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

STUDIO D'INGEGNERIA
Fausto Mordasini
ING. STS-OTIA

Proprietà: Taddei Gianluigi, Chiblée 1D
6513 Monte Carasso

VALUTAZIONE PROPRIETA'

Fondo base n. 2091 RFD di Brissago

Aggiornamento valutazione del 2.02.2021



Locarno, marzo 2025

INCARICO

L'Ufficio di esecuzione di Locarno rappr. dai signori Spinelli Karim / Capri Mirko, Settore immobiliare Sopraceneri, mi ha affidato l'incarico di aggiornare la perizia estimativa al part. no. 2091 RFD di Brissago.

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. di Brissago.
- Sopralluogo dall'esterno per visione e documentazione fotografica.
- Stesura del rapporto e presentazione in **3 copie cartacee oltre invio per mail**

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

UBICAZIONE

L'oggetto in valutazione si trova nel comune di Brissago e al part. no. 2091.
L'ubicazione è Posronco.

CONTENUTI

Mapp. di complessivi mq 1258 così composto:

C	mq	1'005	BOSCO
A	mq	222	CASA ABITAZIONE LOCALE RISCALDAMENTO
B	mq	31	GARAGE

COSTATAZIONI

Al sopralluogo esperito ho costatato quanto segue:

UBICAZIONE:

L'oggetto da valutare si trova nel comune di Brissago in zona Posronco.

Il posto è raggiungibile da Brissago in circa 10 minuti in automobile attraverso la strada "per i monti" di basso cabotaggio e indicata con via Porbetto.

CONTENUTI:

Il particellare è composto da un'autorimessa coperta a lato della strada e a monte una casa d'abitazione di elevata superficie (mq 222).

La parte boschiva è di mq 1005. La superficie totale del fondo è di mq 1258.

La casa è raggiungibile dalla strada attraverso una scalinata di 70 scalini.

La vista verso il basso è molto buona e la zona è tranquilla.

In inverno la neve sulla strada viene allontanata.

La casa si sviluppa su 3 livelli e comprende:

3 camere da letto, 2 bagni, cucina, soggiorno, 2 balconi, giardino d'inverno.

Un posto auto in autorimessa e 3 ripostigli.

Cronistoria del fondo

La casa risale al 1960 e ristrutturata nel 1975.

La destinazione è secondaria.

Negli anni 80 la casa viene abbandonata e attualmente tutto il sedime è in uno stato di abbandono.

I dati di P.R. indicano l'oggetto fuori zona edificabile con destinazione secondaria e secondo l'inventario dei rustici si tratta di un rilevato 4.

1993	Eventi alluvionali con danni alla costruzione.
1994	Perizia geologica Dr. Amman "Fenomeno di scivolamento".
22.07.97	<u>Revocata</u> da parte del comune l'abitabilità.
15.07.2016	Presentata domanda di costruzione per ristrutturazione della casa e fare revocare l'inabilità.
06.12.2004	Fondo incluso nel catalogo dei terreni soggetti a pericoli naturali (menzione a RFD)
27.06.2016	Avviso cantonale <u>negativo</u> .
27.09.2016	Il Municipio <u>nega</u> la licenza. Il proprietario ricorre al Consiglio di Stato.
14.06.2017	Ricorso respinto e diniego licenza confermato.
19.02.2025	Il comune ha risposto alla mia sollecitazione che il Fondo è incluso nel catasto dei terreni soggetti a pericoli naturali. Per il comune fa stato il diniego licenza 27.09.2016.

Dati tecnici

La situazione è la seguente:

Edificio:

Si tratta di una costruzione di discreta superficie.

L'iter indicato in precedenza indica che attualmente la casa secondo le competenti autorità è inabitabile.

Inoltre in futuro nel caso di un peggioramento della situazione sarebbero necessari interventi di messa in sicurezza; oneri questi a carico del proprietario.

Per questi motivi esposti il valore della casa è nullo.

Autorimessa:

Questa costruzione in buono stato non è inclusa nella zona di pericolo.

La cubatura SIA è di mc 93.000.

Il valore di stima ufficiale dell'intero particellare è di Fr. 66'350.—

VALORI

Il valore da attribuire deve essere di tipo venale.

Nel caso specifico il valore della casa a seguito dei motivi indicati in precedenza non viene considerato.

Per l'autorimessa il valore di riferimento verrà indicato attraverso la ponderazione del prezzo reale.

Autorimessa:

Ubicata a lato della strada.

La struttura è buona.

Ritengo che possa essere interessante per i proprietari nelle immediate vicinanze (part. 1839, 1840) qualora a sua volta non fossero inseriti nei terreni soggetti a pericoli naturali.

Il valore al **mc/SIA** di una costruzione con queste caratteristiche è di **Fr. 200.—**

Terreno:

Su un totale di mq 1258 mq 1005 è bosco.

Vista la situazione complessiva il prezzo di riferimento complessivo è di **Fr. 1.--/mq**

VALORE REALE

<u>Edificio:</u>						-----
<u>Autorimessa:</u>	mq	93.00	x	200.--	=	Fr. 18'600.—
<u>Terreno:</u>	mq	1'258.00	x	1.--	=	<u>Fr. 1'258.00</u>
				Totale		<u>Fr. 19'858.00</u>

VALORE VENALE

Visto quanto ampiamente indicato in precedenza ritengo che il valore venale sia inferiore a quello reale e indicato in:

Fr. 15'000.--

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

Dichiaro di cedere all'ufficio di esecuzione il diritto d'autore per quanto riguarda la pubblicazione del rapporto peritale.

Distinti saluti

Ing. F. Mordasini

