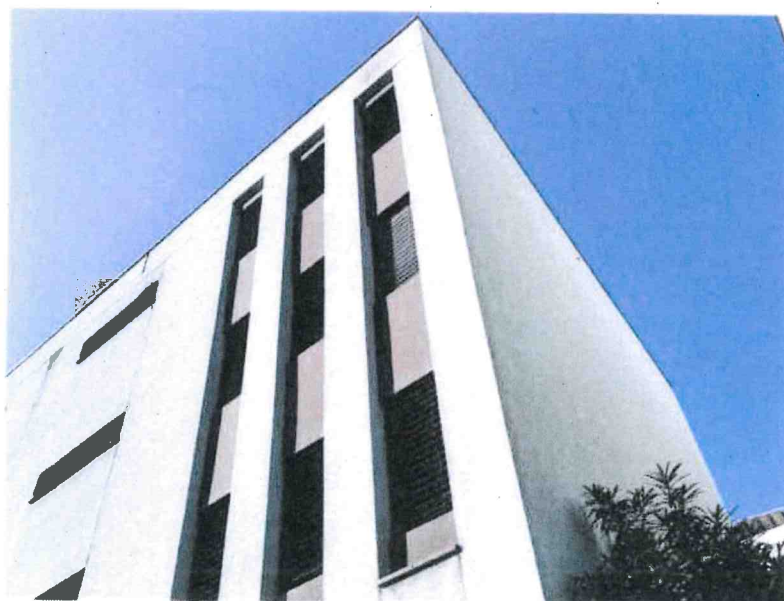


Valutazione immobiliare



Descrizione dell'immobile

Fondi base:	5834 RFD
Numero Foglio PPP:	Quota A ½ PPP 14677
Comune:	Locarno
Luogo:	Nuovo Quartiere
Tipo di immobile:	Ufficio
Procedura esecutiva nro:	Diverse procedure

Proprietà

Come riportato sull'estratto del registro fondiario definitivo

Sig. Franco Di Gregorio

Committente

Ufficio di Esecuzione Locarno, via della Posta 9, 6601 Locarno

Indice

Incarico	3
Precisazioni	3
Basi e Documentazione	3
Estratto Mappa	4
Istoriato dell'immobile	5
Caratteristiche dell'appartamento	6
Macro e micro analisi	9
Valutazione dell'appartamento	10
Deprezzamento e vetustà	10
Stima complessiva	11
Determinazione del valore di reddito	12
Determinazione tasso di capitalizzazione	12
Stima del valore di reddito	13
Conclusioni	14
Allegato 1 – documentazione fotografica	15
Allegato 2 - estratto del registro fondiario	19

Incarico

L'ufficio esecuzione di Locarno ha incaricato lo Studio AT-Biffi di eseguire una stima del valore di mercato della proprietà. Oggetto della valutazione è la quota di comproprietà A di ½ della PPP 14677 del fondo base 5834 RFD Locarno.

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.

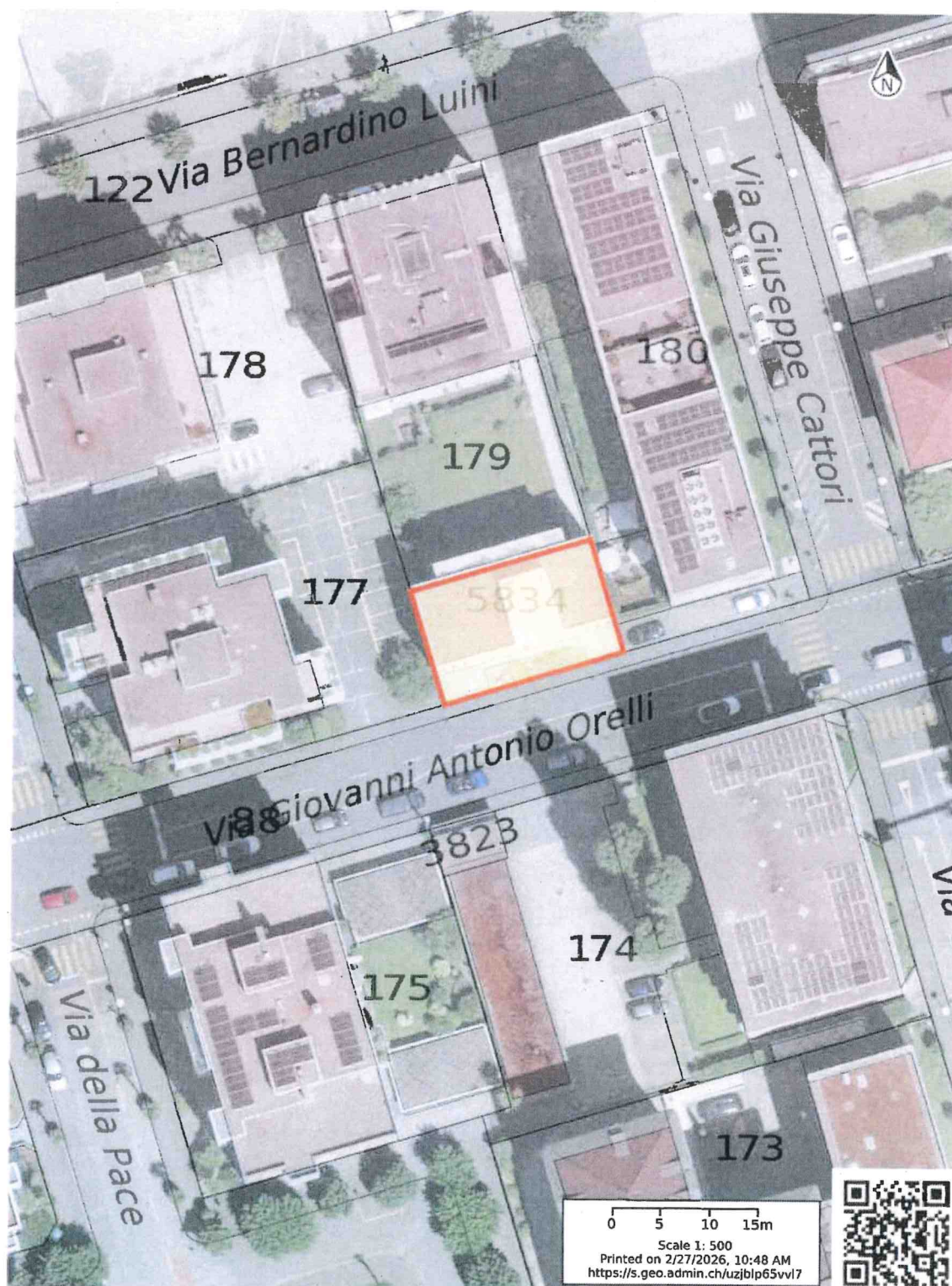
La valutazione ha validità per un normale periodo di vendita e fino a quando le circostanze economiche, il quadro giuridico o altri fattori influenti sul valore non subiscano modifiche. Fatto salvo quanto indicato, il periodo di validità della stima è di circa 12 mesi.

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 dei piani dello stabile~~
- Visita all'esterno e all'interno della proprietà eseguita il 26 febbraio 2026
- Rilievo fotografico esterno e interno eseguito il 26 febbraio 2026
- ~~Analisi del Piano regolatore con indicazioni del potenziale edificatorio~~
- Analisi della situazione (trasporti pubblici, vicinanza mezzi, altre criticità)

Estratto mappa (non in scala)



Istoriato dell'appartamento

Anno di costruzione: 2005
Rinnovi: Nessuno

Stato di manutenzione:

scarso

mediocre

medio

X

buono

ottimo

Osservazioni:

La valutazione è riferita allo stato esterno della costruzione come visibile e per l'appartamento dopo sopralluogo.

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.sitemap.ch

non iscritto
non disponibile
non disponibile
non disponibile
non disponibile
non iscritto

Fonte delle informazioni:

Registro federale degli edifici e delle abitazioni

EGID 190101800 (date indicate 2003-2005, data di certificazione riscaldamento 2006)

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 ☐

solo tetto

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 ☒p. di calore
aria - acqua ☐p. di calore
acqua-acqua ☐p. di calore
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**nessuno ☒pompa revers. ☐aria cond ☐**Ventilazione**sì ☐no ☒

Cucina (standing)Assente ☒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 0

scoperti 0

garage 0

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

Lamelle elettriche.

Macro e micro analisi

Il Comune di Locarno svolge la funzione di centro amministrativo e di erogazione dei servizi per il distretto omonimo.

La struttura economica locale si distingue per una consolidata componente terziaria e per il ruolo di polo regionale per le attività professionali.

Il potenziamento delle infrastrutture di trasporto, in particolare attraverso l'implementazione dell'AlpTransit e il potenziamento dei collegamenti ferroviari regionali, ha garantito la facile accessibilità della città dai principali centri cantonali.

Il mercato immobiliare locale, in riferimento alle superfici commerciali, si configura come stabile, con una domanda prevalentemente concentrata in aree che consentono una prossimità ai servizi pubblici e amministrativi.

Posizione e Contesto Urbano

L'edificio è situato in Via Orelli 8, in un comparto semicentrale di Locarno. La zona ha una destinazione mista e si trova a breve distanza dai principali poli amministrativi, come il Tribunale e gli uffici comunali, rendendo la posizione funzionale per attività di tipo professionale e d'ufficio.

L'accessibilità tramite mezzi pubblici è garantita dalla vicinanza alle fermate bus e alla rete urbana.

Caratteristiche dell'Edificio e della PPP

L'immobile, risalente al 2005¹, si presenta come una costruzione di tipo standard contemporaneo, senza elementi di particolare pregio architettonico.

- Destinazione d'uso: L'unità è destinata esclusivamente ad ufficio. La disposizione degli spazi riflette le esigenze standard del settore terziario (superfici amministrative).
- Soleggiamento e Vista: La posizione dell'edificio assicura un'illuminazione naturale adeguata agli standard lavorativi.
- Posteggi: La Proprietà per Piani (PPP) in questione non dispone di parcheggi privati. In un contesto urbano come quello di Locarno, questo elemento rappresenta un vincolo operativo. L'utenza e i collaboratori devono fare affidamento sulla disponibilità di parcheggi pubblici (zone blu o autosilo) nelle aree limitrofe.

Oggetto della stima

PPP 14677 così composta (da registro fondiario):

3 uffici e WC al primo piano, come da piano di ripartizione.

Quota millesimi: 100/1000

¹ Fonte: registro federale degli edifici e delle abitazioni

Valutazione della PPP 14677

La superficie è stimata in assenza di planimetrie o altri dati certi disponibili.

PPP	M2	CHF/M2	Totale parte	Totale PPP
14677	50	7'500.0	CHF 375'000.00	
				CHF 375'000.00
Valutazione PPP				CHF 375'000.00

Osservazioni generali:

I balconi sono contati ½ solo se le superfici sono assegnate ad una PPP secondo il piano di ripartizione.

Parti dell'edificio, come terrazze, balconi e giardini, non riportate sul piano di ripartizione come assegnate alla PPP vengono considerate come parti comuni ad uso esclusivo e pertanto viene applicato ½ del valore al MQ.

Deprezzamento e vetustà

Elemento costr	%	Quota valore a nuovo	DVC	ET	DVR	Annualità	Vetustà CHF
TOTALE							
PPP		CHF 375'000.00					CHF 50'763.75
Opera grezza 1	50%	CHF 187'500.00	120	21	99	CHF 93.8	CHF 1'968.8
Opera grezza 2	25%	CHF 93'750.00	50	21	29	CHF 712.5	CHF 14'962.50
Tecnica	12%	CHF 45'000.00	35	21	14	CHF 668.6	CHF 14'040.00
Finiture 1 e 2	13%	CHF 48'750.00	30	21	9	CHF 942.5	CHF 19'792.50
Costi secondari	5%	CHF 18'750.00	35	21	14	CHF 281.3	CHF 5'906.25

Legenda:	DVC	Durata di vita complessiva
	DVR	Durata di vita residua
	ET	Età

Note:

Le percentuali della quota valore a nuovo alle quali si applica la vetustà sono così suddivise:

- opera grezza 1: 6%
- opera grezza 2: 38%
- tecnica: 52%
- finiture 1 e 2: 58%

Osservazioni:

L'ascensore e tutti gli impianti visibili non mostrano segni di rinnovamento. Si presuppone pertanto che anche la tecnica (produzione di calore) non abbia subito rinnovi di rilievo. I serramenti verso la strada mostrano evidenti problemi di tenuta all'acqua e dovranno essere oggetto di riparazione e/o sostituzione.

Stima complessiva PPP 14677 al mapp 5834 RFD Locarno

PPP		Millesimi	
14677			CHF 375'000.00
Vetustà			-CHF 50'763.75
			CHF 324'236.25
Valutazione TOTALE			CHF 324'236.25

Determinazione del valore di reddito

Per tale valore si intende il reddito stimato in modo durevole.

Ai fini del presente calcolo ci si rifà a dati di mercato per oggetti paragonabili, uffici di dimensioni ridotte, senza particolari finiture di pregio e senza parcheggio.

	Affitti mensili	Affitti annuale
9307	CHF 900.00	CHF 10'800.00
		CHF 10'800.00

Determinazione del tasso di capitalizzazione

Commerciali

Capitale terzi	60%	x	1.5%	0.9%
Capitale proprio	40%	x	3.5%	1.4%
Costi d'esercizio				
gestione				0.3%
manutenzione				0.6%
Perdite reddito				0.2%
amministrative				0.2%
Accantonamenti				0.7%
Tasso lordo				4.3%

Stima del valore di reddito

Locali commerciali (uffici)

Reddito lordo

CHF/anno

10'800

Tasso d'interesse lordo

4.3%

Valore di reddito

CHF 251'162.79

Arrotondato a:

CHF 251'162.00

Conclusioni

Al fine di determinare il valore venale dell'immobile, si è ritenuto opportuno attribuire una ponderazione del $\frac{2}{3}$ al **valore di reddito** e del $\frac{1}{3}$ al **valore reale**. Tale ripartizione è giustificata dalla natura prevalentemente commerciale dell'oggetto (ufficio), per il quale il mercato degli investitori attribuisce maggiore rilevanza alla capacità di generazione di reddito e al relativo rendimento rispetto alla sostanza edificata. La maggior ponderazione del valore di reddito consente inoltre di riflettere con la necessaria prudenza i limiti oggettivi della proprietà, in particolare l'assenza di parcheggi privati e la vetustà delle finiture interne.

		Ponderazione	
Valore reale	CHF 324'236.25	$\frac{1}{3}$	CHF 108'078.75
Valore di reddito	CHF 251'162.00	$\frac{2}{3}$	CHF 167'441.33
Totale			CHF 275'520.08
Quota A ½			CHF 137'760.04

Il valore di mercato della quota A ½ della PPP 14677 sul fondo 5834 RFD di Locarno viene quindi stimata a:

CHF 138'000.00

In fede

In fede

Arch. Massimo Biffi

Sig. Matteo Rampazzi

AT - architettura e tecnica

Viale B. Papio 5
6612 Ascona

Allegato 1 – Documentazione fotografica



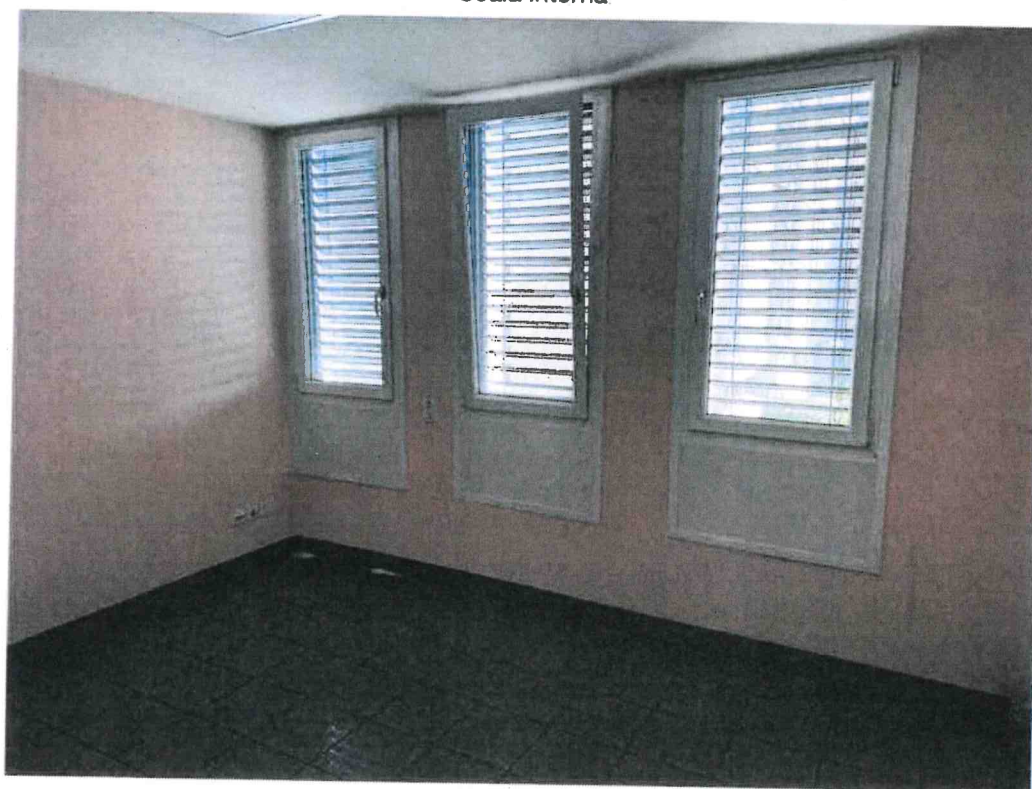
Facciata verso giardino



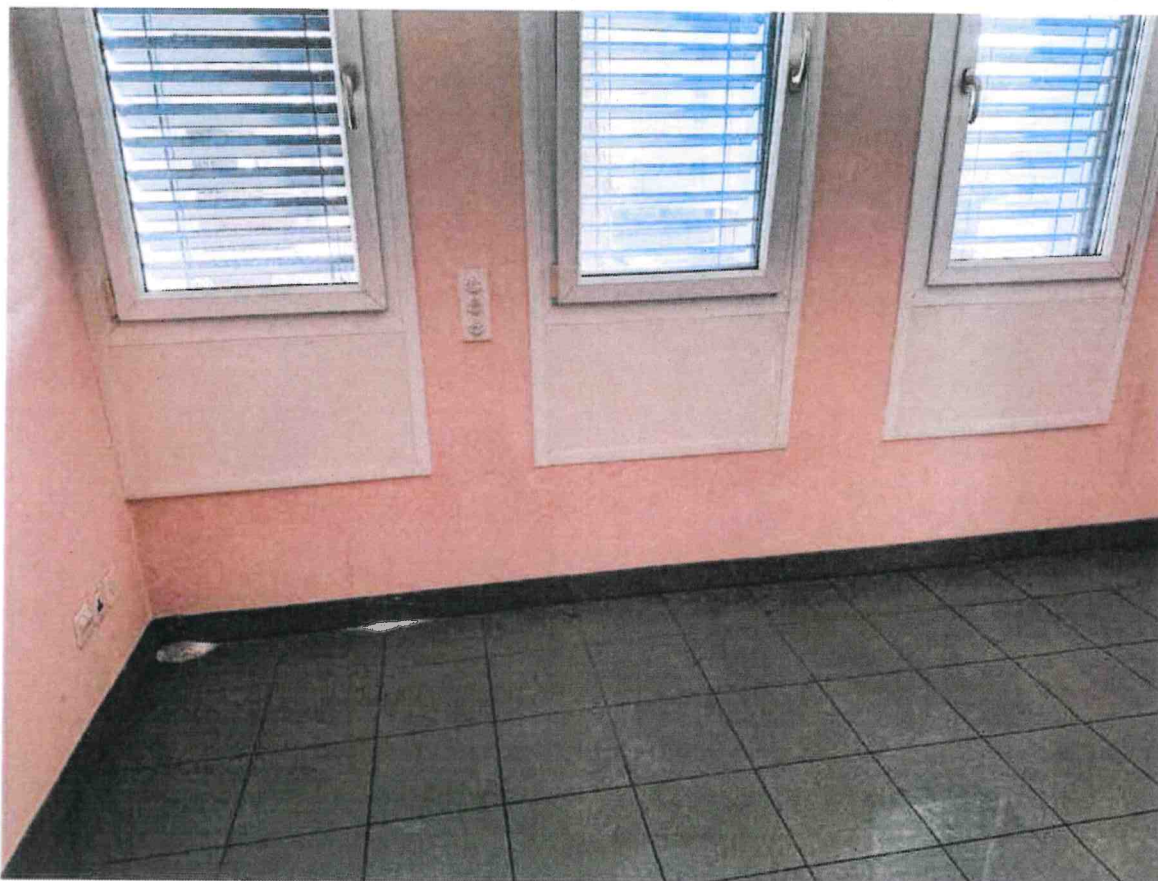
Facciata verso la strada



Scala interna



Ufficio verso la strada (da notare segni di umidità sotto ai serramenti)



Evidenti segni di umidità (riparazione e/o sostituzione serramenti necessaria)



Ufficio verso giardino



WC e lavandino



Altro ufficio verso giardino

Allegato 2 - estratto del registro fondiario

Locarno, 09.01.2026

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LOCARNO
Numero fondo: 5834 eGRID: CH130297072214
Numero foglio PPP: 14677 eGRID: CH621941020797
Quota di PPP: 100 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 5834, con diritto esclusivo
sull'unità n. 2:
tre uffici e wc al primo piano,
come al piano di ripartizione.

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 1/2 DI GREGORIO FRANCO, 31.08.1963
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 12079/20.07.2009

B 1/2 DI GREGORIO IOANA CAMELIA, 13.02.1976
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 12079/20.07.2009

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 143'970.90
grava quota A
DG 10455/18.09.2024

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 16'891.00
grava quota A
DG 3310/20.03.2025

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE: FR. 5'358.30
grava quota A
DG 10884/24.09.2025

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 4713/21.03.2003

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

L CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 12080/20.07.2009
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN GORDOLA E VALLE
VERZASCA, GORDOLA
DG 13959/19.08.2009

M CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 12081/20.07.2009
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN GORDOLA E VALLE
VERZASCA, GORDOLA
DG 13960/19.08.2009

N CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR 25'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 12082/20.07.2009
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN GORDOLA E VALLE
VERZASCA, GORDOLA
DG 13961/19.08.2009

**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.*