



+41 091 751 85 79

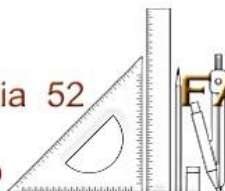


+41 079 240 30 87

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

PPP 18230 del fondo base n. 2226 RFD di Ascona

Fondo base n. 2715 RFD di Ascona

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 estimativa della PPP 18230 del fondo base n. 2226 e del mapp. no. 2715 RFD di Ascona.

ALLESTIMENTO DEL RAPPORTO DI STIMA

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

- Presa visione incarico.
- Sopralluogo dal lato esterno in quanto per la PPP 18230 si tratta di un locale ubicato al P. Cantina dello stabile situato in via Medere; mentre il part. 2715 si tratta di un terreno non edificato .
- Documentazione fotografica.
- Richiesta dati di P.R all'ufficio tecnico del comune di Ascona.
- Stesura del rapporto e presentazione in **3 copie cartacee oltre invio per mail.**

Gli oggetti non sono inseriti nei beni di pericoli naturali.

UBICAZIONE

La PPP 18230 in oggetto di valutazione è inserita in uno stabile di 3 piani e l'ubicazione è Chiosse del Conte.

Per il mappale 2715 l'ubicazione è Madonna della Fontana.

CONTENUTI

PPP 18230 fondo base n. **2226**

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 2226; con diritto esclusivo sul locale hobby no. 4, casa 3, al piano cantine; come al piano di ripartizione

Mapp. no. 2715

NE	mq	283	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- HUMIS
			- BOSCO

COSTATAZIONI

Al sopralluogo esperito ho constatato quanto segue:

UBICAZIONE:

L'oggetto da valutare si trova in via Medere; trasversale della principale via Buonamano.

CONTENUTI:

Si tratta di un locale di circa 10 mq situato al P. Cantinato dello stabile no. 3.

La definizione è hobby (no. 4). La struttura è in calcestruzzo armato; tipologia semplice.

La vetustà è di circa 20 anni. La quota di PPP è di 2 /1000.

Stima complessiva Fr. 6'461'430.—

Osservazioni:

L'interesse per questo oggetto è ristretta ai proprietari degli appartamenti dello stabile e al massimo per quelli degli stabili ubicati sempre del fondo base 2226.

Dati tecnici

La vetustà dello stabile dove è inserito il locale è di circa 20 anni.

Lo spazio indicato come locale Hobby si trova al P. Cantina e ha una superficie di circa 10 mq.

La struttura è in calcestruzzo armato con l'impianto elettrico e relativa luce.

Il particellare si trova in zona R3 (zona residenziale a 3 piani).

VALORE:

Il prezzo di una costruzione semplice e posizionata al P.Cantina; non abitabile è da indicare in **Fr. 1'500.--/mq**

Da cui:

VALORE VENALE

mq 10.00 x 1'500.-- = **Fr. 15'000.—**

Part. no. 2715 RFD di Ascona

Mapp. no. 2715

Al sopralluogo esperito ho constatato quanto segue:

UBICAZIONE:

Il particellare in valutazione di complessivi mq 283 si trova nel comune di Ascona e l'ubicazione è "Madonna della Fontana". Dal cimitero di Ascona si prosegue lungo via San Materno rispettivamente via Madonna della Fontana. Il particellare confina a monte con la citata strada.

CONTENUTI:

Si tratta di un terreno non edificato con tracciato un viale pavimentato e relativo accesso alla part. 2390 pure in valutazione. Al lato a monte del viale è zona boschiva. Preciso che non vi è iscritto alcun diritto di passo a favore del part. 2390.

Osservazioni:

Questo terreno permette l'accesso da nord al part. no. 2390 in valutazione; più semplice e lineare rispetto a quello da via San Materno.

Non essendo iscritto a registro il diritto di passo a favore del part. 2390 e non potendo definire sul posto e tantomeno sulla planimetria la situazione ho ritenuto di chiedere delucidazioni al geometra competente:

Il risultato è il seguente.

In effetti l'accesso e parte del viale si trova sul particellare in valutazione.

Di conseguenza e in considerazione del fatto che non è iscritto nessun diritto di passo a favore del part. 2390, questi due mappali sono interconnessi e vanno venduti assieme.

Il valore di stima ufficiale è di Fr. 72.--

VALORE

I dati di P.R. indicano l'oggetto in parte bosco mq 135 e in parte "vuoto di pianificatorio" (mq 148).

Vista l'importanza che riveste in particolare per l'accesso alla part. 2390 situata in territorio di Losone e per il fatto che parte del viale di accesso pavimentato si trova su questo particellare, ritengo che il prezzo equo da considerare deve essere di :

Fr. 10'000.--

Certo di aver operato secondo scienza e coscienza e rinunciando al diritto d'autore, ringrazio per l'incarico

Ing. F. Mordasini