

Valutazione immobiliare



Descrizione dell'immobile

Fondo base:	316
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 316 istoriato dell'immobile	6
Caratteristiche dell'immobile	7
Oggetto della stima	10
Macro e micro analisi	11
Giudizio di valore	11
Valutazione delle PPP	12
Deprezzamento e vetustà	13
Stima complessiva	14
Determinazione del valore di reddito	15
Determinazione tasso di capitalizzazione	15
Redditi	16
Stima del valore di reddito	17
Valore complessivo di mercato	18

Allegati

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Estratti piani (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 Maggia.

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 316 Maggia.

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.

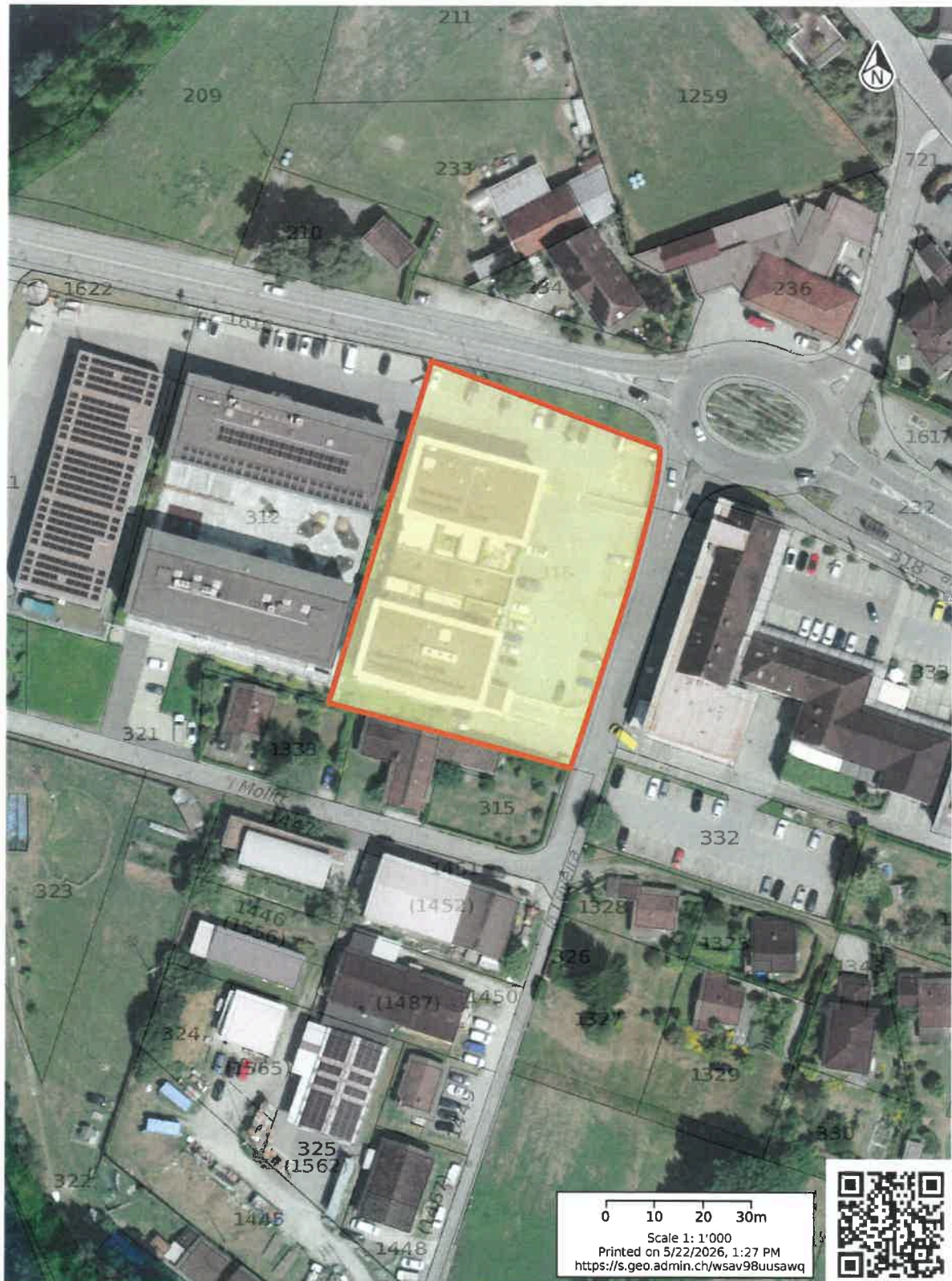
La valutazione ha validità per un normale periodo di vendita e fino a quando le circostanze economiche, il quadro giuridico o altri fattori influenti sul valore non subiscano modifiche. Fatto salvo quanto indicato, il periodo di validità della stima è di circa 12 mesi.

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 316 Maggia (non in scala)



Fondo base 316

Istoriato dell'immobile

Anno di costruzione: 2012
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.
Indicatore dell'edificio:
190191863

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

cappotto ☒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

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 ☒
 Videosicurezza ☐

Parcheggi

	numero
coperti	
scoperti	
garage	8

Residenza secondaria

non 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:

Appartamento 7 - 1 e 2 (Duplex) Piano - PPP 935

Composto da: atrio, WC, cucina, soggiorno-pranzo, scale al primo piano, camera, vestibolo, bagno-WC, lavanderia, atrio, scale, terrazza coperta al secondo piano.

Appartamento 8 - 1 e 2 (Duplex) Piano - PPP 936

Composto da: atrio, WC, cucina, soggiorno-pranzo, scale al primo piano, camera, vestibolo, bagno-WC, lavanderia, atrio, scale, terrazza coperta al secondo piano.

Appartamento 9 -1 Piano - PPP 937

Composto da: due camere, due corridoi, atrio, bagno-WC, doccia-WC, lavanderia, cucina-pranzo, soggiorno, terrazza coperta al primo piano.

PPP 930 - limitatamente alla quota B (42/98)

Spazio di manovra, dicono posteggi coperti al piano interrato. La quota corrisponde ad 8 parcheggi

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-Cavergno. 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
Apto. 7 - PPP 935	90	5'600.0	CHF 504'000.00	
				CHF 504'000.00
Apto. 8 - PPP 936	85	5'600.0	CHF 476'000.00	
				CHF 476'000.00
Apto. 9 - PPP 937	79	5'500.0	CHF 434'500.00	
				CHF 434'500.00
PPP 930				
Quota B (8 parch.)	42/98	35'000.0	CHF 280'000.00	
				CHF 280'000.00
Valutazione PPP				CHF 1'694'500.00

Osservazioni:

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 ½ del valore al MQ.

Deprezzamento e vetustà

Elemento costr	%	Quota valore a nuovo	DVC	ET	DVR	Annualità	Vetustà CHF
----------------	---	----------------------	-----	----	-----	-----------	-------------

TOTALE

PPP abitative complessive		CHF 1'414'500.00				CHF 127'653.91	
Opera grezza 1	50%	CHF 707'250.00	120	14	106	CHF 353.6	CHF 4'950.8
Opera grezza 2	25%	CHF 353'625.00	50	14	36	CHF 2'687.6	CHF 37'625.70
Tecnica	12%	CHF 169'740.00	35	14	21	CHF 2'521.9	CHF 35'305.92
Finiture 1 e 2	13%	CHF 183'885.00	30	14	16	CHF 3'555.1	CHF 49'771.54
Costi secondari	5%	CHF 70'725.00	35	14	21	CHF 1060.9	CHF 14'852.25

PPP parcheggi		CHF 280'000.00				CHF 4'474.40	
Opera grezza 1	50%	CHF 140'000.00	120	14	106	CHF 70.0	CHF 980.0
Tecnica	12%	CHF 16'800.00	35	14	21	CHF 249.6	CHF 3'494.40

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 %: 9.02%

Vetustà opera grezza 1.60%

(PPP posteggi) %:

Osservazioni:

Gli appartamenti sono occupati da inquilini, in alcuni casi essi presentano difetti o usura, questi aspetti, che esulano dalla vetustà, vengono trattati in un capitolo separato.

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.

PPP		Millesimi		
Apto. 7 -PPP 935			CHF 504'000.00	
Vetustà	-9.02%		-CHF 45'484.32	
				CHF 458'515.68
Apto. 8 - PPP 936			CHF 476'000.00	
Vetustà	-9.02%		-CHF 42'957.41	
				CHF 433'042.59
Apto. 9 - PPP 937			CHF 434'500.00	
Vetustà	-9.02%		-CHF 39'212.18	
				CHF 395'287.82
PPP 930			CHF 280'000.00	
Vetustà (garage)	-1.60%		-CHF 4'474.40	
				CHF 275'525.60

	Valutazione TOTALE		CHF 1'562'371.69
--	---------------------------	--	-------------------------

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%

Redditi

	Affitti mensili	Affitti proposti	Annuale proposto	
Apto. 7 - PPP 935	CHF 1'430.00	CHF 1'650.00	CHF 19'800.00	
Apto. 8 - PPP 936	CHF 1'300.00	CHF 1'650.00	CHF 19'800.00	
Apto. 9 - PPP 937	CHF 1'650.00	CHF 1'650.00	CHF 19'800.00	
Parcheggi	CHF 800.00		CHF 9'600.00	100 CHF/mese cadauno
Totale			CHF 69'000.00	

Nota:

I canoni indicati in grassetto sono quelli applicati attualmente. Ritenuto come la PPP 937 sia più piccola, si ritiene che i canoni per gli appartamenti Duplex, in considerazione del mercato di Maggia, dovrebbero essere, in futuro, allineati con il mercato. Pertanto, ai fini del presente documento, si propongono canoni differenti da quelli attualmente applicati.

Stima complessiva basata sul reddito

Locali residenziali		
Reddito lordo	CHF/anno	69'000
Tasso d'interesse lordo	3.5%	
Valore di reddito		1'971'428.6
Arrotondato a:		CHF 1'971'429

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 316 RF di Maggia il valore è quindi:

CHF 1'766'900

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



Vista dal parcheggio



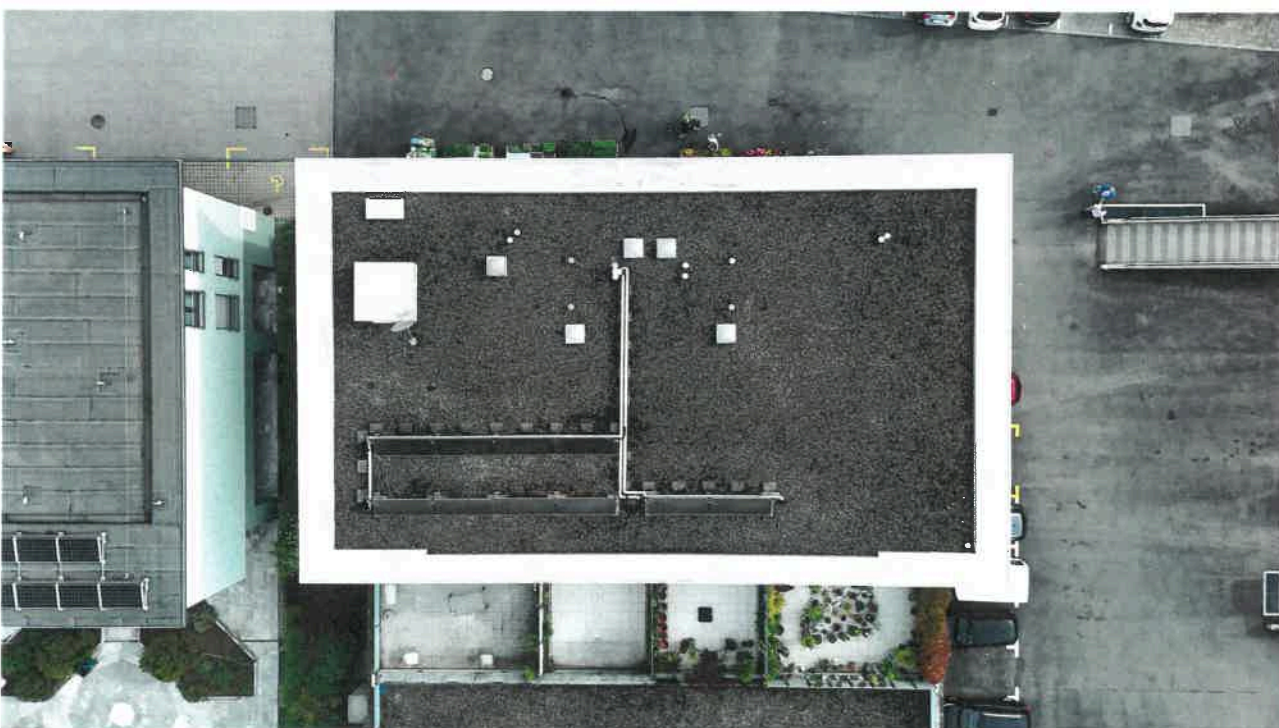
Vista aerea



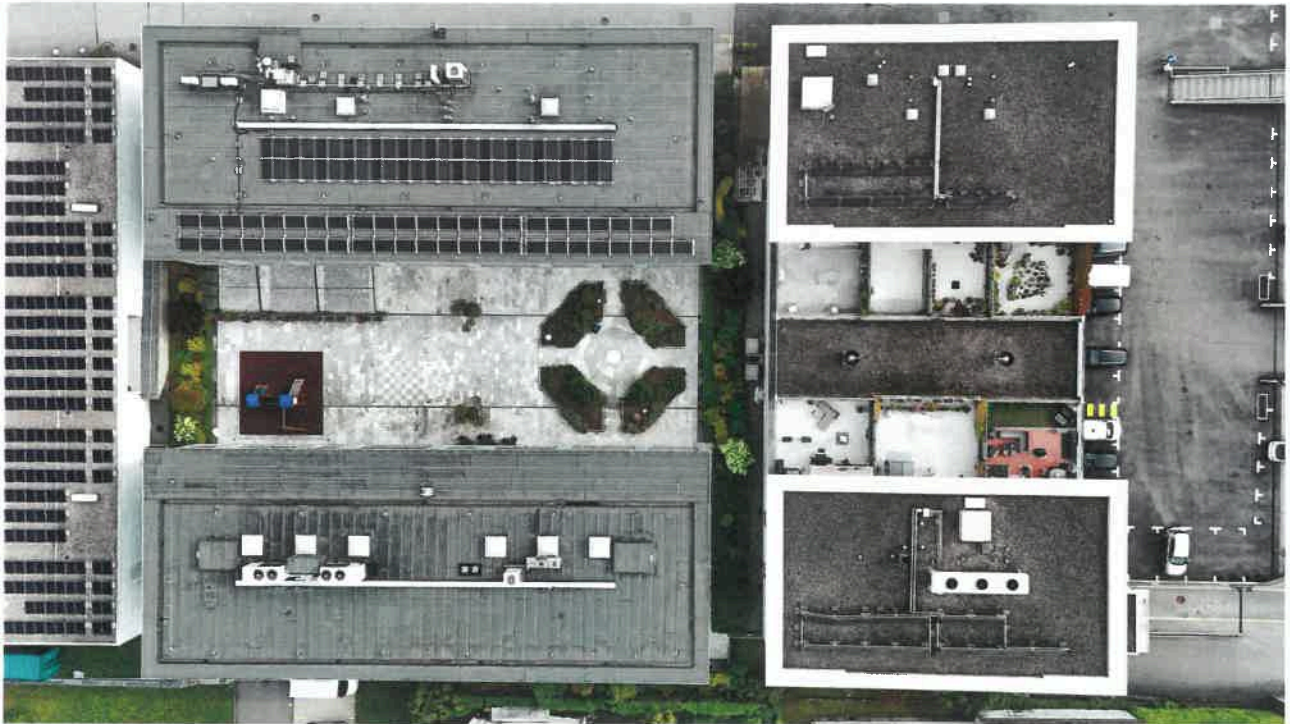
Vista d'insieme



Tetto edificio 1



Tetto edificio 2



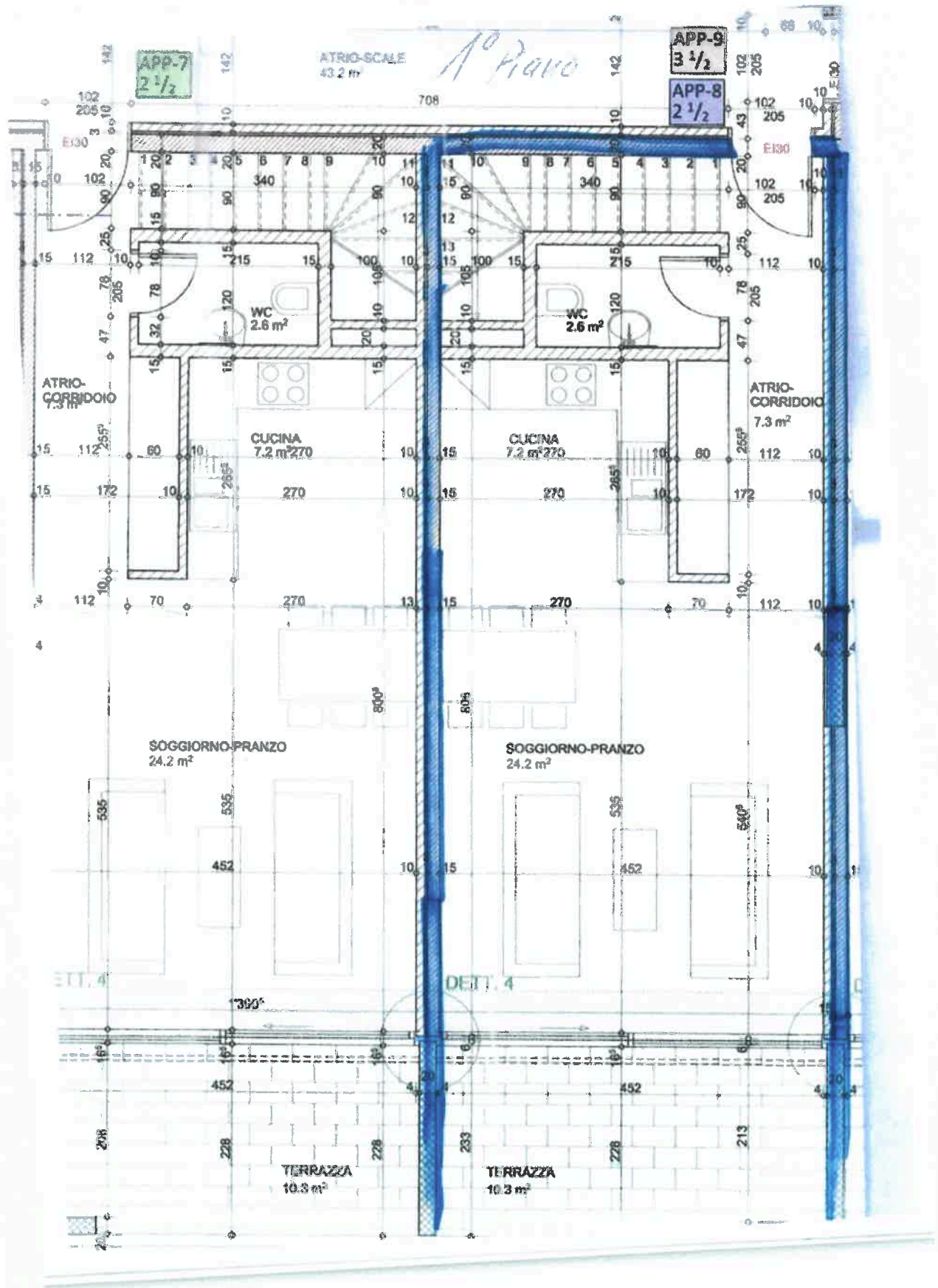
Ortofoto

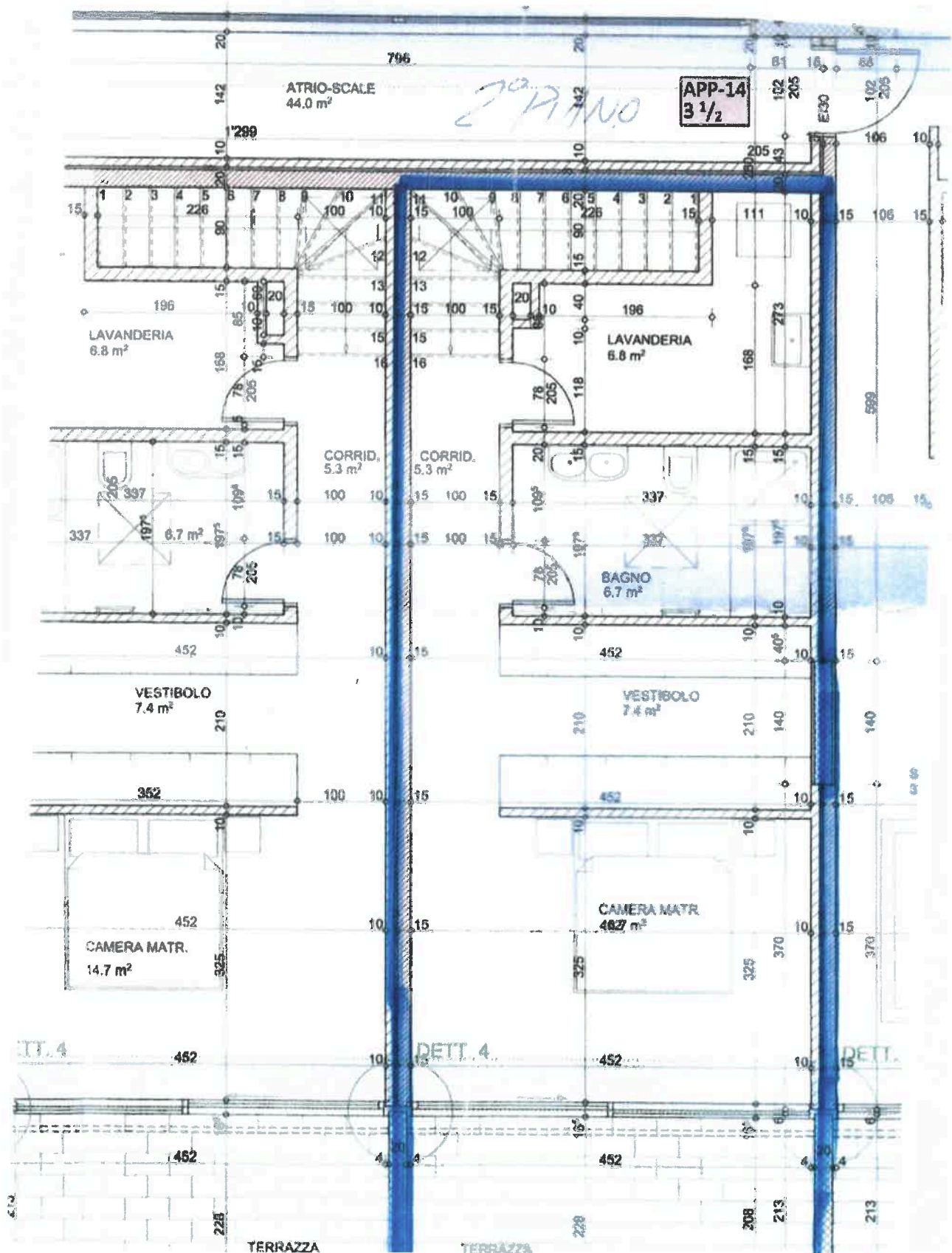


Facciata verso mapp. 312

Allegato 2 – Planimetrie (non in scala)

Planimetria appartamento Duplex (appartamento tipo)





Allegato 4 - estratti del registro fondiario