
6600 LOCARNO
VIA Vallemaggia 52
TEL. 091/ 751 85 79
PRIV. 743 14 49

STUDIO D'INGEGNERIA
Fausto Mordasini
ING. STS-OTIA

Proprietà: Pedrazzi Romina, Ponte dei Cavalli 10
6654 Cavigliano

VALUTAZIONE OGGETTO

Fondo base 672 quota di comproprietà B RFD di Cugnasco-
Gerra/Gerra



Locarno, gennaio 2025

INCARICO

L'Ufficio di esecuzione di Locarno rappr. dai signori Spinelli Karim / Capri Mirko, Settore immobiliare Sopraceneri, mi ha affidato l'incarico di eseguire una perizia estimativa della quota di comproprietà B del fondo base n. 672 RFD di Cugnasco-Gerra/Gerra.

ALLESTIMENTO DEL RAPPORTO DI STIMA

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

- Presa visione incarico.
- Richiesta dati di P.R all'U.T. del comune Cugnasco-Gerra.
- Sopralluogo per rilevamenti e documentazione fotografica esterna.
- Stesura del rapporto e presentazione in **3 copie cartacee oltre invio per mail**

Gli oggetti non sono inseriti nell'elenco dei siti inquinati.

UBICAZIONE

Il mappale oggetto della valutazione no. 672 RFD del comune di Cugnasco-Gerra/Gerra è ubicato a Piandèss in territorio di Gerra.

CONTENUTI

Mappale di complessivi mq 80 così composto:

A	mq	53	EDIFICIO
NE	mq	27	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO

Quote di comproprietà:

A	1/2	PEDRAZZI ADRIANO SILVIO, 03.04.1972
B	1/2	PEDRAZZI ROMINA, 05.06.1970

COSTATAZIONI

Al sopralluogo esperito, solo dal lato esterno ma in possesso di documenti che permettono la corretta valutazione ho constatato quanto segue:

UBICAZIONE:

Il particellare in valutazione si trova nel comune di Cugnasco – Gerra a Gerra piano.

E' possibile raggiungere il luogo sia da Gerra attraverso via Agarone che da Gordola. La zona è Piandèss.

La casa si trova al termine della piccola strada a fondo cieco che si diparte dalla principale.

CONTENUTI:

L'esistente costruzione è stata sopraelevata per i 2 piani superiori nel 1955 ca.

La composizione è la seguente:

P:T. Cantina a volta
Autorimessa (1 auto)

1° P.: Entrata est
Scala al 2° P.
Locale cucina
Locale pranzo – soggiorno con camino
Locale WC – doccia.

2° P.: 2 camere da letto con balcone

N.B.: Oltre al posto auto interno, nelle immediate vicinanze non sono disponibili posteggi pubblici.

DATI TECNICI

La sopraelevazione 1°, 2° P. è stata eseguita in muratura non isolata nel 1955 ca.
Nel 2009 è stato eseguito un intervento che ha interessato le seguenti opere:

- Muratura intonacata.
- Solette prefabbricate.
- Rivestimento pavimenti in parte piastrelle, in parte parquetto.
- Scala interna in granito.
- Acqua calda con bollitore elettrico.
- Riscaldamento elettrico al 1° P.
- Isolazione termica carente.
- Tetto a falde, isolamento e copertura in tegole.
- Scarichi acque luride allacciati al collettore comunale.

Esterno: Piazzale accesso pavimentato con lastre di granito.
Muri di sostegno in granito a vista.
Allacciamenti acqua, luce, telefono.

Attualmente la casa è locata ad abitazione primaria e la comproprietaria ha dichiarato che l'affitto è di Fr. 1'300.--/mensili

La vista verso il basso è discreta.

La zona di appartenenza secondo il P.R. in vigore è NV, zona dei nuclei tradizionali del piano.

Il valore di stima ufficiale è di Fr. 90'296.—

La cubatura SIA dell'abitazione è di mc 503.500

VALORE

Il valore da attribuire all'oggetto è di tipo venale.

Questo dipende dai seguenti elementi.

UBICAZIONE:

Si trova nel comune di Cugnasco-Gerra/Gerra e a Gerra Piano in zona Piandéss.

Il posto è raggiungibile da Gerra in pochi minuti (5-10 al massimo) e l'abitazione confina a valle con la piccola strada comunale a fondo cieco.

CONTENUTI:

La costruzione di antica data è stata ristrutturata in forma parziale circa 16 anni fa.

Lo stato è discreto e l'abitazione è continua e le informazioni ricevute dal comune indicano la destinazione come primaria.

Commerciabilità:

Occorre rilevare che in commercio sono presenti numerosi oggetti in particolare appartamenti.

Per le costruzioni singole come nel caso in oggetto, l'interesse è elevato,

VALORI BASE

Ritengo che il prezzo di riferimento debba essere indicato attraverso la ponderazione del valore reale e quello dell'edificio a reddito.

REALE**Edificio:**

Considerato un valore a nuovo degli interventi eseguiti 16 anni fa in Fr. 700.--/mc/SIA, dedotta la vetustà tecnica dell'11%, il valore attuale è di Fr. 623.--/mc/SIA.; ridotto a **Fr. 600.--**

Terreno:

Il valore commerciale dei terreni nella zona è di **Fr. 550.--** /mq.

Di conseguenza, viste le caratteristiche dell'oggetto, questo valore viene confermato.

Esterno:

Concernente parti pavimentate in granito, muri in sasso, allacciamenti.

Valore di riferimento **Fr. 15'000.--**

Reddito:

Il reddito annuo accertato è di **Fr. 15'600.--**

Il tasso di capitalizzazione è del **3,5%**

VALORE REALE

Edificio:	mc	503.500	x	600.--	=	Fr.	302'100.—
Terreno:	mq	80.00	x	550.--	=	Fr.	44'000.—
Esterno:	a calcolo				=	Fr.	<u>15'000.—</u>
				Totale		Fr.	<u>361'100.—</u>

VALORE A REDDITO

$$\text{Fr. } \frac{15'600}{3.5} \times \frac{100}{100} = \text{Fr. } \underline{445'714.—}$$

VALORE VENALE

Il valore venale viene indicato in Fr. 400'000.—

Quota di riferimento B: 1/2 di 400'000.-- = Fr. 200'000.—

Certo di aver operato secondo scienza e coscienza, ringrazio per l'incarico

Ing. F. Mordasini

