

Valutazione immobiliare



Descrizione dell'immobile

Fondi base: 2686
Comune: Gordola
Tipo di immobile: edificazione e terreno
Procedura esecutiva nro: diverse

Proprietà

Come riportato sull'estratto del registro fondiario definitivo

Demarmels Andrea

Committente

Ufficio di Esecuzione Locarno, via della Posta 9, 6600 Locarno

Indice

Incarico	4
Precisazioni	4
Basi e Documentazione	4
Estratto Mappa fondo 2686 (non in scala)	5
Macro e Micro Analisi	6
Giudizio di valore	6
Istoriato dell'immobile	7
Caratteristiche dell'immobile	8
Caratteristiche del terreno	11
Valutazione dell'immobile	12
Stima complessiva mapp 2686	13
Valore complessivo di mercato	14

Allegati

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - 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 è il mappale 2686 di Gordola, compreso l'edificio che vi sorge, una casa unifamiliare.

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

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 degli stabili~~
- ~~Visita all'esterno e all'interno della proprietà~~
- ~~Rilievo fotografico esterno e interno~~
- Analisi del Piano regolatore con indicazioni del potenziale edificatorio
- Analisi della situazione (trasporti pubblici, vicinanza mezzi, altre criticità)

Estratto mappa fondo 2686 (non in scala)



Macro e micro analisi

Gordola è un comune situato in ottima posizione rispetto alle principali città quali Locarno, Bellinzona e Lugano, la generale esposizione verso sud e l'ubicazione pedemontana rendono il Comune attrattivo da un punto di vista residenziale.

Il mappale in questione si situa in una zona residenziale tranquilla, con una stradina di quartiere che lo lambisce direttamente. Nonostante l'edificazione di un complesso residenziale sul mappale adiacente, che mantiene comunque una certa distanza, dalle porzioni più elevate del mappale si può godere di un'ampia vista.

Il mappale mostra un'elevata pendenza per cui l'edificazione su di esso dovrà tenere conto di aspetti geologici e strutturali.

Sul mappale è attualmente presente un rustico di piccole dimensioni che non gode di particolare protezione ed il cui valore è marginale rispetto a quello del mappale stesso.

Giudizio di valore

Molto buono	1			Mediocre	4
Buono	2	Medio	3	Pessimo	5

Qualità dell'ubicazione del comune: 3

Comune del Piano di Magadino, con ottime connessioni stradali e pubbliche con tutto il Cantone.

Qualità dell'ubicazione nel comune: 3

In zona residenziale tranquilla, non eccessivamente discosta e centrale, con ottimo soleggiamento ed esposizione.

Contesto residenziale/infrastruttura: 4

Collegato a tutte le infrastrutture, scarso servizio di mezzi pubblici.

Possibilità di vendita: 3

Le possibilità di vendita per questo oggetto è ritenuta buona, specialmente per il mappale ed il potenziale edificatorio dello stesso, pur considerando la morfologia del terreno.

Fondo base 2686

Istoriato dell'immobile

Anno di costruzione: non noto (antico)

Rinnovi: non noto

Stato di manutenzione:

scarso mediocre medio buono ottimo

Osservazioni:

Dalle fotografie emerge come il rustico in questione con annesso piccolo edificio, non abbia un particolare valore residenziale o immobiliare, anche in considerazione delle sue esigue dimensioni.

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.sitmap.ch

Mappatura Solare: www.oasi.ti.ch

non iscritto

non disponibile

non disponibile

rischio residuo

ma non disponibile

non disponibile

non iscritto

idoneità

ECCELLENTE

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

bruciatore ☐ Caldaia a ☐ p. di calore ☐ p. di calore ☐
corrente 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

No ☒ 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

Allarme

Videosicurezza

Parcheggi

	numero
coperti	
scoperti	1
garage	

Residenza secondarianon specificato ☐sì ☐no ☐**Osservazioni:**

Il rustico, come si presenta esternamente, nel complesso del mappale e in considerazione delle sue esigue dimensioni viene valutato con un valore di mercato plausibile senza particolari calcoli di vetustà, come verrà illustrato meglio in seguito

Caratteristiche del terreno

Comune:	Gordola
Mappale:	2686 RF
Superficie:	1'834 mq
Zona (NAPR):	Residenziale estensiva
Articoli:	Art. 26

Indici

Occupazione:	35%
Area verde minima:	50%
Sfruttamento:	0.6
Altezza massima:	9.00 ml al cornicione di gronda o del parapetto 11.00 ml al colmo del tetto o della copertura supplementi per autorimesse o posteggi sul tetto (cfr. Art. 26)

Servitù:	Diritto: Costruzione in deroga alle distanze legali a carico RF Gordola part. 2884 Onere: Costruzione in deroga alle distanze legalo a favore RF Gordola part. 2884
-----------------	--

Onere Fondiario:	nessuno
-------------------------	---------

Menzioni:	Piano regolatore
------------------	------------------

Osservazioni particolari:

Nessuna

Valore:

Tenuto conto di quanto esposto in precedenza, considerando la pendenza del mappale, che garantisce una buona vista ai livelli superiori ma complica le operazioni di costruzione, a seguito di un'analisi comparativa di mercato su mappali siti in zona edificabile simile, si applica il seguente valore:

Mq	CHF/mq	CHF
1'834	800.00	1'467'200.0

Valutazione dell'immobile

La valutazione viene realizzata al m3 senza particolari parametri aggiuntivi ritenuto come si tratta di un edificio rustico parzialmente ampliato. La stessa cosa vale per il piccolo accessorio.

Applicando quanto esposto si ottiene:

	M2	H	M3	CHF/M3	Totale parte
Rustico	89	4	356.0	500	CHF 178'000.00
Edificio accessorio	3	2.8	8.4	300	CHF 2'520.00
Piccoli manufatti (muretti)					CHF 12'000.00

Valutazione immobile	CHF 192'520.00
---------------------------------	-----------------------

Osservazioni:

I valori delle superfici sono ricavati dal registro fondiario, mentre le altezze sono stimate in base al sopralluogo.

In considerazione di questo calcolo e del carattere dell'immobile non si ritiene opportuno il calcolo del valore di vetustà che si può già considerare integrato nel valore al M3

Stima complessiva mapp 2686 RFD

Valore del terreno			CHF 1'467'200.00
Stima immobile			CHF 192'520.00
Stima valore di mercato			CHF 1'659'720.00

Valore complessivo di mercato

Tenendo conto di quanto espresso in precedenza, il valore di mercato del mappale 2686 di Gordola, compreso il rustico che vi sorge, viene stimato, arrotondando, a:

CHF 1'660'000.00

In fede

Arch. Massimo Biffi

Sig. Matteo Rampazzi

AT - architettura e tecnica

Viale B. Papio 5
6612 Ascona

Allegato 1 – Documentazione fotografica Mapp 2686



Vista dall'alto



Vista del terreno dalla strada



Lato del rustico



Fronte strada del rustico



Vista dal mappale (altezza pennone della bandiera)



Vista dal mappale (altezza pennone della bandiera)

Allegato 2 – Estratto del registro fondiario

Locarno, 07.04.2025

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: GORDOLA
Numero fondo: 2686 **eGRID:** CH328643020721

Superficie totale: m² 1834
Ubicazione: VIA MOLINI
Numero piano: 10
Intavolazione nel SIFTI: 15.07.1996

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	89	EDIFICIO
D	m ²	3	EDIFICIO
NE	m ²	1'742	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

DEMARMELS ANDREA PETER, 19.05.1964
Modo di acquisto
DIVISIONE EREDITARIA, DG 12855/23.10.2019

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. COSTRUZIONE IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI
a carico RF di GORDOLA part. 2884
DG 4796-S/06.04.1990
B) O. COSTRUZIONE IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI
a favore RF di GORDOLA part. 2884
DG 4796/06.04.1990

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 65'618.65
DG 2060/22.02.2024

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 871-S/16.06.1983

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE
Nessuno.

RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF

Nessuna.

*Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale
rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.*