M.M. no. 33 concernente la commutazione dell'uso da bene amministrativo a bene patrimoniale e l'alienazione dei fondi ai mappali nr. 5515 e 5516 RFD-Locarno, nonché l'acquisto del fondo al mappale nr. 1958 RFD Locarno.

Locarno, 2 novembre 2017

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egregio Signor Presidente, Gentili Signore e Egregi signori Consiglieri Comunali,

Premessa

I mappali nr. 5515 e 5516 RFD Locarno

Con il MM85 del 27 agosto 1985 il Municipio sottoponeva al Legislativo la concessione di 3 diritti di superficie in zona Peschiera, segnatamente per l'edificazione di stabili destinati ad alloggi a pigione moderata, rispettivamente per la realizzazione di quello che già a suo tempo era chiamato Palazzetto FEVI. Il tutto rientrava nel contesto di una politica di concessione di terreni per scopi diversi, laddove il Comune non riteneva di disporre di risorse e di competenze adeguate. Si pensi alla realizzazione dell'autosilo di Largo Zorzi, oppure alla costruzione dei campi da tennis coperti alla Morettina.

Il messaggio venne parzialmente approvato nella seduta del Consiglio Comunale del 4 novembre 1985, con l'esclusione del FEVI, per motivi legati al progetto edilizio in quanto tale. Il sostegno del Legislativo alla creazione di alloggi sussidiati fu unanime, tuttavia, il 10 marzo 1986 venne presentato il MM91 che contemplava nuovamente la proposta di concessione del diritto di superficie a favore dell'associazione FEVI, rispettivamente che modificava l'estensione delle superfici concesse alla Cassa pensione dei dipendenti comunali della Città e alla Società di Mutuo Soccorso Maschile (SMSM) per gli stabili abitativi. Anche in questo caso il messaggio fu approvato all'unanimità.

Ricordiamo che in quel periodo la zona della Peschiera non disponeva di una pianificazione consolidata ed era in corso l'allestimento di un piano di quartiere che per motivi vari non è sfociato in una modifica di Piano Regolatore che avrebbe permesso di dare all'intero comparto un assetto ben definito. L'aumento della superficie concessa rispondeva quindi alle necessità scaturite dallo sviluppo del progetto edilizio in quanto tale, segnatamente per ciò che concerne l'inserimento dell'autorimessa interrata, successivamente realizzata.

I due atti notarili vennero siglati in data 8 luglio, rispettivamente 21 settembre 1988. La scadenza dei due diritti di superficie, concessi in forma gratuita, è quindi fissata per il 2038, con facoltà di rinnovo. Pur essendo stati realizzati congiuntamente, gli stabili sono gestiti in forma separata dai due enti beneficiari del diritto di superficie, con modalità e condizioni finanziarie (affitti) ben distinte. A questo proposito, la SMSM nel 2009 aveva già interpellato il Municipio di Locarno per valutare l'ipotesi di una cessione del fondo base, in modo da permettere loro di ridurre il gravoso onere di ammortamento fissato dalla banca creditrice, liberando così delle risorse da destinare ad altri progetti d'interesse pubblico. Le trattative intercorse non erano giunte a buon fine, poiché in quel momento il Municipio non aveva ritenuto corretta la cessione di una superficie del genere inserita in una proprietà comunale di alcune decine di migliaia di metri quadrati.

Il tema si è ripresentato alla fine dello scorso anno, sempre su iniziativa della SMSM che sta sviluppando un nuovo progetto sociale. Il Municipio ha quindi ritenuto di entrare nel merito, ma includendo nella trattativa anche l'area concessa in diritto di superficie alla Cassa pensione dei dipendenti comunali, così da disporre di una suddivisione dei fondi congruente con i documenti pianificatori in fase di affinamento. L'impegno in ambito sociale della SMSM è noto. Desideriamo rilevare il fatto che in caso di un suo scioglimento il Comune sarebbe beneficiario dei beni di proprietà di quest'ultima e che l'operazione descritta con il presente messaggio ha per la SMSM anche lo scopo di finanziare la casa per famiglie in difficoltà che sarà ubicata in via Vallemaggia, all'interno dello stabile che ospitava il ristorante In Selva.

I rapporti peritali, allegati al presente messaggio, hanno successivamente permesso di trovare un accordo definitivo sul prezzo di vendita, considerando una serie di fattori che verranno spiegati nei punti successivi.

Il mappale 1958

Negli anni '30 del secolo scorso la Città si è trovata confrontata con il paventato rischio di trasferimento della sede degli "Uffici Postali, Telefoni e Telegrafici" in un altro Comune della zona, in assenza di alternative valide all'edificio che li ospitava fino a quel momento. Dopo lunghe trattative, si è giunti nel 1943 alla sottoscrizione di un accordo per la cessione gratuita dal Comune alla Confederazione del terreno che fino a quel momento era definito "Giardino dei platani", dove ha ancora sede l'attuale ufficio postale.

Contestualmente a questo accordo, la Città aveva anche deciso di concedere, sempre a titolo gratuito, un terreno di ca. 3000 mq che in quel momento si trovava in fondo a via della Posta, strada della quale era previsto il prolungamento fino alla foce del fiume Maggia.

Come si legge dall'atto notarile "detto terreno sarà destinato alla costruzione di autorimesse e depositi per i servizi postali, telegrafici e telefonici". Oramai da diversi anni La Posta ha trasferito altrove autorimesse e depositi ed attualmente il sedime accoglie la sede delle Dogane svizzere ed un'autofficina privata.

Nell'ambito del completamento del Piano regolatore del Settore 4 e dell'allestimento del Piano viario cittadino, per questo terreno, già ora soggetto ad un vicolo per attrezzature pubbliche, si è pensato all'inserimento di un parcheggio pubblico di 80 posti auto, a supporto delle attività della zona, segnatamente al polo sportivo dello stadio del Lido e delle aree di svago limitrofe.

Stante queste premesse, il Municipio ha preso contatto con i responsabili di Posta Immobili Management e Servizi SA, per avviare delle trattative relative all'acquisizione del fondo da parte del Comune, vista la sua posizione strategica anche in relazione all'adiacente comparto

ex-macello ed ex-gas, per il quale è appena stata avviata la procedura di Mandato di studio in parallelo (MSP) per il concetto di sviluppo del quartiere.

Dopo l'allestimento di una perizia condivisa tra il Comune e La Posta, vi sono stati ulteriori contatti a vari livelli per giungere infine ad un accordo sulle modalità e sul prezzo di acquisto, ritenuti determinati vincoli di cui si dirà in seguito.

La cessione dei mappali nr. 5515 e 5516 RFD-Locarno

Aspetti pianificatori

La zona della Peschiera è caratterizzata da una situazione pianificatoria anomala, legata alla mancata approvazione di quest'area del PR-SE4 nel 2004, da parte del Consiglio di Stato. Senza voler ripercorrere l'intero iter, vale la pena di ricordare che il problema era strettamente connesso con un progetto di riorganizzazione delle superfici boschive che toccava marginalmente questo comparto. La proposta di riassetto pianificatorio per la parte non approvata del PR-SE4 è stata inoltrata per esame preliminare al Dipartimento del Territorio nel dicembre 2015: la risposta dipartimentale giungerà. Per il comparto Peschiera, la soluzione prospettata non si discosta molto da quella elaborata già negli anni '90.



L'estratto del relativo piano di azzonamento qui rappresentato, evidenzia con la lettera C l'area occupata dagli stabili esistenti e le assegna la destinazione di Residenza- Alloggi a pigione sostenibile, con una SUL massima riferita a quella già esistente. In sostanza, viene confermato quanto già presente al momento. Possiamo quindi partire dal presupposto che nel prossimo futuro non sono previsti cambiamenti significativi all'assetto attuale dei fondi. In buona sostanza, i fondi di cui si propone l'alienazione sono gli unici in questo comparto che non sono destinati ad attrezzature o edifici d'interesse pubblico.

Considerati comunque gli aspetti e le finalità pianificatori qui indicati, si ritiene utile costituire a favore del Comune e al momento dell'alienazione di detti fondi di rispettivi diritti di prelazione ordinario e meglio come viene indicato al capitolo "aspetti giurdici".

La perizia

Come anticipato, il Municipio ha assegnato ad uno studio specializzato il compito di valutare il prezzo di mercato di questi due fondi. La superficie in gioco è di mq 3459 per il mappale nr. 5515 RFD-Locarno e di mq 959 per il mappale 5516 RFD-Locarno.

Il metodo di calcolo adottato per questa stima peritale ha dovuto tenere conto della particolarità degli oggetti e segnatamente:

- Ci si trova in un regime di Diritto di superficie (DS), avente ancora una durata residua di 21 anni;
- Il DS è stato concesso per 50 anni a titolo gratuito;
- Nel contratto si prevedeva che per la riversione, a scadenza, ci si basasse sui costi d'impianto dedotti sussidi e ammortamenti, senza però definire la data di riferimento per il calcolo dei costi;
- Il contratto sottoscritto fissava espressamente l'impegno a fissare degli affitti "contenuti" rispetto al mercato, secondo il principio in auge a suo tempo della pigione moderata.

Accanto a questi aspetti, si considera ovviamente il grado di vetustà degli edifici, ma soprattutto la metodica applicata di regola al momento attuale, fondata sul valore di reddito dell'immobile.

Ne risulta che il valore stimato, secondo il principio del "value in use" o "valore d'uso", è inevitabilmente inferiore al valore di mercato, in assenza dei condizionamenti descritti in precedenza. Non è neanche applicabile, poiché non realistico, quello che potrebbe essere il valore alle condizioni del contratto di DS, segnatamente per quanto concerne i termini di riversione.

In definitiva, il "valore d'uso" è quello che tiene maggiormente conto delle effettive condizioni di mercato per un oggetto caratterizzato da una serie di elementi particolari come questo. Il perito ha dovuto fare anche un apprezzamento legato alle differenti dimensioni dei due fondi, dove generalmente quello più grande presenta dei valori più bassi, ma anche alla differente politica degli affitti, dove la SMSM applica degli importi inferiori, a parità di unità abitativa. Ne sono risultati dei valori di stima praticamente identici per ambedue gli oggetti.

Ci sembra corretto da ultimo osservare che il perito considera lo standard degli edifici di livello medio, con appartamenti spaziosi e luminosi. Il loro stato attuale è accettabile e appaiono ben curati. Quali interventi significativi a breve e medio termine indica la sostituzione della centrale termica e il risanamento di balconi e facciate.

Aspetti giuridici

Attualmente i fondi sono classificati quali beni amministrativi e quindi viene richiesta la loro commutazione in beni patrimoniale, per poi procedere alla vendita.

Nel rogito dovremo inoltre tenere conto dei seguenti elementi, condizione per l'approvazione delle due vendite previste, di cui si chiede pertanto pure l'approvazione da parte di questo consesso e inseriti nel dispositivo alla fine del presente messaggio (v. anche piano allegato):

• Costituzione a favore del Comune di rispettivi diritti di prelazione ordinari (il prezzo da corrispondere sarà quello che il futuro terzo acquirente si sarà impegnato a pagare; v. un esempio il recente esercizio del diritto di prelazione per l'acquisto dell'Autosilo

Largo Zorzi). Ritenuti i tempi decisionali lunghi nel caso in cui si volesse in futuro esercitare tali diritti di prelazione, sottoposti ad approvazione del legislativo comunale, è giudizioso prevedere un termine di almeno 6 (sei) mesi per fare valere tale diritto (malgrado l'art. 216e CO che tratta di tale aspetto sembri indicare un termine fisso di tre mesi non modificabile, la dottrina maggioritaria ammette una tale possibilità di prolungo del termine). Inoltre, l'Istituto di previdenza dei dipendenti del nostro Comune ha chiesto di inserire nel contratto di compravendita della particella 5515 una clausola, di natura obbligatoria, di rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione in occasione di un'eventuale prima cessione di immobile e terreno ad un fondo d'investimento immobiliare, in cambio di quote di partecipazione. Si tratta infatti di un opzione attualmente allo studio del Consiglio d'Amministrazione, per ottimizzare la gestione del loro patrimonio immobiliare.

- La servitù prediale a favore del mappale nr. 5515 per lo spazio occupato dalla rampa di accesso alla loro autorimessa sul fondo comunale al mappale nr. 4904;
- Il diritto di passo pubblico, veicolare e non, lungo la strada che fronteggia gli edifici;
- Il diritto d'uso pubblico della parte di fondo attualmente occupata da una parte degli stalli di parcheggio in superficie;
- Il diritto d'uso pubblico per mantenere il centro per la raccolta differenziata dei rifiuti (vedi piano allegato);
- Il diritto di sporgenza sotterranea e i diritti di predisposizione di pozzi di fuga/aerazione/ispezione per la futura edificazione del parcheggio pubblico interrato.

Quest'ultimo elemento deriva dal fatto che il Municipio ha inserito nel Piano della viabilità la trasformazione in autosilo interrato dell'attuale parcheggio in superficie davanti al FEVI, con l'intenzione di trasformare in una vera piazza quest'area che con il passare degli anni ha assunto una funzione sempre più importante quale punto d'ingresso al FEVI ed agli altri edifici d'interesse pubblico (CPI, sede SALVA) che vi si affacciano. Visto che il fondo oggetto del DS sporge di 2,5 metri circa oltre il perimetro dell'autorimessa interrata, il Municipio ritiene che sarebbe utile riservarsi la possibilità di edificare il nuovo autosilo a ridosso della struttura esistente. Sarà ovviamente il progetto a definire nel dettaglio tale eventualità.

Aspetti finanziari

Le trattative avviate con i due enti beneficiari dei diritti di superficie ha portato alla fissazione di prezzo di fr. 1'012.--/mq per ambedue i mappali. Ambedue gli enti hanno quindi già formalizzato il loro accordo per l'acquisto dei fondi. Ne consegue un prezzo di vendita di:

- Fr. 970'160.—per la particella nr. 5516 RFD Locarno
- Fr. 3'500'508.—per la particella nr. 5515 RFD Locarno

Il Municipio ritiene che i costi connessi con la transazione immobiliare (spese notarili e di RF) siano a carico, come d'uso, del compratore. In tal senso, non è contemplato alcun costo per la cessione dei fondi.

Il Municipio ha deciso di destinare l'utile contabile derivante da questa operazione, pari a fr. 4'467'347.- (prezzo di vendita totale fr. 4'470'668.- dedotto il valore contabile a bilancio di fr. 3'321.-), ad un ammortamento supplementare della sostanza ammortizzabile.

L'acquisto del mappale 1958 RFD Locarno

Aspetti pianificatori

Il terreno, di proprietà de La Posta, è inserito nella Scheda grafica nr. 2 del PR-SE4, detta Zona dell'Isolino. In questo caso, contrariamente a quanto avvenuto con il comparto citato in precedenza, si tratta di una parte del Settore 4 del nostro piano regolatore che è stata regolarmente approvata dal Consiglio di Stato nel 2001. Il mappale nr. 1958, l'unico a non appartenere al Comune in quest'area strategica, fa parte del Comparto B2, destinato ad attività sportive. In effetti, a prescindere dal suo attuale utilizzo, esso è ben integrato nella grande superficie che ospita lo stadio del Lido ed i campi esterni. Appare quindi logico che ci sia un'integrazione a livello di contenuti, vista l'importanza di questo polo sportivo per tutta la regione.

Tuttavia, il Municipio, con la revisione del Piano regolatore attualmente in corso, ha ritenuto che il sedime fosse adatto anche per accogliere una struttura di parcheggio pubblico che va a servire sia l'area sportiva e di svago del Lido, sia le aree circostanti, non da ultimo il comparto ex-macello-ex-gas, oggetto in questo periodo del Mandato di studio in parallelo volto a ridefinirne l'assetto pianificatorio. Del resto, il calcolo del fabbisogno di posteggi su suolo pubblico, allestito dallo studio d'ingegneria Francesco Allievi e presentato dal Municipio lo scorso anno, evidenzia in modo palese un saldo fortemente negativo nel bilancio degli stalli di parcheggio nel comparto in questione.

Si può quindi affermare che l'acquisto del fondo si concilia pure perfettamente con la politica del traffico fermo che la Città sta perseguendo in questi anni, creando una rete di strutture di parcheggio che favorisce il successivo recupero di spazi pubblici pregiati.



L'estratto del Piano di azzonamento mostra chiaramente le relazioni precedentemente citate, con particolare riferimento alla funzione pubblica del comparto. In aggiunta si può ricordare la vicinanza con le altre aree di svago del Bosco Isolino e della riva del lago. La struttura,

destinata ad ospitare 80 posti auto, andrà quindi a sopperire in parte al saldo negativo citato in precedenza, ma sarà ovviamente integrata in modo da mantenere il più possibile la fruizione per attività sportive, in connessione con i terreni circostanti.

La perizia

La perizia è stata commissionata da La Posta, di concerto con la Città, ad uno specialista del ramo che ha effettuato l'analisi partendo dal presupposto che determinante per il sedime in questione è il valore di reddito attuale e non quello reale totale, legato alle dimensioni della particella, avente una superficie di 3001 mq, e alle strutture che vi sorgono: si tratta di edifici risalenti agli anni '50, senza alcun pregio particolare, il cui valore peritale, considerato il grado di vetustà e le condizioni di mantenimento, ammonta a ca. 1,6 Mio. Il terreno è invece stimato a fr. 360.--/mq. Vi sono poi alcune costruzioni accessorie e costi secondari per un totale che ammonta a fr. 2'995'700.--.

Per il valore di reddito, il perito ha invece considerato i contratti di affitto in essere, segnatamente quello con l'Amministrazione federale delle dogane e, in misura secondaria, con un privato che gestisce un'autofficina. In tal senso, la costruzione è qualificata quale complesso commerciale, con un reddito interessante per rapporto alla superficie disponibile dei locali. Il valore ammonta dunque a fr. 1,7 Mio.

Va detto che il perito ha pure considerato l'iscrizione del fondo nel catasto cantonale dei siti inquinati o potenzialmente tali, con la classificazione OSiti di "sito inquinato che non deve essere né sorvegliato né risanato".

Aspetti giuridici

Rispetto al valore peritale di 1,7 Mio indicato in precedenza, il Municipio, dopo le trattative intercorse, ha convenuto con i dirigenti de La Posta un prezzo netto d'acquisto di fr. 1,6 Mio, con una serie di condizioni che possono essere così riassunte:

- Il Comune diviene proprietario del fondo nelle condizioni di fatto in cui si trova, senza alcun impegno da parte de La Posta di smantellare strutture o impianti esistenti;
- Il Comune si assume qualunque eventuale costo connesso con la tematica del presunto inquinamento del fondo. Va detto che il catasto cantonale considera di base tutti i terreni dove è stata svolta un'attività di officina/stazione di benzina, indipendentemente dall'effettiva presenza di sostanze inquinanti nel sottosuolo. In tal senso, il Municipio ritiene che non vi sia a priori un problema effettivo connesso con questa tematica:
- Il Comune riprende in toto diritti e doveri dei contatti d'affitto rinnovati di recente con gli attuali inquilini, con scadenza a marzo 2023. Nel caso di una disdetta anticipata, sarà quindi il Comune ad assumersi i relativi oneri, non da ultimo ricercando una soluzione alternativa per le attività presenti. Anche se un periodo di 5 anni può apparire particolarmente lungo, sappiamo benissimo che il consolidamento dei nuovi atti pianificatori attualmente in elaborazione e la successiva progettazione dei nuovi contenuti pubblici richiederà tempi analoghi alla durata dell'affitto.

Aspetti finanziari

Come già anticipato, il prezzo di acquisto concordato con i responsabili del settore immobili de La Posta è stato fissato a fr. 1,6 Mio. A questi si aggiungono gli oneri del trapasso, solitamente a carico dell'acquirente.

In ragione dei contratti d'affitto in essere, il Municipio aveva anche valutato l'eventualità di optare per un diritto di compera per un valore di 1,1 Mio, da esercitare unicamente alla scadenza dei suddetti affitti. Ci siamo però resi conto che, a prescindere dalla necessità di chiarire alcuni aspetti giuridici legati a questa opzione, l'acquisto diretto in questo momento specifico appariva più interessante, visti gli attuali tassi di mercato. Inoltre, acquisendo il contratti summenzionati, possiamo contare su introiti annuali, secondo i dati della perizia, di ca. fr. 134'000.--. Balza subito all'occhio il fatto che tali entrate, garantite dai contratti d'affitto quinquennale, coprono abbondantemente gli oneri di acquisto e di gestione del fondo, a tutto vantaggio delle casse del Comune. Si tratta quindi di un'operazione con un ritorno positivo in termini sia finanziari, sia strategici.

Conclusioni

Negli ultimi anni il Municipio ha modificato significativamente la propria politica in materia di proprietà fondiarie, svincolandosi da stereotipi consolidati sulla vendita o l'acquisizione di beni immobili. Infatti, se in passato si partiva unicamente dall'assunto di non vendere (o svendere) le proprietà pubbliche, limitando in ogni caso al minimo anche i nuovi acquisti, il punto di partenza ora è dato da un'analisi dell'utilità del mantenimento di un terreno o di un edificio per perseguire gli scopi che l'ente pubblico si prefigge. Alla base vi deve perciò essere una strategia di sviluppo che indirizzi le scelte dell'Esecutivo e del Legislativo.

Non a caso quindi negli ultimi anni abbiamo acquisito fondi o strutture che servono a sviluppare le varie politiche del Comune (quella turistica, piuttosto che quella sulla mobilità ed i trasporti). Nel contempo, questo principio ci ha portati anche alla vendita o alla concessione di diritti di superficie per quegli oggetti dove il Comune non ha interesse ad operare in prima persona, vuoi perché non rientra nelle strategie adottate, vuoi perché il tema ha una valenza tale da richiedere il coinvolgimento di altri enti e realtà. Visto che tutti e tre gli oggetti in discussione con il presente messaggio hanno come finalità il perseguimento di questa strategia, il Municipio ha ritenuto corretto presentarveli all'interno di un unico documento.

Siamo convinti che il vostro Legislativo continuerà a condividere con il Municipio le scelte strategiche sviluppate in questi ultimi anni.

Visto quanto precede, vi invitiamo a risolvere:

- 1. E' autorizzata la modifica della classificazione da bene amministrativo a bene patrimoniale delle particelle no. 5515 e 5516 RFD Locarno, ai sensi dell'art. 13 lett. h) LOC e art. 9 lett. h) del Regolamento comunale;
- 2. E' autorizzata la vendita della particella no. 5515 RFD Locarno all'Istituto di previdenza professionale dei dipendenti del Comune di Locarno al prezzo di fr. 3'500'508.--, con costituzione di un relativo diritto di prelazione ordinario a favore del Comune di Locarno con termine di esercizio minimo di 6 mesi, una clausola di natura obbligatoria, di cui al punto 4 di questo dispositivo, e costituzione delle servitù come ai punti 5, 6, 7, 8 e 9 di questo dispositivo e a relativo Piano di

- situazione allegato. L'utile contabile derivante, pari a fr. 3'497'931.-, sarà contabilizzato come "utile per vendita terreni" nella categoria 424 e, in seguito come "ammortamento supplementare dei beni amministrativi" nella categoria 332;
- 3. E' autorizzata la vendita della particella no. 5516 RFD Locarno alla Società di Mutuo Soccorso Maschile, Locarno, al prezzo di fr. 970'160.--. con costituzione di un relativo diritto di prelazione ordinario a favore del Comune di Locarno con termine di esercizio minimo di 6 mesi e costituzione delle servitù come ai punti 6, 7 e 9 di questo dispositivo e a relativo Piano di situazione allegato. L'utile contabile derivante pari a fr. 744.- sarà contabilizzato come "utile per vendita terreni" nella categoria 424 e, in seguito, come "ammortamento supplementare dei beni amministrativi" nella categoria 332;
- 4. E' autorizzato l'inserimento nel contratto di compravendita della particella 5515 di una clausola, di natura obbligatoria, di rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione da Parte del Comune di Locarno, in occasione di un'eventuale prima cessione di immobile e terreno ad un fondo d'investimento immobiliare, in cambio di quote di partecipazione;
- 5. E' autorizzata la costituzione di una servitù prediale a favore del mappale no. 5515 e a carico del mappale no. 4904 per lo spazio occupato dalla rampa di accesso alla loro autorimessa;
- 6. E' autorizzato il diritto di passo pubblico, veicolare e non, lungo la strada che fronteggia gli edifici;
- 7. E' autorizzato il diritto d'uso pubblico della parte di fondo attualmente occupata da una parte degli stalli di parcheggio in superficie;
- 8. E' autorizzato il diritto d'uso pubblico sul mappale no. 5515 per mantenere il centro per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- 9. E' autorizzato il diritto di sporgenza sotterranea e i diritti di predisposizione di pozzi di fuga/aerazione/ispezione per la futura edificazione del parcheggio pubblico interrato;
- 10. E' autorizzato l'acquisto della particella no. 1958 RFD Locarno comprendente la ripresa dei contratti di locazione in vigore;
- 11. E'concesso un credito di fr. 1'600'000.-- per l'acquisto della particella nr. 1958 RFD Locarno. Il credito sarà iscritto al conto no. 500 "terreni non edificati";
- 12. E' concesso un credito di fr. 12'000.-- per le spese amministrative connesse all'acquisto della particella nr. 1958 RFD Locarno. Il credito sarà iscritto al conto 589.10."Altre spese riattivate";
- 13. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC i crediti decadono se non utilizzati entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima,

-	• •		•	•	•
Per	11	M	unic	11	010

Il Sindaco: Il Segretario:

ing. Alain Scherrer avv. Marco Gerosa

Allegati: Perizie relative alle particelle nr. 5515, 5516 e 1958 RFD Locarno

Piano di situazione particelle nr. 5515 e 5516 RFD Locarno

Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione.

Valutazione immobiliare

"value in use"

Immobili da reddito in DS

a 6600 Locarno



Istituti di Previdenza Professionale dei dipendenti del comune di Locarno

Fondo e luogo: Particella 5515 DS e 5518

Locarno

Giorno di riferimento: 27.02.2017

Il valutatore: Stefano Lappe

Master in advanced studies MAS REM "Real Estate Management" (FHSG) Fiduciario immobiliare (amministrazioni, vendita, stime, docente SUPSI)

CH 6600 Locarno, Via Ospedale 10, 091 751 22 21, info@immobiliare-sl.ch





INDICE

Scheda riassuntiva	Pagina	3
Dati iniziali dell'oggetto di stima	Pagina	4
Metodica di valutazione	Pagina	5
Qualifica posizione e oggetto	Pagina	6
Informazioni, descrizione	Pagina	7
Superficie (m2) e volumi (m3)	Pagina	7
Costi di costruzione, accantonamenti	Pagina	8
Valori locativi	Pagina	9
Tasso di capitalizzazione	Pagina	10
Valore di reddito, valori forfettari	Pagina	10
Valore del terreno	Pagina	11
Valore reale	Pagina	11
Valore venale (valore di mercato)	Pagina	12
Valore di confonto	Pagina	12
Valore del Diritto di superficie	Pagina	13
Fotografie	Pagina	14
Disclaimer	Pagina	15
Allegati	Pagina	16
, o yati	i agiila	.5

Spiegazione dei simboli (usati nella stima)

Qualifica	Definizione	Valore	Simbolo			
(I valori vanno da un massimo di "4" al minimo "1" e sono indicati con simboli differenti)						
	Ottimo	4	1			
	Buono	3	21			
	Scadente	2	21			
	Pessimo	1	•			

SCHEDA RIASSUNTIVA					
	INDIRIZZO		Via Comune	Via alla Peschiera 1,3,5 6600 Locarno	
	PROPRIETARIO		Nomi	Vedi Pagina	4
	REGISTRO FONDIARIO		Comune Fondo Nr. Superficie	Locarno 5515 DS 3459	e 5518 _{m2}
	CRONOLOGIA		Anno costr. Rinnovo	1988	(stimato)
	INFORMAZONI		Immobile	Immobili da	reddito in DS
	QUALIFICA		Regione Posizione Qualità immobile Rischio / Chance	↑ ३ ३ ३	(qualità e attratività) (immobile) (stato attuale) (futuro)
	SUPERFICI E VOLUMI		Superficie SN Volume	4'374 21'900	m2 m3
	COSTI DI COSTRUZIONE		CCC 2 - 5	14'411'250	CHF
	VETUSTÀ ATTUALE		Deprezzamento	4'110'248	CHF
	VALORE LOCATIVO		Affitti possibili	734'736	CHF
	TASSO D'INTERESSE		Base (netto) Costi (tutti) Capitalizzazione	2.96% 1.52% 4.48%	(lorda)
	VALORE DI REDDITO		Reddito / tasso	16'408'043	CHF
	VALORI FORFETTARI		Attesa affitti nuovi Altro	0	CHF CHF
	VALORE VENALE (intero)		Arrotondato	<u>12'300'000</u>	CHF
"value in use"	VALORE VENALE (immobile)	5518-DS	Beneficiario DS	8'791'779	CHF
	VALORE VENALE (terreno)	5515	Fondo concesso	<u>3'506'016</u>	CHF
	RENDIMENTO LORDO			5.97% (attuale) Swiss Valuation Standard Stefano Lappe Via Ospedale 10 CH 6600 Locarno info@immobiliare-sl.ch	
	STANDARD DELLA STIMA VALUTATORE				

	Stima	a immobiliare SL			
DEFINIZIONE	Immobili da	a reddito in			
	DS				
INDIRIZZO	Via alla Pesc	hiora 1 2 5	11	TO BE THE	
INDINIZZO			Will I	1 3 9	
	6600 Locarr	10		7 7 2 0	1
PROPRIETARIO/I	Istituti di Previdenza		Total State		
	Professionale				Charles .
	dipendenti d	ei comune			
	di Locarno				
MANDATO	Incarico ricevuto da		Municipio di	i Locarno (In	g. Engelhardt)
	Scopo della valutazione		Valore d'uso	•	,
	Data del sopralluogo		27.02.2017		
	Validità del rapporto		6 mesi	al massimo	
	Presenti al sopralluogo			gnora Vitali	
			1 1 1 1	<u> </u>	
ESTRATTO REGISTRO	Comune		Locarno		
	Particella/e		5515 DS	numero	e 5518
	Superficie		3459	m2	
	Servitù, mensioni,		Diritto di su	perficie (par	rt. 5518)
	Valore stima (cantonale)			•	·
PIANO REGOLATORE	Zona			AP - R5	
	Osservazioni		IS = 1.0 IO	= 30 % h	n = 16.5 (g)
TERRENO	Supplementare (in esubero)		Questo fondo NON dispone di terreno in esubero.		
	Il terreno complementare (nec	•		•	
	di conseguenza nel valore vena Solamente terreno supplement		•		
	separatamente, potrebbe creai				ie o vendibne
DARTICOL ARITÀ	() () () ()		\	T	5 11
PARTICOLARITÀ	(catasti specifici)		Verificato		Problema
	Zona di pericolo (PZP)		Si		No
	Inquinamento (OASI)		SI	T	No
	Radon (gas radioattivo)		Si		No
	Catasti specifici vengono solo	consultati qua	ndo c'à il dubbie	a cha natrabba	ro ossarci dai
	fattori incisivi sul valore. Il gas	•			
	3		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
	Motore di ricerca per Comune	(stato 2013)			
		Cantone : Ticino		Rischio radon	
	Numero di abitanti	Comune : Locarno 15185		basso	
	Numero di edifici Edifici misurati Media aritmetica		Bq/m³	medio	
	Massimo Superiore a 200 Bq/m ³ Superiore a 400 Bq/m ³	16041 18.1 6.6		elevato	
	Superiore a 400 Bq/m ³ Superiore a 1000 Bq/m ³ Rischio radon Area	1 medio			
		schio radon: è attualmente in o	corso una nuova valutazione		

METODICA DI STIMA

Spiegazione e motivazione della metodica adottata per questa valutazione Esistono diverse possibilità per valutare un fondo in DS e analizzando l'oggetto in questione e il contratto di DS del 1988 pare sensato stimare il tutto secondo criteri di mercato attuali e non come indicato nel contratto. Il contratto del 1988 stabiliva per la riversione (a scadenza) come base "i costi d'impianto dedotti sussidi e ammortamenti", ovvero dei valori "discutibili". Non è infatti chiaro se si parla di "costi di costruzione del 1988" o di quelli validi il giorno della riversione. È discutibile se gli ammortamenti realmente non eseguiti sono da paragonare alla vetustà al momento della riversione? In ogni caso, è una metodica che non tiene conto dei fattori economici oggi fondamentali in una stima (l'oggetto "vale quanto rende"). Questo è il ragionamento dei "tipici acquirenti" al giorno d'oggi. La metodica usata tiene conto dei rendimenti realistici per l'oggetto (tenendo conto degli affitti "moderati" richiesti espressamente dal committente), di un tasso di capitalizzazione giustificabile oggi, della vetustà attuale e dal teorico stato alla scadenza dei 50 anni del contratto, nonchè di una riversione all' 80 % del valore di mercato (usuale in contratti di DS odierni è un valore tra il 70% e il 90 %). Una verifica del valore del fondo si può fare semplicemente "scontando" il prezzo giustificato di mercato attuale e il valore dovrebbe essere vicino a quello ottenuto nella stima (l'attesa di ancora 21 anni per avere di nuovo il fondo a disposizione, lo svaluta di molto). Il valore stimato è il "value in use", ossia un valore per uno specifico tipo d'utente, come richiesto dal committente. Non rispecchia il mercato "libero" (indicato in verde sulla tabella allegata).

QUALIFICA FPOSIZIONE	(distanze e presenza)	Posizione generale per abitanti della zona		
Macro	Regione (qualità, richiesta)			
	Generale (scuole, posta)	1	In vicinanza immediata	
	Commerci (negozi, ristor.)	₹ I	Nelle vicinanze	
	Mezzi pubblici (FFS, Bus)	7 1	Nelle vicinanze	



Micro	Posizione immobile	2	Medio
	Immissioni (aria, fonico,)	₹ I	OK, poche
	Vista (panorama, lago)	₹ I	OK, vista sulla zona circostante
	Raggiungibilità (auto, piedi)	₹ I	Buona
	Vicinato (qualità, standing)	2	Quartiere abitativo medio-basso
	Opportunità future (zona)	21	Richiesta buona per l'immobile



QUALIFICA 1 OGGETTO	(costruzione in generale)				
	Tetto	A falde, sembra OK (stato 1988)			7
	Facciate	OK, ma balco	ni da risanar	re e	•
	Finestre/serramenti	Metallo, OK r	na del 1988		2
	Tubature	OK, ma del 8	8 (sistema co	on silicati)	2
	Impianto elettrico	OK, ma del 1	988		27
	Riscaldamento	Olio, vetusto	, 1988 (per 2	2 particelle)	Ψ
	Efficienza energetica	Bassa (standa	ard 1988)		2
	Materiali	OK, costruzione massiccia			27
	Giardino	OK, piccolo			A
	Posteggi	a sufficienza in autorimessa		ssa	27
UALIFICA 2 OGGETTO	(interni)				
	Cucina	OK, ma del 8	8		2
	Bagno/i	OK, ma del 8	8		2
	Camere	OK, pavimen	to in legno		77
	Sala	OK. Pavimen	to in legno		27
	Cantina	OK, asciutte			27
	Suddivisione	Buona suddiv	risione dei lo	cali	1
	Metratura	Ampi spazi e	m2		1
	Materiali	Mediocri con	molti segni d	di usura	

INFORMAZIONI	In generale	Case d'appartamenti da pigione moderata, terre superficie.		
	Anno di costruzione 1988			
	Anno di rinnovo	mai	2	
		11 5/65 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		

DESCRIZIONE COMPLETA

3 case/blocchi d'appartamenti (collegati a una quarta casa identica ma di altri proprietari, impianto di riscaldamento in comune) a pigione moderata con un totale di 54 appartamenti (18 x 2 locali, 18 x 3 locali, 18 x 4 locali) in posizione relativamente centrale e tranquilla a Locarno. Standard medio, appartamenti spaziosi e luminosi, sicuramente "facili" da affittare anche incrementando gli affitti del 10 % (ancora considerabili "a pigione moderata" come richiesto nel contratto di DS). L'immobile dispone di una grande autorimessa (sufficiente), un grande posteggio coperto per le biciclette e 2 locali hobby per gli inquilini. Lo stato attuale è tuttora accettabile, le case sono curate. A corto termine bisogna sostituire l'intera centrale termica in cantina (in comune per i 4 blocchi) e a medio termine bisognerà risanare alcune altre parti importanti (balconi, facciate, finestre, l'interno degi appartamenti). Lo standard energetico non è sufficiente (isolazione facciate, tetto, finestre e la produzione energetica). Questi risanamenti renderebbero giustificabili aumenti di pigione e garantirebbero una sostenibilità economica, ecologica e sociale di questi immobili (oggi sempre più importante e richiesta). Il contratto del "diritto di superficie" allegato è una delle basi della valutazione ma i criteri "di mercato" e le premesse del committente (affitti invariati) incidono maggiormente.

SUDDIVISIONE + M2

ca. SIA 416	Tot. App.		m2/app.	Totale m2
	18	App. da 2.0 locali a m2	55.5	999
	18	App. da 3.5 locali a m2	83.5	1503
	18	App. da 4.5 locali a m2	104	1872
TOTALE	54	(n. app)	SN	4374

La superficie abitable (affiitabile o vendibile SIA 416) è calcolata in base a piani o a una veloce misurazione approssimativa. Terrazze al $50\,\%$

(circa) SIA 416

21900 m3

Il volume dell'edificio (o degli edifici) è calcolato molto approssimativo dai piani esistenti, da dati del sommarione o da una veloce misurazione. Questo dato serve unicaemente per il calcolo dei costi di costruzione.

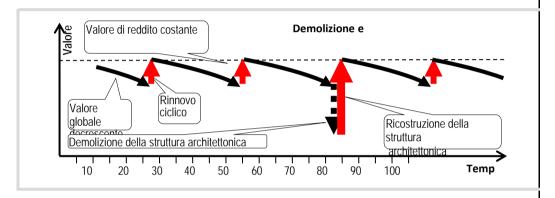
COSTI DI COSTRUZIONE	(stima approssimativa)	Vedi tabella allegata		Totale
	TOTALE COSTI CCC 2-5	nel 2017	CHF	14'411'250

I costi di costruzione sono valutati in base ai volumi (approssimativi) e ai costi presunti di una ricostruzione simile e servono qui di seguito per il calcolo della vetustà.

ACCANTONAMENTI (incluso CCC 5) Vedi tabella allegata Accantonamenti annui TOTALE CHF 117'810

Gli accantonamenti sono indispensabili per far fronte alla vetustà futura, solo considerando questi costi annui (teorici), necessari per un rinnovo, un'immobile può essere considerato "perpetuo". Questo è il presupposto di base per una capitalizzazione all'infinito.

Grezzo 1 = struttura di base degli edifici (schelettro) | Involucro = facciate, finestre, tetto... | Installazioni = tubature, impianto riscaldamento, impianto elettrico, tecnica.... | Allestimenti = interno degli appartamenti... | Sistemazioni esterne = giardino, posteggi...





La vetustà o il deprezzamento è l'importo calcolato in base al precedente sopralluogo e ai costi di costruzione, questa somma è neccessaria oggi per rinnovare l'oggetto al 100 % (senza migliorie).

Dal valore di reddito, calcolato in seguito, bisogna dedurre la vetustà per ottenere il valore venale. Non si calcola la vetustà per la parte "grezza 1" (struttura o schelettro dell'immobile) poichè questa componente è considerata "eterna" e da non rinnovare.

DVC = durata di vita complessiva (stimata). DUR =durata utilizzo di residuo (stimato). L'importo ottenuto per ogni componente corrisponde all'investimento necessario per ripristinarne lo stato "nuovo".

Per questo immobile la vetustà attuale di CHF 4'110'000 è dovuta in parte al risanamento necessario delle parti in cemento (carbonatazione del calcestruzzo sui parapetti dei balconi e sui lati) e per l'impermeabilizzazione dei balconi. Gli altri lavori rientrano nei "normali cicli di vita" ai quali sono sottoposti gli appartamenti (cucine, bagni, pavimenti, finestre, ecc.) e gli spazi comuni (riscaldamento, lift, esterni, ecc.). Urgente è unicamente la sostituzione della centrale termica.

VALORI LOCATIVI	(affitto stim	nato teorico)	m2	Attuale mese	Futuro mese	Valore annuo
	Piano PT	4 locali	104	1'346	1'346	16'152
		3 locali	83.5	1'076	1'076	12'912
		2 locali	55.5	673	673	8'076
	Piano 1	4 locali	104	1'346	1'346	16'152
		3 locali	83.5	1'076	1'076	12'912
		2 locali	55.5	673	673	8'076
	Piano 2	4 locali	104	1'346	1'346	16'152
		3 locali	83.5	1'076	1'076	12'912
		2 locali	55.5	673	673	8'076
	Piano 3	4 locali	104	1'346	1'346	16'152
		3 locali	83.5	1'076	1'076	12'912
		2 locali	55.5	673	673	8'076
	Piano 4	4 locali	104	1346	1346	16'152
		3 locali	83.5	1'076	1'076	12'912
		2 locali	55.5	673	673	8'076
	Piano 5	4 locali	104	1'346	1'346	16'152
		3 locali	83.5	1'076	1'076	12'912
		2 locali	55.5	673	673	8'076
	TOTALE IMM	MOBILE 1	1458	18'570	18'570	222'840
	TOTALE IMM	MOBILE 2	1458	18'570	18'570	222'840
	TOTALE IMM	MOBILE 3	1458	18'570	18'570	222'840
	Autorimessa	CHF 92	59	5'428	5'428	65'136
	Post. Moto	CHF 18	5	90	90	1'080
	TOTALE			61'228	61'228	734'736
	OSSERVAZIO	ONE	Affitti non mass	simizati per vetu	stà di tipo 1	-20%
	Valore loca	tivo al m2	4374	m2 SN a	153	Fr/m2 annuo
	Affitto attu	ale al m2	4374	m2 SN a	153	Fr/m2 annuo
	I valori locati	ivi sono i redditi	(gli affitti) stin		ili (non quelli a	ttualmente

I valori locativi sono i redditi (gli affitti) stimati come possibili (non quelli attualmente ottenuti) sia dal punto di vista del "mercato immobiliare", sia per quanto consentirebbe con ogni probabilità anche la legge (C.O. e OLAL). Gli affitti non sono "a libera scelta" ma regolati da articoli di legge ben precisi. Si tiene conto dei contratti d'affitto e dei parametri richiesti nel contratto DS ("pigioni modiche").

OSSERVAZIONI (affitti)

Come richiesto dal committente, per questo specifico complesso sono stati calcolati dei valori locativi senza incrementi rispetto agli affitti attuali. In questo modo gli affitti restano molto competitivi e "di favore", perchè questo è nella filosofia della cassa pensione comunale e inoltre il Comune (tramite il contratto del DS) lo pretende (art. 6K nel contratto DS). Gli affitti di mercato sarebbero almeno il 10 % -20 % più alti per questi appartamenti. Questa valutazione sostituisce quella precedente.

CAPITALIZZAZIONE			Parte in %	Tasso	Risultato %
	Capitale Terzi		65%	2.00%	1.3000%
	Capitale proprio	Base	35%	3.00%	1.0500%
		Immobilità	35%	0.25%	0.0875%
		Regione	35%	0.50%	0.1750%
		Rischio DS	35%	1.00%	0.3500%
	TASSO NETTO (Base)			486'088	2.96%
	Costi immobile	Tipico		Costi in CHF	Costo in %
	Costi d'esercizio	(0.1 - 0.5)		14'685	0.0895%
	Rata di manutenzione	(0.4 - 1.0)		72'064	0.4392%
	Sfitto	(0.0 - 0.5)		7'351	0.0448%
	Amministrazione	(0.0 - 0.4)		36'738	0.2239%
	Accantonamenti	(calcolati)		117'810	0.7180%
	SUPPLEMENTO LORDO			248'648	1.52%
	TASSO DI CAPITALIZZAZ	IONE (lordo)		(valore locativo)	4.48%

Il tasso netto corrisponde al "costo del denaro", per il capitale terzi (banca) si calcola una percentuale tipica (per es. per casse pensioni il 50 %) al tasso odierno a medio-lungo termine (da 5 a 10 anni). Il capitale proprio equivale alla richiesta di remunerazione del tipico acquirente, tenendo conto di eventuali rischi o opportunità. Per oggetti con Diritto di Superficie le richieste sono ridotte e gli imprevisti maggiori, questo incide negativamente sul tasso (rischio). Per i supplementi di costo sono usate le percentuali tipiche di costi annui dell'immobile. Il tasso di capitalizzazione è la somma dei tassi che corrispondono a tutti i costi che crea l'immobile, espressi in %, ed è solo un tasso "interno", non è da confondere con i rendimenti (calcolati in seguito).

VALORE DI REDDITO	(non deprezzato)	734'736	4.48% = CHF	16'408'043

Il valore di reddito è la capitalizzazione all'infinito del valore locativo presunto e corrisponde al valore dell'immobile nuovo, a condizione che non ci siano altri elementi di valore positivi o negativi (vetustà, elementi forfettari).

VALORI FORFETTARI (eventuali valori + o -) Valore ΕV Quantità a CHF Attesa affitti nuovi 0 0.000 0 Altro 0 0 Altro 0 0

Non cabiando gli affitti, non ci sono valori forfettari.

VALORE TERRENO					
	Zona (edificabilità)	R5	IO = 30%	IS = 1	
	Classe di posizione (LK)	4.75	Valo	ri da tabella	LK SIV
	Costo medio in zona	da CHF	1'250	a CHF	1'800
	Correzione specifica	5%	Posizione		
	Valore del fondo	CHF	1'601		
	Terreno supplementare	m2	0	valore CHF	0

Il valore del terreno nelle valutazioni con il metodo SIV/SIREA è compreso nel valore di reddito e nel valore venale perchè chiaramente non è possibile"edificare" o ottenere un reddito da una costruzione senza che ci sia il terreno. Solamente il terreno in esubero (non necessario per la costruzione esistente) può in certi casi essere aggiunto al valore venale. Per il calcolo tramite la metodica del valore reale invece si cacola il valore di tutto il terreno.

VALORE REALE

(solo valore di controllo)				CHF
Costi di costruzione		da pagina 6		14'411'250
Valore del terreno (oggi)	3459	m2 a CHF	1'601	5'538'724
Vetusta tipo 1 (dèmodè)	-20%	da	14'411'250	2'882'250
Vetustà tipo 2 (costruz.)		da pagina 6		-4'110'248
TOTALE VALORE REALE				18'721'976

Il valore reale corrisponde al costo della costruzione odierna, sommata al costo del terreno (oggi) e poi si deduce la vetustà tecnica (tipo 2 come calcolato in precedenza) e anche la vetustà del tipo 1 (tiene conto che l'oggetto non corrisponde più al 100 % alle esigeze odierne). Il valore reale è solo un valore di confronto, raramente corrisponde a quanto sarebbe disposto di pagare un teorico acquirente. Non è un valore basato sulle opportunità future, non tiene conto del DS e neanche degli affitti "moderati", perciò non è "dimercato".

VALORI immobile senza DS

VALORE VENALE (Valore di mercato) ΕV Valore di reddito 16'408'043 (vedi pag. 8) CHF **CHF** -4'110'248 Vetustà Attuale Valori forfettari **CHF** CHF 0 Valori forfettari (vedi pag. 8) VALORE VENALE CHF 12'297'795

(non arrotondato)

Il valore venale corrisponde al valore di mercato stimato (teorico importo che sarebbe disposto a pagare l'acquirente tipico a condizioni normali). Corrisponde al valore di reddito dal quale si deduce la vetustè e si aggiungono o si sottraggono altri valori (forfettari). Il valore (e l'analisi) non tiene conto di aspetti fiscali (TUI, AVS, imp Fed dir., IVA...). Prima di procedere a qualsiasi transazione immobiliare è consigliabile consultare un fiscalista.

Compratore

Idea di valore individuale, soggettiva, emotiva Prezzo d'acquisto offerto: = valore per il compratore

Venditore

Idea di valore individuale, soggettiva, emotiva Prezzo di vendita offerto: = valore per il venditore

Contrattazione sul prezzo

Allineamento delle differenti idee di prezzo Risultato = Prezzo

VALUTATORE neutro

Allestisce una previsione sul prezzo ottenibile:

 valore max. per il gruppo di compratori tipici per l'ogg.

STIMA

Calcolo plausibile con metodi adeguati Risultato = Valore venale

RENDIMENTI

				%
Rendimento Iordo	Valore locativo	futuro / Valore	Venale	5.97%
Rendimento netto				3.95%
Rend. capitale proprio				7.58%

I rendimenti sono dati indicativi (Benchmarks) per immobili da reddito "veri", per immobili ad uso proprio i dati ottenuti non sono in grado di esprimere la qualità dell'investimento.

VALORE CONFRONTO

(con banca dati)				
Valore locativo (stima)	CHF/m2	153		(futuro)
Valore locativo (in zona)	CHF/m2	170	200	(nuovo)
Analisi della differenza			Valore OK!	

Il valutatore conosce bene la regione, le informazioni ottenute regolarmente da esperti del settore e da banche dati (Wüest & Partners, ProperTi Market, Fahrländer, istituti bancari...) rendono possibile un raffronto (o una verifica) dei valori ottenuti nella stima.

In data odierna il valore (value in use) si situa attorno a:

Immobile e fondo, <u>senza</u> calcolo del diritto di superficie

<u>CHF</u> <u>12'300'000</u> (arrotondato)

OSSERVAZIONE

Valore di mercato

Il valore stimato per questo immobile è nettamente sotto la media di immobili simili. Questo è dovuto al fatto che gli affitti non sono "di mercato" ma imposti (più bassi!). A condizioni di libero mercato l'oggetto avrebbe un valore di almeno 2.5 milione in più (vedi numeri in verde).

Valore del DS

Fondo gravato dal DIRITTO DI SUPERFICIE (A)

Part. 5515

Valore	di	mercato	del	terreno
Valore	di	mercato	al n	ո2

CHF CHF/m2 3'506'016 1'014

Risultato dalla tabella di calcolo allegata.

Questo valore tiene conto del tempo d'attesa per "recuperare" il fondo e gli immobili per il proprietario del terreno, della vetustà a scadenza, e dell'idennità di riversione a scadenza, secondo i parametri di un calcolo del valore di mercato. La mancanza di un "canone per il DS" penalizza questo valore.

BENEFICIARIO ATTUALE DEL DS (B)

Part. 5518

Valore di mercato del DS

CHF

8'791'779

Risultato dalla tabella di calcolo allegata.

Valore del diritto di superficie attuale (durata residua 21 anni), considerando i cashflow possibili, la vetustà rimanente, l'incasso della riversione a scadenza e i valori forfettari (minor affitto momentaneo).

NOTA BENE

Questa valutazione economica NON è e non sostituisce una perizia dei materiali o di danni. Costi di risanamenti importanti sono da sottoporre ad esperti tecnici del ramo. Ogni investimento serio fatto ora, influisce positivamente sul "valore di riversione" a scadenza del DS. I valori locativi utilizzati nella valutazione sono di "continuità", politici.

PROBLEMATICHE IMMINENTI - CONSIGLI

Il risanamento dei parapetti e l'solazione dei balconi (120 parapetti in calcestruzzo armato) è sicuramente l'intervento necessario a corto termine. Rendendo indispensabile il montaggio di un ponteggio, vale la pena ragionare su altri "lavori" paralleli (sostituzione finestre, pulizia o isolazione termica delle facciate, tetto...). L'immagine mostra le armature in ferro ossidate che danneggiano il calcestruzzo. In allegato una spiegazione del "problema carbonatazione".





Tutti i calcoli di questa stima si ritrovano in una tabella excel negli allegati

FOTOGRAFIE



Facciata nord e ovest



Facciata sud e est



Cucina "tipo"



Camera-sala "tipo"



Impianto di riscaldamento vetusto!



Facciata nord



Facciata sud e ovest



Bagno "tipo"



Balconi



Autorimessa

	Tipo di documento	Data	Ricevuto	Richiesto o	Visionato in
DOCUMENTI (BASE)			da cliente	fatto da SL	Internet
	Estratto registro SIFTI	2017		ALLEGATO	
	Piano regolatore	2017		info da UTC	
	Contratto DS	1988	X		
	Piani casa	1988	X		
	Mappa "misurazioni"	1017			ALLEGATO
	Inquinamento OASI	2017			Χ
	Zona di pericolo PZP	2017			Χ
	Radon	2017			ALLEGATO
	Descrizioni	2017		X	0
	Contabilità	2017	x (conteggi)		
	Info sul comune	2017			Χ
	Banca dati (immobiliare)	2017			Χ
	Distinta affitti	2017	X	X	
	Foto	2017		Х	Χ
	Piano zone	0	0	0	0
	Sommarione (stima Ti)	2017		Х	

DISCLAIMER (esclusioni)

La validità della stima è limitata al periodo indicato a pagina 3 e comunque al massimo fino al momento in cui cambiano le circostanze effettive. economiche, giuridiche o altri fattori influenti sul valore dell'immobile. La stima ha validità unicamente per il summensionato committente e per lo scopo indicato a pagina 3. Il valutatore declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questo documento o parti di esso. Logicamente esso parte dal presupposto che per gli edifici sia stato concesso il permesso di costruzione, che sia tutto nella legalità e che tutte le informazioni ricevute (da committente, amminststratore, proprietario o da altri terzi) corrispondano alla verità senza occultare, modificare o dimenticare informazioni incisive per il valore venale. Il valutatore indicato a pagina 1 conferma di aver eseguito il proprio incarico con cura, seguendo gli standard SVS (Swiss Valuation Standard) e SIV/SIREA (Associazione Svizzera di Valutatori Immobiliari), rammentando comunque che una stima non è unicamente un "calcolo matematico", l'impressione personale influisce in modo rillevante il risultato ottenuto. Il mercato immobiliare, attulmente "surriscaldaro" non permette escludere forti variazioni del valore venale indicato.

Il sottoscritto oltre alla formazione specifica (Master of Advanced Studies in "Real Estate Valuation" della SUP di SG) vanta una lunga esperienza nel settore immobiliare (stima, vendita, amministrazione, formazione) ed è assicurato con una RC professionale e una protezione giuridica presso la AXA-WINTERTHUR.

IL VALUTATORE

Stefano Lappe

22.06.2017

(Dati e valori aggiornati in data 22.06.2017, in sostituzione a quelli precedenti)







Associazione svizzera valutatori immobiliari

Valutazione immobiliare "value in use"

Immobile da reddito in DS

a 6600 Locarno



Società di Mutuo Soccorso Maschile, Locarno

Fondo e luogo: Particella 5516 e 5519 DS

Locarno

Giorno di riferimento: 27.02.2017

Il valutatore: Stefano Lappe

Master in advanced studies MAS REM "Real Estate Management" (FHSG) Fiduciario immobiliare (amministrazioni, vendita, stime, docente SUPSI)

CH 6600 Locarno, Via Ospedale 10, 091 751 22 21, info@immobiliare-sl.ch





INDICE

Scheda riassuntiva	Pagina	3
Dati iniziali dell'oggetto di stima	Pagina	4
Metodica di valutazione	Pagina	5
Qualifica posizione e oggetto	Pagina	6
Informazioni, descrizione	Pagina	7
Superficie (m2) e volumi (m3)	Pagina	7
Costi di costruzione, accantonamenti	Pagina	8
Valori locativi	Pagina	9
Tasso di capitalizzazione	Pagina	10
Valore di reddito, valori forfettari	Pagina	10
Valore del terreno	Pagina	11
Valore reale	Pagina	11
Valore venale (valore di mercato)	Pagina	12
Valore di confonto	Pagina	12
Valore del Diritto di superficie	Pagina	13
Fotografie	Pagina	14
Disclaimer	Pagina	15
Allegati	Pagina	16
moguti	i agiiia	10

Spiegazione dei simboli (usati nella stima)

Qualifica	Definizione	Valore	Simbolo			
(I valori vanno da un massimo di "4" al minimo "1" e sono indicati con simboli differenti)						
	Ottimo	4	1			
	Buono	3	2 1			
	Scadente	2	21			
	Pessimo	1	•			

SCHEDA RIASSUNTIVA					
	INDIRIZZO		Via Comune	Via alla Pes 6600 Locari	
	PROPRIETARIO		Nomi	Vedi Pagina	ı 4
	REGISTRO FONDIARIO		Comune Fondo Nr. Superficie	Locarno 5516 959	e 5519 DS
	CRONOLOGIA		Anno costr. Rinnovo	1988	(stimato)
	INFORMAZONI		Immobile	Immobile d	a reddito in DS
	QUALIFICA		Regione Posizione Qualità immobile Rischio / Chance	↑	(qualità e attratività) (immobile) (stato attuale) (futuro)
	SUPERFICI E VOLUMI		Superficie SN Volume	1'458 7'200	m2 m3
	COSTI DI COSTRUZIONE		CCC 2 - 5	4'777'500	CHF
	VETUSTÀ ATTUALE		Deprezzamento	1'506'327	CHF
	VALORE LOCATIVO		Affitti possibili	220'000	CHF
	TASSO D'INTERESSE		Base (netto) Costi (tutti) Capitalizzazione	2.96% 1.71% 4.68%	(lorda)
	VALORE DI REDDITO		Reddito / tasso	4'703'967	CHF
	VALORI FORFETTARI		Attesa affitti "possil Altro	e -83'906 0	CHF CHF
	VALORE VENALE (intero)		Arrotondato	<u>3'115'000</u>	CHF
Value in use	VALORE VENALE (immobile) VALORE VENALE (terreno)	5516 5519 DS	Beneficiario DS Fondo concesso	<u>2'143'635</u> <u>970'160</u>	CHF CHF
	RENDIMENTO LORDO			7.07% (attuale) Swiss Valuation Standard Stefano Lappe Via Ospedale 10 CH 6600 Locarno info@immobiliare-sl.ch	
	STANDARD DELLA STIMA VALUTATORE				

	Stima	a immobiliare SL		
DEFINIZIONE	Immobile d	a reddito		
	in DS			A
INDIRIZZO	Via alla Pesc	hiera 7	4	
	6600 Locarr	10		
PROPRIETARIO/I	Società di Mu	ıtuo		
	Soccorso Mas	schile,		
	Locarno			
MANDATO	Incarico ricevuto da		Municipio d	di Locar
	Scopo della valutazione		Valore d'us	0
	Data del sopralluogo		27.02.2017	
	Validità del rapporto		6 mesi	al ma
	Presenti al sopralluogo		S Lappe e s	signora
ESTRATTO REGISTRO	Comune		Locarno	
LOTRATTO REGISTRO	Particella/e		5516	nume
	Superficie		959	m2
	Servitù, mensioni,		Diritto di si	=
	Valore stima (cantonale)		Direction of St	арстто



MANDATO	Incarico ricevuto da	Municip	Municipio di Locarno (Ing. Engelhardt)			
	Scopo della valutazione	Valore o	d'uso			
	Data del sopralluogo	27.02.2	017			
	Validità del rapporto	6 mesi	al massim	0		
	Presenti al sopralluogo	S Lappe	e signora Scho	Iz e sig. Pelosi		
ESTRATTO REGISTRO	Comune	Locarno				
	Particella/e	5516	numero	e 5519 DS		
	Superficie	959	m2			
	Servitù, mensioni,	Diritto di superficie (part. 5519)				
	Valore stima (cantonale)					
PIANO REGOLATORE	Zona		AP-R5			
	Osservazioni	IS = 1.0	IO = 30 %	h 16.5 (g)		
TERRENO	Supplementare (in esubero)	Questo fondo NON dispone di terreno				
		in esube	ero.			
		<u> </u>				

Il terreno complementare (necessario per l'edificazione) è compreso nel valore di reddito (e di conseguenza nel valore venale) perchè non è possibile ottenere un reddito senza il fondo. Solamente terreno supplementare (in esubero), che sia veramente edificabile o "vendibile" separatamente, potrebbe creare un valore aggiuntivo al valore venale.

PARTICOLARITÀ	(catasti specifici)	Verificato		Problema
	Zona di pericolo (PZP)	Si	1	No
	Inquinamento (OASI)	SI	1	No
	Radon (gas radioattivo)	Si	A	No

Catasti specifici vengono solo consultati quando c'è il dubbio che potrebbero esserci dei fattori incisivi sul valore. Il gas radioattivo RADON è presente in tutta la Svizzera.



Non rispecchia il mercato "libero".

METODICA DI STIMA

Spiegazione e motivazione della metodica adottata per questa valutazione Esistono diverse possibilità per valutare un fondo in DS e analizzando l'oggetto in questione e il contratto di DS del 1988 pare sensato stimare il tutto secondo criteri di mercato attuali e non come indicato nel contratto. Il contratto del 1988 stabiliva per la riversione (a scadenza) come base "i costi d'impianto dedotti sussidi e ammortamenti", ovvero dei valori "discutibili". Non è infatti chiaro se si parla di "costi di costruzione del 1988" o di quelli validi il giorno della riversione. È discutibile se gli ammortamenti realmente non eseguiti sono da paragonare alla vetustà al momento della riversione? In ogni caso, è una metodica che non tiene conto dei fattori economici oggi fondamentali in una stima (l'oggetto "vale quanto rende"). Questo è il ragionamento dei "tipici acquirenti" al giorno d'oggi. La metodica usata tiene conto dei rendimenti realistici per l'oggetto (tenendo conto degli affitti "moderati" richiesti), di un tasso di capitalizzazione giustificabile oggi, della vetustà attuale e dal teorico stato alla scadenza dei 50 anni del contratto, nonchè di una riversione all' 80 % del valore di mercato (usuale in contratti di DS odierni). Una verifica del valore del fondo si può fare semplicemente "scontando" il prezzo giustificato di mercato attuale e il valore dovrebbe essere vicino a quello ottenuto nella stima (l'attesa di ancora 21 anni per avere di nuovo il fondo a disposizione, lo svaluta del 50 % circa). Il valore stimato è il "value in use", ossia un valore per un specifico tipo di utente.

QUALIFICA FPOSIZIONE	(distanze e presenza)	Posizione generale per abitanti della zona		
Macro	Regione (qualità, richiesta)	Ticino, Locarno		
	Generale (scuole, posta)	In vicinanza immediata		
	Commerci (negozi, ristor.)	₹ I	Nelle vicinanze	
	Mezzi pubblici (FFS, Bus)	Nelle vicinanze		



Micro	Posizione immobile	2	Medio
	Immissioni (aria, fonico,)	₹ 7	OK, poche
	Vista (panorama, Iago)	₹ I	OK, vista sulla zona circostante
	Raggiungibilità (auto, piedi)	₹ 7	Buona
	Vicinato (qualità, standing)	2	Quartiere abitativo medio-basso
	Opportunità future (zona)	2	Richiesta buona per l'immobile



QUALIFICA 1 OGGETTO	(costruzione in generale)				
	Tetto	A falde, sem	bra OK (stato	1988)	27
	Facciate	OK, ma balco	oni da risanar	e	Ψ.
	Finestre/serramenti	Metallo, OK i	Metallo, OK ma del 1988 OK, ma del 88 (sistema con silicati) OK, ma del 1988 Olio, vetusto, 1988 (per 2 particelle) Bassa (standard 1988)		
	Tubature	OK, ma del 8			
	Impianto elettrico	OK, ma del 1			
	Riscaldamento	Olio, vetusto			
	Efficienza energetica	Bassa (standa			
	Materiali	OK, costruzio	OK, costruzione massiccia		
	Giardino	OK, piccolo			N
	Posteggi	a sufficienza in autorimessa		sa	A
				-	
QUALIFICA 2 OGGETTO	(interni)				
	Cucina	OK, ma del 8	88		2
	Bagno/i	OK, ma del 8	8		2
	Camere	OK, pavimen	to in legno		₹7
	Sala	OK. Pavimen	to in legno		77
	Cantina	OK, asciutte			77
	Suddivisione	Buona suddiv	visione dei lo	cali	1
	Metratura	Ampi spazi e	m2		1
	Materiali	Mediocri con	molti segni d	di usura	

INFORMAZIONI	In generale	Casa d'appartamenti da pigione moderata, terr superficie.	
	Anno di costruzione	1988	
	Anno di rinnovo	mai	2
		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	

DESCRIZIONE COMPLETA

Parte di un grosso complesso d'immobile d'appartamenti (collegato a 3 altre casa identiche ma di altri proprietari, impianto di riscaldamento in comune) a pigione moderata con un totale di 18 appartamenti (6 x 2 locali, 6 x 3 locali, 6 x 4 locali) in posizione relativamente centrale e tranquilla a Locarno. Standard medio, appartamenti spaziosi e luminosi, sicuramente "facili" da affittare anche incrementando gli affitti del 10 % (rispettando la filosofia della "MSM" e ancora considerabili "a pigione moderata" come richiesto nel contratto di DS). L'immobile dispone di una grande autorimessa (sufficiente), un grande posteggio coperto per le biciclette e 1 locale "riunioni". Lo stato attuale è tuttora accettabile, le case sono curate. A corto termine bisogna sostituire l'intera centrale termica in cantina (in comune per i 4 blocchi) e a medio termine bisognerà risanare alcune altre parti importanti (balconi, facciate, finestre, l'interno degi appartamenti). Lo standard energetico oggi non è sufficiente (isolazione facciate, tetto, finestre, produzione energetica). Questi risanamenti renderebbero giustificabili aumenti di pigione e garantirebbero una sostenibilità economica, ecologica e sociale di questo immobile (criteri sempre più importanti). Il contratto del "diritto di superficie" allegato è una delle basi della valutazione ma i criteri "di mercato" incidono maggiormente.

SUDDIVISIONE + M2

ca. SIA 416	Tot. App.			m2/app.	Totale m2
	6	App. da 2.0 l	ocali a m2	55.5	333
	6	App. da 3.5 l	ocali a m2	83.5	501
	6	App. da 4.5 l	ocali a m2	104	624
TOTALE	18	(n. app)		SN	1458

La superficie abitable (affiitabile o vendibile SIA 416) è calcolata in base a piani o a una veloce misurazione approssimativa. Terrazze al 50 %

VOLUME	IMMOBILE
--------	----------

(circa) SIA 416 7200

m3

Il volume dell'edificio (o degli edifici) è calcolato molto approssimativo dai piani esistenti, da dati del sommarione o da una veloce misurazione. Questo dato serve unicaemente per il calcolo dei costi di costruzione.

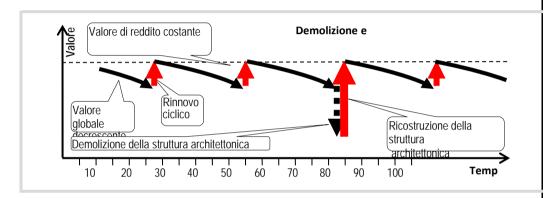
COSTI DI COSTRUZIONE	(stima approssimativa)	Ved	Totale	
	TOTALE COSTI CCC 2-5	nel 2017	CHF	4'777'500

I costi di costruzione sono valutati in base ai volumi (approssimativi) e ai costi presunti di una ricostruzione simile e servono qui di seguito per il calcolo della vetustà.

ACCANTONAMENTI (incluso CCC 5) Vedi tabella allegata Accantonamenti annui TOTALE CHF 39'156

Gli accantonamenti sono indispensabili per far fronte alla vetustà futura, solo considerando questi costi annui (teorici), necessari per un rinnovo, un'immobile può essere considerato "perpetuo". Questo è il presupposto di base per una capitalizzazione all'infinito.

Grezzo 1 = struttura di base degli edifici (schelettro) | Involucro = facciate, finestre, tetto... | Installazioni = tubature, impianto riscaldamento, impianto elettrico, tecnica.... | Allestimenti = interno degli appartamenti... | Sistemazioni esterne = giardino, posteggi...





La vetustà o il deprezzamento è l'importo calcolato in base al precedente sopralluogo e ai costi di costruzione, questa somma è neccessaria oggi per rinnovare l'oggetto al 100 % (senza migliorie).

Dal valore di reddito, calcolato in seguito, bisogna dedurre la vetustà per ottenere il valore venale. Non si calcola la vetustà per la parte "grezza 1" (struttura o schelettro dell'immobile) poichè questa componente è considerata "eterna" e da non rinnovare.

DVC = durata di vita complessiva (stimata). DUR =durata utilizzo di residuo (stimato). L'importo ottenuto per ogni componente corrisponde all'investimento necessario per ripristinarne lo stato "nuovo".

Per questo immobile la vetustà attuale di CHF 1'506'000 è dovuta in parte al risanamento necessario delle parti in cemento (carbonatazione del calcestruzzo sui parapetti dei balconi e sui lati) e per l'impermeabilizzazione dei balconi. Gli altri lavori rientrano nei "normali cicli di vita" ai quali sono sottoposti gli appartamenti (cucine, bagni, pavimenti, finestre, ecc.) e gli spazi comuni (riscaldamento, lift, esterni, ecc.) Urgente è unicamente la sostituzione della centrale termica.

		JUIII	a IIIIIIODIIIai e 3L			
VALORI LOCATIVI	(affitto stim	nato teorico)	m2	Attuale mese	Futuro mese	Valore annuo
	Piano PT	4 locali	104	1'346	1'170	14'040
		3 locali	83.5	796	970	11'640
		2 locali	55.5	573	670	8'040
	Piano 1	4 locali	104	1'166	1'170	14'040
		3 locali	83.5	1'076	970	11'640
		2 locali	55.5	473	670	8'040
	Piano 2	4 locali	104	986	1'170	14'040
		3 locali	83.5	936	970	11'640
		2 locali	55.5	473	670	8'040
	Piano 3	4 locali	104	1'166	1'170	14'040
		3 locali	83.5	796	970	11'640
		2 locali	55.5	473	670	8'040
	Piano 4	4 locali	104	986	1'170	14'040
		3 locali	83.5	796	970	11'640
		2 locali	55.5	473	670	8'040
	Piano 5	4 locali	104	1'166	1'170	14'040
		3 locali	83.5	796	970	11'640
		2 locali	55.5	673	670	8'040
	TOTALE IMM	MOBILE 1	1458	15'150	16'860	202'320
			0	0	0	0
			0	0	0	0
	Autorimessa	CHF 87	19	1'653	1'473	17'680
	Post. Moto	CHF 0	0	0	0	0
	TOTALE			16'803	18'333	220'000
	OSSERVAZIO	OSSERVAZIONE		simizati per vetu	ıstà di tipo 1	-20%
	Valore loca	tivo al m2	1458	m2 SN a	139	Fr/m2 annuo
	Affitto attu	ale al m2	1458	m2 SN a	125	Fr/m2 annuo
	I valori locati	ivi sono i redditi	(ali affitti) stin	nati come possih	oili (non quelli a	ttualmente

I valori locativi sono i redditi (gli affitti) stimati come possibili (non quelli attualmente ottenuti) sia dal punto di vista del "mercato immobiliare", sia per quanto consentirebbe con ogni probabilità anche la legge (C.O. e OLAL). Gli affitti non sono "a libera scelta" ma regolati da articoli di legge ben precisi. Si tiene conto dei contratti d'affitto e dei parametri richiesti nel contratto DS ("pigioni modiche").

Qui si pare da affitti "sussidiati". Per questo complesso sono stati calcolati dei valori locativi sempre molto competitivi e "di favore", perchè rispecchia la filosofia della "Mutuo soccorso Maschile", inoltre il comune (tramite il contratto del DS) pretende questo (punto 6K nel contratto DS). Gli affitti di mercato sarebbero almeno il 35 % più alti per questi appartamenti (e di conseguenza anche il valore immobiliare).

		Parte in %	Tasso	Risultato %
Capitale Terzi		65%	2.00%	1.3000%
Capitale proprio	Base	35%	3.00%	1.0500%
	Immobilità	35%	0.25%	0.0875%
	Regione	35%	0.50%	0.1750%
	Rischio DS	35%	1.00%	0.3500%
TASSO NETTO (Base)			139'355	2.96%
Costi immobile	Tipico		Costi in CHF	Costo in %
Costi d'esercizio	(0.1 - 0.5)		4'422	0.0940%
Rata di manutenzione	(0.4 - 1.0)		23'896	0.5080%
Sfitto	(0.0 - 0.5)		2'164	0.0460%
Amministrazione	(0.0 - 0.4)		11'007	0.2340%
Accantonamenti	(calcolati)		39'156	0.8324%
	Capitale Terzi Capitale proprio TASSO NETTO (Base) Costi immobile Costi d'esercizio Rata di manutenzione Sfitto Amministrazione	Capitale Terzi Capitale proprio Base Immobilità Regione Rischio DS TASSO NETTO (Base) Costi immobile Costi d'esercizio Rata di manutenzione Sfitto Amministrazione Capitale Terzi Base Immobilità Regione (0.1 - 0.5) (0.1 - 0.5) (0.4 - 1.0) (0.0 - 0.5) (0.0 - 0.4)	Parte in %	Capitale Terzi Parte in % Tasso Capitale proprio Base 35% 3.00% Immobilità 35% 0.25% Regione 35% 0.50% Rischio DS 35% 1.00% TASSO NETTO (Base) Tipico Costi in CHF Costi d'esercizio (0.1 - 0.5) 4'422 Rata di manutenzione (0.4 - 1.0) 23'896 Sfitto (0.0 - 0.5) 2'164 Amministrazione (0.0 - 0.4) 11'007

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Iordo)

SUPPLEMENTO LORDO

(valore locativo)

80'645

4.68%

1.71%

Il tasso netto corrisponde al "costo del denaro", per il capitale terzi (banca) si calcola una percentuale tipica (per es. per casse pensioni il 50 %) al tasso odierno a medio-lungo termine (da 5 a 10 anni). Il capitale proprio equivale alla richiesta di remunerazione del tipico acquirente, tenendo conto di eventuali rischi o opportunità. Per oggetti con Diritto di Superficie le richieste sono ridotte e gli imprevisti maggiori, questo incide negativamente sul tasso (rischio). Per i supplementi di costo sono usate le percentuali tipiche di costi annui dell'immobile. Il tasso di capitalizzazione è la somma dei tassi che corrispondono a tutti i costi che crea l'immobile, espressi in %, ed è solo un tasso "interno", non è da confondere con i rendimenti (calcolati in seguito).

VALORE DI REDDITO (non deprezzato)	220'000	4.68% = CHF	4'703'967
------------------------------------	---------	-------------	-----------

Il valore di reddito è la capitalizzazione all'infinito del valore locativo presunto e corrisponde al valore dell'immobile nuovo, a condizione che non ci siano altri elementi di valore positivi o negativi (vetustà, elementi forfettari).

VALORI FORFETTARI

(eventuali valori + o -) Attesa affitti "possibili" Altro Altro

Quantità	a CHF	Valore	EV
(5 anni)	18'300	4.585	-83'906
0	0		
0	0		

Per questi immobili bisogna calcolare almeno 5 anni d'attesa (cambi inquilini...) per ottenere gli affitti stimati per il futuro, questo corrisponde ad un minor valore.

VALORE TERRENO					
	Zona (edificabilità)	R5	IO = 30%	IS = 1	
	Classe di posizione (LK)	4.75	Valo	Valori da tabella LK SIV	
	Costo medio in zona	da CHF	1'250	a CHF	1'800
	Correzione specifica	5%	Posizione		
	Valore del fondo	CHF	1'601	CHF	1'535'599
	Terreno supplementare	m2	0	valore CHF	0

Il valore del terreno nelle valutazioni con il metodo SIV/SIREA è compreso nel valore di reddito e nel valore venale perchè chiaramente non è possibile"edificare" o ottenere un reddito da una costruzione senza che ci sia il terreno. Solamente il terreno in esubero (non necessario per la costruzione esistente) può in certi casi essere aggiunto al valore venale. Per il calcolo tramite la metodica del valore reale invece si cacola il valore di tutto il terreno.

VALORE REALE

(solo valore di controllo)				CHF
Costi di costruzione		da pagina 6		4'777'500
Valore del terreno (oggi)	959	m2 a CHF	1'601	1'535'599
Vetusta tipo 1 (dèmodè)	-20%	da	4'777'500	955'500
Vetustà tipo 2 (costruz.)		da pagina 6		-1'506'327
TOTALE VALORE REALE				5'762'272

Il valore reale corrisponde al costo della costruzione odierna, sommata al costo del terreno (oggi) e poi si deduce la vetustà tecnica (tipo 2 come calcolato in precedenza) e anche la vetustà del tipo 1 (tiene conto che l'oggetto non corrisponde più al 100 % alle esigeze odierne). Il valore reale è solo un valore di confronto, raramente corrisponde a quanto sarebbe disposto di pagare un teorico acquirente. Non è un valore basato sulle opportunità future, non è "di mercato" e non tiene conto del DS.

VALORI immobile senza DS

VALORE VENALE (value in use) ΕV Valore di reddito 4'703'967 (vedi pag. 8) CHF -1'506'327 Vetustà Attuale **CHF** Valori forfettari **CHF** -83'906 CHF Valori forfettari (vedi pag. 8) VALORE VENALE CHF 3'113'734

(non arrotondato)

Il valore venale qui non corrisponde al valore di mercato stimato (teorico importo che sarebbe disposto a pagare l'acquirente tipico a condizioni normali). Corrisponde al valore di reddito dal quale si deduce la vetustè e si aggiungono o si sottraggono altri valori (forfettari).

Il valore (e l'analisi) non tiene conto di aspetti fiscali

(TUI, AVS, imp Fed dir., IVA...). Prima di procedere a qualsiasi transazione immobiliare è consigliabile consultare un fiscalista.

Compratore

Idea di valore individuale, soggettiva, emotiva Prezzo d'acquisto offerto: = valore per il compratore

Venditore

Idea di valore individuale, soggettiva, emotiva Prezzo di vendita offerto: = valore per il venditore

Contrattazione sul prezzo

Allineamento delle differenti idee di prezzo Risultato = Prezzo

VALUTATORE neutro

Allestisce una previsione sul prezzo ottenibile:

 valore max. per il gruppo di compratori tipici per l'ogg.

(futuro)

(nuovo)

STIMA

Calcolo plausibile
con metodi adeguati
Risultato = Valore venale

200

e OK!

RENDIMENTI

				%
Rendimento Iordo	Valore locativo	futuro / Valore	Venale	7.07%
Rendimento netto				4.48%
Rend. capitale proprio				9.07%

I rendimenti sono dati indicativi (Benchmarks) per immobili da reddito "veri", per immobili ad uso proprio i dati ottenuti non sono in grado di esprimere la qualità dell'investimento.

VALORE CONFRONTO

(con banca dati)			
Valore locativo (stima)	CHF/m2	139	
Valore locativo (in zona)	CHF/m2	170	
Analisi della differenza			Valore

Il valutatore conosce bene la regione, le informazioni ottenute regolarmente da esperti del settore e da banche dati (Wüest & Partners, ProperTi Market, Fahrländer, istituti bancari...) rendono possibile un raffronto (o una verifica) dei valori ottenuti nella stima.

In data odierna il valore "value in use" si situa attorno a:

Immobile e fondo, <u>senza</u> calcolo del diritto di superficie

CHF 3'115'000 (arrotondato)

OSSERVAZIONE

Valore di mercato

Il valore stimato per questo immobile è nettamente sotto la media di immobili simili. Questo è dovuto al fatto che gli affitti non sono "di mercato" ma imposti (più bassi!). A condizioni di libero mercato l'oggetto avrebbe un valore di almeno 1.5 milioni in più (vedi numeri in verde).

Valore del DS

Fondo gravato dal DIRITTO DI SUPERFICIE (A)

Valore di mercato tutto il Valore di mercato al m2

Part. 5515		
	<u>CHF</u>	970'160
	CHF/m2	1'012

Risultato dalla tabella di calcolo allegata.

Questo valore tiene conto del tempo d'attesa per "recuperare" il fondo e gli immobili per il proprietario del terreno, della vetustà a scadenza, e dell'idennità di riversione a scadenza, secondo i parametri di un calcolo del valore di mercato. La mancanza di un "canone per il DS" penalizza questo valore.

BENEFICIARIO ATTUALE DEL DS (B)

Valore di mercato del DS

Part. 5518

CHF

2'143'635

Risultato dalla tabella di calcolo allegata.

Valore del diritto di superficie attuale (durata residua 21 anni), considerando i cashflow possibili, la vetustà rimanente, l'incasso della riversione a scadenza e i valori forfettari (minor affitto momentaneo).

NOTA BENE

Questa valutazione economica NON è e non sostituisce una perizia dei materiali o di danni. Costi di risanamenti importanti sono da sottoporre ad esperti tecnici del ramo. Ogni investimento serio fatto ora, influisce positivamente sul "valore di riversione" a scadenza del DS.

PROBLEMATICHE IMMINENTI - CONSIGLI

La sostituzione della centrale termica, il risanamento dei parapetti e l'solazione dei balconi (30 parapetti in calcestruzzo armato) sono l'interventi necessari a corto termine. Rendendo indispensabile il montaggio di un ponteggio, è consigliabile ragionare su altri "lavori" paralleli (sostituzione finestre, pulizia e/o isolazione termica delle facciate, tetto...). L'immagine mostra le armature in ferro ossidate che danneggiano il calcestruzzo. In allegato una spiegazione del "problema carbonatazione".



Tutti i calcoli di questa stima si ritrovano in una tabella excel negli allegati

FOTOGRAFIE



Facciata nord e ovest



Facciata sud e est



Cucina "tipo"



Camera-sala "tipo"



Impianto di riscaldamento vetusto!



Facciata nord



Facciata sud e ovest



Bagno "tipo"



Balconi



Autorimessa

	Tipo di documento	Data	Ricevuto	Richiesto o	Visionato in
DOCUMENTI (BASE)			da cliente	fatto da SL	Internet
	Estratto registro SIFTI	2017		ALLEGATO	
	Piano regolatore	2017		info da UTC	
	Contratto DS	1988	X		
	Piani casa	1988	X		
	Mappa "misurazioni"	2017			ALLEGATO
	Inquinamento OASI	2017			Χ
	Zona di pericolo PZP	2017			Χ
	Radon	2017			ALLEGATO
	Descrizioni	2017		X	0
	Contabilità	2017	x (conteggi)		
	Info sul comune	2017			Χ
	Banca dati (immobiliare)	2017			Χ
	Distinta affitti	2017	X	X	
	Foto	2017		Х	Χ
	Piano zone	0	0	0	0
	Sommarione (stima Ti)	2017		Х	

DISCLAIMER (esclusioni)

La validità della stima è limitata al periodo indicato a pagina 3 e comunque al massimo fino al momento in cui cambiano le circostanze effettive. economiche, giuridiche o altri fattori influenti sul valore dell'immobile. La stima ha validità unicamente per il summensionato committente e per lo scopo indicato a pagina 3. Il valutatore declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di guesto documento o parti di esso. Logicamente esso parte dal presupposto che per gli edifici sia stato concesso il permesso di costruzione, che sia tutto nella legalità e che tutte le informazioni ricevute (da committente, amminststratore, proprietario o da altri terzi) corrispondano alla verità senza occultare, modificare o dimenticare informazioni incisive per il valore venale. Il valutatore indicato a pagina 1 conferma di aver eseguito il proprio incarico con cura, seguendo gli standard SVS (Swiss Valuation Standard) e SIV/SIREA (Associazione Svizzera di Valutatori Immobiliari), rammentando comunque che una stima non è unicamente un "calcolo matematico", l'impressione personale influisce in modo rillevante il risultato ottenuto. Il mercato immobiliare, attulmente "surriscaldaro" non permette escludere forti variazioni del valore venale indicato.

Il sottoscritto oltre alla formazione specifica (Master of Advanced Studies in "Real Estate Valuation" della SUP di SG) vanta una lunga esperienza nel settore immobiliare (stima, vendita, amministrazione, formazione) ed è assicurato con una RC professionale e una protezione giuridica presso la AXA-WINTERTHUR.

IL VALUTATORE

Stefano Lappe

23.03.2017







Associazione svizzera valutatori immobiliari

Dati di base del Scadenza DS)	"Mutuo so	cc. Maschile	2017	DIR	II IO DI	SUPER	FICIE			Locarno:5	516 D
	l diritto di suporf	ficia				Valori							
Scanenza LIS	Tuiritto di Superi	contratto DS	1988	50 anni	2038		ie terreno					M2	95
Anno valutazion	Α	contratto De	. 1700	JO drilli	2017	<u> </u>	cie abitabile	1458	ρ	a CHF/m2	137	(stimati per il	
Durata residua d					21 anni	Affitti a						ito informativo)	20
Canone del DS	del D3				0	Valori I				s (CHF 20'000			22
Riversione		Supposizion	o "tinica" (non	regolato nel DS			nercato libero		ii yaraye	CHF/m2		+ posteggi	Z
	ono	· · ·	•	regulato nei D3						CHF/IIIZ	100	+ posteggi	
Classe di posizio		(da tabella S	SIV)		4.75	-	lizzazione		(50/		0.000/	4.000/	14/40
Valore relativo d					29.7%	<u> </u>	erzi tipico		65%	а	2.00%		WAC
Valore relativo d	lella costruzione				70.3%		oprio base		35%	а	3.00%	1.05%	-
						CP Imm			35%	а	0.25%	0.09%	-
Costi di riprodu	uzione					CP Micr	ro/Macro		35%	а	0.50%	0.18%	
Immobile 1		6'000 m3	à 680/m3	=	4'080'000	CP Mer	rcato (DS!)		35%	а	1.00%	0.35%	
Immobile 2		1'200 m3	à 350/m3	=	420'000	Tasso I	NETTO					2.96%	13
CCC 3				=	0	Costi d'	esercizio				2.00%	0.09%	
CCC 4 SE		250 m2	à 200/m2	=	50'000	Sfitto (d	la affitti)				1.00%	0.05%	
Valori forfait	Impianti, canaliz	ZZ			0	Ammini	istrazione (d	a affitti)			5.00%	0.23%	1
Sub totale					4'550'000	Costi di	i manutenzio	one (da cost	i di riprod	luzione)	0.50%	0.51%	2
Costi accessori		5.00%			227'500	Accanto	onamenti				automatico	0.83%	3
Totale costi di i	riproduzione				4'777'500	Tasso	di capitalizz	zazione LOI	RDO			4.68%	22
	•						· ·						
Accantonamen	ıtı necessari	Desir 1 21		DVC			à al momen DUR		na			Vetustà prevista a s	scaden
Elemento		Parte in %	Parte in CHF	_	Accantonam.		ta utilizzo	ET Età toc	nico	Vetustà		ET Età tocnica	Vet
		CCC 2+5		complessiva			esiduo	Età tec	nica			Età tecnica	
Grezzo 1		50.0%	2'363'750	DVC 100 anni	3'994	DUR	80 anni	ET 2	20 anni	106'921		ET 41 anni	31
Tetto		2.7%	127'643	DVC 50 anni	1'144	DUR	25 anni	ET 2	25 anni	41'512		ET 46 anni	10
Facciate		6.8%	321'470	DVC 40 anni	4'300	DUR	12 anni	ET 2	28 anni	183'564		ET 9 anni	4
Finestre		3.0%	141'825	DVC 35 anni	2'363	DUR	8 anni	ET 2	27 anni	95'672		ET 13 anni	3
Prod. Calore		1.2%	56'730	DVC 30 anni	1'200	DUR	2 anni	ET 2	28 anni	51'216		ET 19 anni	3
Sanitario		7.0%	330'925	DVC 60 anni	2'058	DUR	25 anni		35 anni	123'515		ET 56 anni	28
mp. Elettrico		2.8%	132'370	DVC 45 anni	1'442	DUR	23 anni		22 anni	43'836		ET 43 anni	12
Trasporto (Lift)		2.0%	94'550	DVC 43 anni	1'265	DUR	10 anni		30 anni	59'802		ET 11 anni	12
• • •			293'105	DVC 40 anni	3'920	DUR						ET 13 anni	6
Bagni	(outsing)	6.2%					8 anni		32 anni	204'491			
Tecnica	(cucine)	6.0%	283'650	DVC 35 anni	4'726	DUR	3 anni		32 anni	246'487		ET 18 anni	11
Allestimento App	υ.	12.3%	581'483	DVC 30 anni	12'297	DUR	10 anni		20 anni	329'161		ET 11 anni	15
CCC 3			0	DVC 50 anni	0	DUR	50 anni		0 anni	0		ET 0 anni	
CCC 4 (esterni)			50'000	DVC 50 anni	448	DUR	21 anni	ET 2	29 anni	20'150		ET 50 anni	5
TOTALE		100.0%	4'777'500		39'156					1'506'327			1'33
Fondo gravato	del diritto di sup	erficie				Diritto	di superfici	e DS					
EV)	4'704'022			EV		Valore di re	eddito			4'704'022	
	Valore di reddito		0.542	21 anni				Eattoro di ri	iduzione		21 anni	0.450	
	Valore di reddito Fattore di sconte	0				1		ratione unit				0.458	
	Fattore di sconte				2'548'054				eddito "ric	lotto"		0.406	2'15
-V	Fattore di sconte Valore di reddito	scontato	-1'334'857		2'548'054	FV		Valore di re					2'15
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade	enza	-1'334'857 0 542		2'548'054	EV		Valore di re	ontata a s	scadenza		723'060	2'15
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte	enza o	0.542			EV		Valore di re Vetustà sco dedotto vet	ontata a s tustà in c			723'060 -1'506'327	
	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade	o scontato enza o enza scontat	0.542 a		-723'060			Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet	ontata a s tustà in c tustà	scadenza lata di stima		723'060 -1'506'327 -783'268	
	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo di	o scontato enza o enza scontat del DS	0.542 a	01	-723'060	EV EV		Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an	ontata a s tustà in c tustà nuo del [scadenza lata di stima DS		723'060 -1'506'327 -783'268 0	
	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua	enza o enza scontat del DS alizzato rendit	0.542 a 0 15.471	21 anni	-723'060			Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an Fatt. x val.	ontata a s tustà in c tustà nuo del E attualizza	scadenza data di stima OS ato rendita	21 anni	723'060 -1'506'327 -783'268 0	
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo di Fatt. x val. attua Val. att. rendita	enza enza o enza scontat del DS alizzato rendi del canone E	0.542 a 0 15.471	21 anni	-723'060	EV		Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an Fatt. x val. Val. att. ren	ontata a s tustà in c tustà nuo del C attualizza ndita del G	ocadenza data di stima DS ato rendita canone DS		723'060 -1'506'327 -783'268 0	
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca	enza o enza scontat del DS alizzato rendii del canone D adenza	0.542 a 0 15.471 0S	21 anni	-723'060			Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an Fatt. x val. val. att. ren Riversione	ontata a s tustà in c tustà nuo del E attualizza dita del c a scader	ocadenza data di stima DS ato rendita canone DS		723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471	
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo di	enza enza scontato enza scontato del DS alizzato rendito del canone E adenza d. costruzione	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516	21 anni	-723'060	EV		Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an Fatt. x val. Val. att. ren Riversione Valore relat	ontata a s tustà in c tustà nuo del E attualizza dita del c a scader tivo della	ocadenza lata di stima DS ato rendita canone DS nza costruzione		723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471	
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo de dedotto vetustà	enza enza scontat del DS alizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857	21 anni	-723'060	EV		Valore di rei Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relati dedotto vet	ontata a s tustà in c tustà nuo del [attualizza idita del c a scader tivo della tustà a s	ocadenza data di stima OS ato rendita canone DS nza costruzione cadenza DS		723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857	
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca dedotto vetustà Riversione a sca	enza scontato enza scontato enza scontato del DS elizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658	21 anni	-723'060	EV		Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an Fatt. x val. Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione	ontata a s tustà in c tustà nuo del E attualizza dita del c a scader tivo della tustà a s a scader	ocadenza data di stima DS ato rendita canone DS nza costruzione cadenza DS nza		723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658	
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo de dedotto vetustà	enza scontato enza scontato enza scontato del DS elizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658	21 anni	-723'060	EV		Valore di rei Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relati dedotto vet	ontata a s tustà in c tustà nuo del E attualizza dita del c a scader tivo della tustà a s a scader	ocadenza data di stima DS ato rendita canone DS nza costruzione cadenza DS nza		723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857	
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca dedotto vetustà Riversione a sca	enza scontato enza scontat del DS elizzato rendir del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658	21 anni	-723'060	EV		Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an Fatt. x val. Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione	ontata a s tustà in c tustà nuo del [attualizza dita del c a scader tivo della tustà a s a scader e da contr	ocadenza data di stima OS ato rendita canone DS nza costruzione cadenza DS nza ratto DS		723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658	-78
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo de dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da de	enza scontato enza scontato enza scontato del DS ulizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS ntata	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658		-723'060 0	EV		Valore di rei Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relati dedotto vet Riversione Parte come	ontata a s tustà in c tustà nuo del E attualizza dita del d a scader tivo della tustà a s a scader e da conti scontata	ocadenza data di stima OS ato rendita canone DS nza costruzione cadenza DS nza ratto DS	21 anni	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658	- -78
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo de dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da de Riversione scor	enza scontato enza scontato enza scontato del DS ulizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS ntata	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658		-723'060 0	EV		Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an Fatt. x val. val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione Parte come Riversione	ontata a s tustà in c tustà nuo del E attualizza dita del c a scader tivo della tustà a s a scader e da contata tivo	ocadenza data di stima OS ato rendita canone DS nza costruzione cadenza DS nza ratto DS	21 anni	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127	- -78
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo de dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da de Riversione scor	enza scontato enza scontato enza scontato del DS ulizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS ntata	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658		-723'060 0	EV		Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione Parte come Riversione Valore loca	entata a s tustà in c tustà nuo del E attualizza dita del d a scader tivo della tustà a s a scader e da conti scontata tivo i	ocadenza data di stima OS ato rendita canone DS nza costruzione cadenza DS nza ratto DS	21 anni	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127	-78
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo de dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da de Riversione scor	enza scontato enza scontato enza scontato del DS ulizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS ntata	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658		-723'060 0	EV		Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione Parte come Riversione Valore loca Affitti attual	ontata a s tustà in c tustà nuo del I attualizza dita del c a scader tivo della tustà a s a scader e da contata tivo i	ocadenza data di stima OS ato rendita canone DS nza costruzione cadenza DS nza ratto DS	21 anni	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 -220'000 201'700	-78
V	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo de dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da de Riversione scor	enza scontato enza scontato enza scontato del DS ulizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS ntata	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658		-723'060 0	EV		Valore di rei Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone ani Fatt. x val. s Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione Parte come Riversione Valore loca Affitti attual Reddito min Durata in a	entata a s tustà in c tustà nuo del E attualizza dita del d a scader tivo della tustà a s a scader e da contra scontata tivo i nore	acadenza data di stima DS ato rendita canone DS aza costruzione cadenza DS aza ratto DS	21 anni	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 -220'000 201'700 -18'300	- -78
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo de dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da de Riversione scor	enza scontato enza scontato enza scontato del DS ulizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS ntata	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658		-723'060 0	EV		Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone an Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione Parte come Riversione Valore loca Affitti attual Reddito min Durata in a Fattore x va	ontata a s tustà in c tustà nuo del I attualizza dita del c a scader tivo della tustà a s a scader e da contra scontata tivo i nore nni	ecadenza data di stima DS ato rendita canone DS aza costruzione cadenza DS aza ratto DS a	21 anni	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 -220'000 201'700	-78
EV	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo de dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da de Riversione scor	enza o enza scontato enza scontat del DS alizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS ntata valore	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127		-723'060 0	EV	di MERCAT	Valore di rei Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone ani Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione Parte come Riversione Valore loca Affitti attual Reddito min Durata in a Fattore x va Minor reddi	ontata a situstà in contata a situstà in contata a situstà andita del contata a scader e da contata tivo i i nore nni al. att. Retoto tempo	ecadenza data di stima DS ato rendita canone DS aza costruzione cadenza DS aza ratto DS a	21 anni 0.542	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 -220'000 201'700 -18'300	78 - 85
EV EV Valore di MERC	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo o Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo o dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da o Riversione scor Altri elementi di	enza o enza scontato enza scontat del DS alizzato rendir del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS ntata valore	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127	0.542	-723'060 0 -854'833	EV	di MERCAT	Valore di rei Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone ani Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione Parte come Riversione Valore loca Affitti attual Reddito min Durata in a Fattore x va Minor reddi	ontata a stustà in contata a stustà nuo del I attualizza dita del contata a scader tivo della scontata tivo i nore nni al. att. Reto tempo officiario conficiario conficiario conficiario conficiario conficiario conficiario conficiario conficiario conficiario contata a studia del contata a scader e da contata tivo i nore nni conficiario confi	acadenza data di stima DS ato rendita canone DS nza costruzione cadenza DS nza ratto DS a	21 anni 0.542 uperficie	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 -220'000 201'700 -18'300 5 4.585	78 78 85
EV Valore di MERC Valore di Merca	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da de Riversione score Altri elementi di CATO del fondo de lato del terreno gratto	enza scontato enza scontat del DS elizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS entata valore gravato del Di eravato del Di eravato del Di	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127	0.542 CHF/m2	-723'060 0 -854'833 970'162	EV		Valore di rei Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone ani Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione Parte come Riversione Valore loca Affitti attual Reddito min Durata in a Fattore x va Minor reddi	ontata a stustà in contata a stustà nuo del Cattualizza adita del cattualizza a scader tivo della tustà a sa scader e da contata tivo i nore nni al. att. Reto tempo officiario conficiario conficiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da con	endita odi s Rendimento lo	21 anni 0.542 uperficie	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 -220'000 201'700 -18'300 5 4.585	78 - 85 -{ -2'14
EV Valore di MERC Valore di Merca	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo o Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo o dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da o Riversione scor Altri elementi di	enza scontato enza scontat del DS elizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS entata valore gravato del Di eravato del Di eravato del Di	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127	0.542	-723'060 0 -854'833	EV	di MERCAT	Valore di rei Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone ani Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione Parte come Riversione Valore loca Affitti attual Reddito min Durata in a Fattore x va Minor reddi	ontata a stustà in contata a stustà nuo del Cattualizza adita del cattualizza a scader tivo della tustà a sa scader e da contata tivo i nore nni al. att. Reto tempo officiario conficiario conficiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da con	acadenza data di stima DS ato rendita canone DS nza costruzione cadenza DS nza ratto DS a	21 anni 0.542 uperficie	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 -220'000 201'700 -18'300 5 4.585	78
EV Valore di MERO Valore di Merca Valore relativo	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da de Riversione score Altri elementi di CATO del fondo de lato del terreno gratto	enza scontato enza scontato enza scontato del DS elizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS entata valore gravato del Di a DS al m2	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127	0.542 CHF/m2	-723'060 0 -854'833 970'162	EV	1'396'507	Valore di rei Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone ani Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione Parte come Riversione Valore loca Affitti attual Reddito min Durata in a Fattore x va Minor reddi	ontata a stustà in contata a stustà nuo del Cattualizza adita del cattualizza a scader tivo della tustà a sa scader e da contata tivo i nore nni al. att. Reto tempo officiario conficiario conficiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da con	endita odi s Rendimento lo	21 anni 0.542 uperficie	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 -220'000 201'700 -18'300 5 4.585	78
EV Valore di MERC Valore di Merca Valore relativo VALORE DI ME	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo de Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da de Riversione score Altri elementi di CATO del fondo del terreno gradel terreno senza	enza scontato enza scontato enza scontato del DS alizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS ntata valore gravato del D a DS al m2 S (normale)	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 OS S al m2	O.542 CHF/m2 CHF/m2	-723'060 0 -854'833 970'162	EV EV Valore	1'396'507	Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone ani Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione Parte come Riversione Valore loca Affitti attual Reddito min Durata in a Fattore x va Minor reddi TO del bene	ontata a stustà in contata a stustà nuo del Cattualizza adita del cattualizza a scader tivo della tustà a sa scader e da contata tivo i nore nni al. att. Reto tempo officiario conficiario conficiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da con	endita odi s Rendimento lo	21 anni 0.542 uperficie	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 -220'000 201'700 -18'300 5 4.585	78
Valore di Merca Valore relativo VALORE DI ME	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo o Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo o dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da o Riversione scor Altri elementi di CATO del fondo o del terreno gra del terreno senza ERCATO senza Di	enza scontato enza scontato enza scontato del DS alizzato rendit del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS ntata valore gravato del D a DS al m2 S (normale)	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 OS S al m2	O.542 CHF/m2 CHF/m2	-723'060 0 -854'833 970'162 1'012 1'456	EV EV Valore	1'396'507 Illo del terreno s	Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone ani Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione Parte come Riversione Valore loca Affitti attual Reddito min Durata in a Fattore x va Minor reddi TO del bene	ontata a stustà in contata a stustà nuo del Cattualizza adita del cattualizza a scader tivo della tustà a sa scader e da contata tivo i nore nni al. att. Reto tempo officiario conficiario conficiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da contata tivo i nore nni della att. Reto tempo officiario contata a scader e da con	endita odi s Rendimento lo	21 anni 0.542 uperficie	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 -220'000 201'700 -18'300 5 4.585	
EV Valore di MERO Valore di Merca Valore relativo VALORE DI ME Valore di reddito Vetustà	Fattore di sconte Valore di reddito Vetustà a scade Fattore di sconte Vetustà a scade Canone annuo o Fatt. x val. attua Val. att. rendita Riversione a sca Valore relativo o dedotto vetustà Riversione a sca Parte come da o Riversione scor Altri elementi di CATO del fondo o del terreno gra del terreno senza ERCATO senza Di	enza scontato enza scontato enza scontato del DS alizzato rendiri del canone E adenza d. costruzione scadenza DS adenza contratto DS ntata valore gravato del D: a DS al m2 S (normale) o", di mercato	0.542 a 0 15.471 0S -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 OS S al m2 o con val. Loc.)	0.542 CHF/m2 CHF/m2 6'039'109 -1'506'327	-723'060 0 -854'833 970'162 1'012 1'456	EV EV Valore Control Valore of Valore I	1'396'507 Illo del terreno s	Valore di re Vetustà sco dedotto vet Parte di vet Canone ani Fatt. x val. a Val. att. ren Riversione Valore relat dedotto vet Riversione Parte come Riversione Valore loca Affitti attual Reddito min Durata in a Fattore x va Minor reddi TO del bene senza DS	ontata a stustà in contata a stustà in contata a stustà andita del contata a scader e da contata tivo in ore al. att. Resto tempo officiario conficiario conficiar	endita odi s Rendimento lo	21 anni 0.542 uperficie	723'060 -1'506'327 -783'268 0 15.471 -3'307'516 1'334'857 -1'972'658 -1'578'127 -220'000 201'700 -18'300 5 4.585	

Calcolo a confronto

Per confronto è stato eseguito il calcolo anche come indicato nel contratto di DS, metodica che manca totalmente del fattore di mercato e perciò sconsiglata.

			1988
Costo di costruzione (valore a nuovo)	CHF/m2	485	3'494'879
Vetustà calcolata oggi	CHF/m2	664	-1'506'327
Valore attuale			1'988'552

Valore da contratto DS "oggi"

	Data	CHF/m2	Indice
Evoluzione indice costi di costruzione (ZH)	1988	485	100
	2017	664	136.7
L'indice die costi di costruzione era il	73%	rispetto a oggi	

Varie metodiche di calcolo a confronto

Metodica di stima di "mercato" SIV (metodo consigliato!)

Metodo come da contratto DS stipulato nel 88 (metodo sconsigliato!)

Visto che non è chiaro dal contratto di DS come è da calcolare il valore, qui si mostrano le 2 varianti possibili. Si consiglia comunque quella di mercato (arancione)

Valore di mercato a condizioni "normali " (senza DS)			CHF	3'113'796
Valore "sostanza" a condizioni normali (senza DS)	Terreno + CCC - vetustà	(costi 1988)	CHF	3'385'059
Valore del beneficiario del DS (Mutuo s Maschile)	Come da contratto DS del 1988	(costi costruzione - ammortamenti)		
	Calcolo con costi del 1	988	CHF	1'988'552
	Calcolo "normale" in base a val	ore di mercato (non in base a costi)	CHF	2'143'635
Valore odierno del fondo gravato del D (Comune)	Come da contratto DS del 1988	(valore reale) Costi 1988		1'396'507
	Calcolo "normale" in base al va	ore di mercato (non in base a costi)	CHF	970'162

Controllo	3'113'796	3'385'059
	-2'143'635	-1'988'552
	-970'162	-1'396'507
	0	0

Valore di merca	ito senza "re:	strizioni" (affitti mo	oderati e DS)	4'032'782
Differenza			CHF	918'985
Differenza			%	23%
Affitti di mercato	CHF/m2	180		
Valore terreno	(senza vinc	oli e senza DS)	CHF	1'792'861
	(senza vinc	oli e senza DS)	CHF/m2	1'870



LOCARNO zona FEVI Particella 5519 /18 /16 / 15

Tabella delle classi di posizione per le abitazioni 2017

Criteri principali	CP 1	CP 2	CP 3	CP 4	CP 5	CP 6	CP 7	CP 8	CP 9	CP 10	Punti	Media
A Ubicazione												
Podere isolato, paese fuori mano	All'esterno del paese	All'interno del paese										
Villaggio, piccola località		Ai margini della località	Sulla strada principale	Nel centro, nel nucleo								
Grande località, piccola cittadina			In periferia	Sulla strada principale	Nel c	entro						
Città di medie dimensioni				Sobborghi	Ai margini della città	Quartiere periferico	Centro città				5.50	5.50
Grande città CH					Sobborghi	Ai margini della città	Quartiere periferico	Quartiere cittadino		posizione ierciale		
Località di vacanza			Località	semplice	Località	a media	Località	esclusiva				
B Utilizzo												
Zone miste		Utilizzo a zone indusi	bitativo in r./artigianali		n diminuzioni di lore		n incrementi di lore					
Zone residenziali		delle zone ordinarie	Zone resider	ziali semplici		iali di standard vato	Zone migliori				4.00	5.25
Sfruttamento realizzabile	Cattivo sfruttamento	Basso sfr. IS 0,2-0,39	Scarso sfr. IS 0,4-0,59	Medio sfr. IS 0.6-0.79	Elevato sfr. IS 0.8-0.99		molto elevato superiore				6.50	
C Posizione												
Attrattiva della posizione	Inadeguata	Posizione cattiva	Poco attrattiva	Posizione media	Buona posizione	Ottima posizione	Zona ville, di prestigio	Posizione es	clusiva, vista		4.00	
Immissioni	Immiss	ioni forti	Immissio	oni medie	Immissio	oni deboli		ssuna immissio ari vantaggi di p			5.00	4.50
D Viabilità												
Mezzi pubblici	Nessun collegamento	Scarsa frequenza	Bassa freq. grossa dist.	Media freq. media dist.	Ampia offerta breve	, buona freq. a e dist.		rione in centro ttà			4.00	
Scuole, negozi, autorità, cultura	Molto Iontani o	non disponibili	A media	distanza		rta a breve anza		fferte nelle vicinanze			4.00	4.00
E Situaz. di mercato												
Concreta per l'oggetto in questione	Nessuna domanda	Bassa domano ele	la, offerta vata		di mercato nciato		a elevata, offerta		nanda molto ele er questo oggel		4.50	4.50
	ı	ı		ı		ı		ı		Totale		23.75
					Ī		I			Media CP	(Totale : 5)	4.75
Valore relativo det t	erreno	4.75	Х	6.25 (fattore)		29.7%	(del Valore di r	eddito)				

CASA MARGHERITA - SITUAZIONE INQUILINI AL 1.01.2016

INQUILINO	NO. APP.	NO. LOCALI	AFFITTO	CONTRIBUTO	%	ACCONTO SPESE	POSTEGGIO
	1	4.5	1346	0	0.00%	250	87
	2	3.5	1076	280	26.02%	190	0
	3	2.5	673	100	14.86%	120	0
	4	4.5	1346	180	13.37%	250	87
	5	3.5	1076	0	0.00%	190	87
	6	2.5	673	200	29.72%	120	87
	7	4.5	1346	360	26.75%	250	87
	∞	3.5	1076	140	13.01%	190	87
	9	2.5	673	200	29.72%	120	0
	10	4.5	1346	180	13.37%	250	87
	11	3.5	1076	280	26.02%	190	87
	12	2.5	673	200	29.72%	120	0
	13	4.5	1346	360	26.75%	250	87
	14	3.5	1076	280	26.02%	190	87
	15	2.5	673	200	29.72%	120	87
	16	4.5	1346	180	13.37%	250	174
	17	3.5	1076	280	26.02%	190	87
	18	2.5	673	0	0.00%	120	87
	SOLO POST.						87
	SOLO POST.						87
	SOLO POST.						87
	SOLO POST.						87
TOTALE MENSILE	The second second		18'570	3'420	18.42%	3'360	1'653
TOTALE ANNUALE			222'840	41'040	18.42%	40'320	19'836
) 1) 1	à 1				
CONTRIBUTI AVS	200	280	360	 il contributo viene versato semestralmente 	ersato semestr	almente	
CONTRIBUTI ORDINARI	100	140	180	il contributo viene trattenuto dal versamento mensile della pigione	rattentito dal vi	مراد ماد المحتود المحت	- <u>* : : : : : : : : : : : : : : : : : : </u>



PERIZIA DI STIMA

Incarico: Posta Immobili SA, Management e Servizi SA,

Regione Sud, via Bellinzona 6, Giubiasco

Incarico no. POSTA16.200

Oggetto: Comune di Locarno TI

Via della Posta 29

Mappale no. 1958 RFD

Proprietà Posta Immobili SA

Stabile commerciale con autorimesse

Data: 10 ottobre 2016

INDICE

1. CARTINE

Cartina Svizzera

Cartina Comune

Cartina 1:25000

Cartina Google Maps

Cartina Twix-Route

2. ESTRATTI

Planimetria 1:1000

Estratto registro fondiario

Situazione a piano regolatore

3. STIMA

Dati di base

Giudizio di valore

Valutazione quantitativa

Valore di reddito

Valutazione

Calcolo del valore del terreno

Allegato CP U A S

4. FORMULARI

Estratto catasto cantonale dei siti inquinati

Distinta affitti

5. PIANI

Pianta piano terreno

6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esterno

Interno

1. CARTINE

Cartina Svizzera
Cartina Comune
Cartina 1:25000
Cartina Google Maps
Cartina Twix-Route

CARTINA SVIZZERA

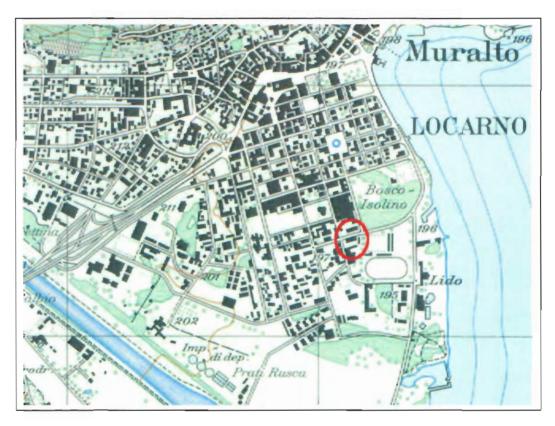


COMUNE DI LOCARNO TI

CARTINA CANTONE TICINO - COMUNE DI LOCARNO TI



CARTINA 1:25000

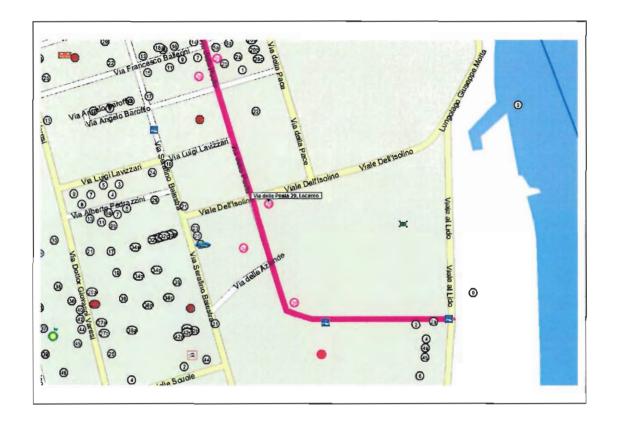


Carta nazionale della svizzera 1:25000 - LOCARNO 1312

CARTINA GOOGLE MAPS



CARTINA TWIX-ROUTE



2. ESTRATTI

Planimetria 1:1000 Estratto registro fondiario Situazione a piano regolatore



Misurazione ufficiale

Jz

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo. Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

© SIT-TI 1996-2014 © swisstopo (5704002143) Tele Atlas © CARTOSHERE Stampato: 17.06.2016 - 11:54:35

Dipartimento delle istituzioni Divisione della Giustizia Ufficio dei Registri del distretto di Locarno

ESTRATTO PARZIALE DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Dall'estratto sono esclusí i diritti di pegno immobiliare, le annotazioni e le eventuali richieste d'iscrizione non ancora eseguite nel libro mastro.

Comune: LOCARNO

Numero fondo: 1958

Superficie totale: mq 3001 Ubicazione: Saleggi

Numero piano: 16

Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

COCARTO

COPERTURA DEL SUOLO

g	mq	1'443	piazzale
h	m q	180	giardino
Α	m q	771	fabbricato
В	m q	173	fabbricato
С	m q	49	fabbricato
D	mq	157	tettoia
E	m Q	163	tettoia
F	m a	65	tettoia

PROPRIETA'

Società anonima POSTA IMMOBILI SA, BERNA

Modo di acquisto TRASFERIMENTO DI PATRIMONIO, DG 16746/08.11.2013

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE APPROVATO DG 13926/01.09.1999

SITO INQUINATO Iscrizione eseguita dal richiedente, NP 97/18.03.2015

Si certifica che i dati riportati nel presente estratto del registro fondiario sono giuridicamente efficaci (art.31 cpv.l ORF). I dati relativi alla descrizione del fondo (art.20 ORF), come pure le iscrizioni di cui all'art.103 ORF, sono privi degli effetti del registro fondiario.

Luogo e data

L'Ufficiale dei registri

Locarno, 20.06.2016 07:34



Ufficio dei Registri del distretto di Locarno

VALORI DI STIMA

Annulla e sostituisce stima del 13.04.2004 08:37

Comune di Locarno

Fondo 1958

Superficie totale mg 3.001

Valore globale di stima

1.112.687 CHF

Stima calcolata il 23.03.2006 09:09

Terreno

Terreno complementare 3.001 mg 562.687 CHF

Edifici		Sedime	e (mq)	Stima (CHF)
Α	Edificio	industriale/artigianale	771	400.000
В	Edificio	accessorio	173	38.000
С	Edificio	accessorio	49	24.000
D	Edificio	accessorio	157	29.000
E	Edificio	accessorio	163	38.000
F	Edificio	accessorio	65	15.000
I	Edificio	accessorio	23	6.000

Si avverte che le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario. I valorì di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

Locarno, 20.06.2016 07:34







6802 Monteceneri-Rivera, 17 giugno 2016

	RICHIESTA INFORM	AZIONI	
PR	MUNE DI: Locarno OPRIETA': La Posta Svizzera, Berna NDO MAPP.: 1958 RFD		
	Fondo situato in zona edificabile: Piano regolatore in vigore approvato il: Tipo di zona: Indice d'occupazione: Indice di sfruttamento Distanza dai confini:	SI \(\) \(comparto B2
-	Distanza da strade	m	
-	Altezza massima	al colmo m alla gronda m tetto piano m	
~	Area verde minima:	%	
-	Area gioco minima:	%	
~	Il fondo si trova all'interno del PGC:	SI 🔀	NO 🗌
_	Il fondo si trova in una zona particolare (per esempio zona di protezione della falda, zona valangaria, ecc). se si quale:	SI	NO 🔀
-	Se il fondo si trova fuori zona, l'eventuale costruzione è inclusa nell'inventario delle costruzioni fuori zona:	Si 🗀	NO 🗌
-	E' possibile un piano di quartiere: Se si: Superficie minima: Bonus sfruttamento: Altri bonus:	SI	NO 🗆
-	Il fondo è gravato o beneficia di un travaso di indici: Se si: In quale misura	SI 🗌	NO [∡] m2 S.U.I.
-	Il comune ha superato la percentuale del 20% quali case secondarie?	Kun ancorn 5	upovato
	Ev. altre informazioni utili o importanti: <u>Comparto</u> B2 per attività sport	ive	
	Luogo e data: Locarno 23 06, 2016	Il Municipio / Ufficio to	CAPNO
C;4 -	Section 19 Section 15 to	Men	gar parties on pallogramma th
	- 45 14 935 99 09 CH + 0535 A repety GR	UF:	-112.616.57.11, *

CITTÀ DI LOCARNO PIANO REGOLATORE SETTORE 4

Scheda grafica N. 2

ZONA DELL'ISOLINO

1861, 1958, 4876, 5534, 5539, 5540, 5542p, 497 creativo bosco - campi da tennis iardino espositivo - edificio multiuso
creativo bosco - campi da tennis
-
-
-
gionale (per circa 430 posti/barca) li calcio e atletica sportive di servizio, attività produttive, residenza culturali, ricreative, di servizio e residenza
tuali volumi esistenti costruzioni di servizio: 6.00 m costruzioni: 12.00 m bile: 210 msm nq struzioni: almeno 95% costruzioni: 21.00 m bile: 219.00 msm massimo: i.s.=1.6 struzioni: almeno 40%
2

PRL

PIANO REGOLATORE DELLA CITTÀ DI LOCARNO

PIANO REGOLATORE DEL SETTORE 4

PR.SE 4

QUARTIERE NUOVO, PESCHIERA, SALEGGI, AREA DEL DELTA

PIANO N.

01

PIANO DELLE ZONE

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO

come alla ris. no. 30 /3 del 26 06.01

QUARTIERE NUOVO

PESCHIERA

SALEGGI

AREA DEL DELTA

Scala

1:2'000

Dim.:

104 x 146

Disegnato

za

Data: Settembre 1997

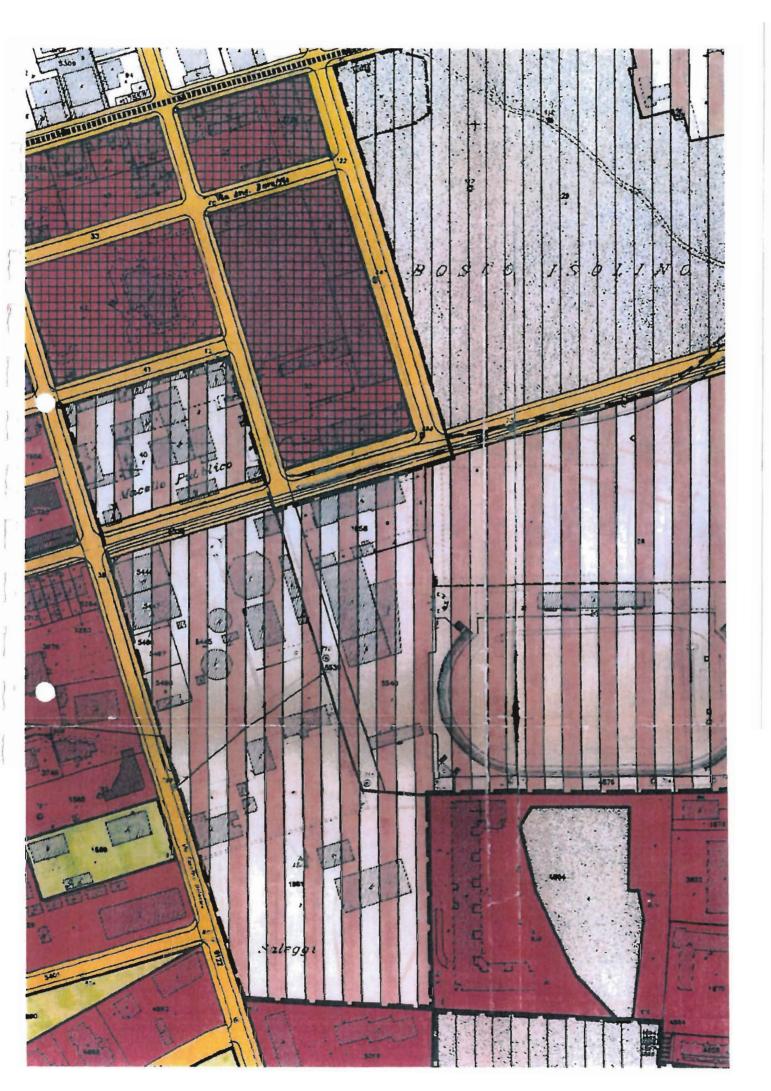
ARCHITETTI ASSOCIATI

clo

AURELIO GALFETTI & MARCO KRÄHENBÜHL Studi Associati SA via Zurigo 19 6904 Lugano tel, 091/921 01 90 fax. 091/923 99 55

LEGENDA	
(AVRESTATES NICES &	Limite dei settori e dei piani particolareggiati
	Edifici esistenti (stato 1996)
	Zona del Quartiere Nuovo
	Comparto Piazza Castello e Schindler/Panorama
	Zona del Saleggi
	Zona soggetta a Piano particolareggiato
	Scheda grafica N. 1: Zona della Peschiera
	Scheda grafica N. 2: Zona dell'Isolino
	Scheda grafica N. 3: Zona del canale dei Saleggi e Zona speciale a lago
	Scheda grafica N. 4: Zona turistico-alberghiera
	Zona per Attività Sportive
	Zona dei Saleggi di Ascona
	Zona per attrezzature e costruzioni di Interesse pubblico
	Territorio fuori dalle zone edificabili



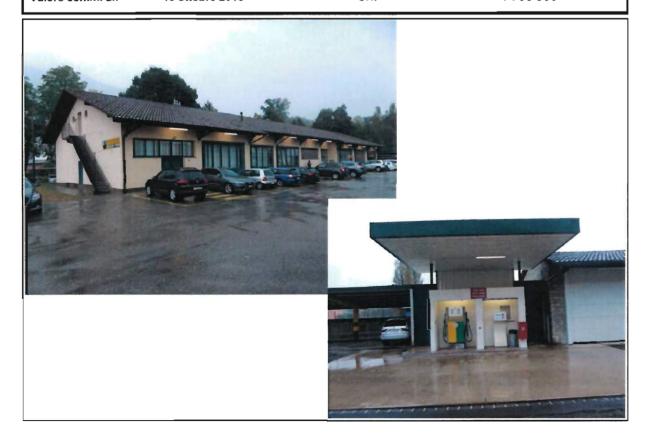


3. STIMA

Dati di base Giudizio di valore Valutazione quantitativa Valore di reddito Valutazione Calcolo del valore del terreno Allegato CP U A S

DATI DI BASE Descrizione:	Stabile commerciale		ore dell'ordine rizzo, telefono	Arch. Massarotti Claudio, Posta Imm. Man- via Bellinzona 6, 6512 Giubiasco - 091 Claudio Piatti, membro SIV, Galli Partn	807 65 03
Numero perizia	POSTA 16.200		rizzo, telefono	CP 269, 6802 Monteceneri-Rivera - 09	
Via / N°; NPA / Località: Tipo d'immobile: Proprietarlo / Cliente: Indirizzo:	Via della Posta 29 6600 Locarno Stabile commerciale con autorimesse La Posta Svizzera	Dim Dim	a: ensione fondo 1 (m2); ensione fondo 2 (m2); ensione fondo 3 (m2); divisione interna:		, servizi autorimesse
NPA / Località: Registro fondiario: Particella no.: PPP no.: Particella diritto di sup. Scopi della stima:	Berna Definitivo di Locarno, TI 1958 RFD : acquisto / vendita	Ultir	o di costruzione imm.; no imp. rinnovamento; na stima: icurazione immobiliare	Ristrutturazioni Non a conoscenza	1948 1983
			estratto dei registri de Ufficio tecnico comun Estratto da www.sitm	17	20.6.2016 23.6.2016 17.6.2016
	lini / distinta affitti (data)		Allegata. Allegato.		9.6.2016
Fotografie Catasto dei siti contam Atto costitutivo del dirit Regolamento della pro	to dí superficie		Galli Partners Consul	tting SA, Monteceneri-Rivera. si.ti.ch: vedi estratto allegato.	15.9.2016 17.6.2016
Informazioni (autorità, Sopralluogo			Ufficio tecnico comun Claudio Piatti, membr	nale, Locarno. ro SIV, Galli Partners Consulting SA.	15.9.2016

Valore comm. al: 10 ottobre 2016 CHF 1'700'000



GIUDIZIO DI VALORE	1 molto buono 2 buono 3 medio 4 mediocre pessimo
Qualità dell'ubicazione del comune Distanza dalla più vicina grande città, collegamento con mezzi pubblici, prestigio del luogo, intensità economica, infrastrutture	2 Locarno centro di una agglomerazione di ca. 16'000.00 abitanti, sulle sponde del lago Maggiore, collegato da mezzi pubblici compreso stazione ferroviaria e navigazione, residenziale con vocazione turistica, buona l'intensità economica, con tutte le infrastrutture e i servizi pubblici e privati a disposizone.
Qualità dell'ubicazione nel comune Attrattiva del quartiere, accesso all'autostrada, treno, accesso (bus. auto), vicinanza a negozi, parcheggi, effetto pubblicitario	2 Quartiere urbano limitrofo al centro città, alla riva lago e ai centri sportivi del comune, accesso stradale comunale asfaltato, treno, mezzi pubblici, negozi e scuole a breve distanza, diversi parcheggi propri a disposizione e quelli pubblici adiacenti, nessun particolare effetto pubblicitario.
Contesto residenziale / Infrastruttura Soubaltemi nell'area esterna, parcheggi, infrastrutture comuni	Parcheggi propri, distributore di combustibile (privato).
Qualità dei locati Estetica e struttura dell'immobile, flessibilità, finiture interne, possibilità di ripartire lo spazio (ev. diversi locatari, entrate separate), ascensori, ecc.	Bedifici degli anni "50" non attuali; 1 livello principale con ammezzati e solaio (sub A), struttura massiccia con tetto a falde, locali di media/grande dimensione, modulabili con possibilità di entrate separate, senza ascensore. Autorimesse sub. B in doppia altezza, parcheggi esterni e distributore di benzina privato.
Mix di utilizzo Quole di superficie per scopi produttivi/commerciali, quote uffici o abitazioni	3 Attualmente unicamente ad uso commerciale. (limitazione a uso per attrrezzature di interresse pubblico, prevalenza sportive)
Possibilità di affitto e di vendita Domanda / offerta, valutazione del mercato a medio e lungo termine, superfici sfitte	Debole, limitazione a uso attrezzature e edifici di interesse pubblico, prevalenza sportive.
Qualità della costruzione Costruzione leggera/massiccia, qualità dei materiali da costruzione, tipo/qualità dell'impianto di riscaldamento, modernità delle installazioni.	Costruzione massiccia anni "50", con tetto a falde senza particolari accorgimenti fonici o termici, serramenti in metallo con vetri isolanti (non attuali), rivestimenti dei pavimenti misto piastrelle, e materiali sintetici, servizi igienici e spogliatoi e installazioni e finiture in generale di tipo standard, impianto di riscaldamento centrale a gasolio leggero (2000) con radiatori.
Implantistica tecnica Adduzione di corrente (allacciamenti), colleg. per telecom., pav. tecnici, impianto di climat. e di riscaldamento, montacarichi, altezza locali, resistenza al carico sui pavimenti, ecc.	2 Allacciamenti e collegamenti elettrici e telematici usuali, distributore di benzina/diesel per veicoli a motore (uso privato).
Stato della costruzione Sostanza edificata e difetti evidenti, fabbisogno di rinnovamento	Nessun difetto o fabbisogno di rinnovo urgente visionato al momento del sopralluogo. Buona e regolare la manutezione.
Grado di manutenzione / Categoria di età Rinnovamento imminente	2 Buona e regolare seconda la categoria di età.
Numero di piani Numero di appartamenti Numero di ascensori	1 principale 0 solo locali commericali e officina meccanica. 0
Servitù / annotazioni e menzioni	si Norme PR; oneri e diritti come a estratto del registro fondiario del 20.6,2016 di no Locarno allegato.
Rischi ecologici (p.es. siti contaminati, materiale edile inquinato, amianto, ecc.)	si Particella iscritta nel catasto delle zone potenzialmente inquinate ma che non deve essere ne no sorvegliata ne risanata (lavori di risanamento al tank eseguito nel 2015 - "ispezione amianto")
Potenziale in caso di diritto di superficie risp. uso alternativo? (p. es. ampliamento del tetto, ecc.)	si Ma limitatamente a attrezzature e edifici di interesse pubblico.
Valutazione complessiva Particella di medio/grandi dimensioni confinante co	(Nota generale) n il centro città, riva lago e gli impinati sportivi e di svago del comune, buona insolazione, con
	the state of the s

accesso stradale comunale asfaltato, mezzi pubblici e tutte le infrastrutture e i servizi pubblici e privati a breve distanza.

Complesso di stabili degli anni "50" uso uffici, officina meccanica e autorimesse con distributore di carburante per veicoli (privato) diversi parcheggi propri (zona limitata a attrezzature e edifici di interesse pubblico).

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

1. In genere	Ufficio	a.)	Officina	b.)		c.)			
1.1. Tasso di capit. (in %) a.) Tasso di base		% 2.70		% 3.30		% 0.00	Valori indicativi /	suggerimenti	
b.) Supplementi/deduzionc.) Supplementi/deduzion				0.90 0.07		0.00			
d.) Supplementi: detta	glio						Costi di gestione	in % del valore loc	ativo
	Costi CHF		Costi CHF		Costi CHF		Ufficio	Officina	
* - Costi di gestione	3'326	0.16	1'320	0.31	0	0.00	3.00%	5.00%	0.00%
 Spese manuten. 	6'653	0.32	1'584	0.37	0	0.00	6.00%	6.00%	0.00%
* - Costi amministr. *	3'326	0.16	792	0.19	0	0.00	3.00%	3.00%	0.00%
* - Rischio locativo	1'109	0.05	264	0.06	0	0.00	1.00%	1.00%	0.00%
 Accantonamenti 	18'169	0.88	4'326	1.02	0	0.00	0.87%	Valore a nuovo in	2'596'900.00
Totale supplementi:	32'583	1,57	8'286	1.95	0	0.00	Quota val	ore a nuovo imm.:	40%
* Per calc.dir. sup. e	Totale a.)		Totale b.)		Totale c.)		Tasso d'interesse	Ciclo:	30 anni
del valore attuale	Costi CHF		Costi CHF		Costi CHF		2.82%	Accantonamento:	22'495
Totale tasso di capitalizza	zione	5.35		6.22	[0.00	Y 73 30		

Motivazioni, osservazioni

Particella in zona di atrezzature a uso solo pubblico con stabili degli anni 50, impianti e finiture standard ben mantenute.

1.2. Valore reddituale sulla base del

Valore locativo Reddito effettivo

mercato di zona possibile V attuale come comunicato V

1.3. Cubatura, norma utilizzata per m3

☑ SIA 116 senza piani ricevuti, calcolata

2. Valore reale

a. Val	ore reale	%	Unità pz/m2/m3	CHF/ pz/m2/m3	Quota (%)	CHF	CHF
0	Terreno		pamamo	,	(,5)		
•	Terreno 1		3'001	360	y .	1'080'360	
	Terreno 2		0			0	
	Terreno 3		o			Ō	
٠	Totale terreni	(m2)	3'001	360	36%		1'080'360
1	Lavori preliminari				0 %		(
2	Immobile]					
	Immobile 1		6'679	350		2'337'650	
						0	
	- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	38.00%				0 888'307	1'449'343
	Immobile 2	36.00%	1'037	250		259'250	1 449 343
	MINIOUNE Z		1 007	200		209 200	
						ő	
	- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	29.00%				75'183	184'068
	Immobile 3					0	
						0	
		0.0004				0	
	- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	0.00%				- 0	(
	Totale imm, valore costruzione nuova	(m3)	7'716			2'596'900	
	- Totale deprezzamento per vetustà	(,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				- 963'490	
	Totale edifici valore corrente				55%		1'633'41'
4	Sistemazione esterna						
-	compreso tettoie, stabili accessori e distributore benzina		1	300'000		300,000	
	Immobile 2			7.7.7.2.7.		0	
	Immobile 3					0	
	- Deprezzamento per vetustà	35.00%				105'000	
	Totale sistemazione esterna		R		7%		195'000
5	Costi secondari						
	Costi secondari 1-3	3.00%				86'907	
	Costi secondari 1-3 (Variante: Unità x CHF)	0.00%				0	
	Totale costi secondari				3%		86'907
Valo	re reale totale				100%		2'995'700
Quot	a di valore PPP / quota %o	1'000	1	1'000			
	re reale secondo il totale della quota di valore						2'995'70
	o del valore del terreno secondo la categoria di posizione (SVKG, SEK/SVI	r): *	CP:	4.25	=	CHF 360	

^{*} viene considerata solo la porzione di terreno "Totale terreni"

3. Valore di reddito

a. Valore di reddito	Num.	SU			ie locativo e					e locativo du	revole	Quot
Ufficio	unità	(m2) /unità	CHF/m 2/p.a	CHF m. /unità	CHF m. /unità	CHF/m 2/p.a	CHF p.a.	CHF/m 2/p.a	CHF/m 2/p.a	CHF m. /unità	CHF p.a.	%
Uffici dogane e accessori con piazzale esterno compresi 5 posti in autorimessa Distributore benzina MOS	1	645	159	0 8'546 0 0 124 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	8'563	0 159 0 0 0 1'483 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 102'555 0 0 0 1'483 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	160	0 160 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	8'600	0 103'200 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	
Garage sotterraneo, Box separati Carport Posteggi esterni	5 8			0	0 77	0	0 0 7'355 0	ı	0	0 80	7'680 0	
/ Sup. sfitte di base in %				'							0	
Totale p.a.	2	646	161	9'283	9'283	161	111'393	13	160	9'240	110'880	81

b. Valore di reddito	Num.	SU		Canone	locativo e					locativo d	urevole	Quota
Officina	unità	(m2) /unità	m2/p.	CHF m. /unità	CHF m. /unità	m2/p.	CHF p.a.	m2/p.		CHF m. /unità	CHF p.a.	%
Officina meccanica con piazzale esterno	1	78	216	0 1'404 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	1'406	0 216 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 16'848 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	240	0 240 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	1'560	0 18'720 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	
Garage sotterraneo, Box separati				0		0	0		0		0	
Carport Posteggi esterni / Sup. sfitte di base in %	8				65		6'240 0			80	7'680 0	
Totale p.a.	1	78	216	1'924	1'924	216	23'088	20	240	2'200	26'400	19%

3. Valore di reddito

Num. unità Num. unità Num. unità Num. unità Num. unità Num. unità Num. vunità Num. v
0 0 0 0
Garage sotterraneo, Box separati
Carport 0
Posteggi esterni 0 0
Totale p.a. 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
Valore di reddito Tasso di capitalizz.: 0.00 % 0 0%

Totale superficie utile			m2	724	
Prezzo medio m2 p.a.			CHF	190	
Valore locativo per anno (incf. altri utilizz Reddito locativo effettivo per anno (incl.			CHE	137'280' 134'481	100%
Tasso medio di capitalizzazione				5.50%	
Valore di reddito .f. accantonamenti maturati di	25 anni dall'ultimo rinnovamento Tasso d'interesse:	2.82% 22'495	CHF	2'495'500 -800'552	100%
Valore di reddito totale	accompliantial arman	22 .00	CHF	1'694'948	

Motivazioni, osservazioni

Redditi effettivi quelle attuali comunicati.

Redditi durevoli quelli possibili come a mercato di zona.

(ma limitato vedi PR uso attrezzature e edifici per interesse pubblico)

Non più computata distribuzione carburante per veicoli in considerazione della zona e dei PR (sviluppo futuro). 5 posti in autorimesse incluso nella locazione dogane.

VALUTAZIONE

Calcolo del valore commerciale

Valore reale totale Ponderazione Valore di reddito total Ponderazione	0 x valore reale	CHF	2'995'700
Valore commerciale ponderato		CHF	1'694'948
Deduzioni (CHF) (vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto,	ecc.)		
Manutenzione assolutamente necessaria Diritto di abitazione/Diritto d'usufrutto Minor introito temporaneo Altre deduzioni	0 0 sec. allegato DA_DU 0 sec. allegato VA 0	CHF CHF CHF CHF	000000000000000000000000000000000000000
Supplemento (CHF)			
Altri supplementi Maggior introito temporaneo	0 0 sec. állegato VA	CHF	0
Valore commerciale		CHF	1'694'948
Valore commerciale con diritto di superficie	sec. allegato DS VR		0
Deduzioni (CHF) (vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, di	ecc.)		
Manutenzione assolutamente necessaria Diritto di abitazione/Diritto d'usufrutto Minor introito temporaneo	0 0 sec. allegato DA_DU 0 sec. allegato VA	CHF CHF	0 0 0
Altre deduzioni	0	CHF	0
Supplemento (CHF)	_		
Altri supplementi Maggior introito temporaneo	0 0 sec. allegato VA	CHF CHF	0
Valore commerciale con diritto di superficie (valore attualizzato)	Valore commerciale con diritto di superficie	CHF	0
Variante: Valore commerciale con valore attualizzato	sec. allegato VA	CHF	0
Deduzioni (CHF) (vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, e	ecc.)		
Manutenzione assolutamente necessaria Diritto di abitazione/Diritto d'usufrutto Minor introito temporaneo Altre deduzioni	0 0 sec. allegato DA_DU 0 sec. allegato VA	CHF CHF CHF CHF	0 0 0
Supplemento (CHF)			
Altri supplementi Maggior introito temporaneo	0 0 sec. allegato VA	CHF CHF	0
Valore commerciale con valore attualizzato		CHF	0
Valore commerciale utilizzato Rendimento lordo Valore a reddito attuale.		CHF	1'700'000 8.08%

Motivazioni

Trattandosi di un complesso commerciale viene considerato unicamentee il valore a reddito attuale.

Il valore del terreno è penalizzato in quanto zona limitata ad attrezzature e edifici a interesse pubblico.

Osservazioni

Non avendo esaminato le strutture dell'opera nascoste, coperte o inaccessibili, non siamo in grado di confermare se queste parti sono in buono stato o esenti da danni o difetti. Inoltre, se non indicato, non abbiamo indicazioni sulla presenza o concentrazione di Radon o di amianto.

Valutazione eseguita conformemente allo Swiss Valutation Standards (SVS).

Avvertenza; é vietata la riproduzione del presente documento. Validità della perizia: 6 mesi.

Luogo:

6802 Montecemeri TI - 6535 Roveredo GR

Firma:

Data:

10 ottobre 2016

Perito

Claudio Piatti, membro SIV, Galli Partners Cons. SA,

CERTIFIED EXPERT
ISO 17024/SEC 04.1
PIATTI CLAUDIO

Calcolo del valore del terreno

Cal	colo del valore del terreno s	ec. la	categ. di posizione						
	sec. allegato CP A		sec. allegato CP U A S		sec. allegato CP I A		Valutazione	Classe	Media
	Categoria di posizione Immobili abitativi	য	Categoria di posizione Ufficio artigianato vendita		Categoria di posizione Industria artigianato			0,000	
A	Ubicazione	A	Ubicazione	Α	Ubicazione		1	4.50	
В	Utilizzo	В	Utifizzo	В	Utilizzo		1	6.00	
C	Posizione	C	Posizione	C	Posizione		1	4.75	
D	Collegamenti	D	Collegamenti	D	Collegamenti		1	4.00	
E	Condizioni di mercato	E	Condizioni di mercato	E	Condizioni di mercato		1	2.00	
Moti	vazioni, osservazioni			Tota	ale			21.25	4.25
NB:	uona limitata a attrezzature e	edific	i interesse pubblico	Fatt	ore di incremento	0.00		0.00	0.00
				Fatt	ore di riduzione	0.00		0.00	0.00
				Cat	egoria di posizione			4.25	4.25

Calcolo della cubatura

Edificio	Parte dell'edificio	Lungh.	Largh.	Altezza	Fattore	m3	Totale m3
Immobile 1		-	-	-		-	
	Stabile uso uffici e officina	53.00	14.55	8.50	1.00	6'553.42	
	parte interrata	6.00	7.00	3.00	1.00	126.00	
		-	-	-	14	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-		-	
		*	-	-	-	-	
		-	12	-	10	-	
		-	1.7	-	-	-	
		170	-	-		-	
		*	-	-	-	-	6'679.42
Immobile 2			-	2	16-		
	Autorimesse, sub. B.	26.00	6.65	6.00	1.00	1'037.87	
		-		-	1.0-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	14-	-	
		-	-	-	-	•	
		-	-	-	-	-	
		-		-		-	
		-	-	- 1	5.0	-	
			-	-		-	1'037.87
Immobile 3				-	-	-	1 037.87
minophe 5						_	
					_	_	
		_				_	
		_			_	_	
				_	72	_	
		-	_	_	-	_	
		_	-		_	_	
		_	_	_	_		
		_	-	_	-	_	
		-	-			_	0.00
Totale				100 300			7'717.29

Età economica (obsolescenza)

Edificio	Gruppi principali CCC	Anni	Ponderazione		Durata di vita totale	Totale
Immobile 1	Costruzione grezza 1	70.0	1	70	100	
	Costruzione grezza 2	50.0	2	100		
	Finiture	30.0	3	90		
	Implanti	30.0	4	120		
	Totale		10	380	1.00	38.00%
Immobile 2	Costruzione grezza 1	70.0	1	70	100	
	Costruzione grezza 2	50.0	2	100		
	Fîniture	-	3	-		
	Impianti	30.0	4	120		
	Totale		10	290	1.00	29.00%
Immobile 3	Costruzione grezza 1	-	1	-	100	
	Costruzione grezza 2	-	2	-		
	Finiture	-	3	-		
	Impianti	-	4	-		
_	Totale		10	-	1.00	0.00%

1.000 / 1.000

Quota utilizzo

Modulo per la stima di stabili commerciali

endita
>
Artigianato
. <u>2</u>
ij
posizione
ᇹ
Categorie

											4.25
Principali criteri	CP 1	CP 2	CP 3	CP 4	CP 5	CP 6	CP 7	CP 8	CP 9	CP 10	СР
A Ubicazione											4.50
VIIIagglo singolo, villagglo Isolato	Isolato; at di fuori del villaggio	Dentro al villaggio									
Villaggio, piccofa località		Ai margini del villaggio	Strada principale	Centro, nucleo del villaggio						-	
Villaggio in una regione importante			Aî margini del villagglo	Nucleo del villaggio	l villaggio						
Grossa localtà, cittadina	· · ·		Periferia	Strada princípale	Centro de	Centro della località					4.50
Città di medle dimensioni				Sobborghi	Periferia urbana	Quartiere esterno	Nucleo urbano				
Grande città svizzera					Sobborghí	Periferia urbana	Quartiere esterno	Quartiere urbano	Centro città	Centro per affari e acquisti	
Locelità di vacanza			Località di vaca	Località di vacanza più semplici	Località di vacanza	Località di vacanza di media categoria	Località di vacanza di prima categoria ed esclusive	di prima categoria lusive			
B Utilizzo											00.9
- 117	Al di fuori delle zone	Al di fuori delle zone edificabili ordinarle	zone miste indu	zone miste industria/artigianato	Zone del	Zone del terzlario					
Lone di Vilizzo		Zona inc	Zona industriale	Zona artigianale	igianale	Zone miste uso a	Zone miste uso abitativo/lavorativo	Zona nucleo		•	6.00
1117-1117	Cattivo	Basso sfruttamento	Scarso sfrut.	Medlo sfrut.	Sfrut, elevato	Sfruttamento	Sfruttamento molto elevato				000
Grado di situttaniento realizzabile	sfruttamento	(18 0.2 0-0.39)	(IS 0.40 - 0.59)	(IS 0.60 - 0.79)	(IS 0.80 - 0.99)	(IS 1.0 e oltre)	e offre)				0.00
C Posizione commerciale											4.75
Idoneità vendita	Scarsa idoneitá, sca posízione c	Scarsa idoneità, scarsa attrattiva, cattiva Posiz. mediamente vanlaggiosa, posiz. posizione commerciale commerciale commerciale	Posíz. mediamente commerciale e o	iz. mediamente vantaggiosa, posiz. commerciale e di transito media	Buona idoneità, b preferita	Buona idoneità, buona posizione di transito, posizione preferita per normali eserdizi di vendita	ansito, posizione Il vendita	Particolari vantaggi efevato poter	Particolari vantaggi e sinergie, ottima posizione di transito. elevato potenziale potere d'acquisto/fatturato	sizione di transito, sto/fatturato	4.00
Idonettà ufficio	Scarsa	Scarsa idoneità	Posízione mediame	Posizione mediamente idonea per uffici	Buona posizione p uso u	Buona posizione per uffici, immobili a uso ufficio	Ottime posizioni per uffici; centri per affari e acquisti	ər uffici; centri per acquisti			5.00
Idoneità artigianato/produzione	Condizion	Condizioni negative	Medla idoneità pe	Media idoneità per officine e attività produttive	Buona idoneità, suffic	Buona idoneità, buone condizioni fornitori/acquirenti, sufficienti "human-ressources"	nitori/acquirentl, ces*				5.00
Emissioni, inquinamento acustico	Condizioni confl	Condizioni conflittuali/di disturbo	Condizion	Condizioni tollerabili	Nessuna condiz	Nessuna condizione negativa, ordinanza sulla tutefa ambientale rispettata	anza sulla tutefa				5.00
D Collegamenti				,							4.00
(nu) - 3 (Accesso	Accesso difficile	Normale allacciam	Normale alfacciamento alla rete viaría	Viabilità particolam	Viabilità particolarmente vantaggiosa					
Viabilità	Nessun mezzo di	Nessun mezzo di trasporto pubblico	Buoni collegame trasporto	Buoni collegamenti con mezzi di trasporto pubblico	Punti nodali del tr	Punti nodali del trasporto pubblico					4.00
Collegamenti tecnici	Collegamenti te	Collegamenti tecnici insufficienti	Collegamenti tecnic glonamento e sm	Collegamenti tecnici normali, approvvi- glonamento e smaltimento garantiti	Ottimi collegamer pres	Ottimi collegamenti tecnici, riserve presenti					4.00
E Condizioni di mercato											2.00
Domanda e offerta per l'oggetto in questione	Nessuna domanda	Scarsa domanda	Scarsa domanda; grande offerta	Condizioni di mercalo equilibrate	rcato equilibrate	Grande domand	Grande domanda; scarsa offerta	۵	Domanda molto grande	•	2.00
Importanti indicazioni	Valutazione sempre concreta per l'oggetto in questione	е concreta per ме	Porre una sola nota per clascun criterio principale	a per clascun	Categoria di posizione = media del 5 criteri principali	one = medła del 5		Osservare differenze posizione "industria"	Osservare differenze dalla tabella delle categorie di posizione "industria"	categorie di	

Fonte: Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT 2005

4. FORMULARI

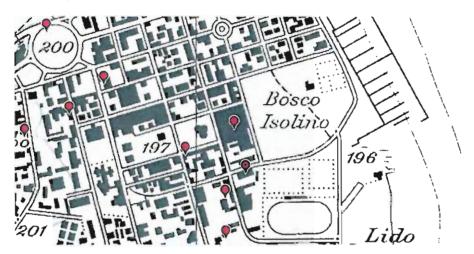
Estratto catasto cantonale dei siti inquinati Distinta affitti



Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana

Siti inquinati

Catasto del siti inquinati o potenzialmente tali.



Siti aziendali Siti di deposito Siti di incidente

@ swisstope (5701274025) 08.06.2016

Locarno

No. oggetto 423g60013 Comune Locamo No. particella/e 1958

otia lab sigologiT Attività potenzialmente inquinante

Inizio attività (ev. data incidente)

Indagini OSiti finora eseguite

Classificazione attuale OSiti/Provvedimenti

alto aziendale

manutenzione e riparazione di autoveicoli e motoveicoli (officina meccanicagarage); vendita al dettaglio di combustibili e carburanti (stazione di servizio)

1947

in esercizio

nessuna Indagine

sito inquinato che non deve essere né sorvegliato né risanato

DS = Diritto di superficie per sé stante e permanente, FB = Fondo Base.

Avvertenze

Fine attività

L'assenza di un Comune (o di una Sezione) nella finestra di ricerca significa che nello stesso non sono censiti, al momento, dei siti inquinati.

Il catasto viene costantemente aggiornato elle nuove situazioni e conoscenze, allo stato del lavori di indagine e risanamento.

La presente pubblicazione non ha tuttavia alcun effetto giuridico vincolante al sensi della legislazione in materia. A tal fine fa stato unicamente l'apposito estratto rilasciato dell'Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati del rifiuti (URSI).

Il fatto che un fondo non sia iscritto nel catasto cantonale dei siti inquinati, non offre alcuna garanzia che lo stesso non sia inquinato da rifiuti. Nel presente catasto, non sono riportati i siti inquinati per i quali è competente l'autorità federale.

Proprietari dei dati

> Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati (URSI)

Approfondimenti

STAR 2013 - Siti inquinati

Per maggiori informazioni consultare il alto tematico www ti ch/siti-inquinati oppure scrivici.

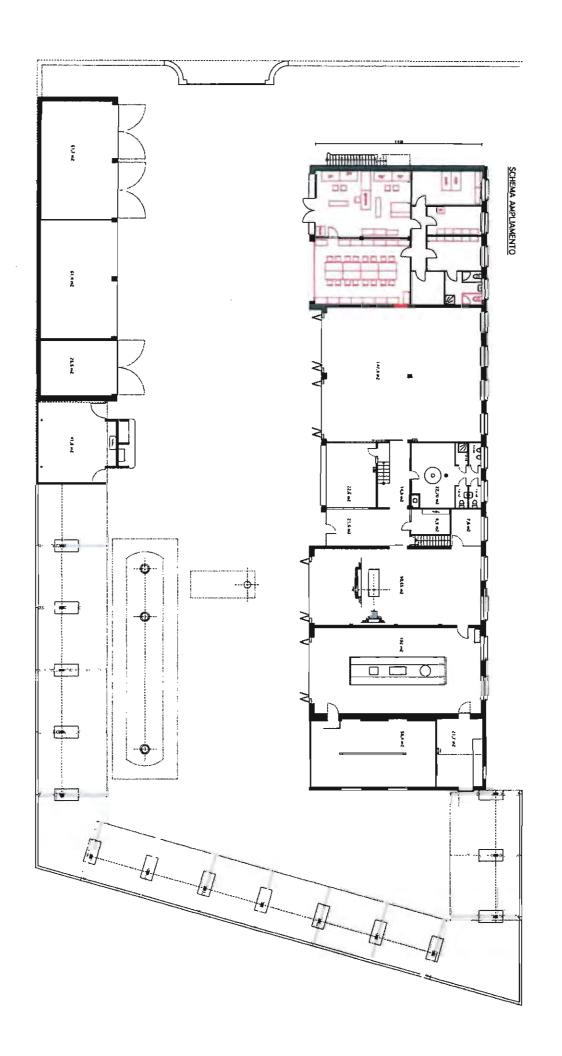
WE 2957 Locarno Autorimessa

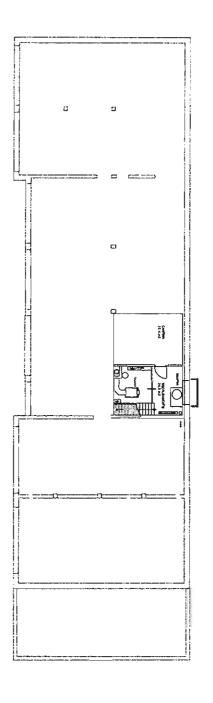
			Locazione (senza IVA)	Acconto spese (senza IVA)	100	
Inquitino	Oggetto locato	m2 / HNF	CHF/annui	CHF/annuí	Totale	Osservazioni
Derg Chain,	Piazzale esterno	305.93	OC 588.91		ä	, AVII .
20/010 013	Officina	77.67			- CAL - 1 302.20 + 10.4	۲ <u>۸</u>
one of all of alexand	Esterno	20	36 6321601		AVI. 35 63310C4 3U7 00 000154	*
Viiraduli Oellelak delle Dogalle	Uffici	645.22			CHF 120 555.58	¥ •
MOS	Distributore benzina	-	CHF 1'483.80	CHF 325.20	CHF 1'809.00	,
Società invalidi sportivi del Locarnese	2 parcheggi esterni (n.7+8)	-	CHF 1'115.52	•	CHF 1'115.52 + IVA	+ IVA
Direzion Generale delle Dogane	4 parcheggi esterni (n. 3-6)	-	CHF 3'840.00	1	CHF 3'840.00 + IVA	+ IVA
Pero Stojov	8 parcheggi esterni	•	CHF 6'240.00		CHF 6'240.00 + IVA	+ IVA
PLOG	2 parcheggi esterni	-	CHF 2'400.00		CHF 2'400.00	

CHF 134'714.88 CHF 19'145.20

5. PIANI

Pianta piano terreno





PIANTA PIANO TERRENO	TRASFORMAZIONE & AMPLIAMENTO		AUTORIMESSA		□ LOCARNO	Ya Betagrad (51) Calman	CTE 27 The many resource everyant say a set	64 Address (Ambal, Arigh) - mph. (Appl)
1000	NTO	ž Ę	Can I. Turn	1:100	286	ICANOCEUM) JE		Ē

6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esterno Interno

ESTERNO



FOTO 1- Strada comunale di accesso alla particella



FOTO 2 - Accesso alla particella



FOTO 3 – Accesso piazzale e parcheggi



FOTO 4 - Piazzale con parcheggio



FOTO 5 - Distribuzione carburante privato



FOTO 6 - Parcheggi coperti



FOTO 7 – Officina meccanica

SUB. A ESTERNO



FOTO 1 – Esterno edificio uso uffici sub. A

INTERNO



FOTO 2 - Atrio entrata uffici



FOTO 3 - Scala all'interrato



FOTO 4 - Locale riscaldamento piano interrato



FOTO 5



FOTO 6 - Disimpegno uffici



FOTO 7 - Locale tipo



FOTO 8 - Uffici tipo



FOTO 9 - Uffici tipo



FOTO 10 - Locale deposito



FOTO 11 - Uffici tipo



FOTO 12 - Ufficio tipo



FOTO 13 - Corridoio uffici



FOTO 14 - Locale spogliatoio



FOTO 15 - Officina meccanica



FOTO 16 - Solaio



FOTO 17 - Solaio

ESTERNO E INTERNO SUB. B



FOTO 1 - Esterno edificio uso autorimessa sub. B



FOTO 2 – Autorimessa tipo

