

CASA PLURIFAMILIARE

MAPP. 366 COMUNE DI FAIDO-SOBRIO

STIMA PERITALE - AGGIORNAMENTO



PROPRIETARIO:

Hagenbach Sylvia, 6749 Sobrio

MANDANTE:

Ufficio di esecuzione di Locarno
rappresentato da Passelli Roberto e Capri Mirko
Settore Immobiliare Sopraceneri
c/o Uff. di esecuzione, 6600 Locarno

MAPPALE:

366 RFD Comune di Faido-Sobrio

GIORNO DI RIFERIMENTO:

22 gennaio 2026

LUOGO:

Biasca

DATA:

16 febbraio 2026

IL VALUTATORE:

arch. Aris Tenconi
Sciaroni-Tenconi Architettura SA

Via Parallela 13, 6710

Biasca

Sommario

1.	Introduzione	- 3 -
1.1	Mandato	- 3 -
1.2	Sopralluogo	- 3 -
1.3	Giorno di riferimento e validità	- 3 -
1.4	Scopo dell'aggiornamento della perizia	- 3 -
1.5	Elementi inclusi nella perizia	- 3 -
1.6	Elementi non inclusi nella perizia	- 3 -
2.	Aggiornamento valutazioni.....	- 3 -
3.	Dati di registro fondiario aggiornati	- 4 -
4.	Aggiornamento valore globale della proprietà:.....	- 4 -
5.	Documentazione fotografica	- 6 -

1. Introduzione

1.1 Mandato

Il 9 dicembre 2025 il perito riceve l'incarico da parte dell'ufficio di esecuzione di Locarno di eseguire un aggiornamento della perizia estimativa del fondo n. 366 RFD del comune di Faido-Sobrio del luglio 2022 redatta dallo studio d'ingegneria Fausto Mordasini di Locarno.

1.2 Sopralluogo

La visita al fondo è stata effettuata in data 22 gennaio 2026, presente al sopralluogo la Proprietaria.

1.3 Giorno di riferimento e validità

Quale giorno di riferimento viene considerato il giorno del sopralluogo. I valori calcolati sono tali fino a quando le circostanze reali, economiche o politiche, o altri fattori influenti sul valore non subiscono modifiche. La validità massima è comunque prevista in 12 mesi.

1.4 Scopo dell'aggiornamento della perizia

Aggiornare il valore commerciale attuale della proprietà, come indicata a registro fondiario e nello stato del giorno di riferimento. Il prezzo deve rispecchiare il valore di mercato che la maggior parte dei compratori tipici è disposta a pagare per l'oggetto nella situazione attuale.

1.5 Elementi inclusi nella perizia

Gli immobili con tutte le attrezzature fisse, i terreni facenti parte dello stesso mappale, le sistemazioni esterne.

1.6 Elementi non inclusi nella perizia

Il mobilio, gli arredamenti in genere, qualunque valore affettivo, eventuali materiali vari depositati all'interno del mappale.

Non sono pure inclusi nella perizia tutti gli elementi provvisori quali tettoie o elementi mobili indipendenti situati sul fondo.

2. Aggiornamento valutazioni

Dal sopralluogo si è potuto constatare che l'edificio è praticamente nello stesso stato rispetto al 2022, anno della prima valutazione.

In questi anni, a detta della proprietaria, non vi sono stati danni e le manutenzioni ordinarie sono sempre state eseguite; è stata anche posata una porta antincendio per l'appartamento al P1. Dal sopralluogo si è potuto notare che l'edificio è mantenuto in buone condizioni d'uso anche se attualmente non vi sono inquilini e l'edificio è utilizzato unicamente dalla proprietaria. All'esterno dell'edificio la situazione è pure simile a quanto esposto nella perizia del 2022.

Per quanto riguarda gli affitti e gli altri valori possiamo dire che sono rimasti invariati in questi anni, la zona non ha subito particolari evoluzioni (si può valutare una riduzione del tasso bancario, ma in compenso una leggera flessione del possibile affitto). Visto però che al momento, al contrario di quanto succedeva nel 2022, gli

appartamenti non sono più affittati, il tasso di capitalizzazione allora utilizzato va aumentato dal 3.4% al 3.8% in considerazione del tempo d'attesa per trovare nuovi inquilini al momento che se ne volesse (gli appartamenti sono atti ad ospitare subito degli inquilini, sia di breve che di lunga durata).
Al valore dell'edificio va adattata la vetustà.

3. Dati di registro fondiario aggiornati

ESTRATTO REGISTRO FONDIARIO mapp. 366		
Descrizione	Superficie mq.	Stima ufficiale Fr.
Terreno complementare	136.00	1'997.00
A edificio abitativo	136.00	163'260.00
B edificio annesso	Stimato in A	
TOTALE		165'257.00

Superficie totale particella: 136.00 mq

4. Aggiornamento valore globale della proprietà:

a) Valore reale della proprietà:

Edificio:

Valore perizia 2022: $447'600.00 + 450'000.00 + 30'000.00 =$ **chf 927'600.00**

Si valuta una durata media di vita dell'edificio di 72.5 anni (ponderazione tra struttura 100 anni, tecnica 50 anni e finiture 40 anni, dove la struttura pesa $\frac{1}{2}$ e gli altri due valori $\frac{1}{4}$ ciascuno):

$(100 + 100 + 50 + 40) / 4 = 72.5$ anni = 870 mesi

Si trova la percentuale da dedurre dal valore precedente dell'immobile valutando la percentuale della vetustà rispetto alla durata di vita media dell'edificio in mesi:

mesi 42 (tempo trascorso dalla perizia originale)

$42 / 870 = x / 100 \quad \Rightarrow \quad x = 4.8\%$

Deduzione aumento di vetustà $927'600.00 / 100 \times 4.8 =$ **chf - 44'524.00**

Terreno:

Valore perizia 2022: **chf 20'400.00**

Rimane invariato.

Totale valore reale della proprietà: CHF 903'476.00

b) Valore dello stabile a reddito (reddito potenziale):

Affitto annuo presumibile per l'edificio (effettivo nel 2022): **chf/anno 33'450.00**

Tasso di capitalizzazione richiesto: **3.8%**

Capitalizzazione: $33'450.00.00 \text{ fr.} \times 100 / 3.8 =$ **chf 880'263.00**

c) VALORE DELLA PROPRIETÀ MAPP. 366 RFD FAIDO - SOBRIO:

chf (903'476.00 + 880'263) / 2 = CHF 891'856.00

VALORE ATTUALE PROPRIETÀ MAPP. 366 RFD FAIDO-SOBRIO (Arrotondato): CHF 890'000.00

Biasca, 16 febbraio 2026

Il perito arch. Aris Tenconi

5. Documentazione fotografica









