

Valutazione immobiliare



Tipo di immobile

Terreno edificabile, mappale 4848, Via Borghese, 6600 Locarno; terreno ex Balli
Valutazione numero 13.566

Scenario: massimo sfruttamento del terreno con variante di PR attuale, 1 posteggio per ogni 100 m² SUL
+ 45 posti per abitanti limitrofi

Proprietario

Immobiliare del Borgo SA, Mendrisio

Cliente

Municipio di Locarno, 6600 Locarno, Signor Bruno Buzzini, Signor Davide Giovannacci.

Datore dell'ordine

Municipio di Locarno, 6600 Locarno, Signor Bruno Buzzini, Signor Davide Giovannacci.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno
Valutazione Immobiliare

Riassunto.....	1
Mandato.....	3
Basi per la valutazione.....	5
Carta geografica macro.....	7
Carta geografica micro.....	8
Terreno.....	9
Oggetto.....	11
Valore del terreno.....	14
Valore di mercato.....	15
Indici del valore reale.....	16
Valore di reddito.....	17
Rendimenti e indici.....	18
Redditi.....	21
Costi di esercizio.....	22
Deprezzamenti.....	23
Documentazione fotografica.....	24
Commenti valutazione.....	25
Commenti generali.....	27
Definizione delle superfici.....	29
Criteri energetici.....	31
Radon.....	32
Rischio ecologico.....	33
Glossario.....	34
Allegati.....	35

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Osservazione al valore commerciale

Il presente valore di mercato viene di solito definito sulla base degli Standard di Valutazione Svizzeri (SVS). La definizione del valore di mercato viene citato sotto il capitolo delle osservazioni. Inoltre fanno stato la SIA 416 (volumi e superfici) e la d-0165 indici nel management immobiliare nonché diversi documenti tecnici e libri del ramo della valutazione immobiliare (cfr. con i commenti in fondo alla perizia).

Highest & best use secondo IFRS 13: in linea come da scopo del mandato.

Il valore commerciale è stato definito su base di tre metodi, classe di posizione, metodo a ritroso su affitto capitalizzato (uso proprio) e valore di vendita di appartamenti in PPP. I valori si aggirano tra 6.3 Mio. a 6.5 Mio. a 7.6 Mio. Abbiamo pertanto motivo di credere che il valore di vendita sia congruente agli andamenti del mercato condizionato che il fondo venga sfruttato come definito.

Valore di mercato

6'280'000 CHF

Riassunto

Localizzazione:

Il terreno, oggetto del mandato, si trova in Via Borghese del comune di Locarno, particella numero 4848 RFD Locarno a fianco all'edificio palazzo Orelli-Raffaelli. Il fondo è inserito in un contesto di zona PR "piano particolareggiato del centro storico" con IS 1.1. Il fondo non è inserito nel censimento federale ISOS. Il comune prevede l'inserimento del fondo nei fondi da tutelare sotto i beni culturali.

Si possono inserire sotto il regime del PR attuale nuove costruzioni sul fondo.

In accordo con il comune, si ipotizza un massimo sfruttamento e un posteggio ogni 100 m² SUL + 45 posteggi da assegnare ai residenti del quartiere. Da estratto registro ordinario in essere sul fondo, lo stesso cede 145.24 m² SUL al fondo vicino.

Il terreno risulta oggi con una superficie edificabile di 2578 m². Con un indice di sfruttamento di 1.1 permette oggi di edificare circa 2835.80 m². Tolta la cessione indici iscritta a registro fondiario, rimangono circa 2'690.56 m² SUL.

Stato della costruzione:

Terreno libero da oggetti. Presenza di muro di cinta, forse da tenere per iscrizione e protezione, così come la grotta esistente, l'orangerie e la scalinata d'accesso. Per lo scopo economico da inserire nella presente valutazione, questi elementi vengono al momento tralasciati.

Vendibilità e/o affittabilità:

Considerata la posizione centrale, la buona visibilità, la buona raggiungibilità, la vicinanza al centro città, si definisce buona la vendibilità.

Il mercato immobiliare ha subito negli ultimi 6 mesi un rallentamento e l'andamento dei prezzi tende ad un andamento laterale. Il costo del denaro terzi rimane ancora basso, perlomeno per il medio termine, ma le condizioni di finanziamento bancario sono state inasprite per quanto concerne il calcolo della sopportabilità.

Vendita:

Secondo il nostro reparto Research (fonte: report "ProperTI Market Study 2016") nella zona i prezzi di vendita di PPP per uffici o abitativo si aggirano attorno ai 6'500.- CHF/m² (quantile 50%) e i 7'200.- CHF/m² (quantile 70%); FPPE da 7500.- a 8100.- CHF/m²

Affitto: gli affitti si aggirano nel quartiere tra 210.- CHF/m² (quantile 50%) e 235.-CHF/m² (quantile 70%) a dipendenza della grandezza e della posizione dell'ente locato.

Desk research: in internet, fonte Homegate, si trovano pochi stabilimenti abitativi o stabili misti nuovi in vendita nel quartiere.

Transazioni dirette: non sono presenti grandi numeri di transazioni nel quartiere per gli ultimi 12 mesi per stabili o terreni simili nel quartiere.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Metodo di calcolo:

Il metodo di calcolo scelto per stimare il valore di mercato della presente valutazione è quello della comparazione con simili terreni nella stessa zona (comparazione diretta con oggetti in vendita e affitto nella zona e valore assoluto del terreno dove vi sono terreni di riferimento), il reddito e la classe di posizione con buono stato di finitura e di esecuzione materiale e il calcolo del metodo a ritroso.

Dove il metodo assoluto del terreno non è possibile, si opta per un calcolo del metodo del terreno relativo o a ritroso. e con la classe di posizione.

Rischi presenti:

-Posizione: nessun rischio particolare se non un lieve-medio rumore proveniente dal traffico stradale sul lato sud dello stabile; leggero ingombro visivo dovuto dalla presenza di altri stabili nel quartiere.

Luogo, data e firma

Ponte Tresa, 07.06.2016

Il valutatore immobiliare:

Pascal Brülhart, FRICS

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Situazione, scopo della valutazione, incarico

Situazione: Il cliente (comune di Locarno) desidera conoscere il valore di mercato del bene immobiliare (terreno come da NAPR e PR in essere) ed incarica lo studio Brühlhart & Partners SA con un mandato di valutazione immobiliare per la definizione del valore del terreno. Mandato conferito in data 08.06.2016

Si definisce insieme a due municipali e UTC della città in dettaglio lo scenario da adottare per l'impostazione della valutazione. Cioè massimo sfruttamento con il PR attuale, 1 posteggio per 100 m2 SUL + 45 stalli per abitanti limitrofi.

Scopo della valutazione: Definizione del valore di mercato (market value).

Secondo la formulazione del Tribunale federale, per valore venale è considerato "il prezzo ottenuto in operazioni immobiliari, concluse nella stessa regione, relative a fondi d'ubicazione e qualità uguali o analoghe a condizioni usuali". Per definizione corrisponde al prezzo di mercato (prezzo massimo) che la maggior parte del gruppo di compratori tipici dell'oggetto è disposta a pagare. Anche se non è espressamente prevista la vendita dell'immobile, viene stimato un valore venale orientato alla vendita.

Il valore venale da calcolare tiene conto di tutti i fattori d'influsso che potrebbero incidere sul prezzo d'acquisto considerato dai potenziali compratori, in particolare la domanda riscontrata per l'oggetto della stima, i canoni locativi ottenibili sostenibilmente, la qualità e i rischi nonché i costi che dovranno essere sostenuti in futuro.

Mandato: Elaborare un rapporto di valutazione immobiliare. La presente perizia viene svolta quale valutazione immobiliare indipendente, neutrale, privata di parte.

L'oggetto da valutare, il tipo di utilizzo, la data di valutazione e di visita, il costo della valutazione, la valuta di riferimento, i documenti e l'informazione dettagliata inerente la base e la fonte dei documenti ecc. sono stati definiti insieme al cliente prima di eseguire la stima immobiliare conformemente agli Standard Red Book 09 della RICS (PS 2.1).

Secondo indicazione del tribunale federale, il presente incarico si svolge secondo le regole del mandato, cfr. BGE 127 III 328.

Potenziale conflitto d'interesse: Dichiariamo di non avere nessun conflitto d'interesse sul presente fondo né con il mandante.

Visita e giorno di riferimento

Il sopralluogo e la visita semplice dell'immobile sono stati eseguiti da parte del valutatore immobiliare in data 06.06.2016.

Il valutatore immobiliare ha potuto eseguire una visita del fondo dall'esterno (dal sedime stradale).

Il giorno di riferimento della valutazione immobiliare è definito con la data del 07.06.2016.

I valori calcolati hanno validità per un normale periodo di vendita e fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore dell'immobile non subiscono modifiche. Nel presente caso la durata di validità è limitata a 12 mesi.

Si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza ulteriori indagini del fondo.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Valutatore immobiliare

Brülhart & Partners SA

Area valutazioni e consulenze immobiliari

Pascal Brülhart, FRICS

Valutatore immobiliare professionale

Dipl. MAS Real Estate Management FHO

Dipl. Economista immobiliare internazionale Bak

Membro SIV, Esperto perito immobiliare SEK-SVIT

Valutatore immobiliare certificato ISO 17024

Fiduciario Immobiliare

Via la Piana 12

6988 Ponte Tresa

Tel. +41 91 606 63 60

Tel. +41 91 606 63 62

Mobile +41 79 400 06 17

info@bruelhart-partners.ch

www.bruehart-partners.ch

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Riserva e osservazioni

Tutti i valori calcolati nella presente stima sono sotto riserva che il fondo sia libero da rischi ecologici e rifiuti. Per questa tematica non sono stati eseguiti ulteriori lavori, indagini e analisi.

I valori calcolati nel presente rapporto di valutazione immobiliare si basano sui documenti ricevuti e consegnati da parte del cliente. Il perito parte dal presupposto che tali documenti si riferiscano all'oggetto in questione e che i dati siano corretti.

La presente stima non contiene eventuali oneri fiscali per trapassi di proprietà né oneri fiscali da plusvalori sulla sostanza immobiliare.

Al perito non sono stati forniti i giustificativi (dg.) di dettaglio elencati nell'estratto registro fondiario. Questi sono depositati presso l'ufficio registri distrettuale. Nel normale onere di perizia di regola non è comprensivo tale onere.

Non è contemplato nel mandato la misurazione e la valutazione inerente la questione elettromog, per l'isolazione fonica negli edifici nonché sostanze nocive come la formaldeide. Si rimanda a specialisti in quanto questi casi richiedono misurazioni speciali.

La presente valutazione immobiliare non ha e non riesce ad avere la pretesa di poter sostituire un'analisi di rapporto di antincendio come eseguito da specialisti in antincendio. Lo stesso esula dal normale rapporto di valutazione immobiliare. Vengono, dove è il caso, elencate in modo limitato mancanze e criteri base.

Nell'ambito della valutazione immobiliare, al valutatore è concesso un margine d'errore riconosciuto dai tribunali, dal momento che la valutazione non è una scienza esatta con un grado di tolleranza circa del +/- 10%. Oscillazioni tra prezzo e valore possono essere usuali a dipendenza delle informazioni e dell'abilità di contrattazione tra le parti.

Limitazioni con la due diligence: la presente valutazione immobiliare non ha la pretesa di adempiere ad una due diligence completa ed esaustiva, così come spiegato al punto 6.4 della SVS.

Documenti alla base della valutazione immobiliare

- Estratto del registro fondiario: documento A4 di una sola pagina di due, data 28.01.2016
- Estratto di mappa catastale fonte: sito online cantone, scala 1:1000, del 06.06.2016
- Norme PR e NAPR: estratti A4; fonte: consegnati da UTC per mail in data 07.06.2016
- Scheda indici del fondo: inviato dal comune per mail in data 07.06.2016
- Scheda rate di ammortamento, foglio A4
- Piani architetto: -.-
- Fotografie: eseguite dal perito
- Sopralluogo: eseguito dal perito
- Informazioni sulle misure Radon: -.-
- Protocollo Rasi: -.-
- Calcolo volumetria SIA 416: su base massimo sfruttamento
- Calcolo superfici: su base NAPR comune
- Anno di costruzione: nuovo progetto 2017
- Investimenti: costi investimento ipotizzati
- Rinnovi eseguiti negli anni: -.-
- Analisi statistica dei prezzi: properTI Market Study 2016 Brülhart & Partners SA; FPPE SA
- Analisi desktop: da internet per oggetti in vendita e in affitto
- Valutazioni precedenti: -.-
- Spede d'esercizio: -.-
- Contratti di locazione: -.-
- Valore di stima cantonale: -.-
- Calcolo di stima cantonale: -.-
- Estratti DG da ufficio registro; documenti copie A4, del 4.02.2011
- MM numero 87 del 26.01.2016

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Allegati alla presente valutazione immobiliare

- 1 - Estratto del registro fondiario: documento A4 di una sola pagina di due, data 28.01.2016
- 2 - Estratto di mappa catastale fonte: sito online cantone, scala 1:1000, del 06.06.2016
- 3 - Norme PR e NAPR: estratti A4; fonte: consegnati da UTC per mail in data 07.06.2016
- 4 - Scheda indici del fondo: inviato dal comune per mail in data 07.06.2016
- 5 - Scheda rate di ammortamento, foglio A4
- 6 - Estratti DG da ufficio registro; documenti copie A4, del 4.02.2011
- 7 - MM numero 87 del 26.01.2016
- 8 - Mappa Search.ch
- 9 - Certificato ISO del valutatore

Swiss Valuation Standards (SVS)

La presente perizia è stata allestita in conformità agli standard Svizzeri di valutazione immobiliare (SVS) del 2012, ai quali hanno aderito la maggior parte delle associazioni professionali del ramo immobiliare.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

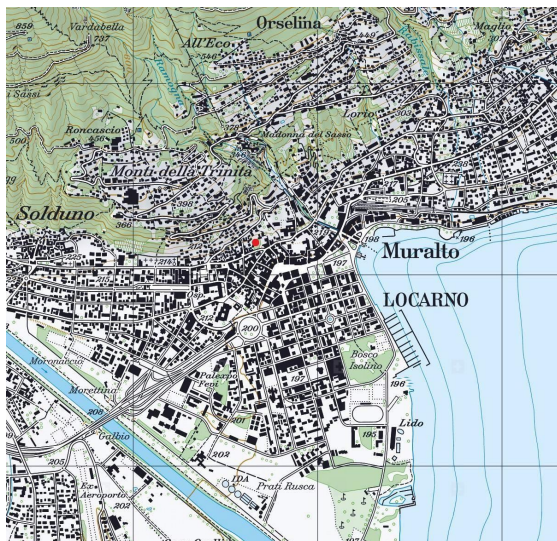
Descrizione

L'immobile (terreno) oggetto della presente valutazione si trova nel comune di Locarno.

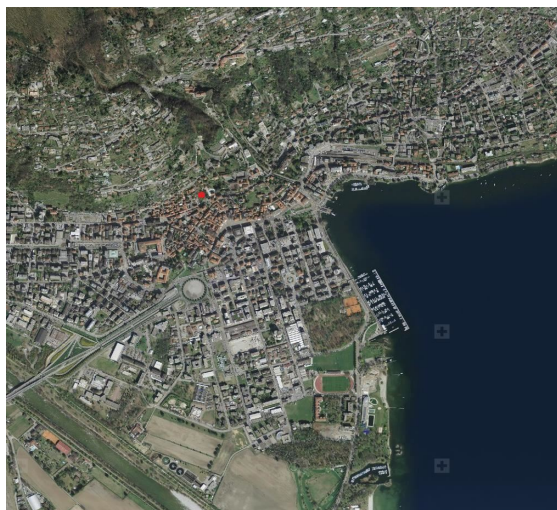
La regione di Locarno si trova sull'asse Nord-Sud tra Gottardo e Milano, in territorio svizzero a ca. 60 km a Nord di Milano, sulle sponde del Lago Maggiore. La città e la regione funge da motore turistico per il cantone Ticino e dispone di un festival internazionale del film. La città risulta essere una città Svizzera di grandezza media-piccola con ca. 15'000 abitanti.

Il moltiplicatore comunale di imposta è pari all'90% (fonte sito internet della Repubblica e Cantone Ticino).

Carta geografica



Satellite/carta



Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Descrizione

Il terreno, oggetto del mandato, si trova in Via Borghese del comune di Locarno, particella numero 4848 RFD Locarno a fianco all'edificio palazzo Orelli-Raffaelli. Il fondo è inserito in un contesto di zona PR "piano particolareggiato del centro storico" con IS 1.1. Il fondo non è inserito nel censimento federale ISOS. Il comune prevede l'inserimento del fondo nei fondi da tutelare sotto i beni culturali.

Si possono inserire sotto il regime del PR attuale nuove costruzioni sul fondo.

Distanza dal centro della città: ca. 400 m

Distanza dalla stazione ferroviaria Locarno: ca. 700 m

Distanza dallo svincolo autostradale : ca. 20 km

La percentuale di residenze secondarie è pari al 29.3% ca.

Carta geografica



Satellite/carta



Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Oneri e servitù, menzioni a UR

Il valutatore dispone dell'estratto del registro fondiario particella RFD di Locarno. Il perito non dispone di nessuno dei relativi dg.

Fondo particella 4848:

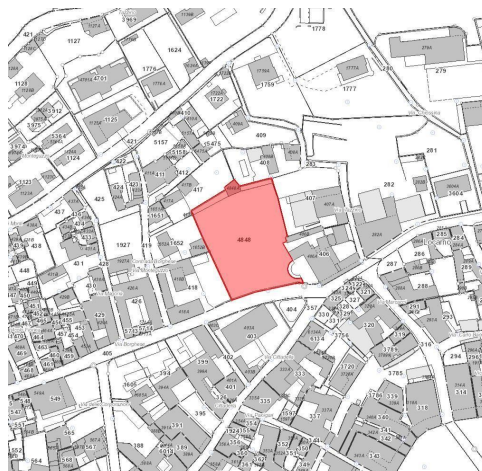
Servitù e oneri fondiari: onere di limitazione di costruire a favore della particella 406

Annotazioni:

Menzioni: piano regolatore approvato; oneri Lefe

>> per maggiori dettagli si rimanda agli estratti in allegato.

Piano situazione



Allacciamento, forma terreno, morfologia

Il fondo si presuppone completamente allacciato all'infrastruttura e rete pubblica acqua, fognatura, telefono, via cavo ecc.

Terreno posto in semi-pianura di forma rettangolare allungata, esposizione in direzione sud.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Zona di piano regolatore



Norme di piano regolatore

Il perito ha raccolto le necessarie informazioni per telefono presso UTC Locarno, Dir. Engelhardt in data 07.06.2016 e ricevuto documenti di PR (fotocopia a colori).

Il fondo si trova inserito nel piano particolareggiato del Centro Storico nella zona con risanamento conservativo e con ammissione di nuove costruzioni secondo articolo 39.

dati di PR:

Indice di sfruttamento: 1.1

SUL massima da piano regolatore: secondo scheda indici dell'UTC = 2'690.56 m2 SUL

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Istoriat

Si rimanda al messaggio municipale numero 87 del 26 gennaio 2016 che riprende l'istoriat del fondo in dettaglio. Il relativo documento è allegato alla presente valutazione immobiliare.

Immagine oggetto



Descrizione dell'immobile

Si procede ad una valutazione del terreno dove si ipotizza un massimo sfruttamento del terreno secondo le NAPR e scheda indici. Si ipotizza una costruzione di medio-alto standard in linea con il pregio del terreno e la qualità abitativa del quartiere.

Mix di utilizzo

Si ipotizza qui un utilizzo abitativo oppure un uso con superfici minori di uffici di qualità. Entrambi gli utilizzi vengono ipotizzati con un affitto simile. Si informa qui che probabilmente remunera di più un uso abitativo in proprio in PPP che uno stabile a reddito. Questo rispecchia tra l'altro anche il principio IFRS 13 dell'uso più alto possibile da esporre in valutazione immobiliare.

Commerciabilità, affitto / vendita

Vendibilità e/o affittabilità:

Considerata la posizione centrale, la buona visibilità, la buona raggiungibilità, la vicinanza al centro città, si definisce buona la vendibilità.

Il mercato immobiliare ha subito negli ultimi 6 mesi un rallentamento e l'andamento dei prezzi tende ad un andamento laterale. Il costo del denaro terzi rimane ancora basso, perlomeno per il medio termine, ma le condizioni di finanziamento bancario sono state inasprite per quanto concerne il calcolo della sopportabilità.

Vendita:

Secondo il nostro reparto Research (fonte: report "ProperTI Market Study 2016") nella zona i prezzi di vendita di PPP per uffici o abitativo si aggirano attorno ai 6'500.- CHF/m2 (quantile 50%) e i 7'200.- CHF/m2 (quantile 70%); FPPE da 7500.- a 8100.- CHF/m2.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Affitto: gli affitti si aggirano nel quartiere tra 210.- CHF/m2 (quantile 50%) e 235.-CHF/m2 (quantile 70%) a dipendenza della grandezza e della posizione dell'ente locato.

Desk research: in internet, fonte Homegate, si trovano pochi stabilimenti abitativi o stabili misti nuovi in vendita nel quartiere.

Transazioni dirette: non sono presenti grandi numeri di transazioni nel quartiere per gli ultimi 12 mesi per stabili o terreni simili nel quartiere.

Qualità della costruzione

Il descrittivo presente basa sulla struttura SN 506 502 (CCE) codice dei costi secondo elementi SIA 1995 oppure in base al CCC. Il descrittivo seguente riporta la qualità di un descrittivo semplice allo scopo di definire nel calcolo i costi di riproduzione nella sessione vetustà e costi di costruzione. Non ha assolutamente nessuna pretesa di sostituire una relazione tecnica architettonica né è stato elaborato in funzione per fungere da testo definito per un dossier di vendita. Il descrittivo qui a seguire si orienta puramente allo scopo della valutazione immobiliare ed è un descrittivo sommario e di massima. Possono presentarsi piccole differenze e mancanze di descrizioni di dettaglio non influenti in modo importanti sul valore. Base per il descrittivo è di regola il materiale fotografico, la visita semplice in loco e soprattutto fanno stato i piani ufficiali architetto datati, revisionati e firmati, i piani ufficiali PPP formati dal geometra, i capitolati e le offerte artigiani. I documenti giustificativi, quando presenti, vengono allegati alla valutazione.

Fonte delle informazioni: >>> non esiste ancora un progetto effettivo. Pertanto si traslascia un descrittivo tecnico. Si procede ad ogni modo con uno standard medio-alto di progetto classe IV - V SIA 102.

D Costruzione grezza, parte interrata
fondazioni e platea:

E Costruzione grezza fuori terra

- solette:
- pareti in elevazione perimetrali:
- facciate:
- tetto:
- finestre:

M opere di finitura

- pareti:
- pavimenti:
- porte:

T Opere esterne

- giardino
- terrazzi

Il perito non ha analizzato la struttura sulla sostenibilità della costruzione inerente la norma SIA 261 "sismico nelle costruzioni".

Tale prestazione esula dal normale mandato peritale presente.

Il canton Ticino si trova nella zona Z1

La classe di costruzione I = oggetti normali

La classificazione del fondo (A fino F) non è conosciuta né trasmessa al perito

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Impiantistica tecnica

Il descrittivo presente basa sulla struttura SN 506 502 (CCE) codice dei costi secondo elementi SIA 1995 oppure in base al CCC. Il descrittivo seguente riporta la qualità di un descrittivo semplice allo scopo di definire nel calcolo i costi di riproduzione nella sessione vetustà e costi di costruzione. Non ha assolutamente nessuna pretesa di sostituire una relazione tecnica architettonica né è stato elaborato in funzione per fungere da testo definito per un dossier di vendita. Il descrittivo qui a seguire si orienta puramente allo scopo della valutazione immobiliare ed è un descrittivo sommario e di massima. Possono presentarsi piccole differenze e mancanze di descrizioni di dettaglio non influenti in modo importanti sul valore. Base per il descrittivo è di regola il materiale fotografico, la visita semplice in loco e soprattutto fanno stato i piani ufficiali architetto datati, revisionati e firmati, i piani ufficiali PPP formati dal geometra, i capitolati e le offerte artigiani. I documenti giustificativi, quando presenti, vengono allegati alla valutazione.

Fonte delle informazioni: >>> non esiste ancora un progetto effettivo. Pertanto si traslascia un descrittivo tecnico. Si procede ad ogni modo con uno standard medio-alto di progetto classe IV - V SIA 102.

I Installazioni e impiantistica di trasporto

I0 = Impianto a corrente forte:

I1 = Impianto di telecomunicazione e di sicurezza:

I2 = Impiantistica di riscaldamento:

I3 = Impianto di ventilazione e clima:

I4 = Impiantistica acque chiare e luride:

I5 = Impianti speciali:

I6 = Impianti di trasporto:

Solo dove esistono ascensori:

Ascensori: La norma europea SNEL, nota in Svizzera come norma SIA, serve ad incrementare la sicurezza degli ascensori esistenti ed è stata pubblicata il 1 luglio 2004 come norma SIA 370.080. Ai sensi dell'articolo 58 CO il proprietario risponde dei danni cagionati da un difetto di manutenzione dell'edificio. Sono quindi compresi anche gli ascensori e le scale mobili.

Per gli ascensori più vecchi si presentano di solito tre rischi principali:

- mancanza delle porte di chiusura della cabina (pericolo di schiacciamento)
- mancanza di precisione della fermata della cabina (pericolo d'inciampo o di caduta)
- dispositivo di chiamata d'emergenza assente o irraggiungibile (pericolo di restare chiusi nell'ascensore)

Stato della costruzione / Investimenti

Si rinuncia alla descrizione in quanto trattasi di terreno libero da costruzioni.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

4848 terreno edificabile

Valore relativo del terreno

Posizione	Importo
Valore di partenza	18'509'893
4848 Oggetto complessivo	18'509'893
Superficie del fondo	2'578
Moltiplicatore classe di posizione	6.250%
Punti classe di posizione	5.43
Valore terreno in %	33.940%
Valore del terreno	6'281'795
Valore del terreno	6'281'795
Valore fondo m2	2'437
Valore relativo della costruzione	12'228'098

Classe di posizione

Testo	Descrizione	Punti
CP-Tabella SIV, edizione 2009		5.43
Classe di posizione		5.43
A Ubicazione		7.00
B Utilizzo		4.67
C Posizione		5.00
D Viabilità		5.50
E Situazione di mercato		5.00

Osservazioni

Per la definizione dei terreni in Svizzera si usa la classe di posizione, il metodo a ritroso e il sistema a punteggiatura. Il più comune risulta essere la classe di posizione. Questa la si usa qualora non fosse possibile operare su diretta comparazione tra terreni liberi. Quindi per terreni edificati si presta procedere con la classe di posizione.

La stessa viene descritta negli Swiss valuation Standards pto.5.2.4.

Procedura: si definisce attraverso le tabelle di punteggiatura una media ponderata e la si moltiplica con un numero fisso di 6.25, ottenendo così l'incidenza del terreno in % sul totale del valore commerciale. Il valore di riferimento può essere il valore di reddito oppure il valore a nuovo della ricostruzione.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Valore del terreno	Superficie	Valore per m2	Valore del terreno
4848 terreno edificabile	2'578	2'437	6'281'795
Total Valore del terreno			6'281'795

Valore reale	Valore reale
Total Valore reale	6'281'795

Scelta del valore	Scelta del valore
Ponderazione valore di reddito = 0 Ponderazione valore reale = 1	6'281'795

Valore impianto	6'280'000
------------------------	------------------

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Valore reale

Il valore reale è rappresentato quale valore di ricostruzione (costi di costruzione) sulla base dei principali gruppi del "codice dei costi di costruzione" (CCC), il quale è utilizzato per il calcolo degli accantonamenti per i rinnovi ciclici. Si fa notare che i costi di costruzione non possono essere confrontati con i valori, in quanto i valori sono definiti dalla domanda e dall'offerta di mercato con un'ottica economica, mentre i costi sono determinati sulla base della qualità della costruzione da norma SIA 102, del Codice dei costi di costruzione Edilizia (eCCC-E SN 506 511) e del Catalogo dei tipi di opere (CaTO) del Centro svizzero di studio per la razionalizzazione dei costi (CRB).

Anno di costruzione

2016

SF SIA 416 (Superficie del fondo)

2'578 m²

(D) Valore relativo del terreno

6'281'795 CHF

(E)=(C+D) Valore reale

6'281'795 CHF

(F)= Valore di mercato

6'281'795 CHF

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno
Valutazione Immobiliare
4848 Oggetto complessivo
Capitale quale rendita perpetua

Posizione	2016(0)
Valore locativo durevole e sostenibile	597'630
Ufficio (VMF)	467'530
Opere esterne	500
Posteggi interni (PPI)	129'600
Costi d'esercizio	-65'739
Costi d'esercizio	-11'953
Costi di manutenzione	-35'858
Accantonamenti	-69'143
Pigione netta	462'747
Valore per la capitalizzazione	462'747
Tasso capitalizzazione	2.50%
Pigione netta capitalizzata	18'509'893
Valore di reddito	18'509'893
Valore immobiliare oggetto complessivo	18'510'000
Rendimento lordo	3.23%
Rendimento netto	2.50%

Tasso

Posizione	Descrizione	Tasso	parte %	Tasso netto di capitalizzazione	Valore
Capitale di terzi		3.00%		2.40%	444'237
Capitale di terzi, 10 anni fissa (1.50%- 2.5%)	Medie sostenibili di mercato per tipologia oggetto	3.00%	80.00%	2.40%	444'237
Capitale proprio		0.00%		0.00%	0
Capitale proprio	Attesa di ritorno sul capitale proprio	0.00%	20.00%	0.00%	0
Rischio Macro Micro		0.10%		0.10%	18'510
Rischio Macro e Micro	Macro e Micro	0.10%	100.00%	0.10%	18'510

Osservazione

Il perito definisce il tasso di capitalizzazione in base a valori medi e in base ad una comparazione di oggetti simili. Il ciclo di rinnovo è stato scelto in funzione alla durata di vita limitata e la quota al valore a nuovo è stata scelta in funzione dell'allestimento delle finiture e dell'impiantistica descritta. Il tasso base viene definito secondo il WACC in base al modello SIV con CT 80% e CP 20%, così come i supplementi macro e micro per rischi. La remunerazione del capitale proprio rimane a 0 in quanto qui è stato definito un uso proprio.

Tasso di riferimento ipotecaria UFA attualmente al 1.75%
 Confronto Comparis 10 anni ipoteca fissa da 1.0% a 1.5%

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Valori

VE SIA 416 (Volume edificio)	0 m ³
VMF SIA d 0165 (Superficie locabile)	0 m ²
SP SIA 416 (Superficie di piano)	0 m ²
SPE SIA 416 (Superficie di piano esterna)	0 m ²
SN SIA 416 (Superficie netta)	0 m ²
SF SIA 416 (Superficie del fondo)	2'578 m ²
SUL SIA 416 (Superficie utile lorda)	0 m ²

Indici delle superfici

SN / SP SIA 416	0%
VMF / SP SIA 416	0%

Dati e valori del fondo

Anno di costruzione	2016	
Valore di stima		0 CHF
Valore assicurativo		0 CHF

Redditi e costi

(1) Canone lordo effettivo (Ist)	0 CHF
(2) Canone di mercato sostenibile (Soll)	0 CHF
(3)=(1-2) Differenza tra canone di mercato sostenibile (Soll) e Canone lordo effettivo (Ist)	0 CHF
(4) Costi di esercizio	0 CHF
(5) Accantonamenti	0 CHF
(6)=(4+5) Costi di esercizio + accantonamenti	0 CHF
(7)=(1-6) Canone netto effettivo (Ist)	0 CHF
(8)=(2-6) Canone di mercato sostenibile (Soll) - costi di esercizio - accantonamenti	0 CHF

Finanziamento

(9) Costo del capitale di terzi	0 CHF
(10)=(7-9) Canone netto effettivo (Ist) - costo del capitale di terzi	0 CHF
(11)=(8-9) Canone netto di mercato sostenibile (Soll) - costo del capitale di terzi	0 CHF
(12) Capitale proprio	0 CHF

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Indici di costo

Costi di esercizio sul canone di mercato sostenibile (Soll)	0.00%
Accantonamenti su canone di mercato sostenibile (Soll)	0.00%
Costi di esercizio e accantonamenti sul canone di mercato sostenibile (Soll)	0.00%
Costi di esercizio / SN SIA 416 m2	0 CHF/m2
Accantonamenti / SN SIA 416 m2	0 CHF/m2
Costi di esercizio e accantonamenti / SN SIA 416 m2	0 CHF/m2

Valore di reddito

(A) Valore di reddito	0 CHF
(B) Vetustà tecnica (VT)	0 CHF
(C) Valore di reddito a nuovo (senza VT)	0 CHF
(D) Valore aggiuntivo al valore di reddito	6'281'795 CHF
(E)=(A+D) Valore di mercato	6'281'795 CHF

Indici di rendimento

(1/A) Canone lordo effettivo (Ist) su valore di reddito	0.00%
(2/C) Canone di mercato sostenibile (Soll) su valore di reddito a nuovo	0.00%
(6/A) Costi di esercizio sul valore di reddito	0.00%
(7/C) Reddito netto effettivo (Ist) su valore di reddito a nuovo	0.00%
(10/12) Canone netto effettivo (Ist) - costo del capitale di terzi su capitale proprio	0.00%
(11/12) Canone netto di mercato sostenibile (Soll) - costo del capitale di terzi su capitale proprio	0.00%

Indici del valore di mercato

Valore di mercato / VE SIA 416 m3	0 CHF/m3
Valore di mercato / VMF SIA d 0165 m2	0 CHF/m2
Valore di mercato / SP SIA 416 m2	0 CHF/m2
Valore di mercato / SN SIA 416 m2	0 CHF/m2
Valore di mercato / SUL SIA 416 m2	0 CHF/m2

Osservazione

Attenzione, l'indice esposto si riferisce al valore complessivo incluso tutti gli elementi di valore.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Indici del valore di reddito a nuovo

Valore di reddito a nuovo / VE SIA 416 m3	0 CHF/m3
Valore di reddito a nuovo / VMF SIA d 0165 m2	0 CHF/m2
Valore di reddito a nuovo / SP SIA 416 m2	0 CHF/m2
Valore di reddito a nuovo / SN SIA 416 m2	0 CHF/m2

Indici del valore di reddito

Valore di reddito / VE SIA 416 m3	0 CHF/m3
Valore di reddito / VMF SIA d 0165 m2	0 CHF/m2
Valore di reddito / SP SIA 416 m2	0 CHF/m2
Valore di reddito / SN SIA 416 m2	0 CHF/m2

Indici del valore reale

Valore reale / VE SIA 416 m3	0 CHF/m3
Valore reale / VMF SIA d 0165 m ²	0 CHF/m2
Valore reale / SP SIA 416 m ²	0 CHF/m2
Valore reale / SN SIA 416 m ²	0 CHF/m2
Valore del terreno / SF SIA 416 m ²	2'437 CHF/m2

Indici dei costi di riproduzione

Edificio (CCC 2) / VE SIA 416 m3	0 CHF/m3
Edificio (CCC 2) / VMF SIA d 0165 m2	0 CHF/m2
Edificio (CCC 2) / SP SIA 416 m2	0 CHF/m2
Edificio (CCC 2) / SN SIA 416 m2	0 CHF/m2
Opere esterne (CCC 4) / Edificio (CCC 2)	0.00%
Costi secondari (CCC 5) / (CCC 2+4)	0.00%

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Posizione / unità	anno tipo sup.	unità pz.	CHF/ m2	sost. CHF/m2	pigione effet./m	pigione effet./a	affitto/ann o
Total							597'630
4848 Edificio ipotetico	VMF	2'577 m²		232			597'130
Ufficio (VMF)	VMF	2'577 m²		181			467'530
Superficie abitabile	VMF	2'287 m ²		190			434'530
Superficie secondaria	VMF	200 m ²		120			24'000
Cantine	VMF	90 m ²		100			9'000
Posteggi interni (PPI)	PPI	72 St		1'800			129'600
Posteggi interni (PPI)	PPI	72 St		1'800			129'600
4848 Opere esterne ipotetiche	VMF	m²					500
Opere esterne	UF	500 m²		1			500
Opere esterne / cartelli pubblicitari	UF	500 m ²		1			500

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Oggetto/tipo costo	Anno Unità	Reddito	%	Costi p.a.
4848 Oggetto complessivo	%RE	597'630	11.000%	65'739
Costi d'esercizio	%RE	597'630	2.000%	11'953
Costi d'esercizio (assicurazione, spese, tasse)	%RE	597'630	2.000%	11'953
Costi amministrativi	%RE	597'630	3.000%	17'929
Costi amministrativi	%RE	597'630	3.000%	17'929
Costi di manutenzione	%RE	597'630	6.000%	35'858
Costi di manutenzione	%RE	597'630	6.000%	35'858

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Elemento costr.	%	quota	costi rinnovo	DVC	annualità	DVR	VT%	vetustà tecnica
Total					69'143			
4848 Edificio ipotetico	0.0%	14'640	660.984	52	68'965	52.00	0.0%	
Edificio	0.0%	9'216'000	1.000	50	68'965	50.00	0.0%	
Costruzione grezza 1	40.0%	3'686'400	1.000	100	4'274	100.00	0.0%	
Costruzione grezza 2	30.0%	2'764'800	1.000	55	17'178	55.00	0.0%	
Tecnica	15.0%	1'382'400	1.000	35	20'734	35.00	0.0%	
Finiture 1 e 2	15.0%	1'382'400	1.000	30	26'779	30.00	0.0%	
Costi secondari	0.0%	9'216'000	5.000%				0.0%	
Costi secondari	100.0%	9'216'000	5.000%				0.0%	
4848 Opere esterne ipotetiche	0.0%			81	179	81.00	0.0%	
Opere esterne	0.0%	500	150.000	80	179	80.00	0.0%	
Opere esterne	100.0%	500	150.000	80	179	80.00	0.0%	
Costi secondari	0.0%	75'000	5.000%				0.0%	
Costi secondari	100.0%	75'000	5.000%				0.0%	

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno
Valutazione Immobiliare



Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Accordi particolari con il mandante

Si procede con la definizione del valore commerciale del fondo sulla base di un massimo sfruttamento possibile del terreno secondo le NAPR in vigore a questo momento.

In accordo con UTC, dopo analisi della redditività dei due scenari presenti, si definisce che la variante autosilo non possa raggiungere il valore commerciale della palazzina fuori terra. Pertanto si propone lo sfruttamento massimo della palazzina in residenza primaria e uso PPP di singoli appartamenti in proprio.

Qualità dati e documenti

La qualità della documentazione è da ritenersi media, ma sufficiente ad eseguire la presente valutazione immobiliare. Nel presente caso si tratta della vendita del terreno.

Si orienta lo spettabile lettore che una valutazione immobiliare di un terreno su base della classe di posizione oppure sulla base del valore residuo (Residualwertmethode), si deve sempre definire una serie di ipotesi e assunzioni. Inserendo quindi delle ipotesi, il valore finale può essere afflitto da imprecisione e incertezza del caso fintanto che non vi sia stato studiato in progetto architettonico di dettaglio con il suo rispettivo preventivo di costo di dettaglio e riprodotta la vendita o l'affitto effettivo.

Ipotesi e assunzioni/scenari

Si assume l'ipotesi di un valore locativo di mercato riferito al tipo d'immobile, la tecnica edilizia ed il suo posizionamento geografico di quartiere.

In mancanza di una contabilità immobiliare dettagliata in quanto progetto ipotetico, il perito definisce il tasso di capitalizzazione in base a valori medi e in base ad una comparazione di oggetti di simile fattura e metodo di calcolo WACC secondo SIV. I costi d'esercizio vengono pure assunti dal perito con dati medi di benchmark.

Il ciclo di rinnovo e la longevità dei materiali sono stati scelti in funzione alle normative SVIT/CATEF/HEV e la quota CCC è stata scelta in funzione dell'allestimento delle finiture e dell'impiantistica.

Gli accantonamenti sono stati calcolati attraverso la matematica finanziaria su base vita restante degli elementi (qui progetto nuovo).

Stima del solo valore del terreno con comparazione nel quartiere e metodo a ritroso.

Per il costo di costruzione per l'immobile ipotetico, il perito si riferisce ad un immobile di media alta qualità conforme al pregio della zona, alle statistiche della Schweizer Baudoku per valori unitari medi. Nel presente caso ca. CHF 7500.- CHF/mc (scenario abitativo), attorno alla classe SIA IV-V su base SIA 416 e CaTO (valori di riferimento edifici abitativi) CRB 2012.

Metodo di calcolo scelto

La presente valutazione è stata elaborata secondo i metodi svizzeri riconosciuti SVS e sostenuti dalle principali associazioni professionali per valutatori immobiliari SEK-SVIT, RICS, SIV. Il valutatore segue inoltre i criteri definiti dalla certificazione ISO 17024.

Il metodo scelto per l'allestimento della presente valutazione immobiliare è il metodo del valore di reddito con comparazione di oggetti simili nel quartiere, oltre al metodo residuale.

Per la stima del valore del terreno si utilizza il metodo della classe di posizione e la comparazione in genere per superfici e materializzazione con oggetti simili. Nel caso presente anche il metodo a ritroso per controllo.

I valori per le pigioni risultano da comparazioni in zona con simili oggetti, da statistiche Svizzere UBS, Iazi, W&P, CS e dalla propria banca dati ProperTI Market Study 2016 B&P SA e da FPRE SA.

Metodo: Secondo gli Swiss Valuation Standards (SVS) e metodologie internazionali come Red Book RICS ecc., si definiscono per stabili con vocazione di rendimento metodi di calcolo reddituale. A dipendenza dell'attesa della variazione (volatilità) dei futuri introiti, si definisce il sistema statico oppure dinamico di calcolo. Nel presente mandato si utilizza il sistema statico.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Valori mercato /comparazione

Per la stima del valore del terreno si utilizza il metodo della classe di posizione metodo relativo e la comparazione in genere per superfici e materializzazione con oggetti simili.

I valori per le pigioni risultano da comparazioni in zona con simili oggetti, da statistiche Svizzere UBS, Iazi, W&P, CS e dalla propria banca dati Report statistico "ProperTI Market Study 2016" della Brühlhart & Partners SA market research.

Costi di costruzione/comparazione

CaTO, valori di riferimento per il costo della costruzione 2012, CRB

Stratus-Spectra Bauteilkosten in Bezug auf den Gebäudeneuwert, 2012, Peter Graf

Incertezze

Secondo Red Book della Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS), edizione 2011 guidance note 1 (GN1), il valutatore professionista dovrebbe esprimere all'interno della perizia al cliente il grado di incertezza sul risultato ottenuto. Lo stesso è subordinato alla volatilità del mercato, instabilità del mercato, al grado di informazione e documenti ricevuti, lo stato di aggiornamento del valutatore.

Il grado di incertezza, su base dei punti sopra descritti e alla documentazione presente, è da ritenersi medio.

Rischi

Nessun rischio particolare riscontrato salvo lieve rumore da traffico stradale ma assolutamente nella norma.

Grado di precisione del risultato

Secondo sentenza del TF in BGE 135 III 537; si definisce che le superfici rimangono di riferimento effettivo per la cosa locata. Il valutatore immobiliare si basa sulla documentazione ricevuta e parte dal presupposto che la stessa sia corretta e maggiorata. Non è stato dato mandato al valutatore un mandato per una misurazione digitale e un rilievo con strumentazione sul posto.

Il tribunale federale ammette per mandati, nell'ottica di una scienza non esatta, una tolleranza circa del +/- 10% del valore di mercato su base di materiale, documentazione e grado di informazione completo.

Grado di precisione: Il grado di precisione della presente valutazione è da ritenersi medio.

Per il costo di costruzione il perito si riferisce alla descrizione dei materiali, alla visita, all'intervista con il cliente e a statistiche della Schweizer Baudoku per valori unitari medi.

Nel presente caso è stato fornito un calcolo del cubo al quale si applica ca. 750.- CHF/mc su base SIA 416, non avendo ricevuto da parte del cliente un consuntivo del costo di costruzione.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Aspetti giuridici

Il perito immobiliare si limita alla descrizione oggettiva tecnica e descrittiva e di valore del bene immobiliare e non entra in modo specifico nel campo legale. Per aspetti giuridici legali fuori dalla normale pratica peritale, si raccomanda di far capo ad un giurista specialista. In particolare p.es. per questioni complesse di LAFE, diritto societario, esproprio di fondi e fallimenti.

Per la gestione e per l'elaborazione del presente mandato, il perito sottintende l'esattezza e la completezza dei dati forniti dal mandante e dalle autorità. Difetti costruttivi, della statica e danni per rischi ecologici sono stati considerati solo per le parti visive dal sopralluogo o dalle fotografie fornite. Parti ed elementi costruttivi coperti e non accessibili non sono stati presi in considerazione nella presente perizia così come il profilo geologico del fondo, la sua portata statica né acqua di falda.

I valori sono stati definiti in base a criteri validi al giorno di riferimento (visita oppure mandato) con una validità di 12 mesi.

Conflitto d'interesse

Il perito certifica di non intercorrere in nessun conflitto d'interesse. In particolare non ha né progettato, né amministrato, né venduto, né costruito il presente immobile. Certifica inoltre di non aver subito pressione alcuna da parte del committente o da terzi e di aver potuto svolgere in modo indipendente il presente mandato.

Gestione reclami

Il perito s'impegna a rispondere entro breve termine a tutte le domande e questioni del cliente rimaste in sospeso e non definite durante il conferimento del mandato di stima e /o durante la conferma del mandato. Il perito può inglobare questi aspetti con mandato esplicito e separato.

Copertura assicurativa professionale

Il perito certifica che è regolarmente assicurato contro i rischi professionali nell'ambito dello svolgimento della sua professione secondo la legge Fiduciari immobiliari Art 4 Ticino e Art 41 e 43 per fiduciari e periti immobiliari secondo le GCA Assicurazione.

Qualifica del perito / capacità / esperienza

Il perito certifica di essere iscritto come membro professionale presso la maggior parte delle associazioni professionali per valutazioni immobiliari come la RICS, la SVIT-SEK, la SIV e conferma di aver sostenuto esami teorici di livello e grado superiore nella valutazione immobiliare. Si certifica di avere oltre 10 anni di esperienza pratica nella valutazione immobiliare sul territorio cantonale e di possedere i requisiti per espletare il presente mandato. Il perito è certificato ISO 17024/SEC 04.1 per la valutazione immobiliare. Il perito accetta il mandato.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Testi e riferimenti per valutazioni immobiliari in Svizzera

- SVS (Swiss Valuation Standards-RICS) 2012, 2. Edizione
- Red Book della Royal Institution of Chartered Surveyors, 2011 + 2014
- RICS Switzerland - Standards nazionali di valutazione, 11.2013
- Etica e codice di condotta della RICS
- Direttiva ASB 1.10.2011 / (Schweizerisches Institut für Immobilienbewertung)
- Die Immobilienbewertung SIV, Francesco Canonica, 2009
- Schätzerhandbuch SEK-SVIT/SVKG, 2005 (Schätzungsexpertenkammer /Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksexperten)
- Tabelle Catef per la durata di vita dei materiali (2006), per durata complessiva in appoggio a K. Fierz e visita in loco.
- CCC secondo SN 606 500 edizione 2001 e CCE secondo SN 506 502, edizione 2000 -Bauteilkosten Stratus, 2008
- Indice del costo della costruzione Zurigo, 1.4.2009

Definizione valore commerciale secondo Swiss Valuation Standards (SVS e RICS)

"Per il valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali in una normale transazione, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni."

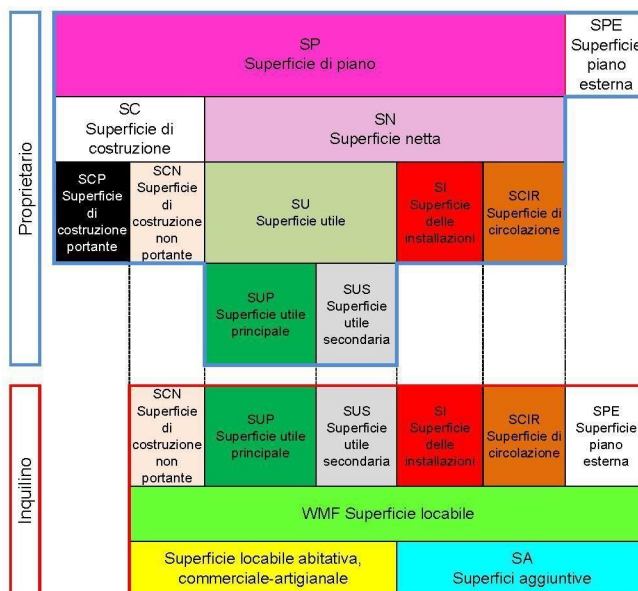
Differenza tra valore e prezzo

La differenza tra valore e prezzo è generalmente riconosciuta. Il valore di un immobile rappresenta una simulazione di una transazione sul mercato. Un tale valore si viene a creare attraverso un calcolo oggettivo e trasparente per tutti. Il prezzo invece è l'importo pagato/ricevuto nel caso di una transazione. Esso si trova tra le aspettative individuali (soggettive) e viene inoltre influenzato da condizioni quadro attuali, dal mercato e può, in base a circostanze particolari, variare dal valore calcolatorio.

Proprietà del presente rapporto di stima immobiliare

I valori calcolati con questa stima valgono al momento della redazione del rapporto di stima e sono destinati all'uso esclusivo del committente della stima, rispettivamente del proprietario dell'immobile nell'ambito dello scopo definito per il rapporto di valutazione immobiliare. Questa stima può essere quindi trasmessa a terzi solo con l'autorizzazione da parte del committente o del perito. Nei confronti di terzi è esclusa qualsiasi responsabilità nei confronti del perito e del committente per quanto concernono i dati di questa stima.

Norma SIA 416



Osservazioni

Secondo sentenza del TF in BGE 135 III 537; si definisce che le superfici rimangono di riferimento effettivo per la cosa locata. Il valutatore immobiliare si basa sulla documentazione ricevuta e parte dal presupposto che la stessa sia corretta e aggiornata. Non è stato dato mandato al valutatore per una misurazione digitale e un rilievo con strumentazione sul posto.

Fonte delle informazioni:

Le superfici sono state ricostruite partendo dall'indice di sfruttamento (IS) = 1.1 come da messaggio municipale del 26.01.2016.

SUL possibile secondo scheda indici UTC = 2690.56 m2 SUL

Quindi un massimo di 4 piani, H max. 12.50 ml

Superficie cantine, superfici non riscaldate 200 m2

SP = 2890 m2 + 100 m2 = 3000 m2 arrotondati

SN = 2890 m2 x 0.85 = 2457 m2

Superficie netta locabile = 2286 m2

Cantine: 18 x 5 m2 = 90 m2

Volume ipotizzato: 3000 m2 x h 3.20 = 9600 m3

Posteggi = 27 posti + 45 = 72 posteggi interni

72 posteggi x 20 = 1440 m2 x h 3.5 = 5'040 m3

Totale volumetria = 14'640 m2

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Costo 9600 x 750.- = 7.2 Mio
Costo 5040 x 400.- = 2.01 Mio.
CCC4 = 0.75 Mio.
CCC5 = 0.49 Mio.
Utile, rischio e guadagno, tollerante 15% = 1.56
Totale = 12.01 Mio.

Vendita: 6900.-/m2 x 2690 m2 SUL = 18.5 Mio.
Vendita: 27 posteggi a 25' = 0.675 Mio.
Totale vendita: 19.17 Mio.

Terreno con CP 33.93% >> 19.17 Mio. x 33.93% = 6.5 Mio.
Terreno con valore residuale >> 19.6 - costo costruzione 12.01 Mio. = 7.59 Mio.
Terreno calcolato con valore di reddito (uso proprio) = 6.3 Mio.

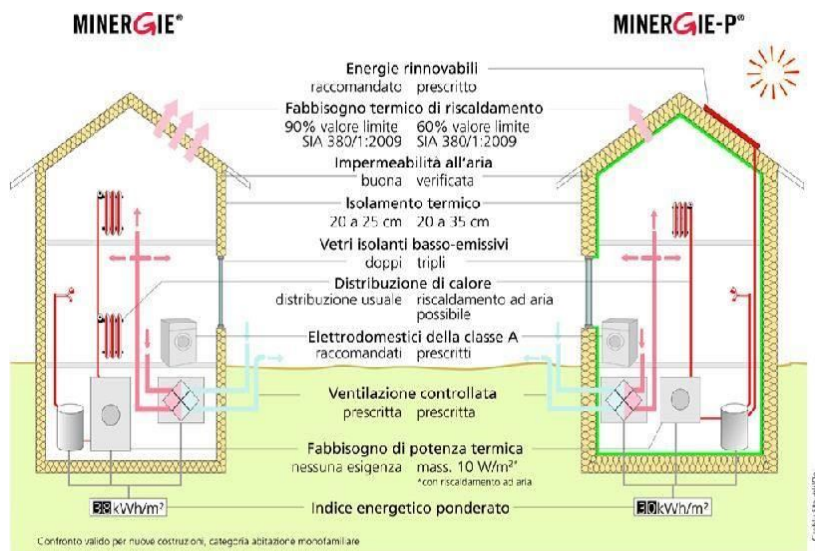
SF SIA 416 (superficie del fondo)

2'578 m²

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Minergie



Osservazioni

Minergie

Il presente immobile non riporta uno standard energetico Minergie P, Eco, A, su Base SIA 380/1

Un rapporto CECE non è stato richiesto da parte del proprietario e non è presente.

Un rapporto o bilancio ecologico comprensivo del calcolo dell'energia grigia in base alla norma SIA SN 2032 non è stato consegnato al perito

Edificio riscaldamento e l'acqua calda

(valori usuali per un edificio abitativo tipico)

Edificio residenz. Costruito 120-150 kWh/m2a prima del 1970 430-540 MJ/m2a 12-15 litri olio/m2a

Valore limite prescrizioni 90 kWh/m2a 9 litri olio/m2 (norma SIA 380/1) 324 MJ/m2a a

Valore limite prescrizioni, 72 kWh/m2a 7.2 litri olio/m2a esigenze accresciute 259 MJ/m2a

Valore limite MINERGIE 42 kWh/m2a 4.2 litri olio/m2a nuove costruzioni* 151 MJ/m2a

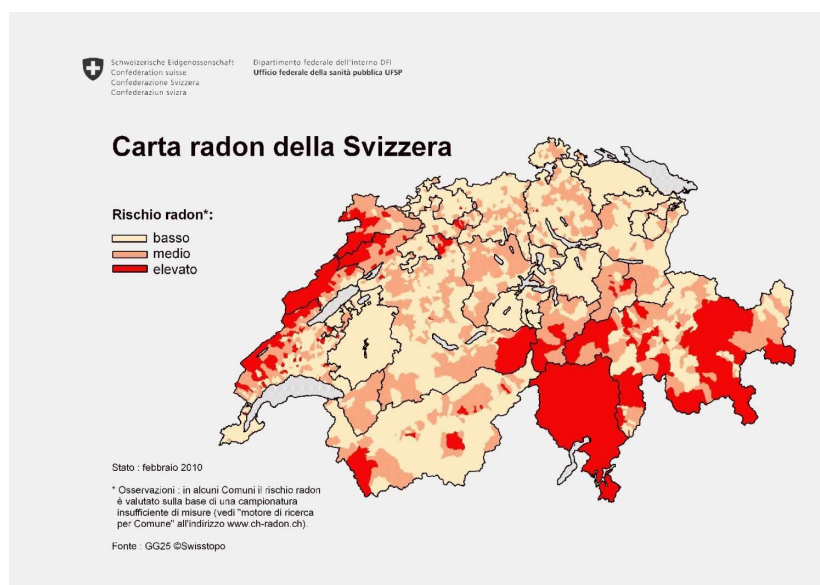
Valore limite MINERGIE-P 30 kWh/m2a 3 litri olio/m2a

>> il presente immobile non presenta ancora un progetto con uno standard minergie con certificazione.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Radon Svizzera



Osservazioni

Il Canton Ticino fa parte dei cantoni colpiti da problematiche Radon.

Per il presente immobile, il perito non dispone del rapporto delle misurazioni.

Nel caso che non fosse stato misurato il Radon, il perito consiglia di far eseguire una misurazione nei locali ai piani inferiori dello stabile.

Per dettagli per cortesia consultare il sito Radon:

<http://www.bag.admin.ch/themen/strahlung/00046/01624/index.html?lang=it>

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno
Valutazione Immobiliare

Osservazioni

Non abbiamo esaminato il terreno. Un profilo geologico e un controllo su possibili contaminazioni non sono stati consegnati. Un profilo idrologico per le acque del sottosuolo non ci è stato fornito.

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno

Valutazione Immobiliare

Costi di riproduzione/vetustà

Calcolo con matematica finanziaria

DVC

Calcoli con effetti del tempo e del tasso

Annualità

Durata di vita complessiva dell'elemento costruttivo

ET

Annualità (accantonamenti) per anno

VT%

Età tecnica

CCC

Vetustà tecnica %

eCCE-E

Codice costi costruzione

CCE

Codice dei costi di costruzione edilizia

Codice dei costi per elementi

Valore locativo

BZG

Definizione per unità e quantitativi

VMF

Superficie locabile

PPI

Posteggi interni

PPA

Posteggi esterni

Soll/mese, Soll/ anno

Soll-redditi per mese, Soll-redditi per anno

Ist/mese, Ist/anno

Reddito effettivo mese, Reddito effettivo anno

Indici

Soll/ME

Soll-reddito per unità quantitativi es. Soll-reddito per m2, pz, cifra d'affari ecc.

ME

Unità esempio m3, m2, m1

gl

globale

pz

pezzo

%RA, %RE, %RS

%RA: Percentuale di ME (unità quantitativa)

%RE: Percentuale dell'affitto

%RS: Percentuale del valore a nuovo

Generale

IVS

International Valuation Standard

SVS

Swiss Valuation Standard

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

SVIT-SEK

Associazione Svizzera degli esperti valutatori immobiliari

Locarno 4848 terreno Immobiliare del Borgo SA, CH 6600 Locarno
Valutazione Immobiliare
