



### Messaggio municipale 12/2017

Concessione di un diritto di superficie a favore del Patriziato di Robasacco riguardante l'ex Casa comunale di Robasacco

Signora Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente messaggio municipale, vi viene sottoposta la proposta di istituzione di un diritto di superficie a favore del Patriziato di Robasacco e riguardante il fondo 88 RFD Cadenazzo, sezione Robasacco (ex Casa comunale della frazione di Robasacco).

### Descrizione fondo 88 RFD Cadenazzo, sezione Robasacco – Casa comunale di Robasacco



L'edificazione dello stabile risale agli anni '30 del 1900.

In tale edificio trovavano collocazione, oltre all'Amministrazione comunale, la Scuola elementare e l'Ufficio patriziale. Negli anni '70 vi è stata una ristrutturazione, susseguente alla chiusura della scuola e in seguito l'insediamento dell'Ufficio postale, chiuso nell'anno 2004.

Con l'aggregazione dei Comuni di Cadenazzo e Robasacco, si è proceduto ad una riorganizzazione degli spazi della Casa comunale.

Attualmente nello stabile è presente l'Ufficio patriziale di Robasacco, una sala riunioni a disposizione della popolazione e uno spazio riservato all'Amministrazione comunale, di fatto non utilizzato.

Il Municipio, nell'anno 2007, aveva conferito mandato ad uno studio d'ingegneria di valutare lo stato della struttura; sostanzialmente è stato stabilito che l'edificio ha mostrato due tipi di difetti, quali le importanti fessurazioni tra il muro perimetrale lato monte e tutti i muri di spina e del muro della facciata ovest, danneggiamenti della muratura dovuti a infiltrazioni di acqua, oltre alla necessità di interventi per l'impiantistica e la insufficiente qualità termica dell'edificio.

Rispetto a quanto indicato nella perizia, si precisa che l'impianto di riscaldamento centralizzato non è più in funzione dall'inverno 2008.

Nell'anno 2016 è stato conferito un mandato per l'allestimento di una perizia per determinare il valore commerciale del fondo, che attesta un valore, in caso di completa alienazione, di fr. 290'000.00, fermo restando la modifica di Piano regolatore con l'inserimento in zona residenziale. In caso di mantenimento del vincolo AP-EP, il valore commerciale si abbassa ad un valore di fr. 200'000.00.

Questi documenti vengono allegati al presente messaggio municipale.

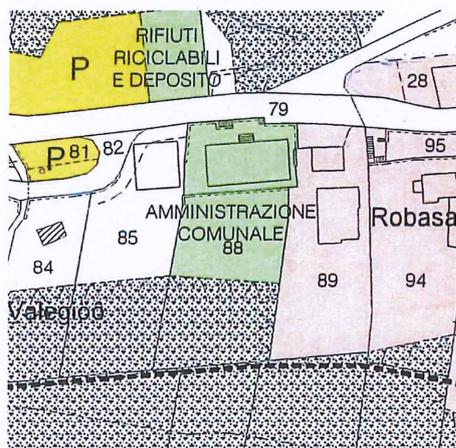
Il fondo ha una superficie complessiva di 1294 m<sup>2</sup>, così suddivisa:

- m<sup>2</sup> 163 - edificio
- m<sup>2</sup> 210 - superficie a rivestimento duro
- m<sup>2</sup> 460 - prato
- m<sup>2</sup> 461 - superficie boscata

I valori ufficiali di stima sono i seguenti (stato 01.01.2017):

- fr. 188'513.00 - edificio
- fr. 1'434.00 - terreno

A livello di normative di Piano regolatore, il fondo è assegnato alla zona AP-EP, ad eccezione della superficie boschiva, la quale si trova al di fuori della zona edificabile.



### Patriziato di Robasacco

Richiamato l'art. 1 della Legge organica patriziale, il patriziato è una corporazione di diritto pubblico, autonoma nei limiti stabiliti dalla Costituzione e dalle leggi, proprietaria di beni d'uso comune da conservare e utilizzare con spirito viciniale a favore della comunità. Il patriziato, tenuto conto delle proprie risorse, collabora con il Cantone ed i comuni nella gestione e nella manutenzione del territorio e dei suoi beni.

L'art. 7 della stessa Legge, indica i compiti del Patriziato:

*<sup>1</sup>Il patriziato ha il compito di organizzare il buon governo dei beni patriziali, di garantire l'uso pubblico e di valorizzare le tradizioni locali.*

*<sup>2</sup>In particolare:*

- a) di curare la conservazione, il miglioramento e la gestione razionale dei boschi e dei beni agricoli;*
- b) di assicurare il buon governo dei beni destinati anche all'uso sociale e di promuovere la realizzazione di nuove opere quali il miglioramento o la creazione di accessi stradali o pedonali, piazze di riposo, posteggi, impianti per lo svago e lo sport e subordinatamente l'edificazione a scopi abitativi;*
- c) di assicurare l'efficienza degli impianti di uso pubblico e di promuoverne dei nuovi;*
- d) di promuovere la creazione in proprio o con altri enti di organismi e squadre specializzate per la cura del pascolo e del bosco, per il taglio o il commercio del legname;*
- e) di assicurare e regolare l'esercizio del diritto di legnamare, stramare e pascolare nei boschi patriziali provvedendo*

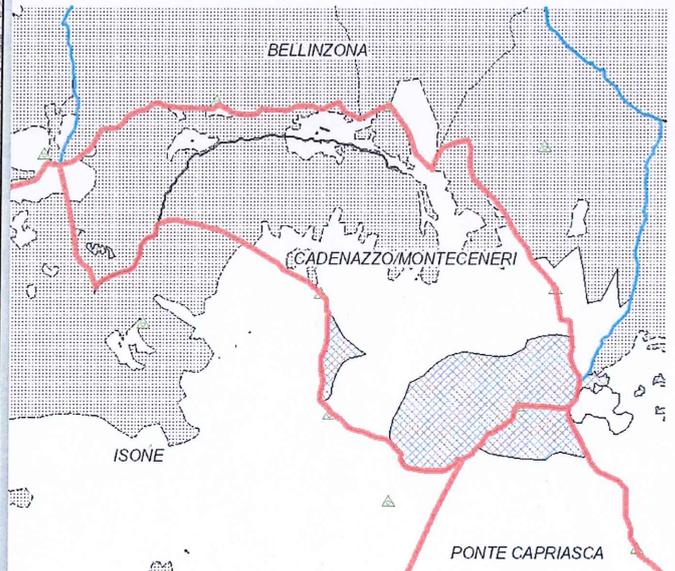
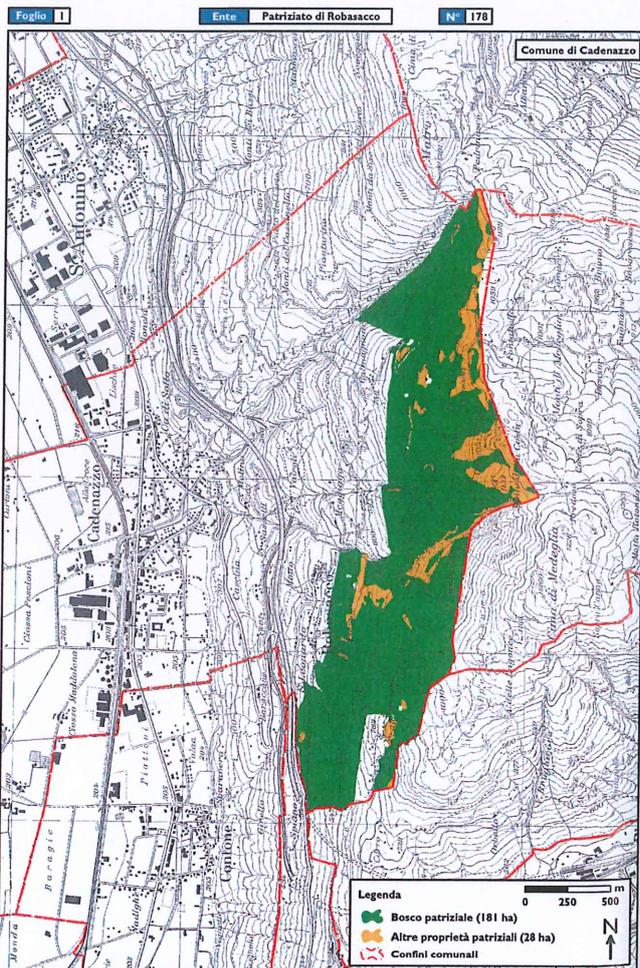
anche ad estinguere tali diritti qualora non fossero più usati;

f) di riscattare eventuali diritti di pascolo, prepascolo e postpascolo, e in genere i diritti di godimento sui beni patriziali;

g) di integrare le aree boschive e pascolive patriziali con l'acquisizione di aree abbandonate, o in procinto di esserlo, al piano e in montagna;

h) di valorizzare i beni culturali. “

Ad oggi il Patriziato di Robasacco risulta essere proprietario, interamente o in comproprietà, di una superficie totale di 4'970'717 m<sup>2</sup>, prevalentemente superficie boschiva su territorio della frazione di Robasacco e della Comunanza dei Comuni di Cadenazzo e Monteceneri.



Fonte: Visione e prospettive per il Patriziato ticinese – studio strategico (Sezione enti locali e Alleanza Patriziale ticinese) – anno 2009

Il ruolo del Patriziato di Robasacco ha indubbiamente un importante valore per il buon mantenimento del territorio comunale.

Il Patriziato di Robasacco ha contribuito nel secolo scorso al buon funzionamento del Comune politico, con la cessione di beni patriziali a favore del Comune (quali le sorgenti di acqua potabile) o contribuendo all'edificazione di strade, stabili, ecc.

Dagli archivi del Patriziato si rileva che il Patriziato di Robasacco ha contribuito in modo importante alla realizzazione della Casa comunale. Si è fatto promotore dell'acquisto del terreno, si è assunto l'onere della progettazione e ha contribuito all'edificazione, con un importo di ca. fr. 12'000.00 su un preventivo di costo di ca. fr. 27'500.00, esponendosi inoltre quale garante finanziario verso l'istituto di credito.

Inoltre il Patriziato, nel periodo 1940-1952 ha versato ulteriori contributi a fondo perso a favore del Comune (ca. fr. 10'000.00).

## Diritto di superficie fondo 88 RFD Cadenazzo-sezione Robasacco

Lo stato della struttura dell'ex Casa comunale di Robasacco evidenzia la necessità di un intervento di sistemazione dello stabile, sia per garantire la sicurezza dello stabile stesso sia per il decoro della frazione di Robasacco.

L'Amministrazione comunale non necessita di tali spazi per lo svolgimento delle proprie attività e, considerata la priorità di altri interventi sul territorio comunale (comparto scuole, zona industriale, ecc.), il Municipio non reputa prioritario e ritiene economicamente poco sostenibile intervenire direttamente per la ristrutturazione dello stabile. Infatti l'investimento di sola ristrutturazione si aggira attorno ai fr. 600'000.00 (secondo il progetto di massima elaborato dal Patriziato stesso), importo che l'Esecutivo comunale, per i vari investimenti previsti, non ritiene prioritario e attuale. D'altra parte la situazione di degrado dello stabile merita una soluzione a breve termine.

Il Patriziato di Robasacco, a seguito dell'aggregazione del Comune politico il 14 marzo 2005, ha espresso il proprio interesse all'acquisizione dello stabile sin dal mese di maggio 2006.

Nel mese di giugno 2009 il Patriziato di Robasacco rinnovava la richiesta di un incontro con il Municipio di Cadenazzo in merito alla futura destinazione della Casa comunale di Robasacco e venne informato che l'Esecutivo aveva costituito una apposita Commissione municipale per la valutazione dei beni comunali.

Sono poi susseguiti diversi incontri e scambi di corrispondenza con il Patriziato di Robasacco.

Nel corso del 2014 è stata abbozzata una prima convenzione con il Patriziato; tale convenzione, contro la cessione del fondo, prevedeva la messa a disposizione di uno spazio per attività pubbliche e un contributo finanziario di fr. 50'000.00 per la partecipazione alla sistemazione del parco giochi della frazione (vedi MM 15/2015 - Richiesta di un credito di fr. 792'500.00 per la realizzazione della Porta di Robasacco – respinto dal Consiglio comunale nella seduta del 12 ottobre 2015).

Con l'intenzione di risolvere l'annoso problema di una Casa comunale desueta e inabitabile e poter ridare decoro al comparto, in vista di licenziare un concreto messaggio municipale al Consiglio comunale, sono stati eseguiti i necessari approfondimenti giuridici. Secondo i disposti della Legge organica comunale, si informa di quanto segue:  
*Art. 180 LOC – Alienazioni e locazioni*

- 1. Le alienazioni, gli affitti e le locazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.*
- 2. Il concorso deve essere annunciato all'albo almeno sette giorni prima della scadenza e aperto ad ogni interessato.*
- 3. In casi eccezionali e quando al comune non ne può derivare danno, il municipio può procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.*
- 4. Sono riservate le disposizioni di leggi speciali.*

La concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente al Patriziato si configura alla stregua di un negozio giuridico assimilabile ad un'alienazione.

Il diritto di superficie per sé stante e permanente comporta che il fondo base (88 RFD Cadenazzo, sezione Robasacco) rimane di proprietà comunale ma viene gravato da un diritto di superficie; il diritto di superficie viene intavolato con un nuovo numero di fondo, con l'indicazione dei diritti a favore di tale fondo.

Rispetto all'ipotesi di vendita a pubblico concorso, al quale qualsiasi interessato potrebbe partecipare, l'Esecutivo comunale reputa importante che lo stabile mantenga anche in futuro una funzione e una destinazione almeno parzialmente pubblica.

Pertanto, visto il capoverso 3 dell'art. 180 LOC, si ritiene che il Comune non ha un danno economico e può procedere con trattative dirette con il Patriziato di Robasacco.

La perizia allegata al presente messaggio indica quale valore commerciale del fondo, in caso di completa alienazione, l'importo fr. 290'000.00, fermo restando la modifica di Piano regolatore con l'inserimento in zona residenziale. In caso di mantenimento del vincolo AP-EP, il valore commerciale si abbasserebbe ad un valore di fr. 200'000.00.

Con riferimento a tale importo di valore commerciale, si segnalano i seguenti fattori che giustificano il mantenimento della proposta municipale di fr. 50'000.00 all'epoca discussa e meglio:

- non si tratta di una alienazione del fondo ma unicamente dell'intavolazione di un diritto di superficie per un periodo di 99 anni;
- il Patriziato si impegna a mettere a disposizione dell'Autorità comunale, così come alle associazioni e entità locali, un locale per l'organizzazione di serate pubbliche, manifestazioni, eccetera;
- l'importanza del ruolo del Patriziato nella gestione del territorio comunale, così come il fatto che lo stesso abbia contribuito in passato agli investimenti del Comune politico (scuola elementare, cessione sorgenti, ecc.).

Si è risolto pertanto di mantenere il prezzo per la concessione del diritto di superficie in fr. 50'000.00 anche se non è possibile legare direttamente tale versamento al risanamento del parco giochi della frazione di Robasacco. La messa in sicurezza dello stesso rimane comunque una priorità che l'Esecutivo sta portando a termine.

In concreto, il diritto di superficie proposto riguarda lo stabile attuale e futuri locati sul fondo 88 RFD Cadenazzo, sezione Robasacco.

Al momento dell'intavolazione del diritto di superficie, saranno fissate le condizioni che saranno inserite nell'atto pubblico.

Le condizioni del diritto di superficie, già discusse con l'Ufficio patriziale, sono le seguenti:

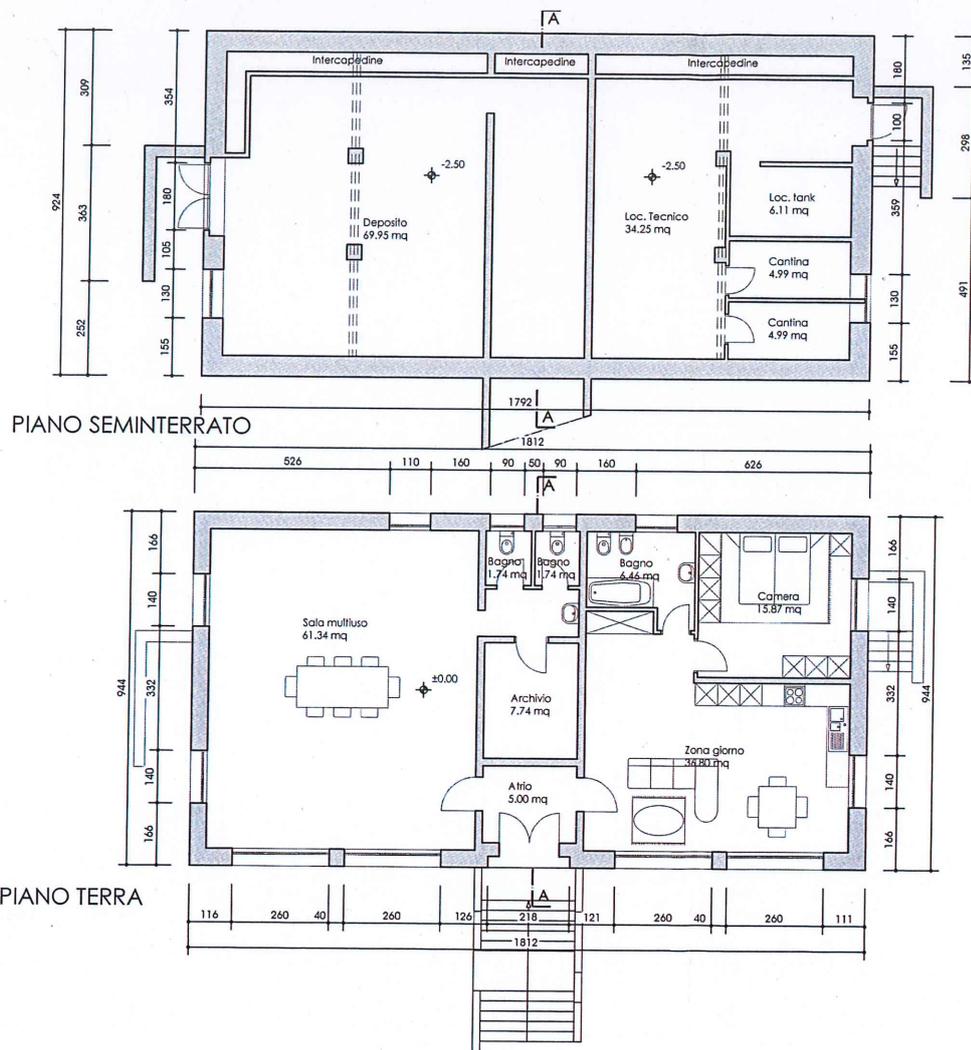
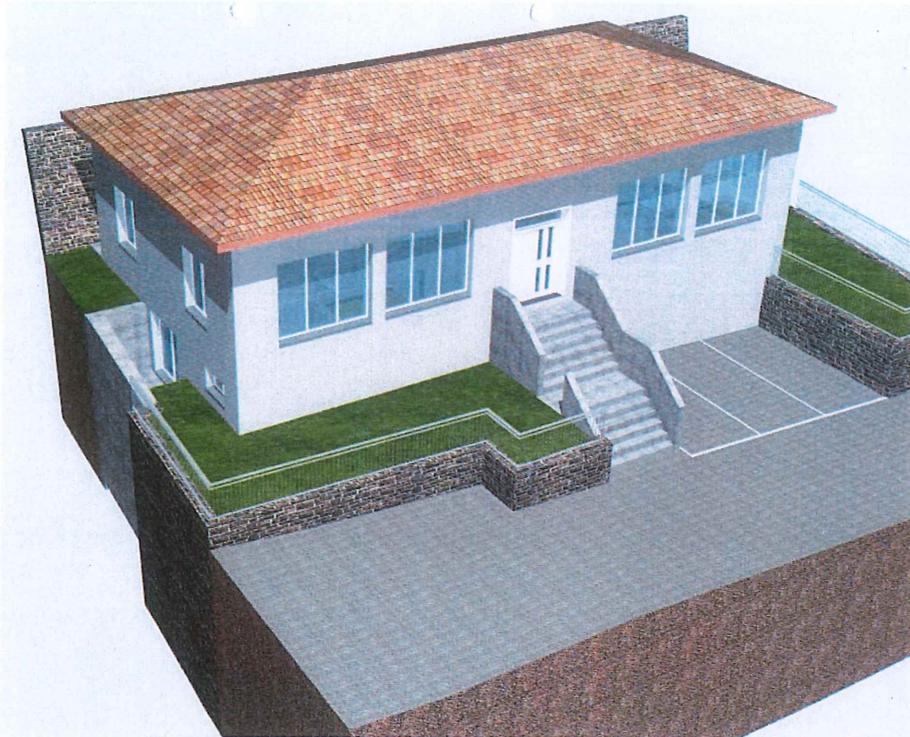
- diritto sullo stabile esistente e futuri del fondo base 88 RFD Cadenazzo, sezione Robasacco;
- durata del diritto di superficie: 99 anni;
- alla scadenza del diritto di superficie, possibilità di rinnovare il diritto di superficie per una pari durata;
- in caso di mancata richiesta di rinnovo del diritto di superficie, il diritto di superficie decade e gli immobili ritornano di proprietà del Comune di Cadenazzo;
- messa a disposizione di un locale, a titolo gratuito, in caso di necessità per l'organizzazione di serate pubbliche, votazioni e elezioni, ecc. organizzate dal Comune di Cadenazzo per il tramite dei propri servizi;
- messa a disposizione di un locale, con un costo ragionevole, a favore di enti e associazioni della frazione di Robasacco per l'organizzazione di serate pubbliche, manifestazioni locali, ecc.;
- impegno del Patriziato di Robasacco, nel termine di 5 anni, a procedere alla sistemazione degli immobili presenti, tramite ristrutturazione o nuova edificazione;
- impegno del Patriziato di Robasacco al mantenimento del decoro degli immobili fino alla scadenza del diritto di superficie;
- il Patriziato di Robasacco corrisponderà l'importo di fr. 50'000.00 al Comune di Cadenazzo per la costituzione del diritto di superficie, nel termine di 5 anni o al più tardi con l'inizio dei lavori di sistemazione dell'immobile;
- divieto di alienazione del diritto di superficie;
- gli stabili vengono ceduti nello stato di fatto e diritto al momento della stipulazione dell'atto di costituzione del diritto di superficie;
- in caso di inosservanza delle condizioni sottoscritte, il diritto di superficie decade;
- nel caso di conclusione anticipata del diritto di superficie, non potranno essere fatte valere richieste di rimborso del prezzo di vendita o partecipazione agli investimenti effettuati;
- in caso di scioglimento del Patriziato di Robasacco, il diritto di superficie viene revocato a favore del Comune di Cadenazzo;
- in caso di aggregazione del Patriziato di Robasacco con un altro/i ente patriziale, la nuova entità subentra nei diritti e doveri dell'avente diritto di superficie;
- in caso di aggregazione del Comune di Cadenazzo con un altro/i Comune, la nuova entità subentra nei diritti e doveri del concessionario del diritto di superficie;

#### Utilizzo futuro dell'ex Casa comunale

L'Ufficio patriziale di Robasacco, una volta ottenuta l'approvazione da parte del Legislativo comunale per l'iscrizione del diritto di superficie, procederà in modo analogo con il proprio Legislativo (Assemblea patriziale), il quale dovrà approvare l'acquisizione del diritto di superficie.

Il progetto preliminare prevede la creazione di un appartamento e una sala multiuso al piano terra e la creazione di un deposito e locali tecnici al piano seminterrato.

L'operazione, secondo la Sezione enti locali, è ispirata alla volontà di tutelare gli interessi della collettività locale. Rientra pertanto nel quadro della strategia cantonale definita in occasione dell'ultima revisione parziale della Legge organica patriziale (2012) e potrà beneficiare del sostegno del Fondo di aiuto patriziale.



In merito all'onere finanziario, il Patriziato ha già preso contatto sia con istituti di credito che con la Sezione enti locali, la quale potrà mettere a disposizione fondi di investimento a favore dei Patriziati; tale investimento risulta essere sostenibile.

### Conclusione

Il Municipio, sulla base delle considerazioni espresse in precedenza, vi invita a voler risolvere:

Il Municipio è autorizzato a procedere alla costituzione di un diritto di superficie gravante il fondo base 88 RFD Cadenazzo, sezione Robasacco, a favore del Patriziato di Robasacco, alle condizioni esposte nel presente messaggio municipale 12/2017.

PER IL MUNICIPIO  
IL SINDACO  
IL SEGRETARIO  
Cadenazzo  
Marco Bertoli  
Moreno Mocettini



### Allegati:

Valutazione dello stato delle strutture  
Perizia valore commerciale

### Preavviso commissionale

L'esame del presente messaggio compete alla Commissione della gestione

Municipale responsabile: Bertoli Marco

**EX CASA COMUNALE DI ROBASACCO**

**VALUTAZIONE DELLO STATO  
DELLE STRUTTURE**

Bellinzona, 18 luglio 2007

## EX CASA COMUNALE DI ROBASACCO

### VALUTAZIONE DELLO STATO DELLE STRUTTURE

#### 1. GENERALITÀ

Il lodevole Municipio di Cadenazzo il 18 giugno 2008 ci ha incaricato di allestire un rapporto peritale sullo stato delle strutture esistenti dello stabile Ex Casa Comunale di Robasacco.

Il 4 luglio 2008, alla presenza parziale del signor Gianpietro Lucca il sottoscritto ing. MESSI ha effettuato il sopralluogo ed i necessari rilievi.

Si rende attenti che gli annessi schemi sono in parte stati ripresi da piani ricevuti dal Committente, semplicemente aggiornati con dei rilievi puntuali.

#### 2. DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

##### 2.1 Descrizione generale

La data di realizzazione dell'edificio non è nota ma, valutando la sua qualità costruttiva, si può far risalire agli anni '30. In origine ospitava la sala patriziale, gli spazi per l'amministrazione comunale e la scuola. Nel 1973 è stato oggetto di una ristrutturazione, che ha comportato l'aumento delle superfici a disposizione del Patriziato e dell'amministrazione comunale, mentre la scuola ha abbandonato questa sede.

La pianta dell'edificio, a livello del piano terreno ha delle dimensioni di 17.80 m x 9.12 m.

La superficie usufruibile è in pratica solo quella del piano terreno. Nel seminterrato, che in gran parte ha un'altezza inferiore a 1.80 m, sono ubicate le infrastrutture del riscaldamento con caldaia a nafta, serbatoi in materiale sintetico e distribuzione con condotte isolate termicamente (vedi foto da 14 a 16). L'occupazione del piano seminterrato attualmente è limitata a circa il 20% della superficie.

Esaminando il terreno a monte si notano segni della presenza di acqua relativamente abbondante. Questo è verosimilmente stato il fattore che ha spinto la realizzazione di una parete di mattoni BKS che copre il muro del seminterrato lato monte. Tra questa parete ed il muro originale si è così formato un cavedio inaccessibile dello spessore di circa 40 cm. La foto 18, realizzata all'interno di questo cavedio, mostra una piccola infiltrazione di acqua che attraversa la muratura perimetrale. Sulla foto 17 si vede una canaletta che raccoglie l'acqua che si infiltra all'interno attraverso il muro.

## 2.2 Descrizione delle strutture

Il basamento dell'edificio è realizzato in muratura di pietra dello spessore di circa 55 cm.

La soletta che costituisce il pavimento del PT è realizzata con profilati di acciaio del tipo INP 120 ed elementi di cotto e poggia su muri o architravi pure in profilati di acciaio (INP 160). Gli elementi di acciaio, pur non essendo protetti contro la corrosione, sono molto ossidati ma ancora in uno stato soddisfacente per le esigenze strutturali (vedi foto da 11 a 14). La rigidità della soletta è soddisfacente.

I muri di facciata del piano terreno sono in mattoni di cotto ed hanno uno spessore di 30 cm. Solo i muri perimetrali e le due spine ai lati dell'atrio di entrata principale, che hanno uno spessore di 20 cm, sono portanti. Gli altri muri presenti sono dei semplici tavolati divisorii.

La soletta di copertura è in pratica una struttura di legno parzialmente sospesa alle tre capriate del tetto. Sulla superficie superiore è posata uno strato di isolamento termico di lana minerale dello spessore di 60 mm. I soffitti sono dei rivestimenti ribassati, in parte originali e in parte rifatti.

Il tetto è a 4 falde e si scarica tramite le 3 capriate e la radice esclusivamente sui muri perimetrali.

## 2.3 Descrizione delle infrastrutture

Il tipo di infrastrutture presenti è ben noto al Committente ed illustrato dalla documentazione fotografica, perciò ci si limita ad una brevissima descrizione commentata.

La qualità termica generale dell'edificio è molto bassa.

I muri in mattoni hanno spessori variabili tra i 20 e 30 cm e quindi capacità di isolamento termico molto bassa, la soletta del pavimento non è isolata, il tetto ha un'isolazione ridotta e le grandi finestre sono a vetro semplice.

L'acqua è presente solo nel WC e nel lavabo adiacente; tutti gli altri locali non ne sono provvisti.

L'impianto elettrico è sotto muro ma limitato all'essenziale dei tempi ormai trascorsi.

Il riscaldamento centralizzato serve tutti i locali.

## 3. DIFETTI E PROBLEMI RILEVATI

L'esame critico dell'edificio ha mostrato due tipi di difetti.

- Importanti **fessurazioni** tra il **muro perimetrale lato monte** e tutti i muri di spina e del **muro della facciata ovest**.
- Danneggiamenti della muratura dovuti a **infiltrazioni** di acqua.

### **3.1 Fessurazioni**

Le principali fessurazioni sono quelle che delimitano il muro lato monte dai muri di spina. Si nota chiaramente la deformazione verticale e orizzontale della facciata, con i massimi al centro in alto (vedi foto da 30 a 34). Agli spigoli della facciata ed alla fondazione queste deformazioni tendono ad annullarsi.

Sulla facciata ovest (vedi foto 03 e 04) una importante fessura divide la facciata. Il medesimo difetto, ma di entità molto inferiore è presente anche sulla facciata Est (vedi foto 29).

Dall'interno l'effetto di spostamento del muro perimetrale lato monte è ancora più evidente. Le foto da 19 a 27 illustrano questo spostamento che si evidenzia con le fessure di stacco tra muro perimetrale e soletta o muro perimetrale e muro di spina. Nei due piccoli vani al centro dell'edificio il completo stacco è particolarmente visibile.

### **3.2 Infiltrazioni**

Le infiltrazioni che hanno causati i maggiori danni sono quelli che derivano da difetti al tetto.

Sulla foto 04, nei pressi della crepa della facciata Ovest, è ripreso lo stacco provocato con ogni probabilità dalla rottura della conversa del camino.

Sulla foto 06 sono evidenti le macchie provocate da fuoriuscita di acqua dai pluviali e la parte di muratura priva di intonaco. All'interno si notano le conseguenze sulle foto 20, 21 e 24.

Sulle foto 31 e 33 si vedono degli sfaldamenti di intonaco in corrispondenza di fessure delle facciate. È verosimile che questi difetti siano apparsi prima della sostituzione della gronda.

## **4. CAUSE DEI DIFETTI**

Il degrado della muratura è da imputare essenzialmente ad un difetto della struttura del tetto.

Il tetto, come detto, si scarica esclusivamente sui muri perimetrali. Circa il 25% di questi carichi passa direttamente dai correnti alla radice ed il restante 75% tramite le 3 capriate.

Purtroppo le capriate sono state realizzate con un importante difetto concettuale. Il tirante che dovrebbe assorbire lo sforzo orizzontale è ubicato troppo in alto e non è stato in grado di assorbire gli sforzi generati dai carichi senza permettere delle spinte orizzontali nei muri dove appoggiano. Sulla foto 42 è illustrato un tirante presente in tutte le capriate, realizzato in modo empirico con un tondino di acciaio. Questo tirante, che non sarebbe sicuramente stato in grado di impedire i movimenti considerate le elevatissime tensioni di contatto, con ogni probabilità è stato predisposto solo dopo si erano verificate le principali deformazioni.

Lo spostamento del muro è molto evidente anche in corrispondenza del torrino del camino fissato al muro di spina (vedi foto 41).

Considerata l'età dell'edificio, è poi probabile che il difetto si apparso in occasione di una precipitazione nevosa estrema.

La deformazione delle capriate si riscontra anche sulle falde del tetto. Si vede infatti chiaramente la curvatura della linea di raccordo delle varie falde (foto 29, 32, 34).

Esaminando le pareti interne intonacate di recente (vedi foto 35) non si notano fessure. Questo potrebbe indicare che la situazione si è avvicinata ad un equilibrio. Anche le fessure sulle facciate sono una conseguenza della tipologia strutturale del tetto. In questo caso si tratta con ogni probabilità della giunzione della radice che non è stata concepita per assorbire lo sforzo di trazione effettivamente presente.

## 5. POSSIBILITÀ DI INTERVENTO

L'edificio si presenta con delle caratteristiche tecniche e dei difetti che si prestano a degli interventi di recupero interessanti.

È evidente che l'interesse al recupero deve essere giustificato dal possibile razionale impiego dopo ristrutturazione.

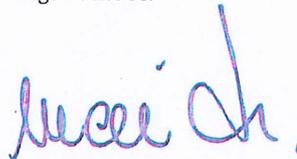
Ecco brevemente le motivazioni tecniche che giustificano le affermazioni precedenti.

- Il difetto congenito della struttura del tetto è tutto sommato facile da risolvere con la posa di tiranti efficaci posizionati al giusto posto. Il tetto dovrebbe poi anche essere provvisto di sottotetto.  
Le deformazioni presenti nei muri, dopo il risanamento, costituiranno un difetto estetico relativamente semplice da mascherare in modo efficace,
- I problemi delle infiltrazioni sono facili da risolvere perché derivano da difetti circoscritti.
- Il muro perimetrale a valle deve essere protetto dalle infiltrazioni provenienti dall'esterno in modo adeguato. Il mascheramento realizzato con il rivestimento in mattoni sarebbe opportuno eliminarlo perché impedisce di accorgersi in caso un degrado potenzialmente pericoloso.
- La completazione delle infrastrutture è molto facile e può soddisfare ogni esigenza perché può essere fatta dal piano seminterrato con attraversamenti localizzati della soletta.

- La struttura della soletta del pavimento richiede un intervento che garantisca una buona durabilità. Con un trattamento semplice e una isolamento termica posata sulla superficie inferiore, è relativamente facile ottenere la miglioria necessaria.
- La miglioria termica delle facciate, grazie alla posa di un'isolazione compatta (cappotto termico) e dei nuovi serramenti è anch'essa di facile realizzazione.

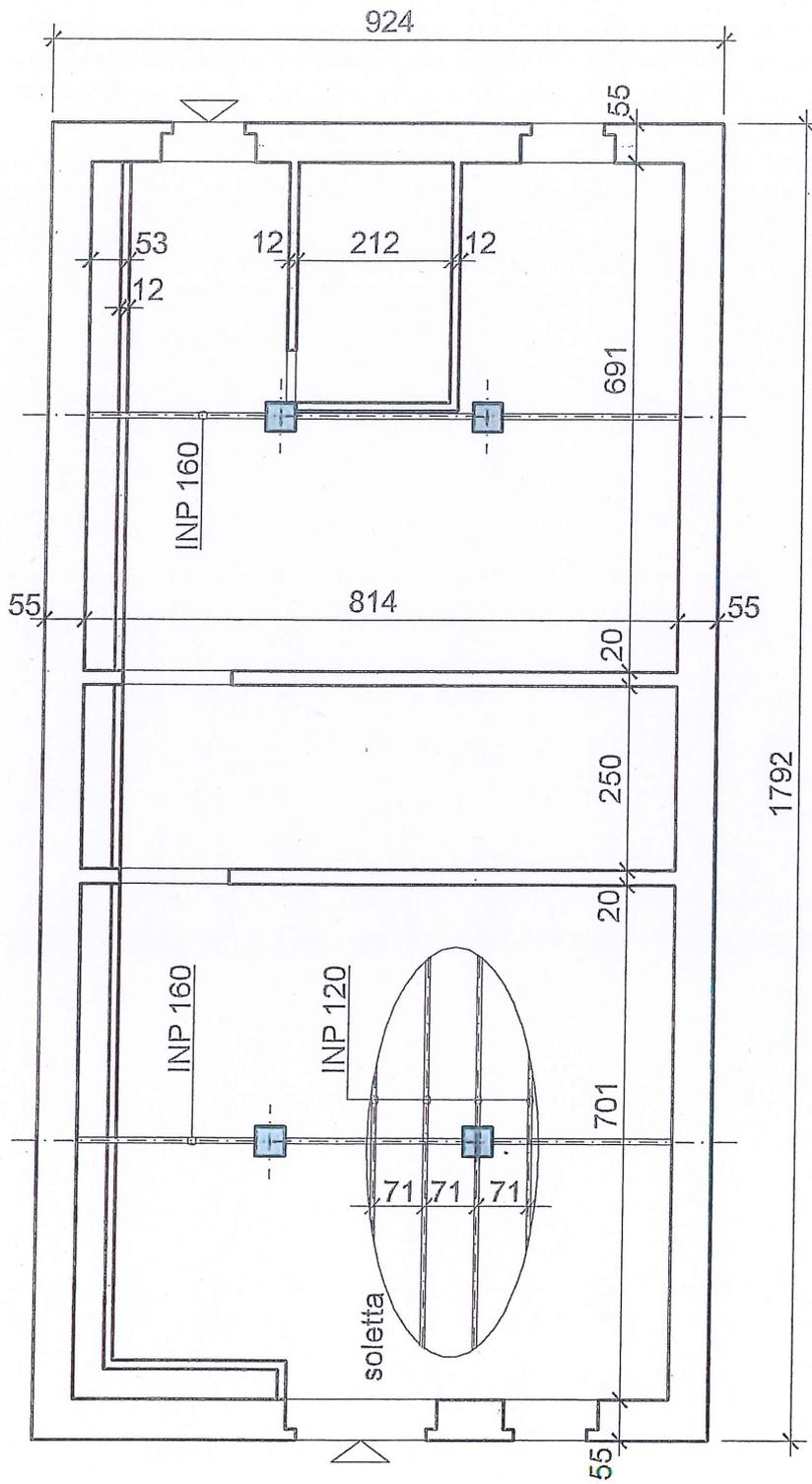
6500 Bellinzona, 18 luglio 2008

MESSI & ASSOCIATI SA  
*Ing. S. MESSI*



Allegati:

- Schemi di rilievo
- Documentazione fotografica



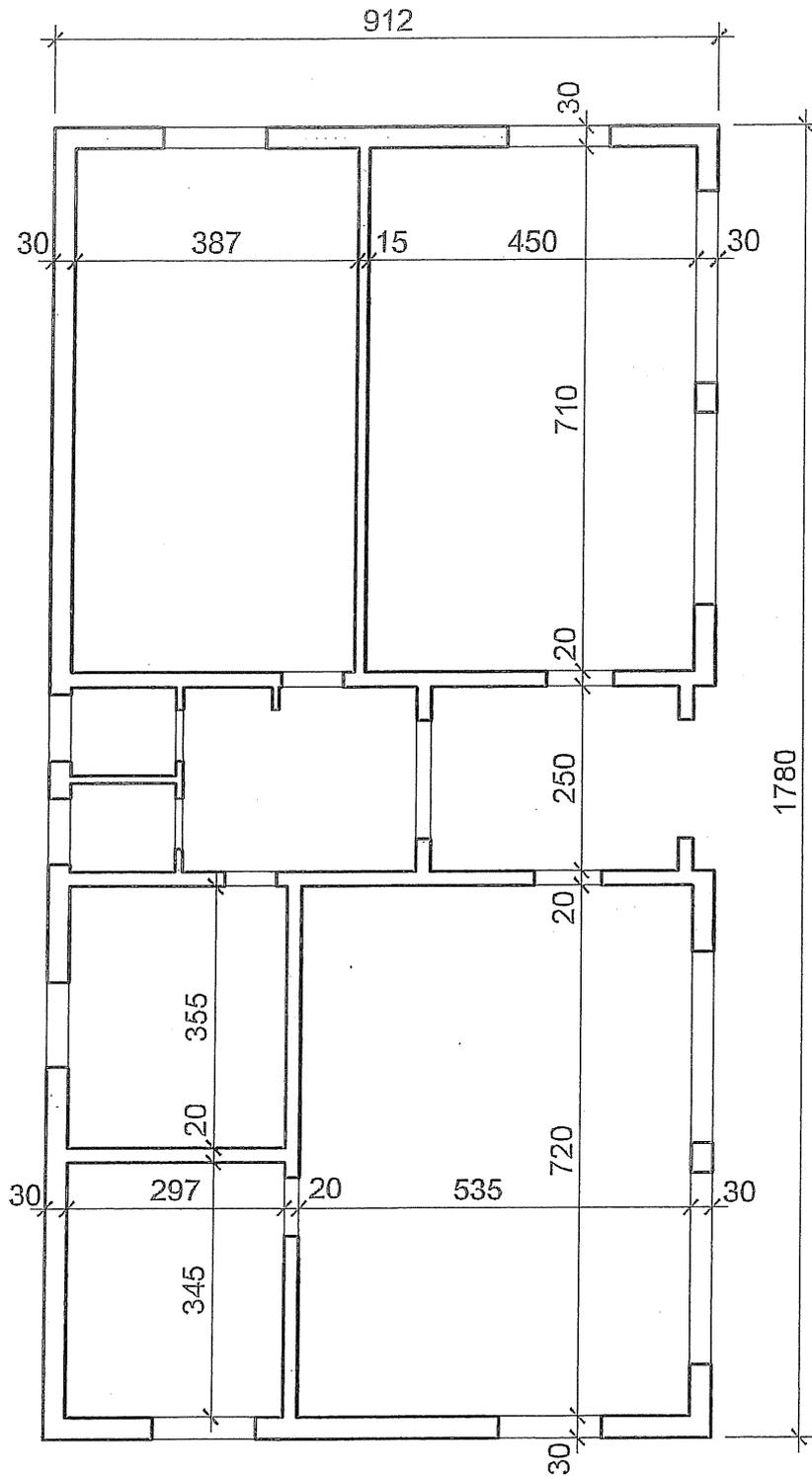
Ex casa comunale Robasacco  
**Schema cantinato/vespaio**

Scala:	1:100	Mandato:	08-11
Data:	16.07.08	Dis:	vs

**MESSI & ASSOCIATI SA**

Studio di ingegneri dipl. ETH SIA OTIA

Via Filanda 4a CH-6500 Bellinzona Tel. 091 821 60 40 Fax 091 825 78 57 E-mail: [ing.messi@ticino.com](mailto:ing.messi@ticino.com)



Ex casa comunale Robasacco  
**Schema piano terreno**

Scala:	1:100	Mandato:	08-11
Data:	16.07.08	Dis:	vs

**MESSI & ASSOCIATI SA**

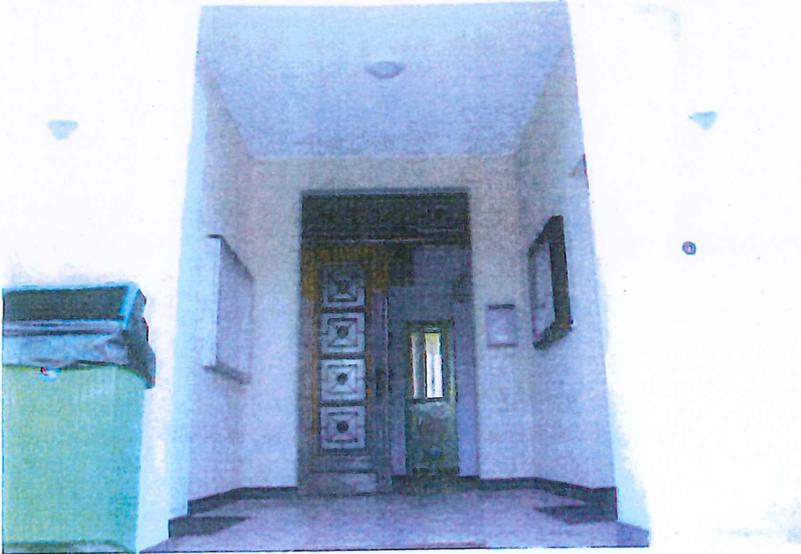
Studio di ingegneri dipl. ETH SIA OTIA

Via Filanda 4a CH-6500 Bellinzona Tel. 091 821 60 40 Fax 091 825 78 57 E-mail: [ing.messi@ficino.com](mailto:ing.messi@ficino.com)

Ex Casa Comunale Robasacco - 04.07.08



01



02



03

Ex Casa Comunale Robasacco - 04.07.08



04



05



06

Ex Casa Comunale Robasacco - 04.07.08



07



08



09

Ex Casa Comunale Robasacco - 04.07.08



10

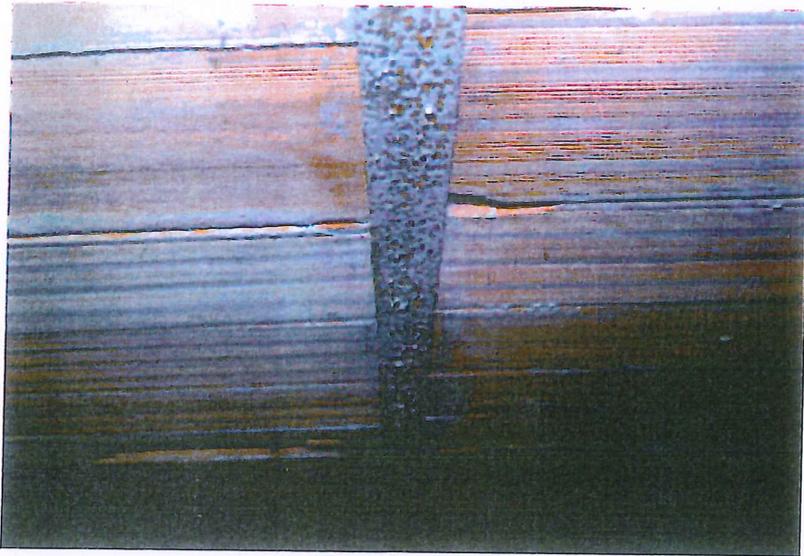


11



12

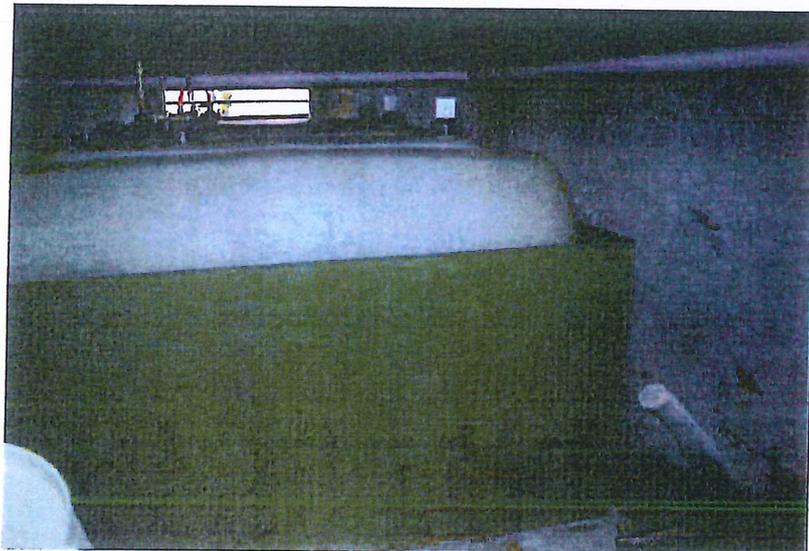
Ex Casa Comunale Robasacco - 04.07.08



13



14



15



16



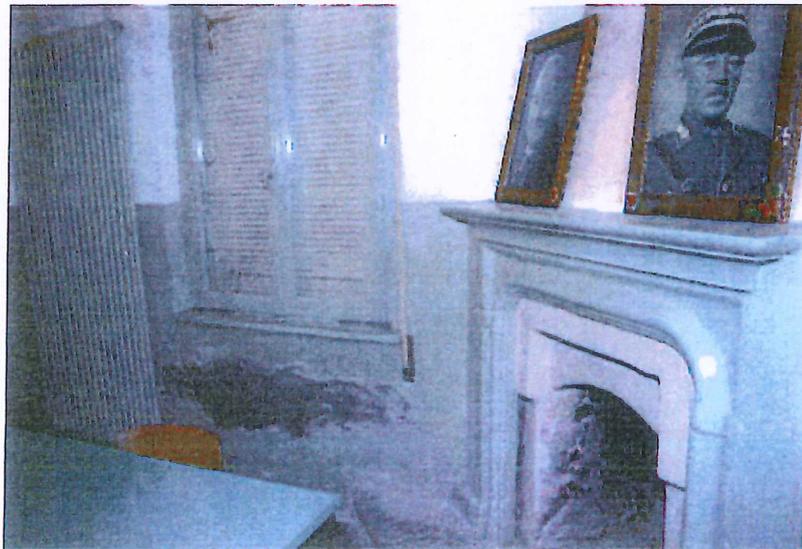
17



18



19



20



21



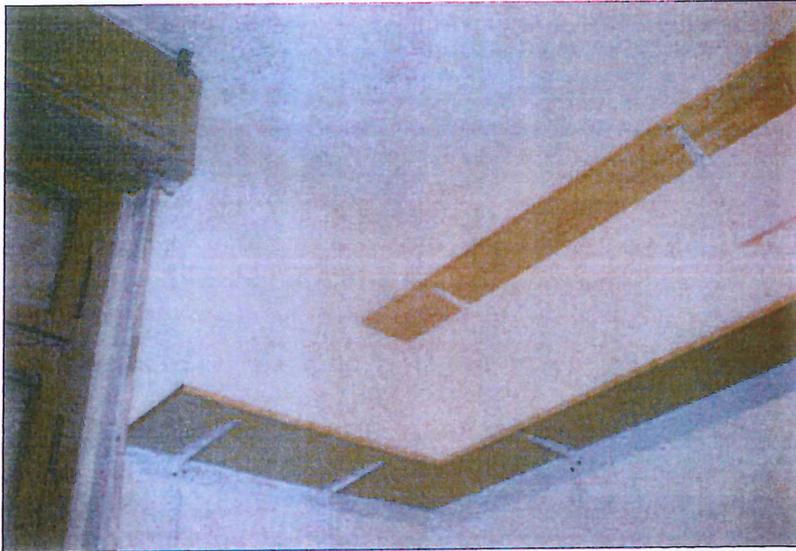
22



23



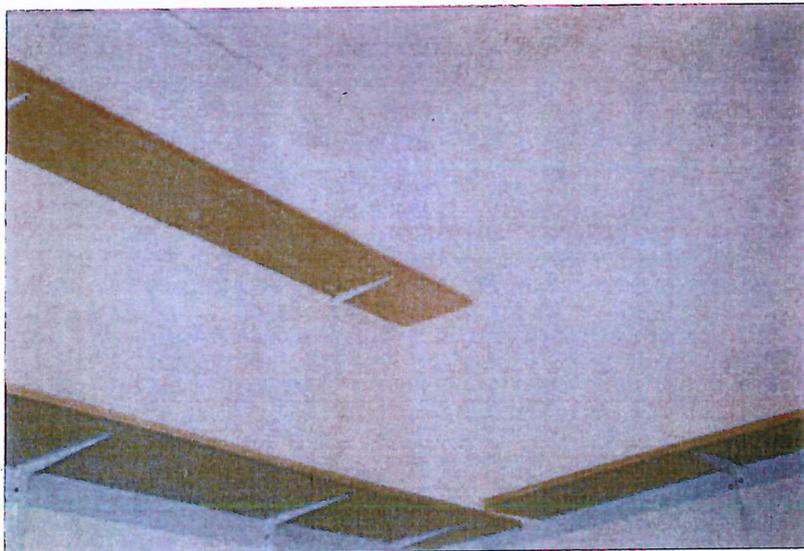
24



25



26



27

Ex Casa Comunale Robasacco - 04.07.08



28



29



30



31



32



33



34

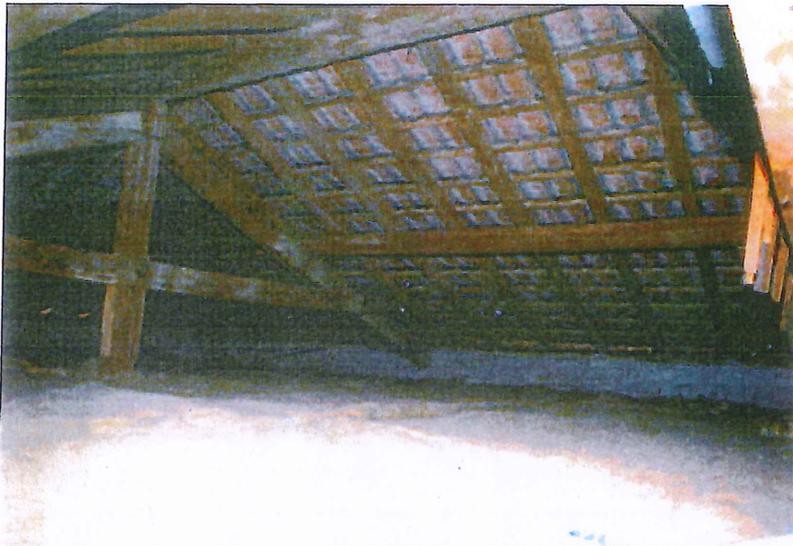


35



36

Ex Casa Comunale Robasacco - 04.07.08



37



38



39

Ex Casa Comunale Robasacco - 04.07.08



40



41

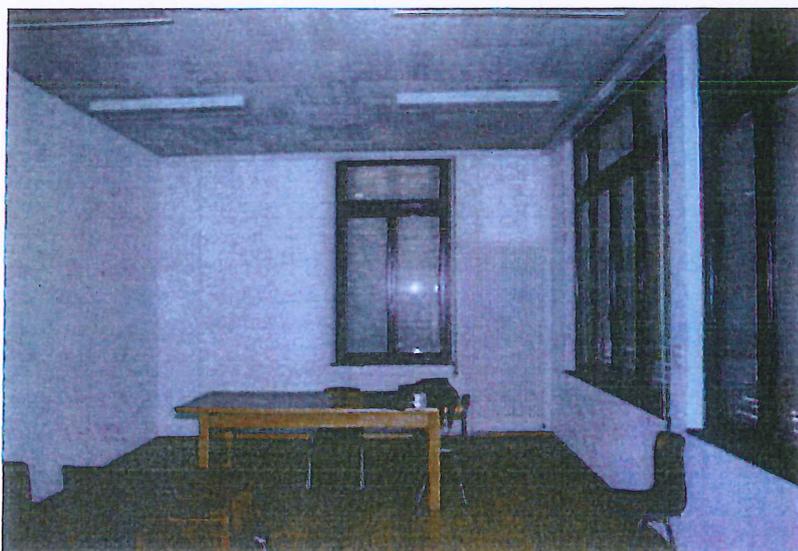


42

Ex Casa Comunale Robasacco - 04.07.08



43



44



45

Ex Casa Comunale Robasacco - 04.07.08



46



47

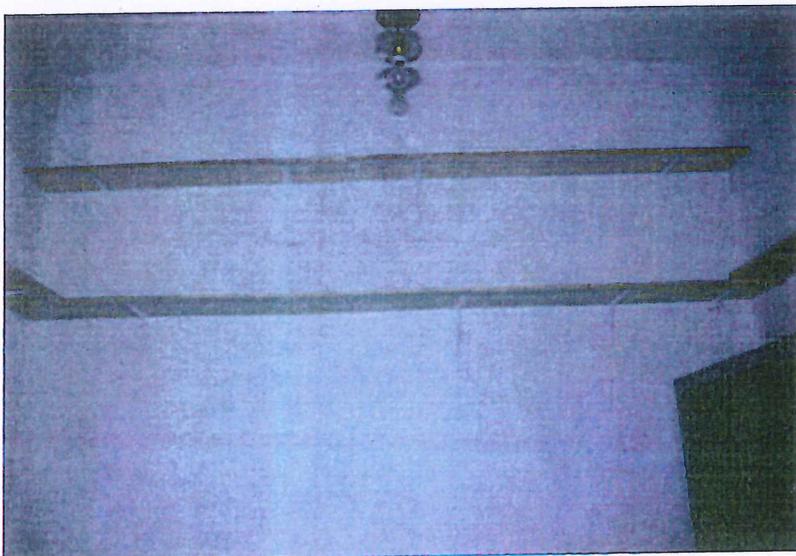


48

Ex Casa Comunale Robasacco - 04.07.08



49



50

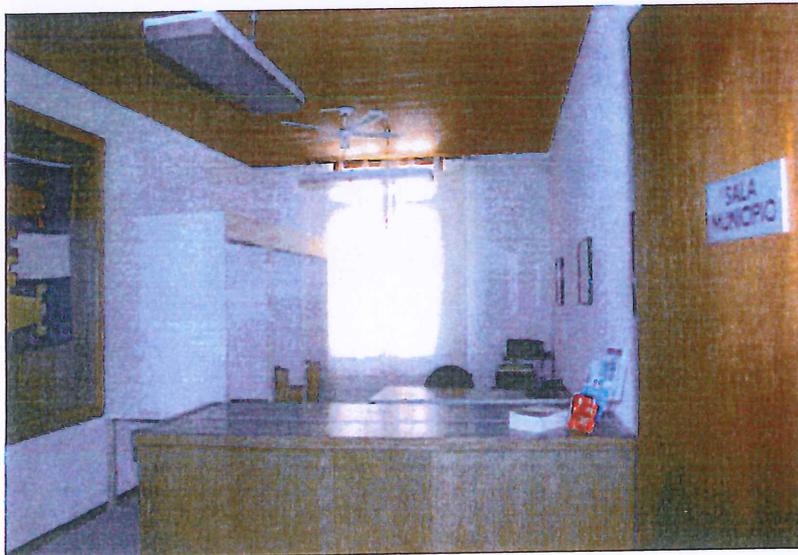


51

Ex Casa Comunale Robasacco - 04.07.08



52

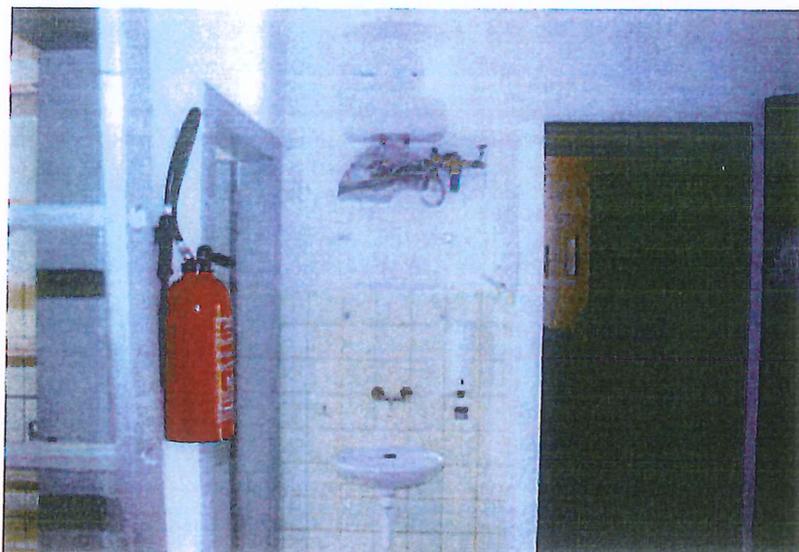


53



54

Messi & Associati SA - Studio di ingegneri - 6500 Bellinzona



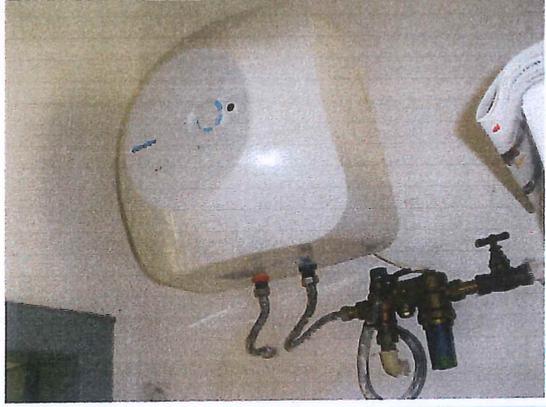
## stabili commerciali

### ex casa Comunale di Robasacco

DATI DI BASE		Datore dell'ordine	Municipio di Cadenazzo
Numero perizia		Indirizzo, telefono	Carà 2 - 6593 Cadenazzo 091 850 29 10
File dati	Immobl_Datafile_OG14_2015	Perito	Ernestino Boiani (Perito Immobiliare)
		Indirizzo, telefono	strada 53 n. 6 - 6593 Cadenazzo 079 221 65 00
Via / N°	Vecchio Nucleo 4	Zona:	Zona AP-EP
NPA / Località:	6599 Robasacco [Cadenazzo]	Dimensione fondo 1:	461,00 m2 bosco
Tipo d'immobile:	stabile ex Casa Comunale	Dimensione fondo 2:	373,00 m2 terreno edificato
		Dimensione fondo 3:	460,00 m2 terreno rimanente
		Suddivisione interna:	Piano Seminterrato : locali depositi
Proprietario / Cliente:	Comune di Cadenazzo		Piano Rialzato : portico, atrio entrata, servizi wc donne e uomini
Indirizzo:	via Carà 2		Salone, disimpegno, saletta, 2 sale
NPA / Località:	6593 Cadenazzo	Anno di costruzione imm.:	verosimilmente 1930
Registro fondiario:	Definitivo di Cadenazzo-sez. Robasacco	Ultimo imp. rinnovamento:	riattazione e aggiunta 1974
Particella no.:	88	Ultima stima:	non conosciuta --
PPP no.:	--	Assicurazione immobiliare:	CHF 801'000,00 2016
Particella diritto di sup. --		Stima ufficiale:	CHF 171'294,00 10,02,2004
<b>Scopi della stima:</b>	<b>acquisto / vendita</b>		
<b>Basi:</b>			
Estratto del registro fondiario con testo integrale (data)	<input checked="" type="checkbox"/>	dati messi a disposizione da : centro sistemi informativi	19,07,2016
Regolamento edilizio / piano regolatore (data)	<input checked="" type="checkbox"/>	Piano Regolatore in vigore	2016
Estratto di mappa/piano geometrico	<input checked="" type="checkbox"/>	scala 1:500 / 1:1000	26,07,2016
Certificato dell'assicurazione immobiliare	<input checked="" type="checkbox"/>	La Mobiliare	2016
Specchietto degli inquilini / distinta affitti (data)	<input checked="" type="checkbox"/>	uso a carettere pubblico	
Piani	<input checked="" type="checkbox"/>	scala 1:100 (rilievo Ing. Messi)	16,07,08
Fotografie	<input checked="" type="checkbox"/>	eseguite durante il sopralluogo	25,07,2016
Catasto dei siti contaminati	<input type="checkbox"/>		
Atto costitutivo del diritto di superficie	<input type="checkbox"/>		
Regolamento della proprietà per piani	<input type="checkbox"/>		
Informazioni (autorità, per es. ufficio tecnico)	<input checked="" type="checkbox"/>	dati consultati presso l'Ufficio Tecnico Comunale	25,07,2016
Sopralluogo	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>In presenza del Signor Filippo Foresti (UTC)</u>	25,07,2016
(senza sopralluogo: motivare la scelta)	<input type="checkbox"/>		
Altri	<input type="checkbox"/>		
Altri	<input type="checkbox"/>		
<b>Valore comm. al:</b>	<b>26. Luglio 2016</b>	<b>CHF</b>	<b>290 000</b>



stabili commerciali



stabili commerciali



# casa unifamiliare

## GIUDIZIO DI VALORE

1 molto buono      4 mediocre  
2 buono      3 medio      5 pessimo

**Qualità dell'ubicazione del comune (Macro-  
posizione)**

3 Secondo il rating d'ubicazione e di mercato Wüest & Partner, Cadenazzo è classificato tra i comuni con una qualità d'ubicazione media per appartamenti in affitto (2.9 punti), una qualità d'ubicazione media per superfici ad uso ufficio (2.8 punti) e una qualità d'ubicazione media per superfici di vendita (2.6 punti su una scala da 1 [comune con una qualità d'ubicazione eccellente] a 5 [comune con una qualità d'ubicazione molto scarsa]).

**Qualità dell'ubicazione nel comune (Micro-  
posizione)**

Attrattiva del quartiere, accesso all'autostrada, treno, accesso (bus, auto), vicinanza a negozi, parcheggi, effetto pubblicitario

3 La proprietà è ubicata nella "frazione" di Robasacco accessibile mediante strada Comunale (Via Vecchio nucleo) al numero civico 4. Lo svincolo autostradale di Rivera dista ca. 3 minuti con automobile. Nelle immediate vicinanze non ci sono particolari infrastrutture, ma il centro di Cadenazzo con Uffici pubblici, banche, farmacia e negozi dista 2-3 minuti.

**Contesto residenziale / infrastruttura**

Subalterni nell'area esterna, parcheggi, infrastrutture comuni

3 La proprietà in se non dispone di posteggi, ma nelle immediate vicinanze vi è la possibilità di alcuni posteggi.

**Qualità dei locali**

Estetica della casa, piani, superficie abitabile/dimensione dei locali, esposizione principale della zona giorno, servizi igienici, finiture interne

3 Estetica tradizionale di palazzina disposta su un solo piano abitabile, con la parte seminterrata con locali (vespaio) non abitabili e usati quali ripostigli (altezza ml. 1,80). Esposizione principale fronte nord (Piano di Magadino) Le dimensioni interne dei locali sono buone e la casa dispone di 2 servizi igienici (uomini e donne). Finiture interne mediocri.

**Mix di utilizzo**

Quota della superficie non ad uso abitativo (p.es. appartamenti in casa unifamiliare, studio, ecc.)

3 Utilizzo a scopo pubblico, infatti negli anni passati era la sede del Municipio di Robasacco e delle Scuole.

**Possibilità di affitto e di vendita**

Domanda / offerta, valutazione del mercato a medio e lungo termine, superfici sfitte

4 Considerata la tipologia di edificazione unitamente allo stato attuale di manutenzione la ricerca di possibili acquirenti a medio termine pone sicuramente dei problemi.

**Qualità della costruzione**

Costruzione leggera/massiccia, qualità dei materiali da costruzione, tipo/qualità dell'impianto di riscaldamento, modernità delle installazioni.

4 Basamento in murature di spessore forte, con elevazioni del piano terreno in cotto (30 cm) Impianto riscaldamento (da sostituire) con caldaia e radiatori. Sanitario limitato a 2 servizi vetusti. Serramenti in legno con vetro semplice e rolladen. Pavimenti misti. Isolazioni inesistenti.

**Impiantistica 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 usuali, forza motrice, elettricità, acqua potabile Comunale.

**Stato della costruzione**

Sostanza edificata e difetti evidenti, fabbisogno di rinnovamento, grado di manutenzione / categoria di età

4 Lo stato di manutenzione è pessimo, l'ultimo intervento è stato eseguito nel 1974 di conseguenza l'oggetto presenta forti segni di degrado come si vede dalla documentazione fotografica.

**Numero di piani**

**Numero di appartamenti**

**Numero di ascensori**

**Numero di servizi igienici**

1  
0 locali ad uso pubblico  
0  
2 uomini e donne

**Servizi / annotazioni e menzioni**

si comunque ininfluenti per la determinazione del valore commerciale

**Rischi ecologici (p.es. siti contaminati, materiale edile inquinato, amianto, ecc.)**

no

**Potenziale**

in caso di maggior possibilità edificatorie risp. uso alternativo? (p.es. Minor sfruttamento in relazione alle NAPR)

In base alle vigenti norme di attuazione del Piano regolatore il mappale è inserito in zona AP-EP destinata a costruzioni per attività pubbliche. Risulta evidente che un cambiamento di destinazione comporta una revisione del Piano Regolatore.

**Oggetto di lusso**

no

**Valutazione complessiva**

3 (Nota generale)

## Descrizione della localizzazione per il Comune di Cadenazzo

### Fattori di posizionamento generali

Il comune di Cadenazzo (TI) si trova nell'agglomerazione di Bellinzona e conta 2'544 abitanti (evoluzione dal 2009 al 2013: 8.4%). La quota di economie domestiche con reddito particolarmente elevato (quadri e quadri superiori) nel comune di Cadenazzo era nel 2000 di ca. 4% (Svizzera: 10%).

Nel raggio di 10 e 20 minuti in auto da Cadenazzo vivono 8'000, rispettivamente 109'000 persone (a titolo di paragone, a Zurigo: ca. 385'000 rispettivamente 522'000 persone).

Nel raggio di mezz'ora in auto da Cadenazzo, sono raggiungibili 288'000 persone e 167'000 posti di lavoro in Svizzera (a titolo di paragone, città di Zurigo: ca. 1'284'000 abitanti e 927'000 persone attive).

Nel 2008, il numero di persone attive (settore agricolo escluso) era di 959, 79.8% delle quali lavorava nel settore dei servizi (Svizzera: 70.5%). Dal 2001, il numero di persone attive a Cadenazzo è aumentato del 17.1%, il settore industriale ha registrato una diminuzione di impieghi. La regione di Bellinzona, nella quale si situa Cadenazzo, ha registrato tra il 2013 e il 2014 un saldo positivo di migrazione di imprese, ciò significa che le imprese venutesi ad installare sono state più numerose delle imprese che hanno lasciato la regione.

### Abitazione

L'affitto netto medio degli appartamenti si situa attorno ai CHF 177 al m2 per anno; circa 10% al di sotto della media nazionale di CHF 196 al m2 per anno. Il tasso di appartamenti sfiti medio degli ultimi cinque anni si situa al 0.5%, largamente al di sotto del valore di riferimento svizzero del 1.1%. Il tasso dell'offerta (rapporto tra il numero di appartamenti proposti sul mercato e il totale degli appartamenti esistenti) è dell'ordine del 3.9% (Svizzera: 5.4%).

Cadenazzo conta un totale di 1'178 unità abitative. La quota di abitazioni in locazione è del 45%. Nel corso degli ultimi cinque anni, sono stati edificati annualmente in media 16 nuovi appartamenti, ciò corrisponde a ca. il 2.2% degli appartamenti esistenti (Svizzera: 1.1%).

### Ufficio

A Cadenazzo, l'affitto medio per la nuova locazione di uffici si situa a CHF 146 al m2 per anno. Questo valore è inferiore rispetto al valore di riferimento svizzero di CHF 194 al m2 per anno.

Nell'agglomerazione di Bellinzona si registrano in totale ca. 339'000 m2 di superfici ad uso ufficio (dei quali 11'000 m2 a Cadenazzo). In rapporto alla media svizzera, gli investimenti in nuovi immobili di uffici (in rapporto allo stock) nell'agglomerazione di Bellinzona hanno raggiunto negli ultimi anni un livello superiore alla media.

### Vendita

A Cadenazzo, l'affitto medio per la nuova locazione di superfici di vendita si situa a CHF 236 al m2 per anno. Questo valore è nell'ordine del valore di riferimento svizzero di CHF 231 al m2 per anno.

Nell'agglomerazione di Bellinzona si registrano in totale ca. 253'000 m2 di superfici di vendita (dei quali 12'000 m2 a Cadenazzo). Per ogni abitante dell'agglomerazione esistono pertanto 4.8 m2 di superficie di vendita, ciò è in linea con la media svizzera (4.1 m2 per abitante). In rapporto alla media svizzera, gli investimenti in nuovi immobili con superfici di vendita (in rapporto allo stock) nell'agglomerazione di Bellinzona si situano negli ultimi anni su un livello medio.

### Conclusione

Secondo il rating d'ubicazione e di mercato Wüest & Partner, Cadenazzo è classificato tra i comuni con una qualità d'ubicazione media per appartamenti in affitto (2.9 punti), una qualità d'ubicazione media per superfici ad uso ufficio (2.8 punti) e una qualità d'ubicazione media per superfici di vendita (2.6 punti su una scala da 1 [comune con una qualità d'ubicazione eccellente] a 5 [comune con una qualità d'ubicazione molto scarsa]).

Rating di mercato e di posizionamento	Cadenazzo		Ufficio		Vendita		Artigian./industria	
	Rating	Ponderazione	Rating	Ponderazione	Rating	Ponderazione	Rating	Ponderazione
<b>Fattori di posizionamento</b>								
Accessibilità	3,5	5%	3,5	11%	3,5	13%	3,5	6%
Infrastruttura	1,7	10%	1,7	7%	1,9	11%	1,7	8%
Struttura demografica	2,2	10%	1,6	9%	1,6	9%	1,6	9%
Posti di lavoro	3,8	2%	3,6	11%	3,8	9%	4,2	11%
Tipo di comune	3,0	8%	3,0	6%	3,1	9%	3,0	7%
Imposizione fiscale	3,6	7%	4,3	5%	4,3	5%	4,2	5%
<b>Fattori del mercato immobiliare</b>								
mercato della costruzione e realizzazione di immobili	4,9	5%	3,9	6%	3,3	6%	4,0	7%
Struttura del parco immobiliare	2,5	11%	2,0	14%	2,1	16%	2,1	14%
Mercato dell'offerta e delle transazioni	2,2	6%	3,2	3%	2,3	3%	4,5	7%
Rischio di sfritto	2,7	7%	2,6	1%	2,6	1%	2,6	1%
Evoluzione dei prezzi	3,7	15%	3,6	12%	2,5	11%	4,8	12%
Presenza di investitori istituzionali	4,0	15%	3,8	14%	3,8	7%	3,8	14%
<b>Totale</b>	<b>2,9</b>	<b>100% *)</b>	<b>2,8</b>	<b>100% *)</b>	<b>2,6</b>	<b>100% *)</b>	<b>3,3</b>	<b>100% *)</b>

# stabili commerciali

## VALUTAZIONE QUANTITATIVA

### 1. In genere

#### 1.1. Capitalizzazione lorda

	a.)	b.)	c.)
a.) Tasso di base	0,00	0,00	0,00
b.) Supplementi macrolocal.	0,00	0,00	0,00
c.) Supplementi microlocal.	0,00	0,00	0,00
<b>Tasso netto di capitalizzazione [%]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

#### d.) Costi di gestione e di manutenzione (ordinaria e straordinaria)

	Costi CHF		Costi CHF		Costi CHF		Costi di gestione in % del valore locativo		
	0	0,00	0	0,00	0	0,00	...	...	...
* - Costi di gestione	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
* - Manutenzione	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
* - Costi amministr. *	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
* - Rischio locativo	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
- Ripristino	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00%	Valore a nuovo	243 300
Totale supplementi:	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Quota valore a nuovo imm.: 0%		
* Per calc.dir. sup. e del valore attuale	Totale a.) Costi CHF		Totale b.) Costi CHF		Totale c.) Costi CHF		Tasso d'interesse:	Ciclo:	0
							0,00%	Ripristino:	0
<b>Tasso lordo di capitalizzazione [%]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			

#### Motivazioni, osservazioni

Per quanto concerne la valutazione del terreno il perito non tiene evidentemente conto dell'inserimento del mappale in zona AP-EP ma della zona R, in quanto ad una eventuale libera vendita a terzi, si renderebbe necessaria una modifica del Piano Regolatore, permettendo una edificazione a carattere abitativo residenziale.

#### 1.2. Valore reddituale sulla base del

Valore locativo

Minor/Maggior introito temporaneo

#### 1.3. Cubatura, norma utilizzata per m3

SIA 116

calcolo eseguito dal perito

#### 2. Valore reale

a. Valore reale CCC	%	Unità pz/m2/m3	CHF/pz/m2/m3	Quota (%)	CHF	CHF
<b>0 Terreno</b>						
bosco		461	1		461	
terreno edificato		373	180		67 140	
terreno rimanente		460	200		92 000	
* Totale terreni	(m2)	1 294	(123)	55%		159 601
<b>1 Lavori preliminari</b>				0%		0
<b>2 Immobile</b>						
Parte interrata		298	150		44 700	
Parte fuori terra		662	300		198 600	
- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza) Immobile 2	52,00%				0	(116 784)
- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza) Immobile 3	0,00%				0	(0)
- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	0,00%				0	(0)
Totale imm. valore costruzione nuova	(m3)	960	(253)		243 300	
- Totale deprezzamento per vetustà					-126 516	
Totale edifici valore corrente				40%		116 784
<b>4 Sistemazione esterna</b>						
Murature di sostegno e controriva Immobile 2		1	20 000		20 000	
Immobile 3					0	
- Deprezzamento per vetustà	30,00%				-6 000	
Totale sistemazione esterna				5%		14 000
<b>5 Costi secondari</b>						
Costi secondari 1-3	0,00%				0	
Costi secondari 1-3 (Variante: Unità x CHF)	0,00%				0	
Totale costi secondari				0%		0
<b>Valore reale</b>				100%		<b>290 400</b>
Quota di valore PPP / quota %		/	1 000			
<b>Valore reale secondo il della quota di valore</b>						<b>0</b>
Calcolo del valore del terreno secondo la categoria di posizione (SVKG, SEK)	CP:	0,00	=	CHF 0		

\* viene considerata solo la porzione di terreno "Totale terreni"

# stabili commerciali

## VALUTAZIONE

### Calcolo del valore commerciale

<b>Valore reale</b>	1 x valore reale	CHF	290 400
<b>Valore di reddito</b>	0 x valore di reddito	CHF	0
<b>Valore commerciale</b>		<b>CHF</b>	<b>290 400</b>
<b>Deduzioni (CHF)</b> (vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, ecc.)			
Manutenzione assolutamente necessaria	0	CHF	0
Diritto di abitazione/diritto d'usufrutto	0 sec. allegato RoR_usufruct	CHF	0
Minor introito temporaneo	0 sec. allegato PV	CHF	0
Altre deduzioni	0	CHF	0
<b>Supplemento (CHF)</b>			
Altri supplementi	0	CHF	0
Maggior introito temporaneo	0 sec. allegato PV	CHF	0
<b>Valore commerciale</b>		<b>CHF</b>	<b>290 400</b>
<b>Valore commerciale con diritto di superficie</b>	sec. allegato GL Income app		<b>0</b>
<b>Deduzioni (CHF)</b> (vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, ecc.)			
Manutenzione assolutamente necessaria	0	CHF	0
Diritto di abitazione/diritto d'usufrutto	0 sec. allegato RoR_usufruct	CHF	0
Minor introito temporaneo	0 sec. allegato PV	CHF	0
Altre deduzioni	0	CHF	0
<b>Supplemento (CHF)</b>			
Altri supplementi	0	CHF	0
Maggior introito temporaneo	0 sec. allegato PV	CHF	0
<b>Valore commerciale con diritto di superficie (valore attualizzato)</b>		<b>CHF</b>	<b>0</b>
<b>Variante: Valore commerciale con valore attualizzato</b>	sec. allegato PV	<b>CHF</b>	<b>0</b>
<b>Deduzioni (CHF)</b> (vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, ecc.)			
Manutenzione assolutamente necessaria	0	CHF	0
Diritto di abitazione/diritto d'usufrutto	0 sec. allegato RoR_usufruct	CHF	0
Minor introito temporaneo	0 sec. allegato PV	CHF	0
Altre deduzioni	0	CHF	0
<b>Supplemento (CHF)</b>			
Altri supplementi	0	CHF	0
Maggior introito temporaneo	0 sec. allegato PV	CHF	0
<b>Valore commerciale con valore attualizzato</b>		<b>CHF</b>	<b>0</b>
<b>Valore commerciale utilizzato</b>	<b>Valore Commerciale arrotondato</b>	<b>CHF</b>	<b>290 000</b>
Rendimento lordo			0,00%

### Motivazioni

**Il valore commerciale utilizzato dal perito è da intendere per una vendita a privati con modifica del Piano Regolatore e cioè da zona AP-EP a zona R, questo per consentire una edificazione a scopo abitativo residenziale.**  
**Nel caso di una vendita ad enti pubblici o quant'altro, con il mantenimento del mappale in zona AP-EP il valore commerciale dovrà essere inferiore di ca. 80/90'000 CHF e fissarsi a CHF 200'000,00**

### Osservazioni

Nella perizia non si tiene conto del valore di reddito in quanto l'oggetto non si presta per questa utilizzazione.

Luogo: Cadenazzo

Firma:

Data: 26. Luglio 2016

Perito

Ernestino Boiani

Calcolo del valore del terreno

Calcolo del valore del terreno sec. la categ. di posizione			Valutazione	Classe	Media
sec. allegato CoL R	sec. allegato CoL C	sec. allegato CoL I			
<input type="checkbox"/> Categoria di posizione Immobili abitativi	<input type="checkbox"/> Categoria di posizione Ufficio artigianato vendita	<input type="checkbox"/> Categoria di posizione Industria artigianato			
A Ubicazione	A Ubicazione	A Ubicazione	1	ZERO	
B Utilizzo	B Utilizzo	B Utilizzo	1	ZERO	
C Posizione	C Posizione	C Posizione	1	ZERO	
D Collegamenti	D Collegamenti	D Collegamenti	1	ZERO	
E Condizioni di mercato	E Condizioni di mercato	E Condizioni di mercato	1	ZERO	
<b>Motivazioni, osservazioni</b>			Totale	0,00	0,00
			Fattore di incremento	0,00	0,00
			Fattore di riduzione	0,00	0,00
			<b>Categoria di posizione</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Osservazioni

Parte interrata							
Calcolo della cubatura	Parte dell'edificio	Lungh.	Largh.	Altezza	Fattore	m3	Totale m3
Parte interrata	parte seminterrata	17,92	9,24	1,80	1,00	298,05	
Parte fuori terra	Piano Terreno e letto	17,92	9,24	3,40	1,00	562,97	
		17,92	9,24	0,60	1,00	99,35	
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	960,37

Immobile 2							
Calcolo della cubatura	Parte dell'edificio	Lungh.	Largh.	Altezza	Fattore	m3	Totale m3
Immobile 2		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	0,00

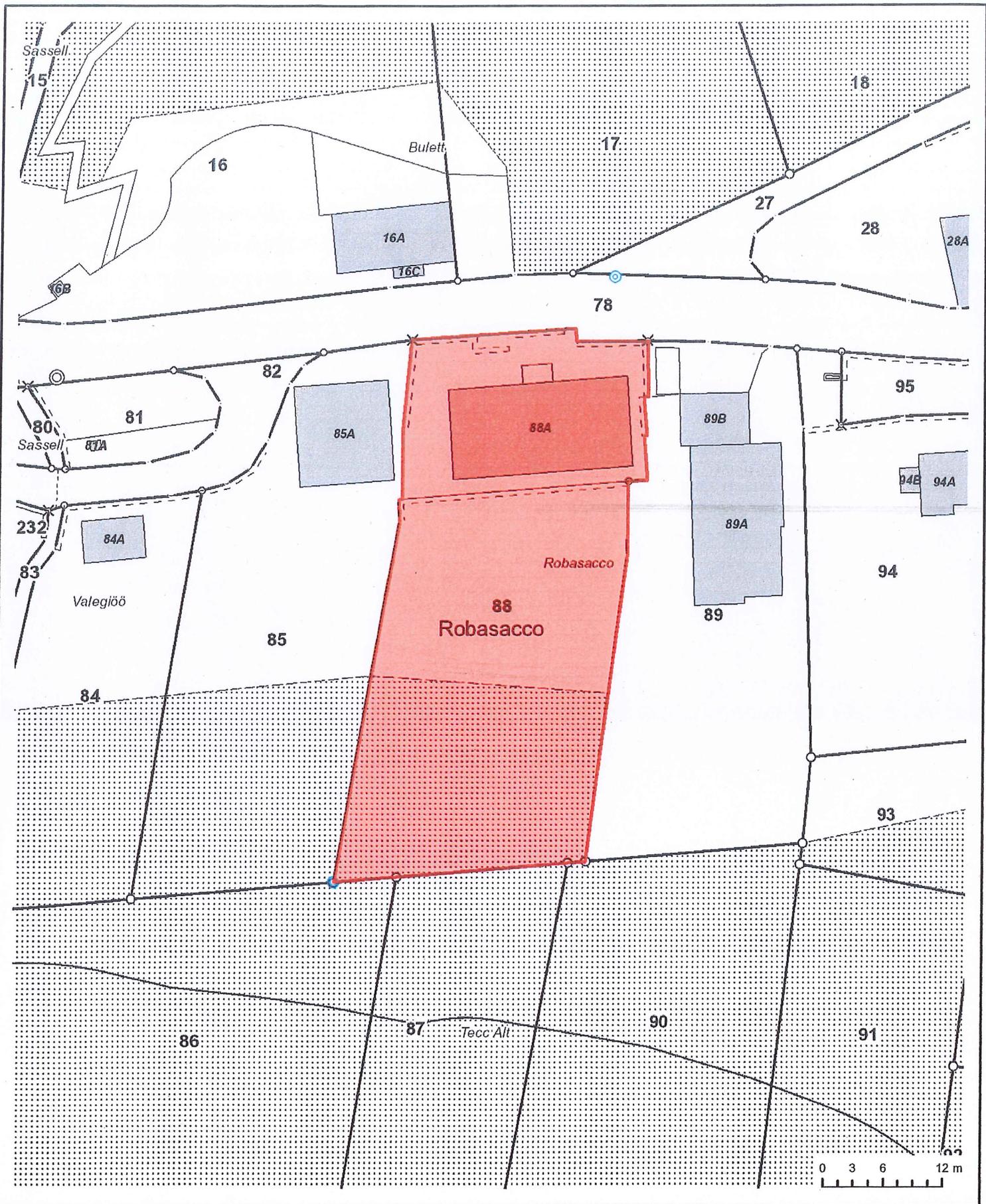
  

Immobile 3							
Calcolo della cubatura	Parte dell'edificio	Lungh.	Largh.	Altezza	Fattore	m3	Totale m3
Immobile 3		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	0,00

Età economica (obsolescenza)

Edificio	Gruppi principali CCC	Anni	Ponderazioni		Durata di	Totale
Parte interrata	Costruzione grezza 1	86,0	1	86	100	
Parte fuori terra	Costruzione grezza 2	70,0	2	140		
	Finiture	42,0	3	126		
	Impianti	42,0	4	168		
	<b>Totale</b>		10	520	1,00	<b>52,00%</b>
Immobile 2	Costruzione grezza 1	-	1	-	100	
	Costruzione grezza 2	-	2	-		
	Finiture	-	3	-		
	Impianti	-	4	-		
	<b>Totale</b>		10	-	1,00	<b>0,00%</b>
Immobile 3	Costruzione grezza 1	-	1	-	100	
	Costruzione grezza 2	-	2	-		
	Finiture	-	3	-		
	Impianti	-	4	-		
	<b>Totale</b>		10	-	1,00	<b>0,00%</b>



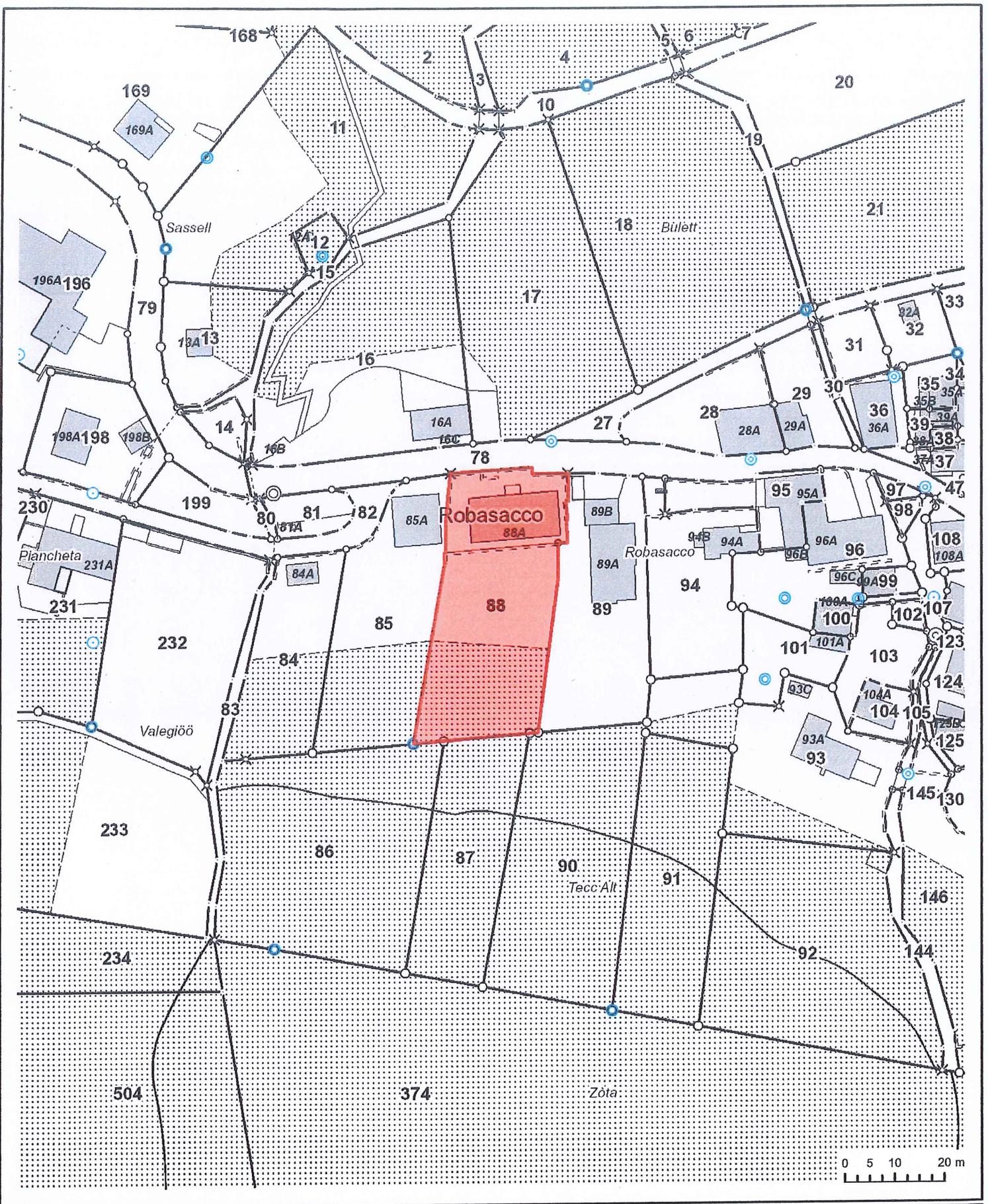


# Misurazione ufficiale

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



1:500



## Misurazione ufficiale

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

1:1'000

