

Valutazione immobiliare



Descrizione dell'immobile

Fondo base:	312
Comune:	Maggia
Tipo di immobile:	Diverse PPP
Procedura esecutiva nro:	diverse

Proprietà

Come riportato sull'estratto del registro fondiario definitivo

Sig. Giuseppe Blattmann

Committente

Ufficio di Esecuzione Locarno, via della Posta 9, 6600 Locarno

Indice

Incarico	4
Precisazioni	4
Basi e Documentazione	4
Estratto Mappa (non in scala)	5
Fondo base 312 istoriato dell'immobile	6
Caratteristiche dell'immobile	7
Oggetto della stima	10
Macro e micro analisi	12
Giudizio di valore	12
Valutazione delle PPP	13
Deprezzamento e vetustà	15
Stima complessiva	16
Determinazione del valore di reddito	18
Determinazione tasso di capitalizzazione	18
Stima del valore di reddito	19
Stima complessiva basata sul reddito	20
Valore complessivo di mercato	21

Allegati

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Planimetrie (non in scala)

Allegato 3 - Estratti registro fondiario

Incarico

L'ufficio esecuzione di Locarno ha incaricato lo Studio AT - architettura e tecnica di Massimo e Luigi Biffi sagl di eseguire una stima del valore di mercato delle proprietà. Oggetto della valutazione sono diverse PPP sul fondo 312 RF di Maggio.

Il valore di mercato, stimato nel presente documento, è stato ricavato da una serie di calcoli e valutazioni oggettive. Il prezzo di una transazione, per contro, rispecchia anche una serie di criteri soggettivi e di situazione quadro che possono, in base a circostanze particolari, differire dal valore calcolatorio espresso nel presente documento.

Precisazioni

In considerazione del numero delle PPP oggetto della procedura, ed essendo situate su due diversi mappali, si è deciso di procedere all'allestimento di due perizie separate al fine di facilitarne la lettura. Il presente documento è quindi riferito alle PPP sul mapp 312 Maggio

La perizia fa riferimento allo stato dell'oggetto nei giorni del sopralluogo e ai documenti disponibili. I valori sono sotto riserva che il fondo sia privo di rifiuti e rischi ecologici.

La valutazione non contiene eventuali oneri fiscali per trapassi di proprietà né oneri fiscali di altro tipo sulla sostanza immobiliare.

La presente inoltre non ha la pretesa di poter sostituire un'analisi di rapporto amianto e altre sostanze pericolose, antincendio, misurazioni della qualità dell'aria o misurazioni acustiche interne o esterne che sono oggetto di indagini e analisi specialistiche non contemplate nella valutazione.

La struttura architettonica è valutata, ove possibile, con un sopralluogo semplice. Le parti della costruzione non accessibili, sottomuro, oppure rivestite da altri materiali, siano esse sanitarie, elettriche o simili non sono oggetto di sondaggio e pertanto non vengono valutate. Non vengono effettuati calcoli statici per le strutture portanti. Si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza specifiche indagini.

I valori indicati nel presente documento partono dal presupposto che, durante la progettazione e la costruzione, siano state rispettate le norme edilizie vigenti, che i lavori non visibili siano stati eseguiti secondo le regole dell'arte e le prescrizioni e che, nel corso della valutazione, non siano state sottaciute informazioni rilevanti ai fini della valutazione da parte del proprietario.

La valutazione ha validità per un normale periodo di vendita e fino a quando le circostanze economiche, il quadro giuridico o altri fattori influenti sul valore non subiscano modifiche. Fatto salvo quanto indicato, il periodo di validità della stima è di circa 12 mesi.

In ossequio al mandato, il mandatario cede il diritto d'autore all'Ufficio di esecuzione di Locarno per quanto riguarda la pubblicazione del rapporto peritale in estratto o in intero sui Fogli Ufficiali Ticinese e Svizzero e su Internet.

Basi e documentazione

- Estratto del registro fondiario
- ~~Estratto RDPP~~
- Piani delle PPP in oggetto
- Visita all'esterno e all'interno della proprietà effettuata il 13.05.2026
- Rilievo fotografico esterno e interno effettuato il 13.05.2026
- ~~Analisi del Piano regolatore con indicazioni del potenziale edificatorio~~
- Analisi della situazione (trasporti pubblici, vicinanza mezzi, altre criticità)
- Piano di ripartizione PPP
- Estratto affitti al 01.05.2026

Estratto mappa fondo 312 Maggia (non in scala)



Fondo base 312

Istoriato dell'immobile

Anno di costruzione: 2019
Rinnovi:

Stato di manutenzione:

scarso

☐

mediocre

☐

medio

☐

buono

☒

ottimo

☐

Osservazioni:

Iscrizione al catasto siti inquinati: www.oasi.ti.ch
Rapporto misurazione radon:
Controllo RaSi:
Rapporto ispezione amianto e sostanze inquinanti:
Certificato energetico cantonale edifici (CECE):
Zone di pericolo (piano direttore Cantonale): www.sitemap.ch

non iscritto
non disponibile
non disponibile
non disponibile
non disponibile
non iscritto

Nota:

Anno di costruzione secondo registro federale delle abitazioni.

Indicatori degli edifici:

Blocco A: 191337270

Blocco B: 191337254

Caratteristiche dell'immobile

Struttura

pietra ☐mista ☐legno ☐C.A. ☐C.A. e mattoni ☒

Tetto

falde ☐piano ☒tegole ☐piode ☐nudo ☐zavorra ☐verde ☐terrazza ☐carrabile ☐metallo ☐

Isolamento termico dell'involucro

Facciata vent. ☒doppio muro ☐I. interno ☐assente ☐

Serramenti

PVC ☐PVC-alu ☐legno ☐legno-alu ☐alluminio ☒taglio termico ☒senza t.t. ☐

Vetro

semplice ☐doppio ☐triplo ☒

Elementi frangisole esterni

tapparelle ☐gelosie ☐lamelle ☒

Riscaldamento, ventilazione, raffrescamento e aria condizionata

Vettore energetico

olio combust. ☐ gas ☐ elettricità ☒ pellet ☐

Produzione di calore

Stufa a pellet ☐ p. di calore ☐ p. di calore ☒ p. di calore ☐
acqua-acqua Aria-acqua aria-aria

Pozzi per termopompa

nessuno ☐ acqua di falda ☐ geotermia ☐

Distribuzione del calore

serpentine ☒ radiatori ☐ ventil convett. ☐ stufe elettr. ☐ res elet. ☐

Energie alternative

nessuna ☐ fotovoltaico ☒ solare termico ☒

Raffrescamento (Solo al PT)

Non noto ☐ pompa revers. ☒ aria cond ☐

Ventilazione

sì ☐ no ☒

Cucina (standing)scarso ☐medio ☒buono ☐superiore ☐**Apparecchi sanitari (standing)**scarso ☐medio ☒buono ☐superiore ☐**Pavimenti**pietra ☐piastrelle ☒parquet ☐moquette ☐linoleum ☐resina ☐laminato ☐**Altri impianti**

Ascensore

X

Videosicurezza

Parcheggi

	numero
coperti	
scoperti	
garage	24

Residenza secondarianon specificato ☐sì ☐no ☒**Osservazioni:**

I dati si riferiscono all'insieme delle PPP oggetto della stima. Per ogni PPP, in caso di discostamento da quanto sopra, esso verrà eventualmente indicato

Oggetto della stima

Appartamenti in condominio ripartiti su più livelli, descrizione riportata dagli estratti del registro fondiario effettivamente riscontrata sul posto, con annessi giardini e cantine:

Ristorante (unità 1) - Blocco A - PT - PPP 996

Composto da: cucina, sala ristorante, quattro servizi, montacarico al piano terreno e montacarico, deposito al piano autorimessa.

Spazio commerciale (unità 2) - Blocco A - PT - PPP 997

Composto da: spazio commerciale, servizio.

Spazio commerciale (unità 3) - Blocco A - PT - PPP 998

Composto da: spazio commerciale, due servizi, montacarico al piano terreno e montacarico, deposito al piano autorimessa.

Appartamento 4 - Blocco A - 1 Piano - PPP 999

Composto da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, camera, servizio.

Appartamento 5 - Blocco A - 1 Piano - PPP 1000

Composto da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, camera, servizio, terrazza.

Appartamento 6 - Blocco A - 1 Piano - PPP 1001

Composto da: cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, servizio e terrazza.

Appartamento 10 - Blocco A - 1 Piano - PPP 1005

Composto da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, due servizi, terrazza.

Appartamento 12 - Blocco A - 2 Piano - PPP 1007

Composto da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, camera, servizio, terrazza

Appartamento 17 - Blocco A - 1 Piano - PPP 1012

Composto da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, due servizi, terrazza.

Spazio commerciale (unità 18) - Blocco B - PT - PPP 1013

Composto da: spazio commerciale, servizio.

Spazio commerciale (unità 19) - Blocco B - PT - PPP 1014

Composto da: spazio commerciale, servizio

Spazio commerciale (unità 20) - Blocco B - PT - PPP 1015

Composto da: spazio commerciale, due servizi.

Spazio commerciale (unità 21) - Blocco B - PT - PPP 1016

Composto da: spazio commerciale, servizio

Appartamento 22 - Blocco B - 1 Piano - PPP 1017

Composto da: cucina-pranzo-soggiorno, due disimpegni, due camere, due servizi, terrazza

Appartamento 23 - Blocco B - 1 Piano - PPP 1018

Composto da: atrio, cucina-soggiorno-camera, servizio.

Appartamento 24 - Blocco B - 1 Piano - PPP 1019

Composto da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, camera, servizio.

Appartamento 25 - Blocco B - 1 Piano - PPP 1020

Composto da: cucina-pranzo-soggiorno, camera, servizio, ripostiglio, terrazza.

Appartamento 28 - Blocco B - 1 Piano - PPP 1023

Composto da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, camera, servizio

Appartamento 29 - Blocco B - 1 Piano - PPP 1024

Composto da: cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, servizio, ripostiglio, terrazza.

Appartamento 36 - Blocco B - 2 Piano - PPP 1031

Composto da: atrio, cucina-pranzo-soggiorno, camera, servizio

PPP 1033 - limitatamente alla quota A (24/43)

Autorimessa Nro 38

Macro e micro analisi

Il Comune di Maggia rappresenta il fulcro operativo della Vallemaggia. A differenza delle altre frazioni della valle, Maggia ha sviluppato un'infrastruttura di servizi completa, comprendente scuole medie, ampi centri di distribuzione, farmacia e banca, che la rende particolarmente attrattiva per la residenza primaria.

L'immobile si trova nel comparto di recente sviluppo pianeggiante del paese, caratterizzato da un'eccellente accessibilità sia veicolare, tramite la strada cantonale, sia tramite i trasporti pubblici, con la linea 315 Locarno-Caviglioglio. La natura di Proprietà Per Piani (PPP) mista rispecchia la vocazione dell'area: i piani terra o i primi piani sono ideali per attività commerciali di prossimità, studi professionali o centri medici, che beneficiano di una visibilità ottimale e di una facilità di parcheggio, mentre i piani superiori offrono unità abitative potenzialmente ricercate da coloro che lavorano nel Locarnese ma preferiscono risiedere al di fuori del centro urbano.

La zona è caratterizzata da un'esposizione solare favorevole e da un terreno pianeggiante, eliminando le barriere architettoniche e i costi logistici tipici delle aree collinari. Per quanto riguarda la componente commerciale, il bacino d'utenza non si limita al solo comune, ma si estende a tutta la valle, rendendo l'ubicazione strategica per servizi che richiedono un "punto di raccolta" centrale.

Giudizio di valore

Molto buono	1			Mediocre	4
Buono	2	Medio	3	Pessimo	5

Qualità dell'ubicazione del comune: 2

Maggia rappresenta il fulcro della valle. La distanza da Locarno, stimata in circa quindici minuti, è ampiamente compensata da una rete di servizi interni, comprendente scuole e attività commerciali, di qualità eccezionale per un contesto prevalentemente rurale. L'intensità economica del comune si presenta solida, sostenuta dal ruolo di centro di servizi regionale e dal flusso turistico stagionale.

Qualità dell'ubicazione nel comune: 3

Posizione centrale e pianeggiante. L'accesso è immediato e privo di criticità. La vicinanza ai principali poli commerciali del borgo conferisce un valore aggiunto sia per il residenziale (comodità) che per il commerciale (visibilità e flussi). Ottima esposizione solare e prossimità alle aree ricreative del fiume Maggia. La presenza della strada e dell'ampio parcheggio ne fanno un edificio urbano e non immerso nel verde come ci si potrebbe aspettare.

Contesto residenziale/infrastruttura: 2

Collegato a tutte le infrastrutture, compresi i mezzi pubblici..

Valutazione delle PPP

La superficie è calcolata come segue: vani tecnici esclusi, muri interni compresi, muri esterni ½ compresi. Per quanto concerne il valore al MQ si effettua una chiara distinzione tra spazi abitativi e commerciali.

Applicando quanto esposto si ottiene:

PPP	M2	CHF/M2	Totale parte	Totale PPP
Ristorante - 996	225	4'000.0	CHF 900'000.00	
Portico M1 + Terrazza A	185	1'333.3	CHF 246'666.67	
Depositi al -1	30.2	1'333.3	CHF 40'266.67	
				CHF 1'186'933.33
Commercio - 997	66	4'000.0	CHF 264'000.00	
				CHF 264'000.00
Commercio - 998	80	4'000.0	CHF 320'000.00	
Depositi al -1	12	1'333.3	CHF 16'000.00	
				CHF 336'000.00
Apto. 4 - PPP 999	56	5'500.0	CHF 308'000.00	
				CHF 308'000.00
Apto. 5 - PPP 1000	69	5'500.0	CHF 379'500.00	
Balcone	21	2'750.0	CHF 57'750.00	
				CHF 437'250.00
Apto. 6 - PPP 1001	66	5'500.0	CHF 363'000.00	
Balcone	18	2'750.0	CHF 49'500.00	
				CHF 412'500.00
Apto. 10 - PPP 1005	100	5'500.0	CHF 550'000.00	
Balcone	14	2'750.0	CHF 38'500.00	
				CHF 588'500.00
Apto. 12 - PPP 1007	69	5'600.0	CHF 386'400.00	
Balcone	22	2'800.0	CHF 61'600.00	
				CHF 448'000.00
Apto. 17 - PPP 1012	100	5'600.0	CHF 560'000.00	
Balcone	14	2'800.0	CHF 39'200.00	
				CHF 599'200.00
Commercio - 1013	76	3'200.0	CHF 243'200.00	
				CHF 243'200.00
Commercio - 1014	104	3'200.0	CHF 332'800.00	
				CHF 332'800.00
Commercio - 1015	230	3'200.0	CHF 736'000.00	
				CHF 736'000.00
Commercio -1016	76	3'200.0	CHF 243'200.00	

				CHF 243'200.00
Apto. 22 - 1017	86	5'400.0	CHF 464'400.00	
Balcone	28	2'700.0	CHF 75'600.00	
				CHF 540'000.00
Apto. 23 - PPP 1018	43	5'400.0	CHF 232'200.00	
				CHF 232'200.00
Apto. 24 - PPP 1019	67	5'400.0	CHF 361'800.00	
				CHF 361'800.00
Apto. 25 - PPP 1020	66	5'400.0	CHF 356'400.00	
Balcone	27	2'700.0	CHF 72'900.00	
				CHF 429'300.00
Apto. 28 - PPP 1023	66	5'400.0	CHF 356'400.00	
				CHF 356'400.00
Apto. 29 - PPP 1024	65	5'400.0	CHF 351'000.00	
Balcone	27	2'700.0	CHF 72'900.00	
				CHF 423'900.00
Apto. 36 - 1031	66	5'500.0	CHF 363'000.00	
				CHF 363'000.00
				PPP 19104
Quota C	24/43	35'000.0	CHF 840'000.00	
				CHF 840'000.00
Valutazione PPP				CHF 9'682'183.33

Osservazioni:

Per il ristorante (PPP 996) non viene computato il valore di inventario, cucine o attrezzature varie, oltre che l'eventuale avviamento (*goodwill*).

I balconi sono contati ½ solo se le superfici sono assegnate ad una PPP secondo il piano di ripartizione.

Parti dell'edificio, come terrazze, balconi e giardini, non riportate sul piano di ripartizione come assegnate alla PPP vengono considerate come parti comuni ad uso esclusivo e pertanto viene applicato ⅓ del valore al MQ.

Deprezzamento e vetustà

Elemento costr	%	Quota valore a nuovo	DVC	ET	DVR	Annualità	Vetustà CHF
TOTALE							
PPP abitative complessive		CHF 8'842'183.33					CHF 626'982.38
Opera grezza 1	50%	CHF 4'421'091.67	120	11	109	CHF 2'210.5	CHF 24'316.0
Opera grezza 2	25%	CHF 2'210'545.83	50	11	39	CHF 16'800.1	CHF 184'801.63
Tecnica	12%	CHF 1'061'062.00	35	11	24	CHF 15'764.3	CHF 173'407.85
Finiture 1 e 2	13%	CHF 1'149'483.83	30	11	19	CHF 22'223.4	CHF 244'456.90
Costi secondari	5%	CHF 442'109.17	35	11	24	CHF 6631.6	CHF 72'948.01
PPP parcheggi		CHF 840'000.00					CHF 10'546.80
Opera grezza 1	50%	CHF 420'000.00	120	11	109	CHF 210.0	CHF 2'310.0
Tecnica	12%	CHF 50'400.00	35	11	24	CHF 748.8	CHF 8'236.80

Legenda:

DVC Durata di vita complessiva

DVR Durata di vita residua

ET Età

Note:

Le percentuali della quota valore a nuovo alle quali si applica la vetustà sono così suddivise:

- opera grezza 1: 6%
- opera grezza 2: 38%
- tecnica: 52%
- finiture 1 e 2: 58%

Vetustà %: 7.09%

Vetustà opera grezza 1.26%

(PPP posteggi) %:

Osservazioni:

Gli appartamenti sono occupati da inquilini, eventuali difetti o usura, che esulano dalla vetustà, non sono considerati nella presente.

Per i parcheggi, in considerazione che vi sono sistemi automatizzati (portone e/o ascensori per veicoli) è stata applicata la vetustà dell'opera grezza e quella della tecnica, riferita agli elementi summenzionati.

Stima complessiva

PPP		Millesimi		
Ristorante - 996			CHF 1'186'933.33	
Vetustà	-7.09%		-CHF 84'163.18	
				CHF 1'102'770.15
Commercio - 997			CHF 264'000.00	
Vetustà	-7.09%		-CHF 18'719.74	
				CHF 245'280.26
Commercio - 998			CHF 336'000.00	
Vetustà	-7.09%		-CHF 23'825.12	
				CHF 312'174.88
Apto. 4 - PPP 999			CHF 308'000.00	
Vetustà	-7.09%		-CHF 21'839.69	
				CHF 286'160.31
Apto. 5 - PPP 1000			CHF 437'250.00	
Vetustà	-7.09%		-CHF 31'004.56	
				CHF 406'245.44
Apto. 6 - PPP 1001			CHF 412'500.00	
Vetustà	-7.09%		-CHF 29'249.59	
				CHF 383'250.41
Apto. 10 - PPP 1005			CHF 588'500.00	
Vetustà	-7.09%		-CHF 41'729.41	
				CHF 546'770.59
Apto. 12 - PPP 1007			CHF 448'000.00	
Vetustà	-7.09%		-CHF 31'766.83	
				CHF 416'233.17
Apto. 17 - PPP 1012			CHF 599'200.00	
Vetustà	-7.09%		-CHF 42'488.13	
				CHF 556'711.87
Commercio - 1013			CHF 243'200.00	
Vetustà	-7.09%		-CHF 17'244.85	
				CHF 225'955.15
Commercio - 1014			CHF 332'800.00	
Vetustà	-7.09%		-CHF 23'598.21	
				CHF 309'201.79
Commercio - 1015			CHF 736'000.00	
Vetustà	-7.09%		-CHF 52'188.36	
				CHF 683'811.64

Commercio -1016

CHF 243'200.00

Vetustà -7.09%

-CHF 17'244.85 **CHF 225'955.15****Apto. 22 - 1017**

CHF 540'000.00

Vetustà -7.09%

-CHF 38'290.37 **CHF 501'709.63****Apto. 23 - PPP 1018**

CHF 232'200.00

Vetustà -7.09%

-CHF 16'464.86 **CHF 215'735.14****Apto. 24 - PPP 1019**

CHF 361'800.00

Vetustà -7.09%

-CHF 25'654.55 **CHF 336'145.45****Apto. 25 - PPP 1020**

CHF 429'300.00

Vetustà -7.09%

-CHF 30'440.85 **CHF 398'859.15****Apto. 28 - PPP 1023**

CHF 356'400.00

Vetustà -7.09%

-CHF 25'271.65 **CHF 331'128.35****Apto. 29 - PPP 1024**

CHF 423'900.00

Vetustà -7.09%

-CHF 30'057.94 **CHF 393'842.06****Apto. 36 - 1031**

CHF 363'000.00

Vetustà -7.09%

-CHF 25'739.64 **CHF 337'260.36****PPP 19104**

CHF 840'000.00

Vetustà (garage) -1.26%

-CHF 10'546.80 **CHF 829'453.20**

Valutazione TOTALE		CHF 9'044'654.16
---------------------------	--	-------------------------

Determinazione del valore di reddito

Per tale valore si intende il reddito stimato in modo durevole.

Ai fini del presente calcolo ci si rifà a dati correnti dell'amministrazione in merito ai canoni di affitto laddove disponibili, mentre per i locali non occupati vengono utilizzati i parametri derivanti dai seguenti calcoli.

Determinazione del tasso di capitalizzazione

Locali residenziali				
Capitale terzi	60%	x	1.5%	0.9%
Capitale proprio	40%	x	2%	0.8%
Costi d'esercizio	gestione			0.3%
	manutenzione			0.5%
	Perdite reddito			0.1%
	amministrative			0.2%
	Accantonamenti			0.7%
Tasso lordo				3.5%

Locali commerciali				
Capitale terzi	60%	x	1.5%	0.9%
Capitale proprio	40%	x	3%	1.2%
Costi d'esercizio	gestione			0.5%
	manutenzione			0.6%
	Perdite reddito			0.4%
	Accantonamenti			0.7%
Tasso lordo				4.3%

Redditi

	Affitti mensili	Affitti annuale	
Ristorante - 996	CHF 3'500.00	CHF 42'000.00	
Commercio - 997	CHF 1'377.00	CHF 16'524.00	
Commercio - 998	CHF 1'809.00	CHF 21'708.00	
Commercio - 1013	CHF 900.00	CHF 10'800.00	
Commercio - 1014	CHF 1'200.00	CHF 14'400.00	
Commercio - 1015	CHF 3'208.35	CHF 38'500.20	
Commercio -1016	CHF 508.80	CHF 6'105.60	
Apto. 4 - PPP 999	CHF 600.00	CHF 7'200.00	
Apto. 5 - PPP 1000	CHF 1'128.00	CHF 13'536.00	
Apto. 6 - PPP 1001	CHF 1'350.00	CHF 16'200.00	
Apto. 10 - PPP 1005	CHF 1'500.00	CHF 18'000.00	
Apto. 12 - PPP 1007	CHF 1'050.00	CHF 12'600.00	
Apto. 17 - PPP 1012	CHF 1'584.00	CHF 19'008.00	
Apto. 22 - 1017	CHF 1'200.00	CHF 14'400.00	
Apto. 23 - PPP 1018	CHF 600.00	CHF 7'200.00	
Apto. 24 - PPP 1019	CHF 1'200.00	CHF 14'400.00	
Apto. 25 - PPP 1020	CHF 1'200.00	CHF 14'400.00	
Apto. 28 - PPP 1023	CHF 1'000.00	CHF 12'000.00	
Apto. 29 - PPP 1024	CHF 1'361.00	CHF 16'332.00	
Apto. 36 - 1031	CHF 1'000.00	CHF 12'000.00	
Parcheeggi	CHF 2'400.00	CHF 28'800.00	100 CHF/mese cadauno
Totale commerci		CHF 150'037.80	
Totale app. + posteggi		CHF 206'076.00	
Totale complessivo		CHF 356'113.80	

Nota:

I canoni indicati in grassetto sono quelli applicati attualmente o previsti per i locali sfitti. I canoni non in grassetto sono una stima, basata sui precedenti.

Stima complessiva basata sul reddito

Locali residenziali		
Reddito lordo	CHF/anno	206'076
Tasso d'interesse lordo	3.5%	
Valore di reddito		5'887'885.7
Valore di reddito comprese deduzioni		5'887'885.71
Arrotondato a:		
		CHF 5'887'885.00

Locali commerciali		
Reddito lordo	CHF/anno	150'037.8
Tasso d'interesse lordo	4.3%	
Valore di reddito		3'489'251.2
Valore di reddito comprese deduzioni		3'489'251.16
Arrotondato a:		
		CHF 3'489'251.00

Totale basato sul valore di reddito		
Appartamenti		CHF 5'887'885
Commerci		CHF 3'489'251
Totale		
		CHF 9'377'136.00

Valore complessivo di mercato

Il valore di stima non si discosta in modo importante dal valore a reddito calcolato. Considerando le specifiche caratteristiche dell'edificio, si ritiene che una ponderazione di $\frac{1}{2}$ del valore calcolatorio e $\frac{1}{2}$ del valore a reddito corrisponda al meglio al reale valore di mercato delle PPP nel loro insieme.

Pertanto, per le PPP oggetto di stima al mappale 312 RF di Maggia il valore è quindi:

CHF 9'210'895

In fede

Arch. Massimo Biffi

Sig. Matteo Rampazzi

AT - architettura e tecnica

Viale B. Papio 5
6612 Ascona

Allegato 1 – Documentazione fotografica Mapp 312



Veduta aerea d'insieme



Veduta d'insieme



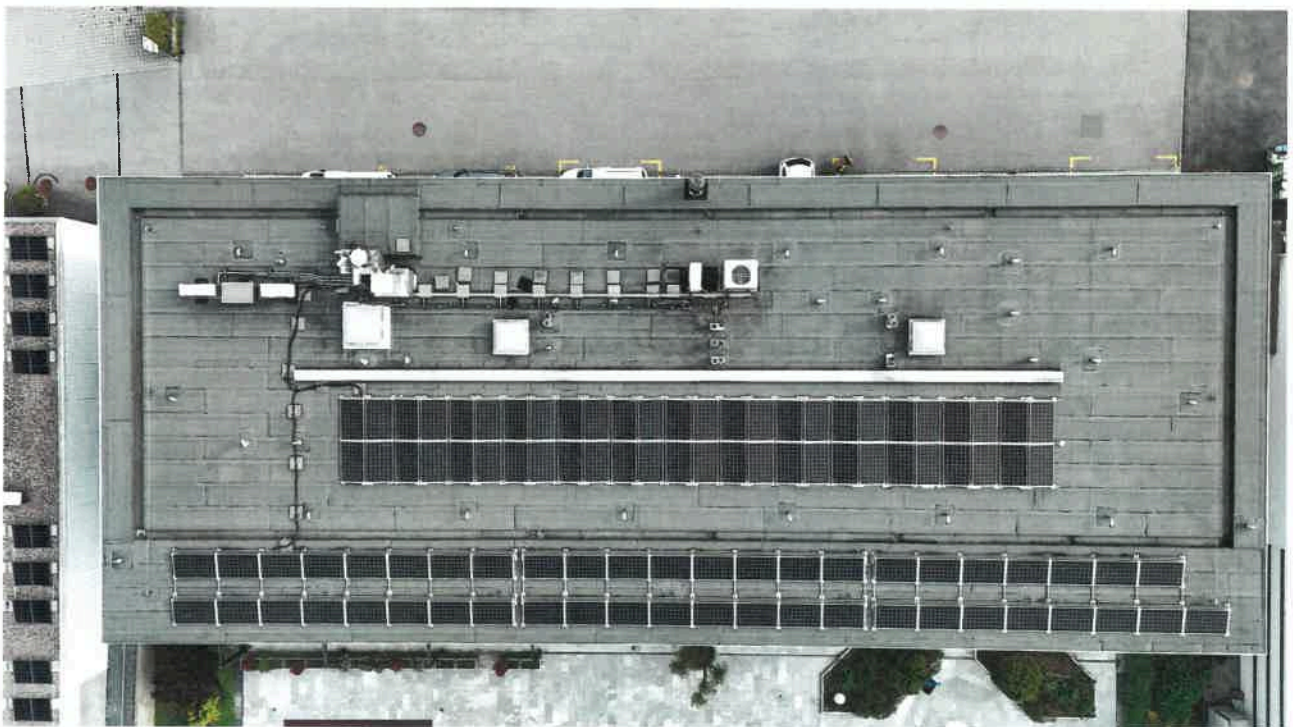
Vista dal parcheggio



Blocco A visto dalla corte interna



Blocco B visto dalla corte interna



Blocco A - tetto



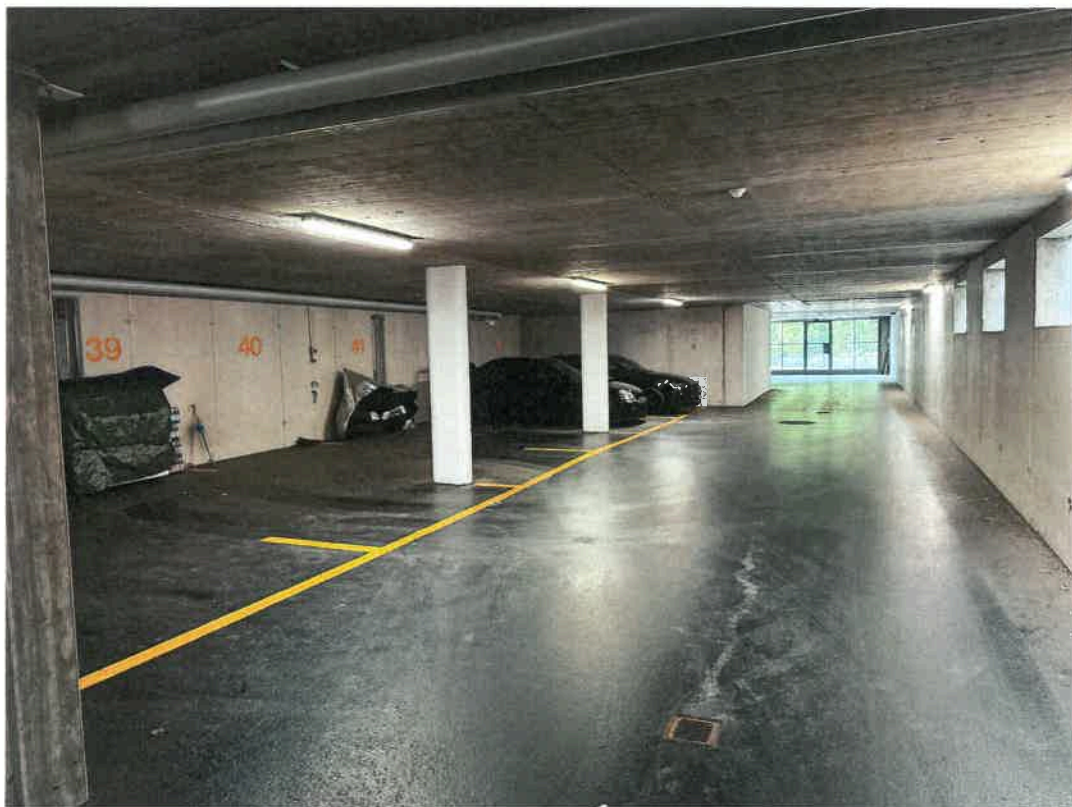
Blocco B - tetto



Materializzazione facciate



Atrio Blocco A



Autorimessa



Cucina tipo (foto da annuncio immobiliare)



Camera tipo (foto da annuncio immobiliare)



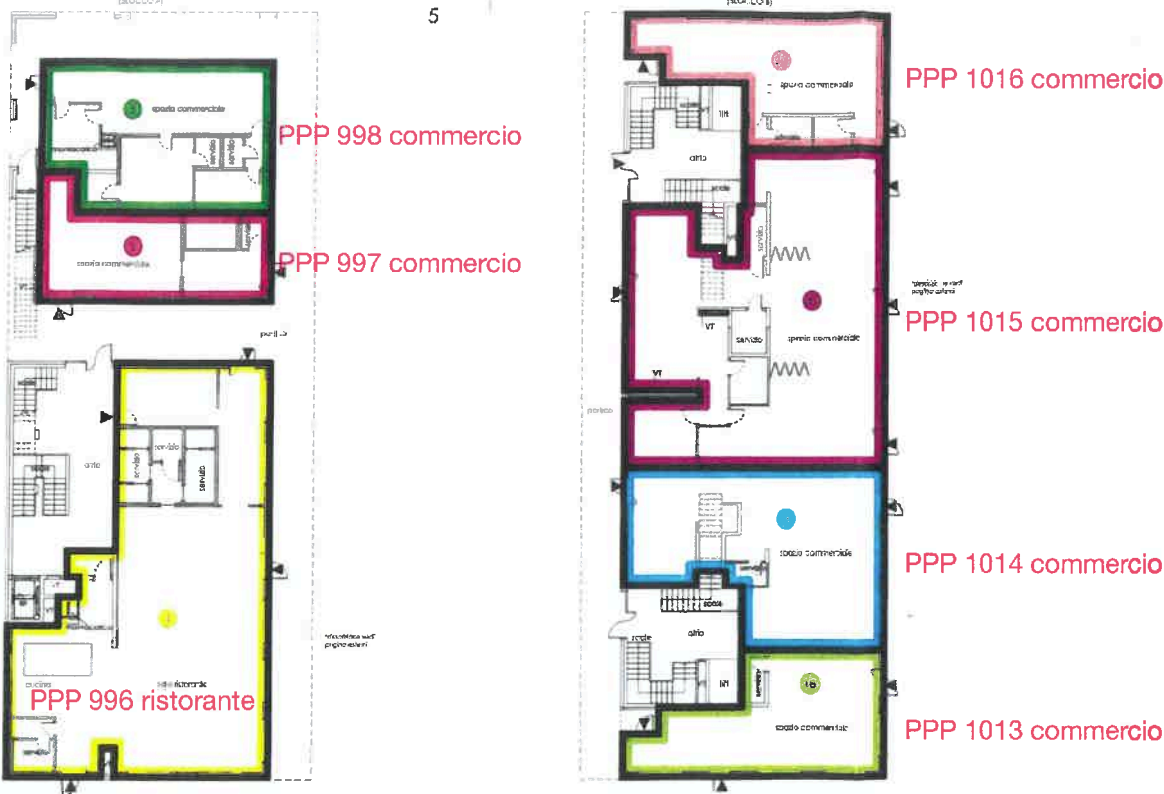
Bagno tipo (foto da annuncio immobiliare)



Balcone tipo (foto da annuncio immobiliare)

Allegato 2 – Planimetrie (non in scala)

PIANO TERRENO
1:200

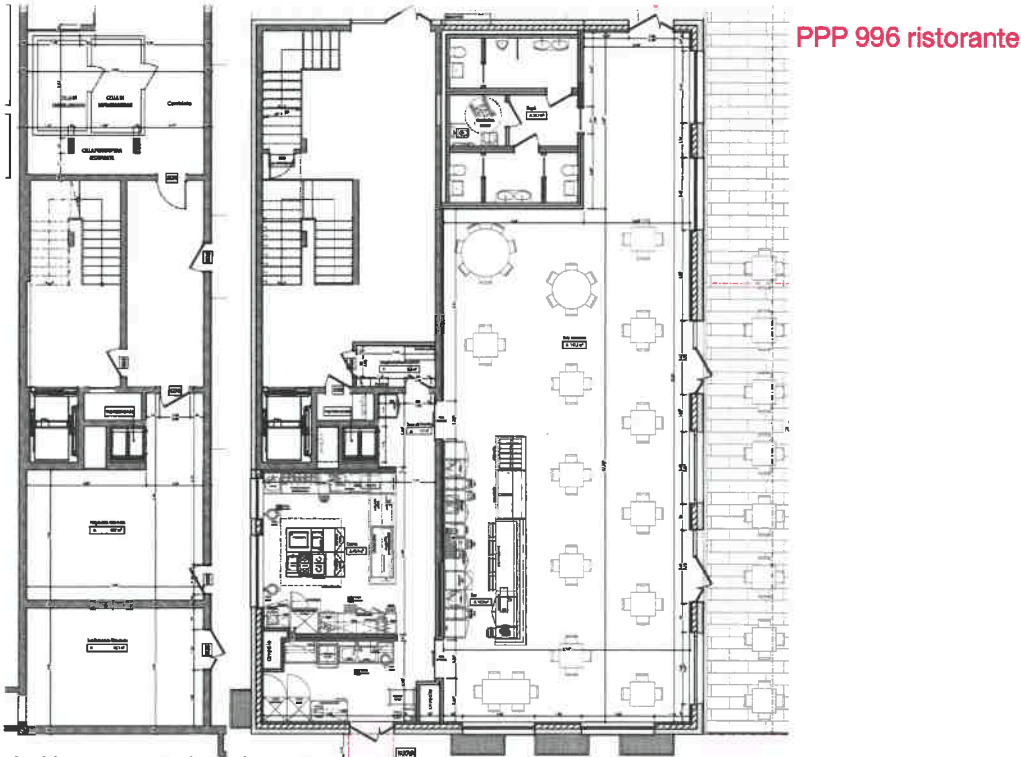


BLOCCO A
PPP 996 : 1 cucina, sala ristorante, 4 servizi, nicchia cucina e
montacarichi, deposito di piano interrato
PPP 997 : 1 spazio commerciale, servizio
PPP 998 : 1 spazio commerciale, 2 servizi, mensa ludoteca o
mensa scolastica, deposito di piano interrato

Parti Comuni : Corridoio, scala, 3 scale, 19 vani loc. (VT)

BLOCCO B
PPP 1013 : 1 spazio commerciale, servizio
PPP 1014 : 1 spazio commerciale, servizio
PPP 1015 : 1 spazio commerciale, 2 servizi
PPP 1016 : 1 spazio commerciale, servizio

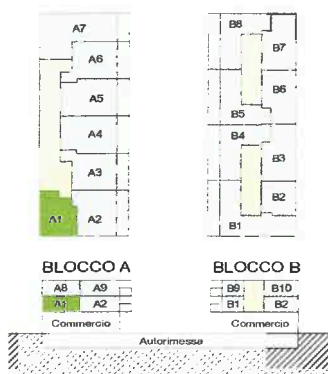
Parti Comuni : portico, 2 vani, 4 scale, 28 vani loc. (VT)





PIANO PRIMO
VEDUTA GENERALE
Appartamento A01
MONUMENTIVO PIANO

Apto. 4 PPP 999



APPARTAMENTO A01 **2½ LOCALI**

SUPERFICIE COMMERCIALE	m ² 57.80
Superficie appartamento	m ² 55.40
Superficie deposito (50%)	m ² 2.40

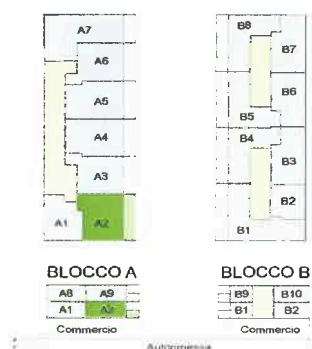
Superficie calpestabile	m ² 48.20
Ingresso	m ² 4.40
Soggiorno e cucina	m ² 23.90
Doccia + Lavanderia	m ² 6.70
Camera	m ² 13.20

Posteggi assegnati 1



Apto. 5 PPP 1000

PIANO PRIMO
VEDUTA GENERALE
Appartamento A02
MONUMENTIVO PIANO



APPARTAMENTO A02 **2½ LOCALI**

SUPERFICIE COMMERCIALE	m ² 82.30
Superficie appartamento	m ² 68.70
Superficie terrazza (50%)	m ² 10.90
Superficie deposito (50%)	m ² 2.70

Superficie calpestabile	m ² 80.60
Ingresso	m ² 5.10
Soggiorno e cucina	m ² 34.20
Doccia + Lavanderia	m ² 6.10
Camera	m ² 16.40
Terrazza	m ² 18.80

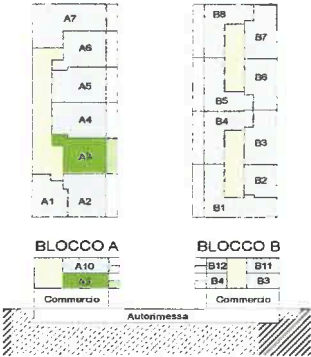
Posteggi assegnati 1





Apto. 6 PPP 1001

PIANO PRIMO
Appartamento A03



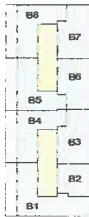
APPARTAMENTO A03 2½ LOCALI

SUPERFICIE COMMERCIALE	m²	79.10
Superficie appartamento	m²	67.50
Superficie terrazza	m²	9.00
Superficie deposito (50%)	m²	2.60

Superficie calpestabile	m²	76.10
Soggiorno e cucina	m²	35.30
Disimpegno	m²	2.10
Doccia + Lavanderia	m²	6.30
Camera	m²	16.80
Terrazza	m²	15.60
Posteggi assegnati		1



PIANO PRIMO
Appartamento A07



Apto. 10 PPP 1005

APPARTAMENTO A07 3½ LOCALI

SUPERFICIE COMMERCIALE	m²	109.20
Superficie appartamento	m²	99.80
Superficie terrazza	m²	6.80
Superficie deposito (50%)	m²	2.60

Superficie calpestabile	m²	99.90
Ingresso	m²	4.40
Disimpegno	m²	11.10
Soggiorno e cucina	m²	34.00
Camera	m²	16.80
Camera	m²	11.60
Doccia + Lavanderia	m²	4.50
Doccia	m²	6.00
Terrazza	m²	11.40
Posteggi assegnati		2





Apto. 12 PPP 1007

PIANO SECONDO

Appartamento A09

A14

A13

A12

A11

A10

A9

A8

B16

B15

B14

B13

B12

B11

B10

B9

BLOCCO A

A8

A9

A1

A2

Commercio

BLOCCO B

B9

B10

B1

B2

Commercio

Autonimassa

APPARTAMENTO A09

2½ LOCALI

SUPERFICIE COMMERCIALE

m²

82.50

Superficie appartamento

m²

68.80

Superficie terrazza (50%)

m²

11.00

Superficie deposito (50%)

m²

2.70

Superficie calpestabile

m²

81.00

Ingresso

m²

5.10

Soggiorno e cucina

m²

34.50

Doccia + Lavanderia

m²

8.10

Camera

m²

18.50

Terrazza

m²

19.00

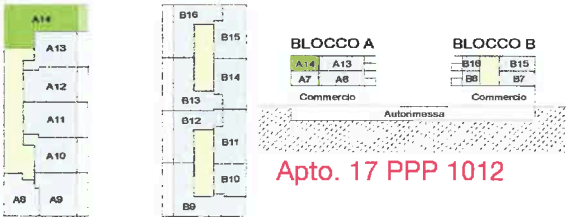
Posteggi assegnati

1



PIANO SECONDO

Appartamento A14



Apto. 17 PPP 1012

APPARTAMENTO A14	3½ LOCALI
SUPERFICIE COMMERCIALE	m² 109.30
Superficie appartamento	m² 100.00
Superficie terrazza	m² 6.80
Superficie deposito (50%)	m² 2.50
Superficie calpestabile	m² 100.70
Ingresso	m² 4.40
Disimpegno	m² 11.20
Soggiorno e cucina	m² 34.20
Camera	m² 17.00
Camera	m² 11.80
Doccia + Lavanderia	m² 4.50
Doccia	m² 8.20
Terrazza	m² 11.70
Posteggi assegnati	2

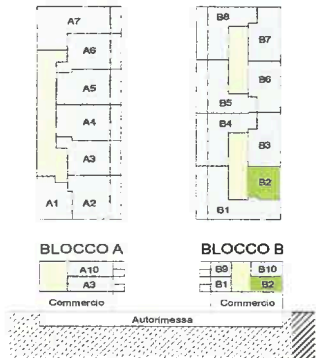




Apto. 23 PPP 1018



PIANO PRIMO
MONOCALE
Appartamento B02



APPARTAMENTO B02 MONOCALE

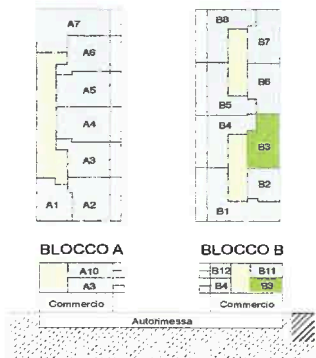
SUPERFICIE COMMERCIALE	m²	46.10
Superficie appartamento	m²	42.60
Superficie deposito (50%)	m²	3.50
Superficie calpestabile	m²	37.50
Ingresso	m²	5.10
Soggiorno e cucina	m²	26.70
Doccia + Lavanderia	m²	5.70
Posteggi assegnati		1



Apto. 24 PPP 1019



PIANO PRIMO
BIVIVALE OBIETTIVO
Appartamento B03



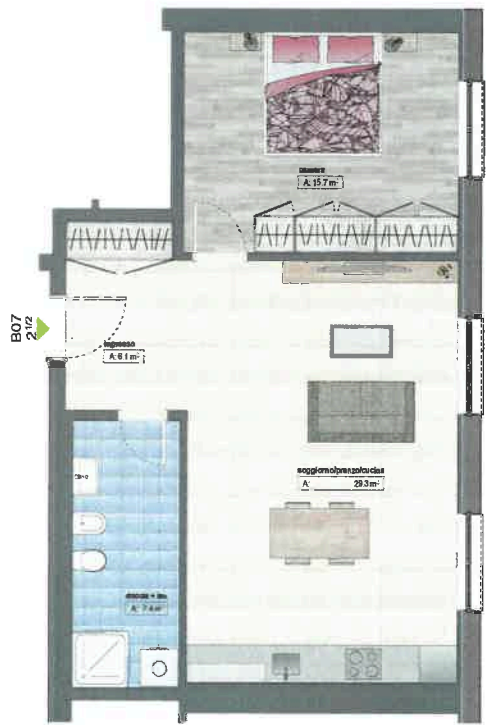
APPARTAMENTO B03 2 1/2 LOCALI

SUPERFICIE COMMERCIALE	m²	70.70
Superficie appartamento	m²	67.20
Superficie deposito (50%)	m²	3.50
Superficie calpestabile	m²	60.20
Ingresso	m²	5.90
Soggiorno e cucina	m²	29.50
Camera	m²	17.40
Doccia + Lavanderia	m²	7.40
Posteggi assegnati		1



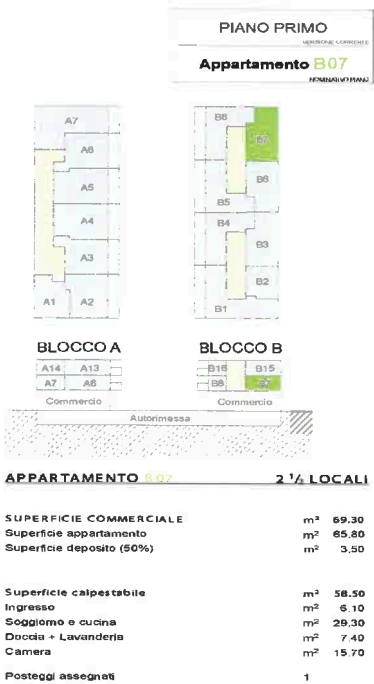
Apto. 25 PPP 1020

RESIDENZA PARCO MAGGIA



Apto. 28 PPP 1023

RESIDENZA PARCO MAGGIA

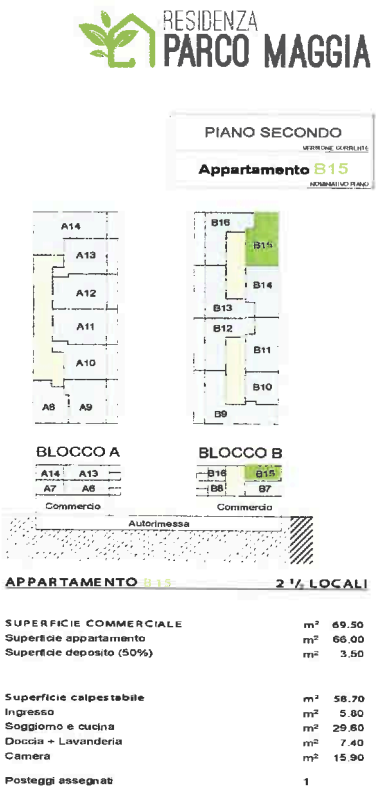




Apto. 29 PPP 1024



Apto. 36 PPP 1031



Allegato 3 - estratti del registro fondiario