

SCHEDA PERITALE –	DATI ESSENZIALI DI VERIFICA	RICHIESTA NR.
BENEFICIARIO :	COMUNE DI FAIDO (CALPIOGNA) quota 2/3	INC. NR . Leventina

OGGETTO	- EDIFICIO AMMINISTRATIVO + APPARTAMENTO RESIDENZA SECONDARIA (INERENTE LA QUOTA DI COMPROPRIETA` 2/3 COMUNE DI FAIDO)
---------	---

PROPRIETARI	- EX COMUNE DI CALPIOGNA COMUNE DI FAIDO QUOTA A COMPROPRIETÀ` 2/3 DEGAGNA DI FICHENGO (CALPIOGNA-CAMPELLO -FAIDO QUOTA B 1/3)
-------------	--

FONDO INTERESSATO -Mappale 189 RFD Comune FAIDO (CALPIOGNA) – QUOTA 2/3 ALIENAZIONE TRA ENTI PUBBLICI
--

A. Determinazione del valore venale-commerciale

01.1 beni ubicati nel Comune di	: FAIDO - CALPIOGNA Altitudine <u>1153 m sl/mare</u> -
01.3 mappale interessato	: 189 RFD
01.4 superficie del fondo	: MQ 86 (edificio mq 81)
01.5 stima fiscale 04.06.2016	FR 111 385.- Di cui 2/3 COMUNE DI FAIDO FR 74 256.- 1/3 DEGAGNA FICHENGO FR 37 128,- *stima modificata con parametri percentuali nel 2016 in Ticino. Dati non aderenti alla realtà economica (stima schematica)
01.6 servitu`	: Nessuna servitù
01.7 oneri fondiari	Nessun onere fondiario
01.8 menzioni	PIANO REGOLATORE DG 589/05.10.1994
01.9 Osservazioni	Il mappale 189 di complessivi mq 86 accoglie una vetusto Edificio amministrativo di mq 81 e si sviluppa su 2 piani massimamente fuori terra e un piccolo deposito al PT . La proprietà è ubicata nel nucleo originario di Calpiogna . Dista ca. 100 dalla sottostante strada cantonale Faido-Cari e meglio indicato nella planimetria allegata,.

01.9 Piano Regolatore

Zona AP EP

1. Edificio Pubblico/amministrazione comunale

01.10 Potenzialità edificatoria

SUL attuale MQ 162 IS 1.88 SN MQ 126 (piani superiori)

SE attuale MQ 81 IO 94%

Oltre al piccolo deposito di ca. 20 MQ al piano Cantinato.

01.11 Forma e dimensione

Vedi planimetria allegata (forma irregolare)

edificio aperto su 4 lati e coerenziato da passaggi comunali.

Pendenza marcata

01.12 Edificio

Edificio principale A. MQ 81

Trattasi di una vetusta costruzione amministrativa (**datata 1918 ca.**)

Costruzione elevata sul piano terra (parziale) oltre a due piani.

Volumetria mc 686.000

SUL parte amministrativa MQ 81 SN MQ 63

SUL parte abitativa MQ 81 SN MQ 63

63

PT : piccolo ripostiglio di ca.mq 20 posto a valle

1P : locali uso Ex scuola e servizi pubblici

2P : locali piccolo e semplice appartamento (res.secondaria)

Scale di collegamento interno (dimensioni minime).

Muratura massiccia in pietrame intonacato , solai in

In legno, tetto a falde con copertura in tegole (non isolato).

Serramenti in legno(finestre vetuste e parte rinnovate).

Servizi Igienici con dimensioni minime

Impiantistica A/L/riscaldamento elettrico

Grado finiture molto semplice /Diversi elementi costruttivi

sentono ormai l'usura del tempo.

(es. copertura del tetto)

Trattasi di una costruzione vetusta che necessita di opere

di miglioria e di una ristrutturazione generale ,con un

investimento importante di ca. 500 000.- +/- 10%.(730.-fr/mc)

Infatti il ciclo di vita delle costruzioni in Svizzera varia tra i 35-50 anni.

La costruzione **non risponde** alle **normative odierne** in materia

di risparmio energetico (RUEn 2008), impianto elettrico, legge

sul fuoco, ecc.

Le migliorie eseguite nel tempo sono state eseguite secondo le

minime necessità senza portare aumenti di valore rilevanti.

02.0 Osservazioni

Sopralluogo 12.1.2014 con la presenza delle parti

Criteri di valutazione : teoria dei più noti esperti di stima Svizzeri

Dati UR Leventina (comparativi)

Banca dati personale dal 1973-2023

Rating di sostenibilità ;

- energia .ecologia
- salute e confort
- ubicazione e raggiungibilità
- struttura, utilizzo
- materiali da costruzione .

Pure la Wüest e Partner nel rating Immo Monitoring giudicano la regione Tre valli da standard tra i meno attrattivi.

Edifici situati sopra i 1000 m di altitudine necessitano di costi di costruzione elevati (carico neve-gelo- isolazioni- trasporti).

02.1 stima del valore venale-commerciale): QUOTA COMPROPRIETA`2/3

metodo di stima : statistico-comparativo, basato sulla scala dei valori formatasi nella zona in fatto di compra-vendita .

A . stima con metodo valore reale (VR) (QUOTA 2/3)

Edificio Principale mc 457.000 (età oltre 100 anni)

Valore assegnato FR/MC 135.- = FR 61 695.-

Terreno AP/EP MQ 86 (quota 2/3 mq 57)

Valore assegnato FR/MQ 150.- = FR 8 550.-

Sistemazioni esterne e allacciamenti

Valore assegnato a corpo = FR 3 000.-

= FR 73 245.-

Totale valore di reale (VR) arr. FR 73 000.-

Quota comproprietà A 2/3

B. stima con metodo a reddito presunto (Vr)(QUOTA 2/3

Zona abitativa SN MQ 61+9 = MQ 70

Valore reale Fr/Mq annuo 68.57 .- = Fr/annui 4 800.-

Zona Ufficio SN MQ 61-9 =MQ 52

Valore assegnato Fr/mq 60.- = Fr/annui 3 120.-

Totale reddito annuo compr. 3/3 = Fr/annui 7 920.-

Oggetto in esame Edificio 106 anni (3 cicli)

Tasso interesse adeguato 8%

Totale reddito quota comproprietà 2/3 Fr/annui 5280 –

Totale valore a reddito (Vr) = FR 66 000

C. Stima del valore ponderato (venale-commerciale)

VR valore reale FR 73 000.-

Fp fattore ponderazione 0.35 = FR 25 550.-

Vr valore a reddito (p) FR 66 000.-

Fp fattore ponderazione 0.65 = FR 42 900.-

TOTALE Valore venale = FR 68 450.-

Deduzione :

Onere per uso pubblico in caso di necessità pubbliche
di locali riunioni al piano entrata a fav. Comune di Faido
reddito 2080.- x 13 % = fr 270.-annui

tasso capitalizzazione 3.5 % - = FR 7 715.- (-)

Quota A 2/3

Totale valore venale-commerciale FR 60 735.- +/- 10 %

- PERTANTO I FR 60 000.- +/- 10 % PROPOSTI PER L'ALIENAZIONE DEL MAPPALE 189 RFD FAIDO-CALPIOGNA (QUOTA COMPROPRIETA' A 2/3) SONO RISPONDENTI ALLA REALTA' ECONOMICA DEI BENI ESAMINATI E RIFERITO AL MESE DI GIUGNO 2024

AL COMUNE DI FAIDO RIMANE IL DIRITTO DI UTILIZZARE SALE RIUNIONI PER NECESSITA' TEMPORANE.

* Oggetto che necessita in tempi medi di una opere di miglioria .Ubicazione 1153 m/sl mare

* Attualmente in Leventina esistono diversi oggetti similari che non trovano domanda .

L'acquirente interessato al fondo in esame è la Degagna di Fichengo (Ente Pubblico)

Allegati, estratto censuario, planimetria, fotografie

FAIDO, GIUGNO 2024

IL PERITO INCARICATO :

(Arch. Pierfranco Grandoni)

telefono
fax

Ufficio Registri di Leventina
Registro fondiario definitivo
Palazzo Pretorio
6760 Faido
091 875 35 39
-

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Faido, 12.01.2024

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: FAIDO-CALPIOGNA
Numero fondo: 189 eGRID: CH370783050227

Superficie totale: m² 86
Ubicazione: Calpiogna
Numero piano: 4
Intavolazione nel SIFTI: 10.05.2002

COPERTURA DEL SUOLO

b m² 5 corte
A m² 81 fabbricato abitato

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 2/3 COMUNE DI FAIDO
Modo di acquisto
ACCERTAMENTO MC, AC 1 V. 3/26.04.1991

B 1/3 DEGAGNA DI FICHENGO
(CALPIOGNA-CAMPELLO-FAIDO)
Modo di acquisto
ACCERTAMENTO MC, AC 1 V. 3/26.04.1991
CESSIONE, DG 1945/24.08.1999

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 589/05.10.1994

Bellinzona, 12.01.2024

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Faido-Calpiogna

Fondo 189

Superficie totale m² 86

Valore globale di stima

111'385.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

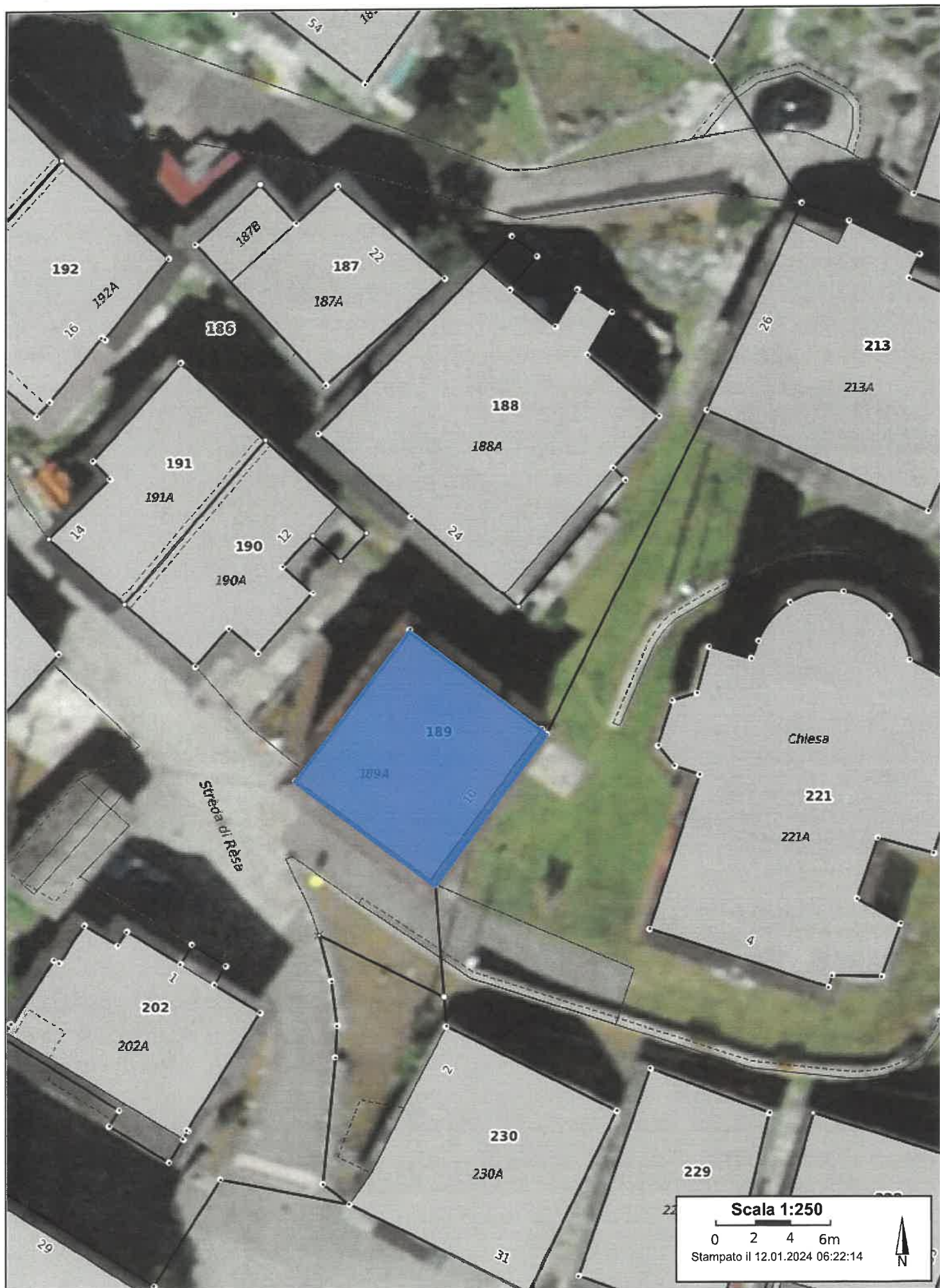
Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno complementare	86	2'545.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio abitativo	81	108'840.00

Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario. I valori 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.





COMUNE

di

F AIDO

PIANO REGOLATORE
SEZIONE CALPIOGNA

PIANO DELLE ZONE
scala 1 : 2000

Ridiseño e aggiornamenti elaborati da:
bcm Pianificazione e Urbanistica

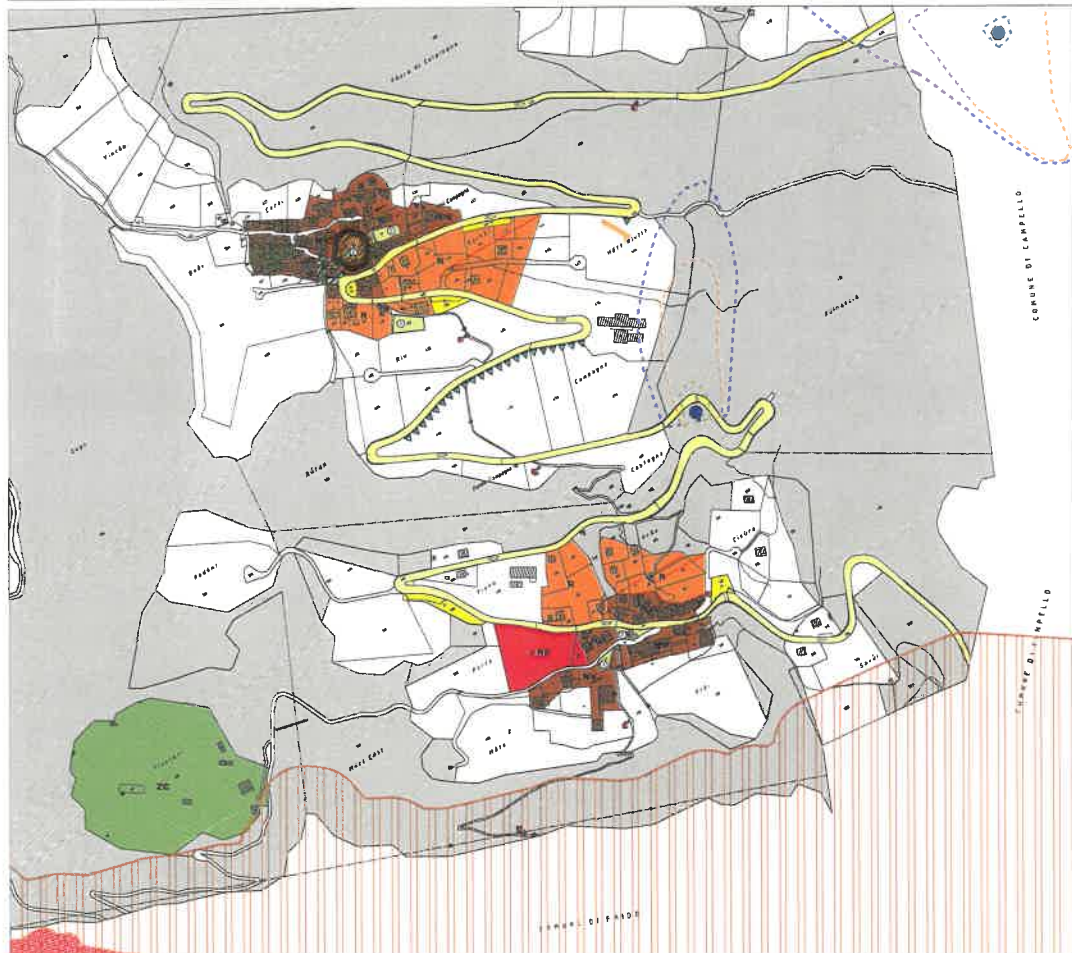
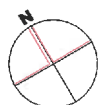
LEGENDA

PIANO DELLE ZONE

- RV** zona nucleo o villaggio
- ZC** zona camping
- R** zona residenziale
- RI** zona a residenza primaria
- RS** zona edificabile estensiva
- terreno fuori della zona edificabile (versione ottobre 2003)
- terreno fuori della zona edificabile
- zona per edifici e strutture pubbliche
EDIFICI PUBBLICI
- 3 densa + casa semovente
- 3 case su terreni comuni
- ATTREZZATURE PUBBLICHE
- 4 sentieri
- 8 punti bambini
- strada di vicolo
- 2.5 m. strada di vicolo
- 5.0 m. strada di collegamento principale
- 10.0 m. strada di collegamento principale
- 15.0 m. strada di collegamento principale
- 20.0 m. strada di servizio
- tracciati stradali
- P** parcheggio
- zona forestale intensiva
- corsi d'acqua
- zona di protezione delle sorgenti
- punti di vista
- oggetti culturali
- il casale
- il bosco
- il bosco (Pia. 00)

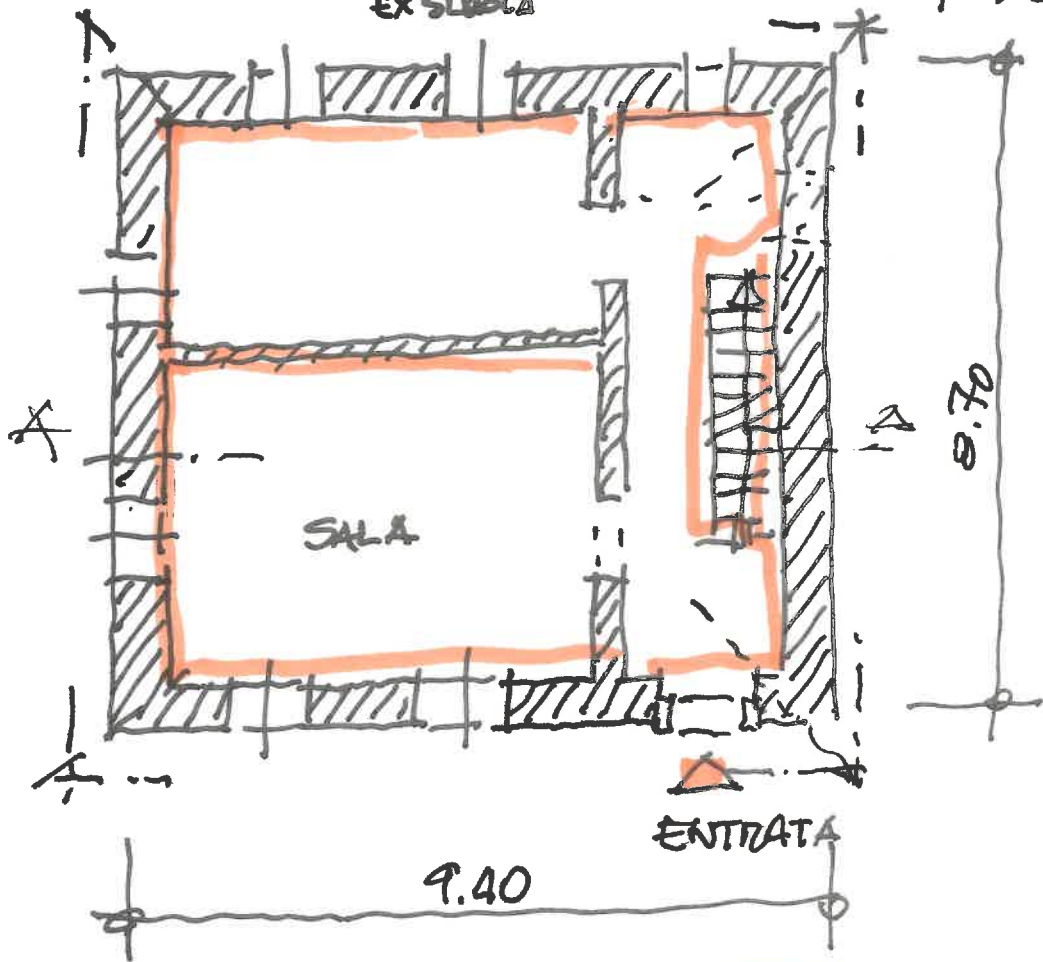
ZONE DI PERICOLO

- avvicinamento superficiale di materiale sciolto
- avvicinamento profondo
- condizione perenne A112
- Risco di perenne regione di massa, pericolo MEDIO



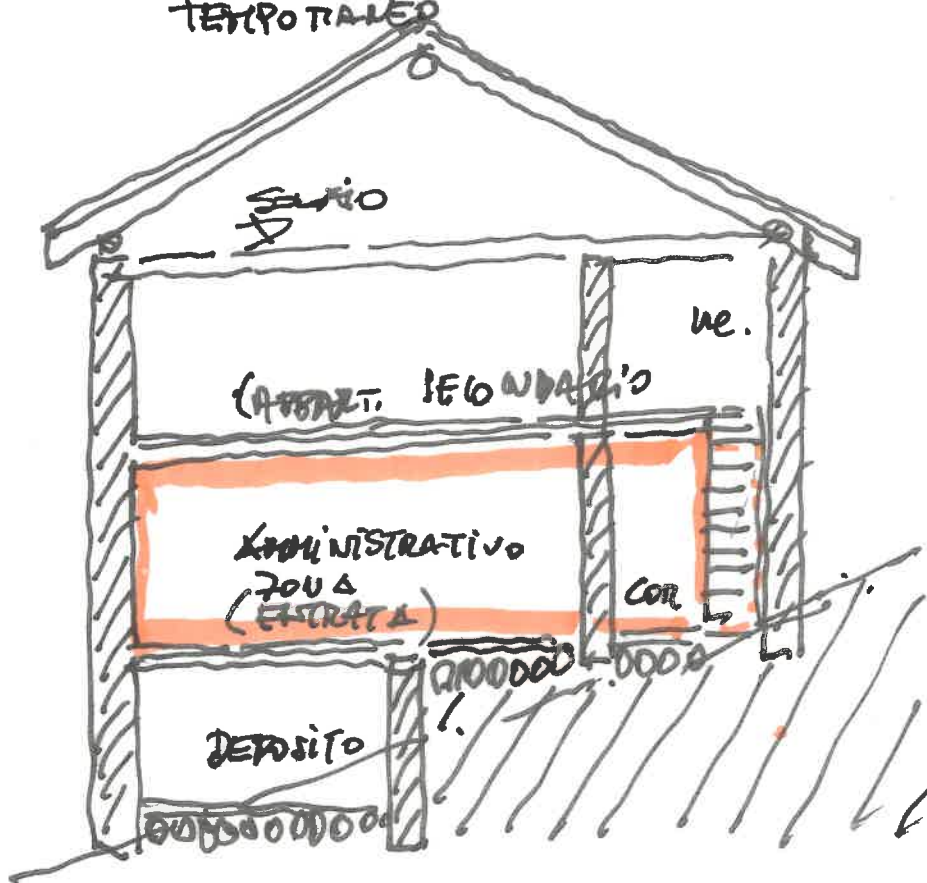
SCHEMATICO
PIANO 1. (AMMINISTRATIVO)
EX STUOLA

2/3 COMUNE
1/3 DEGRADATO



0. USO A FAV. COMUNE PAIDO

TEMPORALE



SEZIONE A-A





