



+41 091 751 85 79

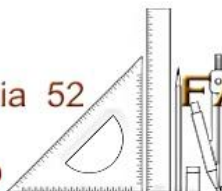


+41 079 240 30 87

E-mail faustomordasini@bluewin.ch

Via Valemaggia 52

6600 Locarno



STUDIO D'INGEGNERIA

FAUSTO MORDASINI

ING. STS-OTIA

Proprietà:

**RELLER Werner, via San Materno 26b
6616 Losone**

STIMA PERITALE

Fondo base n. 2390 RFD del comune di Losone



Locarno, novembre 2025

INCARICO

L'ufficio di esecuzione rappr. da Passelli Roberto / Capri Mirko, Settore immobiliare Sopraceneri, c/o Ufficio di esecuzione mi hanno affidato l'incarico di allestire una perizia a valore venale del part. no. 2390 RFD di Losone.

ALLESTIMENTO DEL RAPPORTO DI STIMA

Per l'allestimento del rapporto ho operato nel seguente modo:

- Presa visione incarico.
- Sopralluogo dal lato esterno in quanto malgrado le ripetute telefonate e mail non sono stato in grado di contattare il sig. Reller.
- Rilevamenti e copiosa doc. fotografica.
- Richiesta dati di P.R all'ufficio tecnico del comune di Losone..
- Chiarimento richiesto al geometra competente.
- Stesura del rapporto e presentazione in **3 copie cartacee oltre invio per mail.**

Gli oggetti non sono inseriti nei beni di pericoli naturali.

UBICAZIONE

Il particellare 2390 si trova nel comune di Losone e più precisamente l'ubicazione è Migione.

CONTENUTI

Mapp. no. 2390

Particellare di complessivi mq 941

a	mq	655	terreno
b	mq	33	riale
C	mq	136	casa
D	mq	21	terrazza
E	mq	96	piscina coperta

COSTATAZIONI

Al sopralluogo esperito ho constatato quanto segue:

UBICAZIONE:

L'oggetto da valutare si trova a Losone.

L'accesso principale e registrato (posta e ogni recapito) è possibile da via San Materno 26b.

Di seguito attraverso la gradinata di oltre 100 gradini (v. foto) con iscrizione dei part. no. 531 e 537.

Pure possibile l'accesso alla proprietà attraverso il comodo passaggio ubicato a monte del particellare lungo via della Fontana.

L'entrata da questo luogo è possibile dal part. 2715. A registro il diritto non è iscritto.

Lungo la via San Materno i posteggi pubblici a disposizione sono pochi.

La casa si trova in posizione sopraelevata e la vista verso il basso non è ottimale a causa delle piante presenti.

CONTENUTI:

Il particellare di complessivi mq 941 presenta un edificio di mq 136 comprendente una casa su 2 livelli e con al P. inferiore un monolocale regolarmente approvato con sanatoria nel 2008. Approvato nel 2009 la formazione di un locale da adibire a magazzino e deposito biciclette.

La formazione della piscina coperta è stata approvata nel 1968 (v. all.)

Pure presente un'ampia terrazza.

Esterno: parte pavimentata e in parte verde.

N.B.: Come dimostrano le fotografie allegate la situazione per la parte esterna è di abbandono.

Dati tecnici

La casa composta da un appartamento e un monolocale è stata costruita circa 55 anni fa..

La vetustà tecnica è del 46%.

La casa è così composta:

Muratura non isolata, intonaco e pittura.

Serramenti in PVC, vetri doppi.

Pavimenti rivestiti in prevalenza in piastrelle.

Riscaldamento ad olio.

Tetto piano , isolamento termico e impermeabile.

Piscina: Struttura semplice in calcestruzzo armato con inserito il locale riscaldamento.
Copertura piana.

Terrazza: Pavimentata.

Esterno: Disordine generalizzato.

Allacciamenti: Acqua, luce, telefono, allacciamenti scarichi al collettore comunale.

Dati di P.R.: Il particellare si trova in zona semi-intensiva R3 con i.s. = 0.7
La definizione è primaria.

Cubatura SIA: Secondo stima ufficiale: casa C mc 878; terrazza D 138 e piscina E 288

Stima: Il valore di stima ufficiale è di Fr. 460'590.--

VALUTAZIONE

Il valore da indicare deve essere di tipo venale.

Questo dipende da diversi elementi:

UBICAZIONE:

Il particellare si trova a Losone e l'accesso è possibile esclusivamente a piedi.

Questo sia da via San Materno che via Madonna della Fontana.

CONTENUTI:

Si tratta di una casa composta da un appartamento e un monolocale.

Pure presente un locale con piscina e sauna; doccia e locale riscaldamento.

La vetustà tecnica è del 46%.

Commerciabilità:

Losone è una zona attrattiva e poco discosta da Locarno.

Nel nostro caso il particellare è raggiungibile unicamente a piedi in pochi minuti. Questo non è un elemento positivo nel caso di vendita.

Attualmente il mercato immobiliare è interessante per le costruzioni singole.

VALORI BASE

Il valore da indicare deve essere di tipo venale.

Ritengo che nella situazione di fatto non possa essere indicato un ipotetico valore a reddito.

Di conseguenza ritengo che il prezzo di riferimento debba essere indicato nella ponderazione del valore reale.

Detto ciò i singoli valori sono i seguenti:

Abitazione: Valore a nuovo Fr. 850.--/mc/SIA. Dedotta la vetustà il prezzo di riferimento è **459.—Fr.**

Piscina: Struttura semplice comprensiva di vasca.
Prezzo da indicare **300.—fr./mc/SIA**

Terrazza: Valore di riferimento **Fr. 10'000.—**

Terreno: Il valore dei terreni a Losone è di circa 1'200.--/Fr./mq. Nel nostro caso dedotto il riale la superficie edificabile è di 908 mq
Considerato l'accesso possibile esclusivamente a piedi il prezzo di riferimento viene indicato in **Fr. 1'000.--/mq**

Esterno: Comprendente pavimentazione, recinzioni e allacciamenti acqua, luce, telefono.
Come ampiamente dimostrato dalle fotografie allegate la situazione è di grande abbandono e un completo allontanamento di tutto questo materiale comporta una spesa non indifferente (opera da eseguire con elicottero).

Di conseguenza il prezzo di riferimento viene indicato in **Fr. 10'000.—**

VALORE REALE

Abitazione (C):	mc	878.000	x	459.--	=	Fr.	403'002.—
Terrazza (D):				a calcolo	=	Fr.	10'000.—
Piscina coperta (E):	mc	96.000	x	300.--	=	Fr.	28'800.—
Terreno:	mq	908.00	x	1'000.--	=	Fr.	908'000.—
Esterno:				a calcolo	=	Fr.	10'000.—
Totale							<u>Fr. 1'359'802.--</u>

VALORE VENALE

Nell'attuale situazione ritengo che il valore di riferimento sia inferiore rispetto a quello reale.

Tenuto conto della discreta superficie (908 mq) con relativa incidenza; ritengo che il prezzo debba essere indicato in :

Fr. 1'200'000.--

Certo di aver operato secondo scienza e coscienza e cedendo i diritti d'autore al competente ufficio, ringrazio per l'incarico.

Ing. F. Mordasini

