

ALBERGO

VIA BELLINZONA 24, 6710 BIASCA

VALUTAZIONE IMMOBILIARE – VALORE DI MERCATO



PROPRIETARIO:

Paradiso Vincenzo, 6710 Biasca

MANDANTE:

**Ufficio di esecuzione di Riviera
rappresentato da Spinelli Karim/Capri Mirko
c/o Uff. di esecuzione, 6600 Locarno**

MAPPALI:

4053 RFD Comune di Biasca

GIORNO DI RIFERIMENTO:

17 ottobre 2024

LUOGO:

Biasca

DATA:

14 novembre 2024

IL VALUTATORE:

**arch. Aris Tenconi
Sciaroni-Tenconi Architettura SA
Via Parallela 13, 6710 Biasca**

Sommario

1	SCHEDA RIASSUNTIVA	3
2	MANDATO E SCOPO	4
2.1	COMMITTENTE DELLA VALUTAZIONE	4
	Ufficio di esecuzione, rappresentato da Spinelli Karim/Capri Mirko	4
2.2	PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE SIG. PARADISO VINCENZO, VIA BELLINZONA 24, 6710 BIASCA	4
2.3	INCARICO	4
2.4	SCOPO DELLA VALUTAZIONE	4
2.5	DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	4
2.6	GIORNO DI RIFERIMENTO E VALIDITÀ	4
2.7	SOPRALLUOGO	4
2.8	DOCUMENTAZIONE - ACCERTAMENTI	4
2.9	RISERVE	4
3	SISTEMA DI VALUTAZIONE, METODOLOGIA E NORME TECNICHE	5
4	DESCRIZIONE DELL'OGGETTO	6
4.1	REGISTRO FONDARIO (CFR. ALLEGATO)	6
4.2	DATI / CONDIZIONI UFFICIALI	7
4.3	SITUAZIONE	7
4.4	DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEGLI EDIFICI	9
4.5	UTILIZZO ATTUALE / REDDITI DA LOCAZIONE / COSTI	10
5	VALUTAZIONE	10
5.1	OGGETTO	10
5.2	GENERALE	10
5.3	SITUAZIONE	10
5.4	FONDO	12
5.5	STATO COSTRUTTIVO DEGLI EDIFICI	12
6	CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTI ED ELEMENTI DI VALORE E SUPPOSIZIONI DI VALUTAZIONE	13
6.1	CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ELEMENTI DI VALORE	13
6.2	SUPPOSIZIONI DI VALUTAZIONE	13
7	CALCOLI DEL VALUTATORE E ASSUNZIONI	14
7.1	ALBERGO	14
7.1.1	Valutazione qualità dell'albergo:	14
7.1.2	Domanda alberghiera nell'OTR di riferimento:	14
7.1.3	Assunzioni finanziarie:	15
7.1.4	Valutazione di prezzo all'apertura:	16
7.1.5	Valutazione del costo dei lavori necessari per l'apertura:	16
7.2	APPARTAMENTO	17
7.2.1	Valutazione affitti:	17
7.2.2	Calcolo dei costi di riproduzione	18
7.2.3	Calcolo del tasso d'interesse netto e lordo	18
7.2.4	Vetustà tecnica ed accantonamenti	19
7.2.5	Valore di reddito	19
7.2.6	Composizione del valore di mercato dell'appartamento	20
8	VALORE COMMERCIALE DELLA PROPRIETÀ	20
9	ALLEGATI	21
9.1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	21
9.2	PIANI SINOTTICI	30

1 SCHEDA RIASSUNTIVA

Localizzazione

Mappale

4053 RFD Biasca

Luogo

Via Bellinzona 24, 6710 Biasca

Immobile

Oggetto

Albergo con ristorante

Anno di costruzione

'900, ristrutturato a tappe negli anni, ristrutturazione ancora in corso

Stato della costruzione

Discreto

Posizione dell'immobile

Vis-a-Vis stazione FFS, buona

Volume e superfici

Superfici locabili

25 camere, ristorante, sala riunioni, appartamento 4.5 loc.

Volume globale

ca. 4'400 mc (calcolato)

N° piani

4 fuori terra, di cui 1 mansardato, e 1 seminterrato

Destinazione

Albergo

Scopo della valutazione

Ricerca del **Valore di Mercato** della proprietà completa.

Metodo utilizzato

Per la parte alberghiera è stato utilizzato il metodo del flusso monetario scontato (DCF), mentre per l'appartamento la valutazione è stata sviluppata secondo il metodo reddituale statico attraverso la comparazione dei canoni di simili oggetti nella regione, con capitalizzazione e deduzione della vetustà riferiti al giorno di riferimento. Sistema Multiple Element Value (MEV).

Vendibilità / Condizioni di mercato

Il mercato per questo oggetto e per la sua tipologia si può definire discreto-buono.

Un albergo, in parte in fase di ristrutturazione, direttamente collegato ai trasporti pubblici di tutto il cantone ed al centro delle tre valli è un oggetto che può attrarre chi opera nel settore. Il tipico acquirente può essere in imprenditore nel settore alberghiero o una famiglia che lo vuole gestirlo in proprio.

Opportunità / Rischi

Opportunità: Vis-a-vis FFS, molte camere, albergo completo, modifiche di progetto ancora possibili

Rischi: Ristrutt. dell'edificio non omogenea, esterno da sistemare, poco spazio per ampliamento

Valore immobiliare

Valore di mercato

CHF 2'000'000.00

Validità

Giorno di riferimento

17 ottobre 2024 (giorno del sopralluogo)

Validità massima

6 mesi

IL VALUTATORE

arch. Aris Tenconi

Sciaroni-Tenconi Architettura SA

Via Parallela 13, 6710 Biasca

BIASCA, 14 novembre 2024

.....

Questa valutazione è stata eseguita dal valutatore secondo scienza e coscienza e nel rispetto delle leggi e normative in vigore e secondo esperienza propria nel campo.

2 MANDATO E SCOPO

2.1 Committente della valutazione

Ufficio di esecuzione, rappresentato da Spinelli Karim/Capri Mirko
Settore immobiliare Sopraceneri, c/o Uff. di esecuzione
6600 Locarno

2.2 Proprietà dell'immobile **Sig. Paradiso Vincenzo, Via Bellinzona 24, 6710 Biasca**

2.3 Incarico

Il mandato è stato conferito al valutatore in data 25 settembre 2024 tramite lettera di assegnazione di perizia. È richiesto il valore di mercato dell'intera proprietà sul mappale 4053 RFD nel territorio del comune di Biasca.

2.4 Scopo della valutazione

Lo scopo della valutazione è la ricerca del valore di mercato della proprietà al mappale 4053 RFD nel territorio del comune di Biasca. Il valore di mercato è stato calcolato seguendo la dottrina SIREA e rispettando gli Swiss Valuation Standard (SVS).

2.5 Definizione del valore di mercato

Per valore di mercato si intende *“l'ammontare stimato al quale un patrimonio immobiliare può essere scambiato alla data della valutazione tra un cedente disponibile alla vendita e un acquirente disponibile all'acquisto, dopo un'adeguata promozione commerciale nel contesto di una comune transazione commerciale, laddove ciascuna parte agisce con cognizione di causa, con prudenza e senza nessuna costrizione”* (fonte: Swiss Valuation Standard SVS, capitolo 4, paragrafo 4.1.1).

2.6 Giorno di riferimento e validità

Quale giorno di riferimento viene preso quello del sopralluogo il 17 ottobre 2024.

I calcoli hanno validità per un normale periodo di vendita, la validità è tale fino a quando le circostanze reali, economiche, giuridiche, politiche, o altri fattori influenti sul valore non subiscono modifiche.

La validità massima è comunque prevista in 6 mesi dal giorno di riferimento.

2.7 Sopralluogo

Il sopralluogo è avvenuto il 17 ottobre 2024. Al sopralluogo era presente il signor Paradiso che ha fornito delucidazioni sullo stato dell'edificio.

2.8 Documentazione - accertamenti

La documentazione a disposizione riguardante l'edificio è la seguente:

- Estratto registro fondiario
- Valore di stima ufficiale
- Dati, documenti e delucidazioni ricevuti dal proprietario

2.9 Riserve

Tutti i valori calcolati nella presente valutazione immobiliare sono sotto riserva che il fondo sia libero da rischi ecologici e rifiuti. Per questa tematica non sono stati eseguiti ulteriori lavori, indagini e analisi.

I valori calcolati nel presente rapporto di valutazione immobiliare si basano sui documenti ricevuti e consegnati da parte dell'ufficio di esecuzione.

Il valutatore parte dal presupposto che tali documenti si riferiscano all'oggetto in questione e che i dati siano corretti.

La presente valutazione immobiliare non considera eventuali effetti fiscali per trapassi di proprietà, né differenze legate a variazioni sul tasso ipotecario di riferimento.

Al valutatore non sono stati forniti i giustificativi di dettaglio elencati nell'estratto registro fondiario.

Questi sono depositati presso l'ufficio registro fondiario del distretto.

In caso di lavori di ristrutturazione, si consiglia di eseguire analisi amianto (solo per edifici precedenti al 1° gennaio del 1991), in quanto può essere presente in diversi elementi dell'immobile.

Il presente mandato non comprende le prestazioni di misurazioni, valutazione e messa in sicurezza da elementi nocivi, quali: radon, amianto, ecc. e non ne valuta eventuali costi supplementari in caso di ristrutturazioni future.

La presente valutazione immobiliare non sostituisce perizie tecniche di ogni tipo eseguite dagli specialisti del settore (antincendio, statica, amianto, ...).

Dove non è possibile pervenire ad un valore di confronto la valutazione avviene in base al metodo del valore di reddito dell'oggetto sulla base dei dati forniti dal committente e dai valori di mercato statistici.

La presente valutazione immobiliare non ha la pretesa di adempiere ad una "due diligence" completa ed esaustiva, così come spiegato al punto 6.5 della SVS, la verifica della plausibilità quali la verifica completa della correttezza dei dati e documenti forniti dal mandante.

I descrittivi nel presente rapporto sono puramente indicativi, fanno stato tutti i documenti ufficiali allegati alla valutazione immobiliare.

Nell'ambito della valutazione immobiliare, al valutatore è concesso un margine d'errore riconosciuto dai tribunali, dal momento che la valutazione non è una scienza esatta con un grado di tolleranza del +/- 10%. Oscillazioni tra prezzo e valore possono essere usuali a dipendenza delle informazioni e dell'abilità di contrattazione tra le parti. Maggior tolleranza deve essere data in caso di vendita forzata o edifici con particolarità fuori dagli attuali standard. Vista la situazione di ristrutturazione parziale in cui si trova l'edificio deve essere dato un maggiore margine di tolleranza per un ulteriore +/- 5%.

Elementi sottomuro non sono stati portati alla luce e calcoli statici non sono stati eseguiti. Si presuppone un normale utilizzo e l'assenza di particolari influssi dannosi, esterni o nascosti.

La valutazione eseguita dall'Ufficio Stime Cantonale nel 2017 utilizza un metodo non più ammesso dagli SVS per tanto i risultati di tale valutazione non possono essere presi in considerazione.

3 SISTEMA DI VALUTAZIONE, METODOLOGIA E NORME TECNICHE

Sistema di valutazione

Il primo sistema di valutazione è quello della comparazione di oggetti simili in simili condizioni nella zona dell'oggetto da valutare. Questa comparazione non è possibile in quanto non vi sono oggetti tanto simili in zona a disposizione del valutatore e tanto meno una quantità sufficiente per avere un metro di comparazione.

Per la parte alberghiera si è quindi deciso di valutare la struttura tramite flusso monetario scontato (DCF) con riferimento alla data di apertura della struttura alla fine dei lavori di ristrutturazione in corso. Da ciò verranno scontati i costi per terminare la ristrutturazione.

Mentre che per l'appartamento privato si è deciso quindi che, nel caso in oggetto, il miglior metodo per la valutazione e la ricerca del valore di mercato dell'oggetto è il metodo reddituale statico.

La presente valutazione immobiliare è quindi stata sviluppata secondo gli standard riconosciuti SVS con la comparazione dei canoni di simili oggetti nella regione, con capitalizzazione e deduzione della vetustà riferiti al giorno di riferimento.

Sistema Multiple Element Value (MEV).

Per quanto riguarda la volumetria dell'edificio viene calcolata in base alla norma SIA 416; il valore al metro cubo secondo i valori proposti da SIREA ed esperienza del valutatore.

Per quanto riguarda la formazione del tasso netto vengono utilizzati i valori del costo del denaro attuale e di investimento a basso rischio (per questo oggetto con orizzonte temporale di 10 anni); mentre per il tasso lordo e le percentuali per accantonamenti, manutenzione ecc i dati vengono presi dalla documentazione fornitaci o in mancanza di dati sufficienti viene valutata la media cantonale o locale per le singole voci con eventuali apprezzamenti da parte del valutatore.

4 DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

4.1 Registro fondiario (cfr. allegato)

Comune	Biasca		
Numero del fondo:	4053		
Ubicazione:	Comune di Biasca – Alla stazione		
Superficie del fondo:		1043	mq
Edifici presenti:	A	Edificio	498 mq
	B	Edificio	26 mq
	NE	Superficie non edificata	519 mq
		- Rivestimento duro	
		- Humus	
Proprietà :	Paradiso Vincenzo, 30.09.1956		
Diritti, servitù e oneri:	<u>Diritto</u> : di condotta canalizzazione a carico RF di Biasca part. 5983		
Carichi di base:	Non si è a conoscenza di eventuali carichi di base.		
Annotazioni :	Restrizione della facoltà di disporre (CHF 1'495'794.71 + interessi e spese). Restrizione della facoltà di disporre grava anche su part. 3675, 3870, 3873, 3875, 3913, 4047, 4050, 4052, 4057, 4058, 4059, 4060, 4061, 4065, 4066, 5015, 5506, 5768		
Diritti di pegno immobiliare:	La proprietà è gravata da Cartelle Registrare - di 1. grado con diritto di subingresso CHF 2'184'000.00 10% Banca WIR Società cooperativa, Basilea		
Affari in sospeso:	Non si è a conoscenza di eventuali affari in sospeso.		
Menzioni:	Piano regolatore		

4.2 Dati / condizioni ufficiali

Valori ufficiali e fiscali: Valore globale di stima (mappale completo)

CHF 1'588'189.00

A	Edificio commerciale	498	fr. 1'390'276.00
B	Edificio accessorio	26	fr. 2'356.00
	Terreno complementare	1'043	fr. 195'557.00
			fr. 1'588'189.00

Edificabilità ed utilizzo: Zona di piano regolatore: R4 (senza parametri).

In questo caso, l'edificio può essere riattato, trasformato e/o ampliato.

Residenze secondarie: Il comune di Biasca non supera il 20% di residenze secondarie, la creazione di nuove abitazioni secondarie è quindi ancora possibile (fonte: www.admin.ch)

Inventari di protezione: Il mappale è inserito in zona 4 di Biasca sul registro ISOS delle zone da proteggere. Eventuali costruzioni o ristrutturazioni sul mappale saranno sottoposte a verifiche dagli uffici cantonali competenti in ambito di protezione del paesaggio.

Aziende agricole: La proprietà non sottostà alla LDFR ed è quindi liberamente vendibile.

Rifiuti inquinanti: I mappali non sono iscritti al catasto dei siti inquinati (fonte www.oasi.ti.ch)
Non è stato possibile verificare la presenza di gas radon all'interno dell'edificio, in ogni caso il Canton Ticino è inserito nella zona di rischio elevato della presenza di radon in Svizzera. Una verifica è consigliata.

Pericoli naturali: La proprietà non è inserita in zone di pericolo (frane, valanghe, esondazioni).

4.3 Situazione

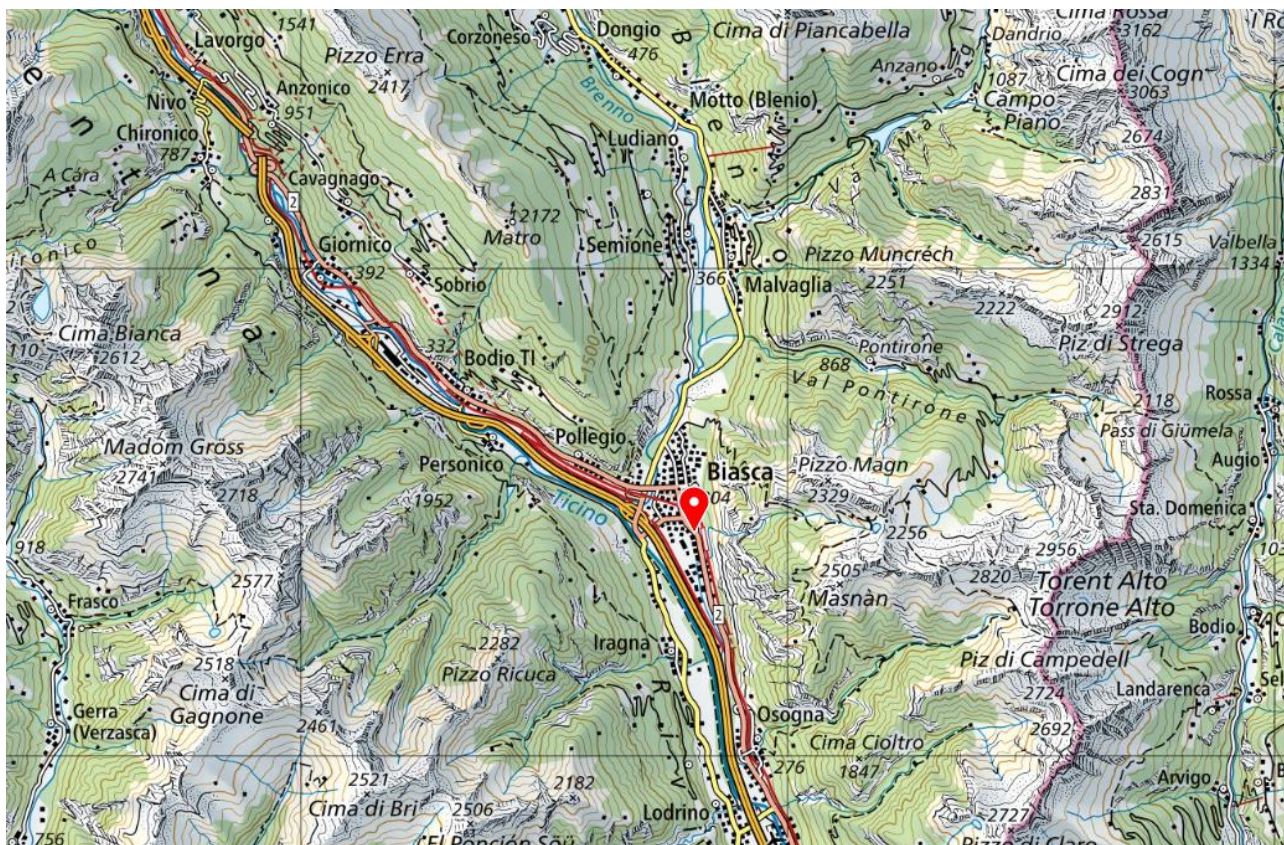
Macro - area:

La proprietà si trova nel comune di Biasca.

Zurigo è raggiungibile in due ore di auto come pure Milano, entrambe tramite l'asse autostradale nord-sud A2.

La nuova galleria ferroviaria Alptransit, da poco inaugurata, permette pure di raggiungere Zurigo in treno in un'ora e quaranta minuti da Bellinzona; questo sta facendo aumentare pure l'interesse attorno al mercato immobiliare di Bellinzona e di riflesso anche delle zone circostanti.

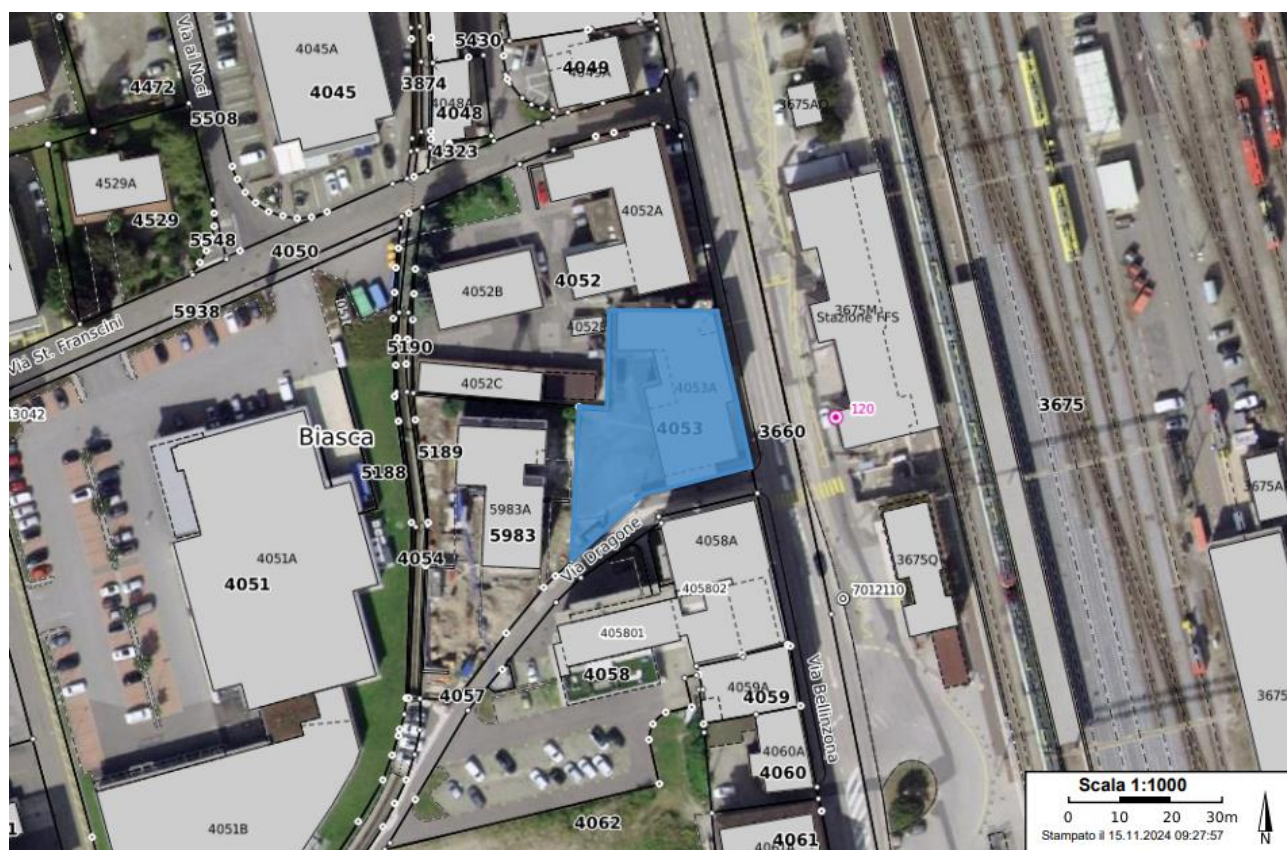
Il Canton Ticino è interessante a livello turistico per chi viene dal nord delle alpi, mentre per chi viene da sud lo è per motivi finanziari, fiscali e lavorativi. È una zona attrattiva per il tenore e la qualità di vita, meno per il suo costo.



(immagine: map.geo.admin.ch)

Micro - area:

la proprietà si trova direttamente di fronte alla stazione FFS di Biasca, nel centro, a 20 minuti di auto da Bellinzona. La zona è di buon interesse sia residenziale che turistico. Trovandosi Vis-a-Vis della stazione FFS si trova nella zona più di servizio di Biasca; attorno vari edifici con simili dimensioni ed in parte simile tipologia di servizi. A poca distanza, si trovano tutti i mezzi pubblici necessari per raggiungere sia le valli, che le grandi città.



(immagine: map.geo.ti.ch)

4.4 Descrizione della proprietà e degli edifici

Generale:

La proprietà è composta da un singolo mappale di forma irregolare; dal fronte strada al retro comporta un dislivello ca. 2.50 m. All'interno del mappale sorge un unico edificio risultato di vari ampliamenti negli anni che hanno formato un elemento disomogeneo allineato sul fronte strada. È composta dall'edificio principale (A) contenente un albergo in parte in ristrutturazione, un ristorante e un appartamento del proprietario e un piazzale con posteggi.

Programma:

L'edificio principale A è composto da tre piani principali più uno mansardato fuori terra ed uno seminterrato.

L'Hotel Nazionale di Biasca è un albergo full-service di posizionamento economico localizzato in faccia alla stazione ferroviaria di Biasca. La struttura ospita un ristorante (ca. 60 coperti), un bar (ca. 30 coperti), una sala colazioni (ca. 50 coperti) e 22 camere, di cui 2 singole. Delle 25 camere, 12 (10 doppie e 2 singole) sono nell'ala «nuova» dello stabile e hanno tutte bagno privato, mentre le altre 13 doppie (di cui una per disabili) sono pianificate essere ristrutturate all'interno dello stabile «vecchio» (5 hanno bagno al piano), assieme al ristorante ed agli altri spazi comuni, tranne la sala colazioni che oggi è utilizzata. Parte della cucina è oggi utilizzata, parte è in ristrutturazione. Nell'interrato è prevista una sala riunioni e tutti i servizi e locale tecnico necessari per il buon funzionamento della struttura.

Al secondo e terzo piano è presente un appartamento duplex di 4 locali per il proprietario.

Sono presenti 14 posteggi scoperti di cui 2 con ricarica elettrica.

Tutti i piani sono collegati da una scala principale e da un ascensore.

Descrizione edifici: L'edificio principale A (unico edificio) è composto da varie costruzioni adiacenti sorte nel tempo. Il primo edificio principale risale alla metà dell'800 ed il secondo all'inizio del '900, successivamente si sono costruiti vari corpi di collegamento ed ampliamento fino al ristorante e all'ascensore.

Anno di costruzione: In varie tappe a partire dalla metà dell'800 con varie ristrutturazioni, al più recente negli anni '90 oltre a quella in corso attualmente.

4.5 Utilizzo attuale / Redditi da locazione / Costi

La situazione attuale è complessa, da una parte vi è il ristorante, una parte delle camere e altri spazi che sono in stato di ristrutturazione, quindi al momento non utilizzabili, mentre parte della cucina, la sala da pranzo e 12 camere sono utilizzate quale centro per il soggiorno di asilanti, attualmente vi sono 17 ospiti su 23 posti disponibili. Visto il continuo variare dei flussi di queste persone, la situazione è difficilmente valutabile. I costi di funzionamento variano anche in base alla quantità di ospiti presenti ed è pertanto difficile avere una situazione chiara.

L'appartamento è attualmente utilizzato dal proprietario.

Alcuni posteggi sono attualmente affittati a terzi.

5 VALUTAZIONE

5.1 Oggetto

Cosa viene valutato L'oggetto da valutare è composto dal mappale 4053 RFD Biasca. Si valuta l'intera proprietà con le sue singole parti. La proprietà è attualmente in parte in uso ed in parte in stato di ristrutturazione.

5.2 Generale

Mercato / acquirenti / tipologia Il mercato per questo oggetto e per la sua tipologia si può definire discreto-buono. Un albergo, in parte in fase di ristrutturazione, direttamente collegato ai trasporti pubblici di tutto il cantone ed al centro delle tre valli è un oggetto che può attrarre chi opera nel settore. Il tipico acquirente può essere in imprenditore nel settore alberghiero o una famiglia che lo vuole gestirlo in proprio.

Utilizzo e scenari: Lo scenario più plausibile è quello di gestire l'albergo come un unicum. Meno realistico, ma possibile l'affitto del ristorante, sala riunioni e dell'appartamento in modo separato.

5.3 Situazione

Situazione residenziale: A Biasca la situazione residenziale è buona, la richiesta e l'offerta sono bilanciate.

Situazione turistica: A Biasca la situazione di offerta di letti è bassa. Mancano strutture ricettive che possano ospitare gruppi, come mancano strutture di alto livello.

Situazione del traffico: La situazione del traffico è buona, non si registrano ingorghi e le strade del borgo sono a misura della situazione, l'accessibilità è buona e semplice.

Idoneità: L'edificio in questione è in una situazione buona rispetto all'indirizzo di utilizzo che se ne può fare. Anche attorno vi sono parecchi edifici della stessa tipologia.

Collegamenti: I collegamenti tramite mezzo privato sono buoni, tramite mezzi pubblici pure.

Ambiente circostante: Borgo di fondovalle con tutti i servizi necessari e molto ben connesso con il resto del cantone. Le valli sono con tipico profilo ad U, quindi a base discretamente larga e pareti verticali il che garantisce comunque un discreto soleggiamento della zona. Attorno al Borgo molte zone verdi e di svago, di discreto interesse anche turistico principalmente per le valli anche vista la centralità.

Analisi SWAT:

- Punti forti: Vis-a-vis FFS, molte camere, albergo completo
- Punti deboli: Ristrutturazione dell'edificio non omogenea, esterno da sistemare
- Opportunità: Ristrutturazione da terminare, modifiche possibili
- Minacce: Poco spazio per ampliamento

Classe di posizione:

Criteri principali	CP 1	CP 2	CP 3	CP 4	CP 5	CP 6	CP 7	CP 8	CP 9	CP 10
A Ubicazione										
Podere isolato, paese fuori mano	All'esterno del paese	All'interno del paese								
Villaggio, piccola località		Ai margini della località	Sulle strade principali	Nel centro, nel nucleo						
Grande località, piccola cittadina			In periferia	Sulla strada principale	Nel centro					
Città di medie dimensioni				Sobborgi	Ai margini della città	Quartiere periferico	Centro città			
Grande città CH					Sobborgi	Ai margini della città	Quartiere periferico	Quartiere cittadino	Migliore posizione commerciale	
Località di vacanza			Località semplice		Località media		Località esclusiva			
B Utilizzo										
Zone miste		Utilizzo abitativo in zone industr./artigianali	Zone miste con diminuzioni di valore	Zone miste con incrementi di valore						
Zone residenziali	Ai di fuori delle zone edificabili ordinarie	Zone residenziali semplici	Zone residenziali di standard elevato	Zone migliori						
Sfruttamento realizzabile	Cattivo sfruttamento	Basso sfr. IS 0.2-0.39	Scasso sfr. IS 0.4-0.59	Medio sfr. IS 0.6-0.79	Elevato sfr. IS 0.8-0.99	Sfruttamento molto elevato IS 1.0 e superiore				
C Posizione										
Attrattiva della posizione	Inadeguata	Posizione cattiva	Poco attrattiva	Posizione media	Buona posizione	Ottima posizione	Zona ville, di prestigio	Posizione esclusiva, vista		
Immissioni	Immissioni forti	Immissioni medie	Immissioni deboli	Nessuna immissione, particolari vantaggi di posizione						
D Viabilità										
Mezzi pubblici	Nessun collegamento	Scarsa frequenza	Bassa freq. grossa dist.	Media freq. media dist.	Ampia offerta, buona freq. a breve dist.	Migliore posizione in centro città				
Scuole, negozi, autorità, cultura	Molto lontani o non disponibili	A media distanza	Buona offerta a breve distanza	Tutte le offerte nelle immediate vicinanze						
E Situaz. di mercato										
Concreta per l'oggetto in questione	Nessuna domanda	Bassa domanda, offerta elevata	Contesto di mercato bilanciato	Domanda elevata, bassa offerta	Domanda molto elevata per questo oggetto					

(Fonte schema: Script SIREA CAS REV 2017-2018)

Valore classe di posizione: $(5.0 + 5.0 + 4.5 + 6.5 + 6.0) / 5 = 5.4$

Percentuale valore del fondo rispetto al valore immobiliare: $5.4 \times 6.25 = 33.75\%$

5.4 Fondo

Il fondo è di forma irregolare con dislivello di un piano tra fronte strada (ferrovia) più alto e retro (più basso). La proprietà ha accesso tramite strada cantonale e comunale tutto l'anno.

5.5 Stato costruttivo degli edifici

Edificio Principale A Possiamo dividere in due parti l'edificio.
La prima quella in ristrutturazione che a fine lavori possiamo dire completamente rinnovata, con climatizzatore nelle camere e ristorante, bar, sala da pranzo e riunioni nuove.
La seconda, quella attualmente in uso, che nel complesso se ben non più nuovissima gode di tutto quanto necessita un albergo di questo livello; quando saranno finiti i lavori di ristrutturazione nella parte chiusa, sarà necessario dare una rinfrescata anche a questa parte, ma nessun intervento straordinario in quanto le norme di sicurezza e tecniche sono appena state aggiornate per poter ospitare i richiedenti l'asilo.
Nel complesso l'edificio è in sufficienti / discrete condizioni anche se non rispecchia le attuali norme sull'isolazione termica.

Tipologia:	albergo
Qualità:	discreta qualità degli spazi, sufficiente dei materiali
Stato di manutenzione:	discreto - sufficiente
Ultimi lavori di manutenzione:	negli ultimi anni aggiornamento sicurezza
Ultima ristrutturazione:	negli anni
Genere:	infrastruttura riccezionistica
Terreno circostante:	solo piazzale e 14 posteggi
Zona di insediamento:	<i>Zona Residenziale semi -intensiva R4 senza indici</i>

Grado di abitabilità: ottimo - buono - **discreto** - **sufficiente** – insufficiente - inaccettabile

Muri perimetrali:	pietra intonacata, buono / discreto stato; non isolati
Muri interni:	pietra intonacata / mattoni di cotto / cartongesso, buono stato
Solette:	presumibile cotto e beton / legno rinforzato, discreto stato
Tetto:	legno originale con tegole, a più falde, mansardato, in buona parte isolato, senza segni di umidità buono - discreto stato
Scale interne:	1 in pietra, originali, discreto stato, ringhiera probabilmente un po' bassa. Quella dell'appartamento in legno, buono stato, da verificare se a norma.
Pavimenti:	Principalmente in piastrelle, relativamente nuovi
Plafoni:	intonacati, discreto – buono stato
Porte:	a cassetta, rinnovate buono stato
Finestre:	PVC vetro doppio rinnovate, buono – discreto stato

Oscuramento:	gelosie in legno originali, sufficiente stato
Cucine:	inox, in buona parte rinnovata, in parte in ristrutturazione buono stato. Quella dell'appartamento rinnovata in legno buono stato.
Riscaldamento:	centralizzato a gasolio, bruciatore rinnovato, stato sufficiente
Acqua calda sanitaria:	centralizzato a gasolio, bruciatore rinnovato, stato sufficiente
Servizi igienici:	standard, discreto stato
Impianto elettrico:	Quadro rinnovato, buono – discreto stato, Rasi eseguito
Impianto sanitario:	sottomuro, apparentemente discreto/buono
Isolamento termico.	non o poco presente
Cantine:	standard a volta
Terrazze:	strette, da nucleo
Ascensore:	Funzionante, in discreto – buono stato
Altri locali dell'albergo:	in ristrutturazione

6 CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTI ED ELEMENTI DI VALORE E SUPPOSIZIONI DI VALUTAZIONE

6.1 Classificazione degli immobili in elementi di valore

La proprietà è chiaramente un albergo e deve essere valutata in questo senso.

L'albergo completo in funzione sarà formato da: camere e ricezione, ristorante e sale annesse, bar, sala riunioni/conferenze, locali di servizio, depositi e posteggi esterni.

L'unico valore da valutare al di fuori dell'albergo è l'appartamento che va valutato separatamente tramite valore a reddito separato.

6.2 Supposizioni di valutazione

Vista la situazione dell'albergo attualmente in parte sotto ristrutturazione ed in parte utilizzato come centro per richiedenti l'asilo si capisce chiaramente che la situazione può essere molto fluttuante e quindi difficilmente vi si può dare una valutazione solida. Si è quindi deciso, visto che la ristrutturazione per essere portata a termine, una volta ripresi i lavori, necessita di ca. 6 mesi (la tecnica sottomuro è già quasi tutta posata), di valutare l'albergo a nuovo deducendo poi i costi necessari a terminare l'opera. Questa valutazione viene eseguita seguendo il metodo del flusso monetario scontato (DCF) rispetto alla qualità dell'albergo prevista e rispetto alla domanda alberghiera nell'OTR di riferimento.

Mentre per l'appartamento la valutazione è stata sviluppata secondo il metodo reddituale statico attraverso la comparazione dei canoni di simili oggetti nella regione, con capitalizzazione e deduzione della vetustà riferiti al giorno di riferimento. Sistema Multiple Element Value (MEV).

7 CALCOLI DEL VALUTATORE E ASSUNZIONI

7.1 Albergo

Per la valutazione dell'albergo si è quindi dovuto prevedere un'analisi della qualità che l'infrastruttura deve avere, della richiesta e del flusso turistico. Una volta avuto il valore a nuovo dell'edificio si deducono i costi necessari per terminare i lavori di rinnovo.

7.1.1 Valutazione qualità dell'albergo:

Camere: 25 camere

Posizionamento: Economy, full-service

Classificazione: 2 stelle

7.1.2 Domanda alberghiera nell'OTR di riferimento:

OTR BELLINZONENSE E ALTO TICINO		2018		2019	2020	2021	2022	2023		CAGR**
DOMANDA PER CATEGORIA		('000)	%	('000)	('000)	('000)	('000)	('000)	%	('18-'23)
5 e 4 Stelle	Pernottamenti	10	5%	10	9	15	13	12	7%	4.9%
	di cui stranieri	44%		47%	30%	25%	42%	50%		2.4%
	ALoS* (notti)	1.5		1.5	1.7	1.7	1.5	1.4		
3 Stelle	Pernottamenti	99	54%	114	88	121	115	112	60%	2.5%
	di cui stranieri	42%		39%	25%	23%	35%	40%		-1.3%
	ALoS* (notti)	1.4		1.6	1.7	1.6	1.5	1.5		
2 e 1 Stelle e Swiss Lodges	Pernottamenti	74	41%	61	47	57	54	62	33%	-3.6%
	di cui stranieri	42%		42%	31%	30%	44%	46%		1.7%
	ALoS* (notti)	1.7		1.5	1.6	1.6	1.5	1.5		
TOTALE	Pernottamenti	183	100%	185	142	192	181	185	100%	0.3%
	di cui stranieri	42%		40%	27%	25%	38%	42%		0.0%
	ALoS* (notti)	1.5		1.6	1.6	1.6	1.5	1.5		

*ALoS: Average Lengths of Stay = Durata media di soggiorno

** CAGR: Compounded Annual Growth Rate = Tasso annuo di crescita composto

Conto economico previsionale, standard usuali:

Hotel Nazionale	PROIEZIONI EFCT						ANNO STABILIZZATO			
INDICATORI CHIAVE (KPIs)	ANNO 1		ANNO 2		ANNO 3		ANNO 4		ANNO 5	
HOTEL										
Giorni di apertura	330		330		330		330		330	
Numero di camere	25		25		25		25		25	
Camere disponibili	8'250		8'250		8'250		8'250		8'250	
Camere occupate	3'630		3'795		3'960		4'125		4'125	
Tasso d'occupazione (%)	44%		46%		48%		50%		50%	
Tariffa media giornaliera - ADR (CHF)	90		95		100		105		106	
Fatturato per camera disponibile - RevPAR (CHF)	40		44		48		53		53	
CONTO ECONOMICO	ANNO 1		ANNO 2		ANNO 3		ANNO 4		ANNO 5	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
RICAVI DIPARTIMENTI										
Camere	326'700	37%	360'525	36%	396'000	35%	433'125	34%	436'372	34%
Ristorazione (F&B)	522'963	60%	607'482	61%	704'327	62%	815'194	64%	821'305	64%
Miscellaneo	29'040	3%	30'360	3%	31'680	3%	33'000	3%	33'247	3%
RICAVI TOTALI DIPARTIMENTI	878'703	100%	998'367	100%	1'132'007	100%	1'281'319	100%	1'290'924	100%
<i>Ricavi Totali per Camera</i>	35'148		39'935		45'280		51'253		51'637	
COSTI DIRETTI DIPARTIMENTI										
Camere	101'277	31%	108'158	30%	114'840	29%	121'275	28%	122'184	28%
Ristorazione (F&B)	486'356	93%	546'734	90%	612'765	87%	684'763	84%	689'896	84%
Miscellaneo	5'808	20%	6'072	20%	6'336	20%	6'600	20%	6'649	20%
COSTI TOTALI DIRETTI DIPARTIMENTI	593'441	68%	660'964	66%	733'941	65%	812'638	63%	818'730	63%
PROFITTABILITA' DIPARTIMENTI										
Camere	225'423	69%	252'368	70%	281'160	71%	311'850	72%	314'188	72%
Ristorazione (F&B)	36'607	7%	60'748	10%	91'563	13%	130'431	16%	131'409	16%
Miscellaneo	23'232	80%	24'288	80%	25'344	80%	26'400	80%	26'598	80%
PROFITTI TOTALI DIPARTIMENTI	285'262	32%	337'404	34%	398'067	35%	468'681	37%	472'194	37%
COSTI INDIRETTI										
Amministrativo e generale	114'231	13%	119'804	12%	124'521	11%	128'132	10%	129'092	10%
Informatica e telecomunicazione	8'787	1%	9'984	1%	11'320	1%	12'813	1%	12'909	1%
Vendita e marketing	17'574	2%	19'967	2%	22'640	2%	25'626	2%	25'818	2%
Manutenzioni	26'361	3%	29'951	3%	33'960	3%	38'440	3%	38'728	3%
Utenze	30'755	4%	34'943	4%	39'620	4%	44'846	4%	45'182	4%
TOTALE COSTI NON DISTRIBUITI	197'708	23%	214'649	22%	232'062	21%	249'857	20%	251'730	20%
MARGINE OPERATIVO LORDO (GOP)	87'554	10%	122'755	12%	166'005	15%	218'824	17%	220'464	17%
COSTI FISSI										
Oneri e tasse	5'000	1%	5'000	1%	5'000	0%	5'000	0%	5'000	0%
Assicurazioni	6'250	1%	6'297	1%	6'344	1%	6'392	0%	6'440	0%
TOTALE COSTI FISSI	11'250	1%	11'297	1%	11'344	1%	11'392	1%	11'440	1%
Riserva FF&E (Arredi, Corredi e Attrezzature)	17'574	2%	19'967	2%	22'640	2%	25'626	2%	25'818	2%
EBITDA	58'730	7%	91'491	9%	132'021	12%	181'806	14%	183'208	14%

7.1.3 Assunzioni finanziarie:

- Assunto albergo ristrutturato e rinnovato negli interni con 25 camere di tipologia economy, di cui 5 con bagno in comune al piano e "amenities" e servizi consoni con il posizionamento.
- Assunto periodo di apertura annuale con chiusura per ferie (metà dicembre-metà gennaio).
- Assunta gestione diretta da parte del proprietario.
- Il tasso d'occupazione della struttura è stato assunto in linea con alberghi di tipologia simile in contesti comparabili. Occupazione stabilizzata all'anno 4 a ca. 50% sul periodo di apertura, partendo da ca. 44% per la prima stagione.
- Tariffa media giornaliera (netto IVA, tasse e colazione) assunta stabilizzarsi a ca. CHF 105, considerando il basso posizionamento commerciale, la presenza di 5 camere con bagno in comune e le due camere singole.
- I ricavi dalla ristorazione sono assunti considerando una conversione standard degli ospiti in casa così come un'utenza esterna in linea con ristorante di medio-bassa categoria comparabili, specialmente sul pranzo e sui due pasti in alta stagione con il traffico di passaggio in aumento.

- I costi operativi diretti per dipartimento sono assunti su standard di mercato e considerando il costo del personale. Profittabilità camere assunta stabilizzata al 72%, 16% per la ristorazione e 80% per gli altri ricavi (composti da ricariche auto elettriche, cancellazioni, affitto spazi, etc.). Costi indiretti anch'essi stimati sulla base di strutture comparabili, con costi energetici e manutenzioni sulla fascia alta vista la tipologia di immobile e impianti presenti.
- Costi fissi parametrici e riserva sostituzione arredo corredo ed attrezzature al 2% annuale.

7.1.4 Valutazione di prezzo all'apertura:

OPINIONE DI PREZZO ALL'APERTURA | METODO: FLUSSO MONETARIO SCONTATO (DCF) | TITOLO DI GODIMENTO: LIBERO E DISPONIBILE

DAY ONE (CHF/000)	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10	VENDITA Y10
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	
RICAVI TOTALI	879	998	1'132	1'281	1'291	1'301	1'310	1'320	1'330	1'340	
EBITDA	59	91	132	182	183	185	186	187	189	190	
% dei Ricavi Totali	7%	9%	12%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	
DEDUZIONI CAPEX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EBITDA POST CAPEX	59	91	132	182	183	185	186	187	189	190	2'820
Net running yield	2.6%	4.0%	5.7%	7.9%	8.0%	8.0%	8.1%	8.2%	8.2%	8.3%	
Exit Yield	6.75%										
Discount Rate	8.00%										
NPV CHF (Lordo)	2'311'182										
Commissioni e altri costi (%)	0.5%										
Commissioni e altri costi CHF	11'556										
NPV CHF (Netto)	2'300'000										
Numero di camere	25										
NPV CHF/Camera	92'000										

Valore di mercato all'apertura arrotondato:

chf 2'300'000.00

7.1.5 Valutazione del costo dei lavori necessari per l'apertura:

Di seguito una stima sommaria dei costi necessari per terminare i lavori di ristrutturazione secondo lo stato attuale dell'edificio e secondo esperienza del valutatore in casi simili.

STIMA DEI COSTI DI RISTRUTTURAZIONE			
2	Edificio		CHF 625'000.00
210	Demolizioni, smontaggi e brecce	CHF 15'000.00	
211.0	Impianto cantiere e discarica	CHF 15'000.00	
211.1	Regie e vari lavori	CHF 40'000.00	
221	Serramenti e oscuramento	CHF 10'000.00	
221.6	Porte e portoni esterni	CHF 5'000.00	
222	Opere da lattoniere	CHF 10'000.00	
23	Impianti elettrici e illuminotecnica	CHF 85'000.00	
244	Ventilazioni e clima	CHF 65'000.00	
25	Impianti sanitario	CHF 25'000.00	
251	Apparecchi sanitari	CHF 65'000.00	
258	Cucina / Bar / apparecchi	CHF 55'000.00	
271	Opere da gessatore pareti	CHF 35'000.00	
272	Opere da fabbro	CHF 15'000.00	
281	Fornitura e posa piastrelle	CHF 75'000.00	
283	Opere da gessatore controsoffitti	CHF 75'000.00	
285.1	Opere da pittore interne	CHF 35'000.00	
29	Onorari		CHF 23'000.00
291	Architetto	CHF 5'000.00	
293	Elettrotecnico	CHF 7'500.00	
294	RVCS	CHF 7'500.00	
298.5	Esperto antincendio	CHF 3'000.00	
4	Lavori esterni		CHF 20'000.00
	Sistemazione esterna	CHF 10'000.00	
	Pulizia facciate	CHF 10'000.00	
5	Costi secondari		CHF 10'000.00
51	Tasse e allacciamenti	CHF 10'000.00	
9	Mobilio		CHF 125'000.00
90	Mobilio fisso	CHF 125'000.00	
TOTALE STIMA DEI COSTI (IVA 8.1% compresa)			CHF 803'000.00

7.1.6 Valore della parte alberghiera al giorno dell'apertura:

Come spiegato in precedenza il valore della parte alberghiera al giorno dell'apertura si compone del valore di mercato all'apertura con deduzione dei costi necessari per terminare la ristrutturazione:

Valore attuale parte alberghiera: $2'300'00.00 - 803'000.00 = \text{CHF } 1'497'000.00$

7.2 Appartamento

Valutazione con metodo reddituale statico standard.

7.2.1 Valutazione affitti:

Non vi sono affitti dichiarati in quanto l'utilizzo avviene da parte dei proprietari; pertanto, va preso un valore derivante dall'analisi dell'offerta in zona di proprietà simili e in simili condizioni.

	AFFITTI EFFETTIVI			AFFITTI POTENZIALI		
Appartamenti 4.5 locali			-	1	4.5 loc.	1'600.00
Posteggi esterni inclusi			-	0	P	-
	tot.mese		-	tot.mese		1'600.00
	tot.anno		-	tot.anno		19'200.00

(fonte per valutazione potenziali per case e appartamenti 4 locali: tutti.ch, comparis.ch, homgate.ch)

7.2.2 Calcolo dei costi di riproduzione

La volumetria è stata calcolata (Norma SIA 416).

COSTI DI RIPRODUZIONE		m3/m2	CHF/m3 CHF/m2	CHF
CCC 2	Appartamento	420 m3	900 m3	378'000
CCC 2	Cantine	0 m3	400 m3	0
CCC 2	Terrazze	0	10'000	0
CCC 3	Parti comuni	0	10'000	0
CCC 4	Sistemazioni	0	20'000	0
CCC 5	Costi acc.	10.00%		37'800
Improduttivo				0
COSTI DI RIPRODUZIONE GLOBALI				415'800

7.2.3 Calcolo del tasso d'interesse netto e lordo

I supplementi sono stati decisi in base alle raccomandazioni SIREA AG (istituto svizzero per le stime immobiliari) ed alle valutazioni esposte nei capitoli precedenti.

TASSO BASE			
	Fasce	Decisione	Commento
Base di mercato	0.00%/2.00%	1.00%	Tasso medio di remunerazione senza rischio (obbligazioni 10 anni)
Remunerazione	0.00%/2.00%	0.50%	Zona discreta-buona per abitazioni
Ubicazione	-0,50%/+0,50%	0.00%	Zona corretta
Rischio oggetto	0.00%/1.00%	0.50%	Rischio medio
Immobilizzo	0,25%/0,75%	0.50%	Mercato bilanciato
Totale		2.50%	

TASSO NETTO		2.50%	
Capitale di terzi	2.10%	Orizzonte 10 anni	
Quota CP		20.00%	
Quota CT		80.00%	
Tasso Netto		2.18%	12'235.04

La valutazione di tenere il capitale di terzi all'80% è data in quanto è il valore attualmente applicato dalle banche per abitazioni primaria.

TASSO LORDO				
	Fasce	Decisione	Commento	CHF
Costi d'esercizio	0,10%/0,50%	0.27%	valutazione stima	1'500.00
Manutenzione	0,50%/0,80%	0.31%	60% degli accantonamenti	1'763.11
Sfitto	0.00%/0,30%	0.05%	2 mesi ogni 10 anni (stima)	291.25
Amministrazione	0.00%/0,30%	0.09%	in proprio, basso	500.00
Accantonamenti	0,50%/0,70%	0.52%	Valutazione rispetto allo stato dell'edificio 0.7 % dei costi di ripr.	2'910.60
Totale		1.24%		6'964.96
Tasso lordo		3.42%		19'200.00

I supplementi sono stati decisi in base alle raccomandazioni SIREA AG (istituto svizzero per le stime immobiliari) ed alle valutazioni e ricerche di mercato esposte nei capitoli precedenti.

7.2.4 Vetustà tecnica ed accantonamenti

ACCANTONAMENTI						SVALUTAZIONE - VETUSTÀ TECNICA			
CCC		% di CCC 2	Parte in Fr. incl. CCC 5	DVC	Accantonamenti necessari	DUR	Età tecnica	Svalutazione	
CCC 2	Scheletro	40%	166'320	DVC 100 a.	474	DUR 100 a.	Età 0 a.	0	
	Tetto	12%	49'896	DVC 75 a.	269	DUR 50 a.	Età 25 a.	8'825	
Appartamenti	Involucro	10%	41'580	DVC 75 a.	224	DUR 30 a.	Età 45 a.	16'870	
	Installazioni	18%							
	Elettricità	5%	20'790	DVC 50 a.	234	DUR 40 a.	Età 10 a.	2'580	
	Sanitario	6%	24'948	DVC 50 a.	280	DUR 40 a.	Età 10 a.	3'096	
	Riscaldamento	5%	20'790	DVC 50 a.	234	DUR 20 a.	Età 30 a.	9'751	
	Altri	2%	8'316	DVC 50 a.	93	DUR 35 a.	Età 15 a.	1'638	
	Allestimenti	20%							
	Cucine	4%	16'632	DVC 40 a.	265	DUR 35 a.	Età 5 a.	1'383	
	Pavimenti	6%	24'948	DVC 50 a.	280	DUR 40 a.	Età 10 a.	3'096	
	Rivestimenti	4%	16'632	DVC 50 a.	187	DUR 40 a.	Età 10 a.	2'064	
	Porte e finestre	4%	16'632	DVC 40 a.	265	DUR 35 a.	Età 5 a.	1'383	
	Altri	2%	8'316	DVC 40 a.	132	DUR 35 a.	Età 5 a.	691	
CCC 2	Scheletro	80%	0	DVC 75 a.	0	DUR 60 a.	Età 15 a.	0	
	Installazioni	15%	0	DVC 50 a.	0	DUR 30 a.	Età 20 a.	0	
Terrazze	Allestimenti	5%	0	DVC 50 a.	0	DUR 20 a.	Età 30 a.	0	
CCC 3	Parti comuni		0	DVC 70 a.	0	DUR 60 a.	Età 10 a.	0	
CCC 4	Sistemazioni	100%	0	DVC 75 a.	0	DUR 60 a.	Età 15 a.	0	
	Improduttivo		0	DVC 100 a.	0	DUR 0 a.	Età 100 a.	0	
	TOTALE	100%	415'800		2'939	Totale svalutazione		51'375	

Le percentuali di CCC2 sono state scelte in base all'esperienza ed alla conoscenza nel campo da parte del valutatore per rispetto all'oggetto da valutare. La durata residua dei singoli elementi scelta sulla base di quanto visto durante il sopralluogo.

7.2.5 Valore di reddito

	Valore di reddito	Deduzione per attesa	Affitti Annui			Tasso lordo	Tasso netto	Attesa (mesi/10)	Osservazioni
			Attuale	Poteniale	Delta				
Affitto globale potenziale	561'240.31	-259.12	-	19'200.00	19'200.00	3.42%	2.18%	1.66667	Si valuta uno sfitto con attesa di 2 mesi ogni 10 anni

7.2.6 Composizione del valore di mercato dell'appartamento

Il valore di mercato si compone del valore di reddito più altri valori presenti nella proprietà che non hanno a che vedere con il reddito in sé; in questo caso vi è la vetustà tecnica e lo sfitto presunto.

VALORE DI MERCATO	Valori positivi	Valori negativi
Principale globale potenziale	561'240.31	
Principale sfitto		-259.12
Vetustà tecnica globale		-51'374.90
Totali	561'240.31	-51'634.02
Valore di mercato	509'606.30	

Valore di mercato dell'appartamento arrotondato: **chf 510'000.00**

8 Valore commerciale della proprietà

Il valore commerciale della proprietà si compone del valore della parte alberghiera più il valore della parte residenziale, cioè dell'appartamento.

Valore commerciale mapp. 4053 RFD Biasca: **1'497'000.00 + 510'000.00 = chf 2'007'000.00**

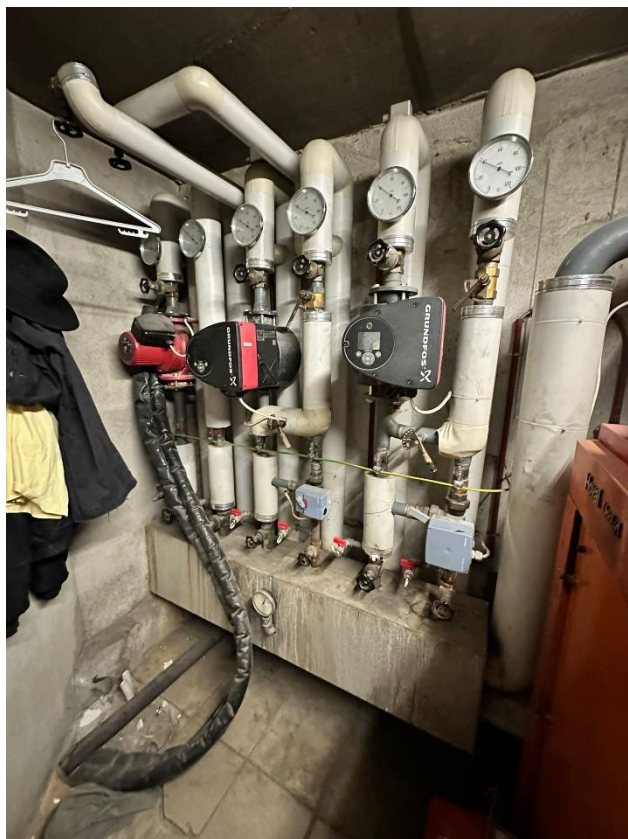
Valore commerciale mapp. 4053 RFD Biasca arrotondato: **chf 2'000'000.00**

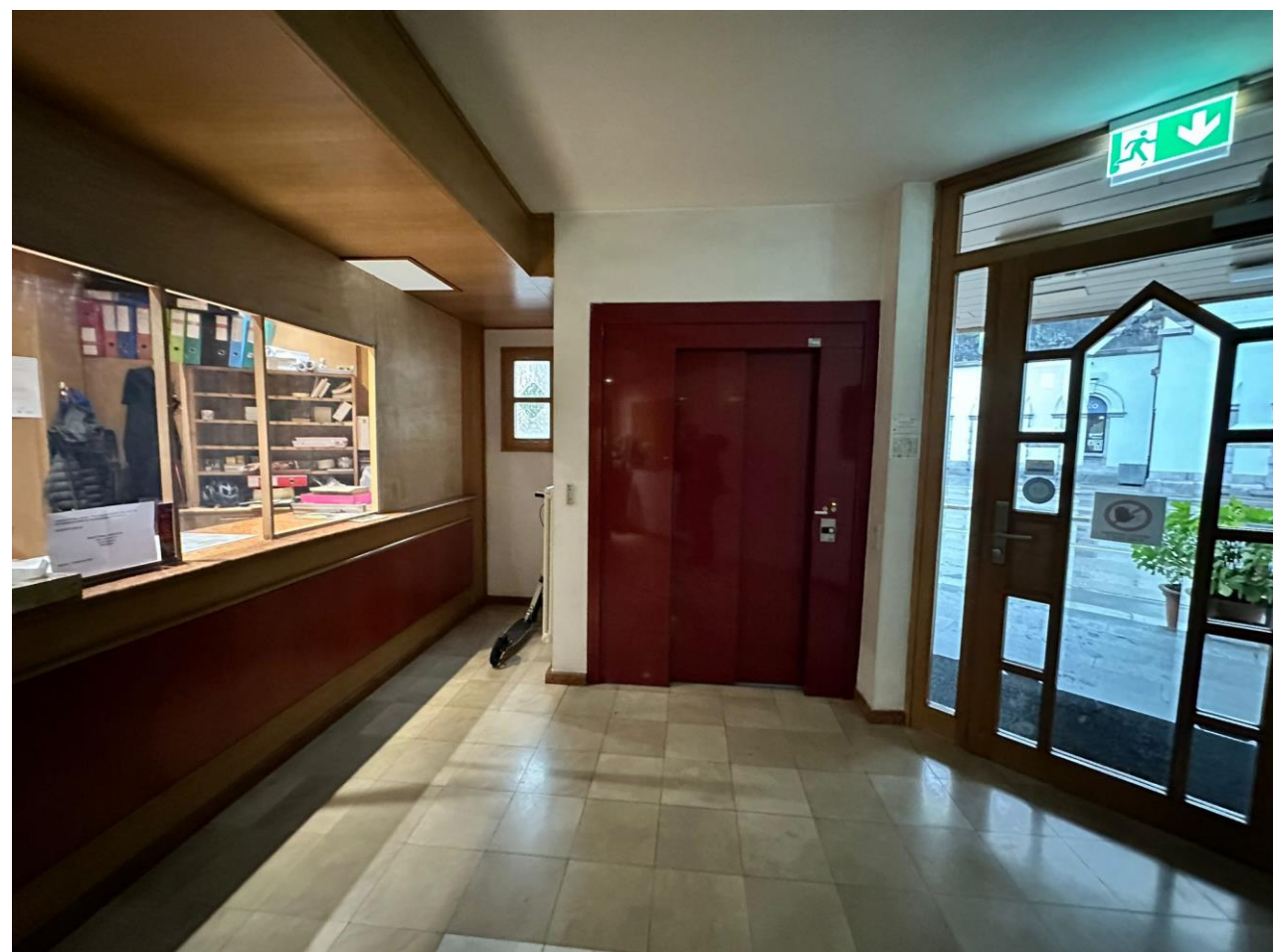
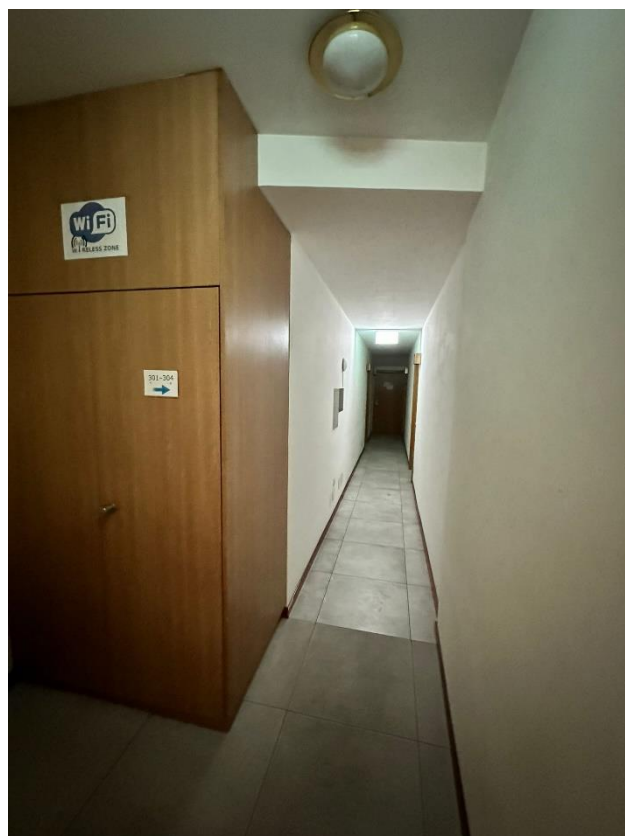
9 Allegati

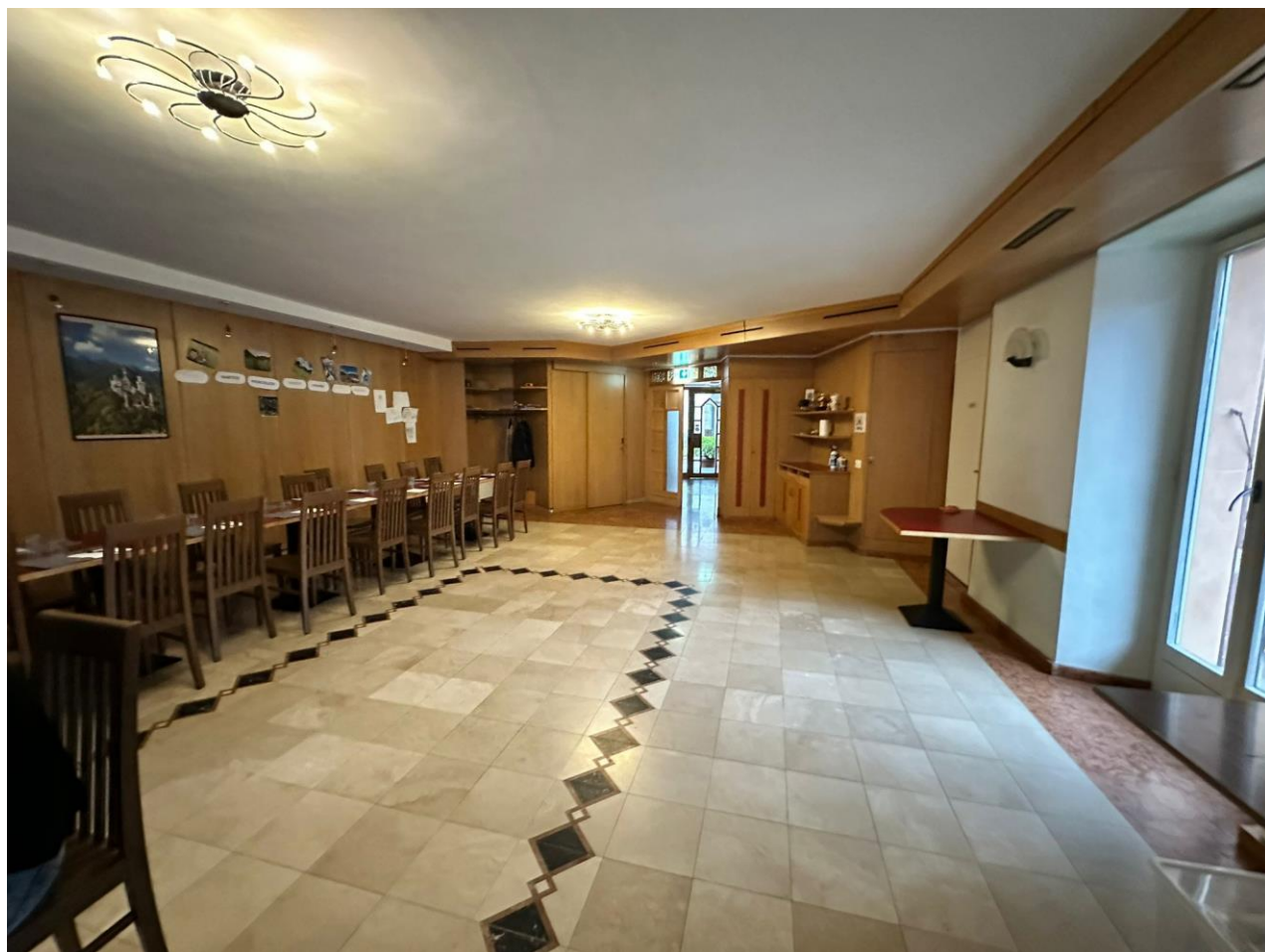
9.1 Documentazione fotografica







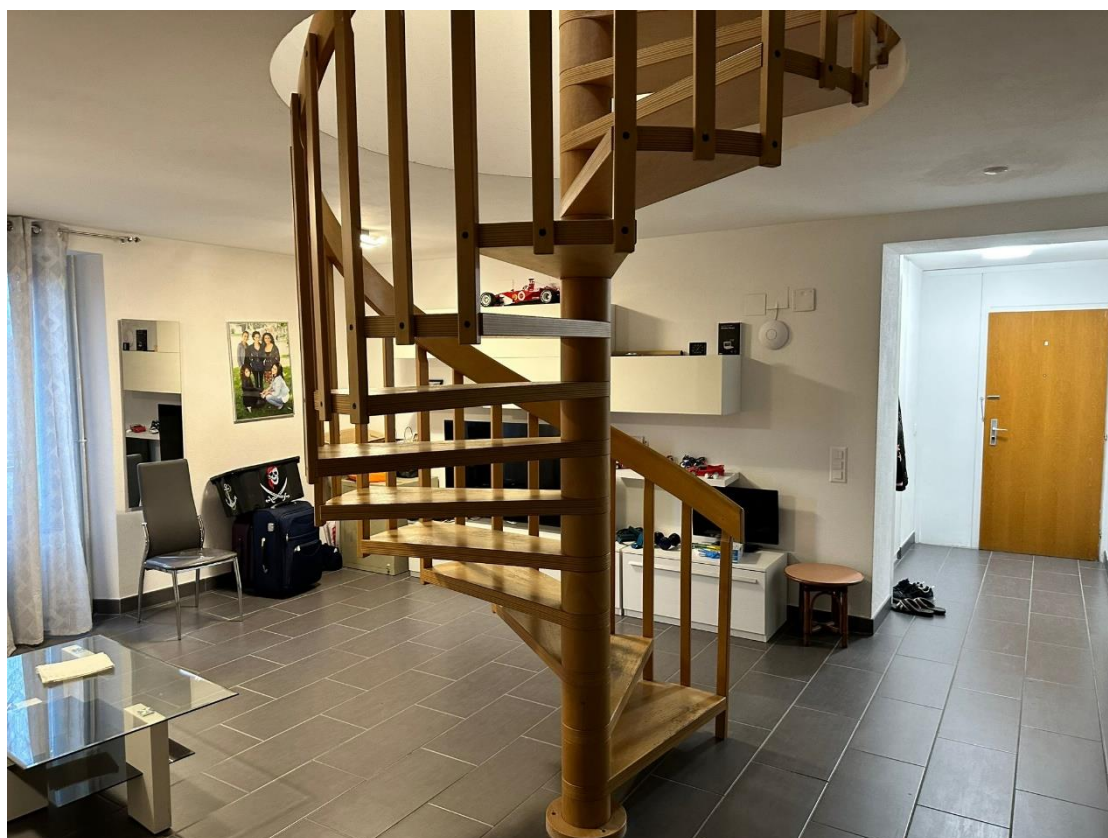












PIANTA SINOTTICA PIANO PRIMO



