86.38 m<sup>2</sup>

## 2.6 Descrizione dell'edificio

Si tratta di un edificio storico, di pregio per quanto attiene l'architettura ma eseguito in base a uno standard semplice.

Locali:	fino 7 locali abitabili (compresi i vani al piano mansardato), 1 cucina, 2 bagni e 1 WC.
Vetustà dell'edificio:	molto elevata, in quanto l'edificio non è abitabile.
Difetti della costruzione:	infiltrazione d'acqua nei muri del piano cantina, proveniente dal terreno a monte.
Costruzione grezza:	muri in pietra e in laterizio, solette in legno (non a livello, da sostituire).
Tetto a falde:	copertura in tegole rosse, carpenteria in legno, isolamenti termici tra le travi. Al momento il tetto risulta ermetico, ma verosimilmente deve essere risanato.
Facciate:	non coibentate, solo intonacate. La mancanza di isolamenti termici genera muffe sulle superfici delle pareti interne.
Finestre:	in PVC con vetri doppi (piano terreno e primo piano); in legno con vetri semplici (piano cantina e piano mansardato).
Impianti elettrici:	fuori uso, da sostituire, non a norma.
Impianti di riscaldamento:	impianto di riscaldamento centrale alimentato da caldaia a olio. Distribuzione del calore per mezzo di termosifoni.
Impianti sanitari:	tubazioni risalenti a diverse epoche, eseguite in ferro zincato, rame, plastica e inox. Bagni rinnovati presumibilmente negli anni 1990, da rinnovare.
Impianti di cucina:	di standard semplice, risalenti agli anni 1990, da rinnovare.
Ringhiere:	protezione dei balconi non a norma (altezza inferiore a 100 cm).
Pavimenti:	materiali economici (piastrelle di ceramica, linoleum, moquette, ...).
Rivestimenti di pareti:	pareti del bagno in piastrelle di ceramica.
Stato di conservazione dell'edificio:	non più abitabile nelle attuali condizioni, interamente da risanare. Il valore dell'edificio è ridotto, limitato agli unici elementi conservabili: i muri.

**Tabella 1: volume dell'edificio in base alla norma SIA 416**

Parte edificio	Superficie (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Volume (m <sup>3</sup> )
Volume principale	90	10.50	945
Bagn1 lato nord	6	6.00	36
<b>Totale volume (m<sup>3</sup>)</b>			<b>981</b>

## 2.7 Presenza di sostanze nocive

Il perito informa che non sono stati effettuati accertamenti approfonditi riguardanti la presenza di eventuali sostanze nocive nell'edificio.

Per il resto confermiamo che la particella no. 49 non è iscritta nel catasto cantonale dei siti potenzialmente inquinati (cfr. [www.oasi.ti.ch](http://www.oasi.ti.ch)). Pertanto, il terreno non abbisogna di una bonifica ambientale.



### 3 VALUTAZIONE

#### 3.1 Valore reale del terreno

Valore medio dei terreni nella Zona residenziale primaria = 200 CHF/m<sup>2</sup>

Correzioni di valore:

- Deduzione per assenza di posteggi (v. paragrafo 2.3) = - 35%

Valore unitario part. 49 = valore medio - 35% = CHF/m<sup>2</sup> 200 x 0.65 = CHF/m<sup>2</sup> 130

Superficie = 617 m<sup>2</sup>

Valore reale del terreno = 617 m<sup>2</sup> x 130 CHF/m<sup>2</sup> = **CHF 80'210.-**

#### 3.2 Valore reale dell'abitazione

Cubatura in base alla norma SIA 416 (v. paragrafo 2.6, tabella 1) = 981 m<sup>3</sup>

**Valori a nuovo per edifici residenziali:**

- costruzione di standard semplice: CHF/m<sup>3</sup> 700 - 900
- costruzione di standard medio: CHF/m<sup>3</sup> 900 - 1'200
- costruzione di standard superiore: da CHF/m<sup>3</sup> 1'200.-

Valore al metro cubo assunto per l'abitazione sulla particella no. 49 = 800 CHF/m<sup>3</sup>

**Tabella 2: vetustà dell'abitazione**

Componente costruttiva	Costo, incidenza %	Valore a nuovo %	Valore attuale %
Costruzione grezza	40	40	20
Involucro edificio*	20	20	0
Impianti	20	20	0
Finiture	20	20	0
Totale	100	100	20

\* Involucro dell'edificio: tetto, facciate, finestre e protezioni solari.

Vetustà attuale dello stabile = valore a nuovo - valore attuale = 100 - 20 = 80%

### Valore reale attuale dell'abitazione:

Valore reale a nuovo = cubatura x valore al m<sup>3</sup> = 981 m<sup>3</sup> x 800 CHF/m<sup>3</sup> = CHF 784'800.-

Vetustà = valore reale a nuovo x 80% = CHF 227'200 x 0.80 = CHF 627'840.-

NB: l'importo di 627'840 franchi considera i probabili costi per rinnovare e risanare l'edificio senza aumentarne il comfort. Eventuali opere di migliorie comportano ulteriori investimenti.

Deduzione per umidità nel piano cantina = CHF 30'000.-

Valore reale = valore a nuovo - vetustà - deduzione per difetti =  
= 784'800 - 627'840 - 30'000 = **CHF 126'960.-**

### 3.3 Valore reale della sistemazione esterna

La sistemazione esterna si compone dei seguenti elementi:

- muro di sostegno a lato della strada,
- canalizzazioni.

Valore reale attuale (a corpo) = CHF 20'000.-

### 3.4 Incidenza dei costi secondari

Per costi secondari si intendono tutti gli oneri non direttamente legati ai manufatti edificati su un terreno, sostenuti per la loro costruzione. Nello specifico, questi costi riguardano le autorizzazioni e le tasse per l'ottenimento della licenza edilizia, i contributi per gli allacciamenti, le assicurazioni durante i lavori, i costi di un eventuale credito di costruzione bancario, l'iscrizione di cartelle ipotecarie, ecc.

Per la particella no. 49 assumiamo un importo pari al 5% del valore attuale delle costruzioni.

**Tabella 3: costi secondari**

Descrizione	Importo (CHF)
Valore reale dell'abitazione (v. paragrafo 3.2)	126'960
Valore reale della sistemazione esterna (v. paragrafo 3.3)	20'000
<b>Valore reale delle costruzioni</b>	<b>146'960</b>

Costi secondari = valore reale delle costruzioni x 5% = 146'960 x 0.05 = **CHF 7'348.-**

### 3.5 Valore reale complessivo della particella no. 49

**Tabella 4: ricapitolazione dei valori calcolati nei paragrafi 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4**

Descrizione	Importo (CHF)
Valore reale del terreno (v. paragrafo 3.1)	80'210
Valore reale dell'abitazione (v. paragrafo 3.2)	126'960
Valore reale della sistemazione esterna (v. paragrafo 3.3)	20'000
Costi secondari (v. paragrafo 3.4)	7'348
Valore reale totale	234'518

Valore reale complessivo della particella no. 49 = **CHF 234'518.-**

## 4 VALORE COMMERCIALE

Valore commerciale = valore reale + arrotondamento = CHF 234'518 + 5'482 = **CHF 240'000.-**

In fede

3G architetti SA  
Arch. Fabio Galliciotti

F. Galliciotti

Tenero, 12 gennaio 2023

## **5 ALLEGATI**

Allegato 1: fotografie del 23.12.2022

Allegato 2: estratto RFD della particella no. 49

Allegato 3: estratto mappa in scala 1:500

## Fotografie del 23.12.2023



Foto 1: atrio/disimpegno al piano terreno



Foto 2: soggiorno al piano terreno



Foto 2: soffitto rotto del soggiorno al piano terreno



Foto 3: cucina al piano terreno



Foto 5: bagno al piano terreno

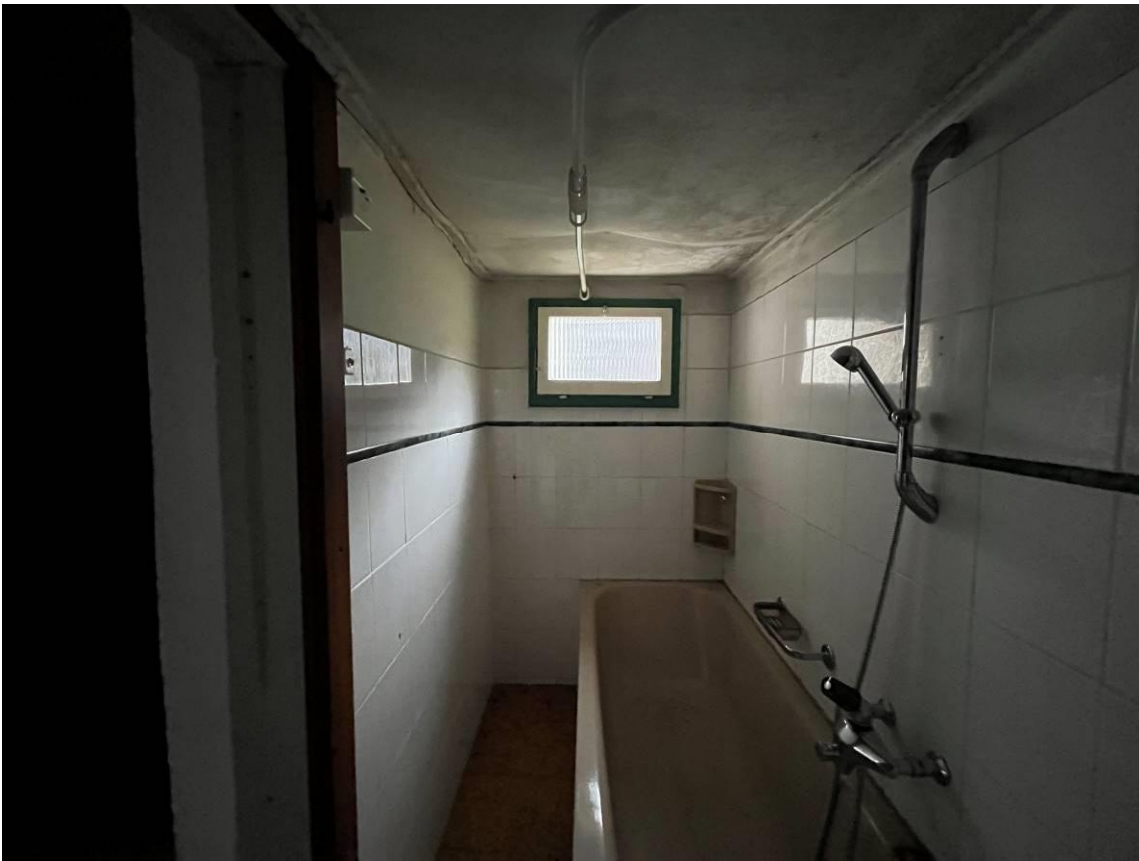


Foto 6: bagno al primo piano





Foto 7: camera al primo piano



Foto 8: piano mansardato



Foto 9: quadro elettrico disattivato



Foto 10: lavanderia al piano cantina



Foto 11: locale riscaldamento / isolamento termico del soffitto distrutto



Foto 12: tank e caldaia



Foto 13: deposito al piano cantina



Foto 14: abitazione vista da monte



Foto 15: abitazione vista da valle

Locarno, 23.11.2022

## DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

**Comune:** MERGOSCIA  
**Numero fondo:** 49 **eGRID:** CH140702976747

Superficie totale: m<sup>2</sup> 617  
Ubicazione: Cortaccio  
Numero piano: 3  
Intavolazione nel SIFTI: 11.08.2000

### COPERTURA DEL SUOLO

A	m <sup>2</sup>	96	EDIFICIO
NE	m <sup>2</sup>	521	SUPERFICIE NON EDIFICATA - HUMUS

### PROPRIETA'

PARROCCHIA DI MERGOSCIA  
Modo di acquisto  
LEGATO, DG 10277/30.08.1985  
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 1565/01.02.2012

### SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. CONDOTTA ACQUA POTABILE - CON PASSO E ACCESSO PER SERVIZIO  
E MANUTENZIONE -  
a favore RF di MERGOSCIA part. 416  
V. 20.12.1983, DG 8030/18.06.1990, DG 3936/07.04.1992,  
DG 12689/23.07.1992, DG 12985/29.07.1992, DG 16357/15.10.1992,  
DG 11410-S/10.07.1995, DG 25998-S/16.12.1996,  
DG 20545-S/17.11.1997, DG 13787-S/11.08.1998,  
DG 11771-S1/20.07.2000

### ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

### MENZIONI

PIANO REGOLATORE  
DG 1220-S/01.09.1983

Locarno, 23.11.2022

PRECARIO ACCESSO  
con RF di MERGOSCIA part. 51  
V. 20.12.1983

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

