PERIZIA DI STIMA

Incarico: **Corrado Celio**, c/o Comune di Faido, Piazza Stefano Franscini 1, 6760 Faido
Incarico no. STIMA24.264_03

Oggetto: **Casa Alpina Carì (ostello)**
Strèda da Carì 137, 6760 Faido-Campello
Mappale no. 540 RFD
Proprietà: COMUNE DI FAIDO

Appartamento in proprietà per piani (unità no. 1)

Data: 06 settembre 2024

gpc – galli partners consulting sa

Sede operativa:
Via Lischedo 11 – CP 269
CH-6802 Monteceneri

Sede principale:
Via Cantonale 109
CH-6537 Grono GR

T. +41 91 935 99 00
info@gallipartners.ch
www.gallipartners.ch

INDICE

1. CARTINE

Cartina 1:25000

Cartina Google Maps

2. ESTRATTI

Planimetria 1:500

Estratto registro fondiario

3. STIMA

Dati di base

Giudizio di valore

Valutazione quantitativa

Valore di reddito

Valutazione

4. FORMULARI

Ripartizione dei millesimi PPP

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

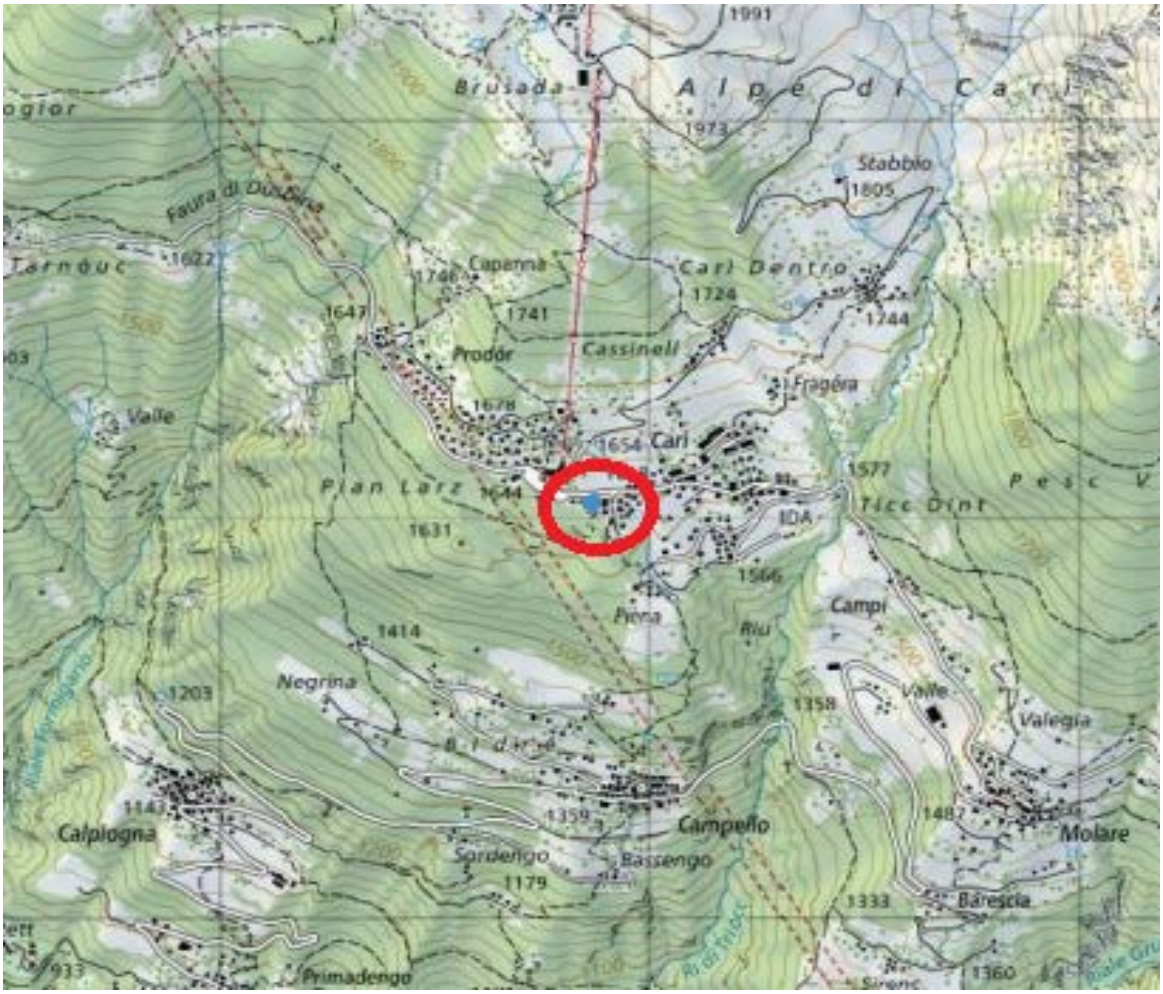
Esterno

Interno

1. CARTINE

Cartina 1:25000
Cartina Google Maps

CARTINA 1:25000



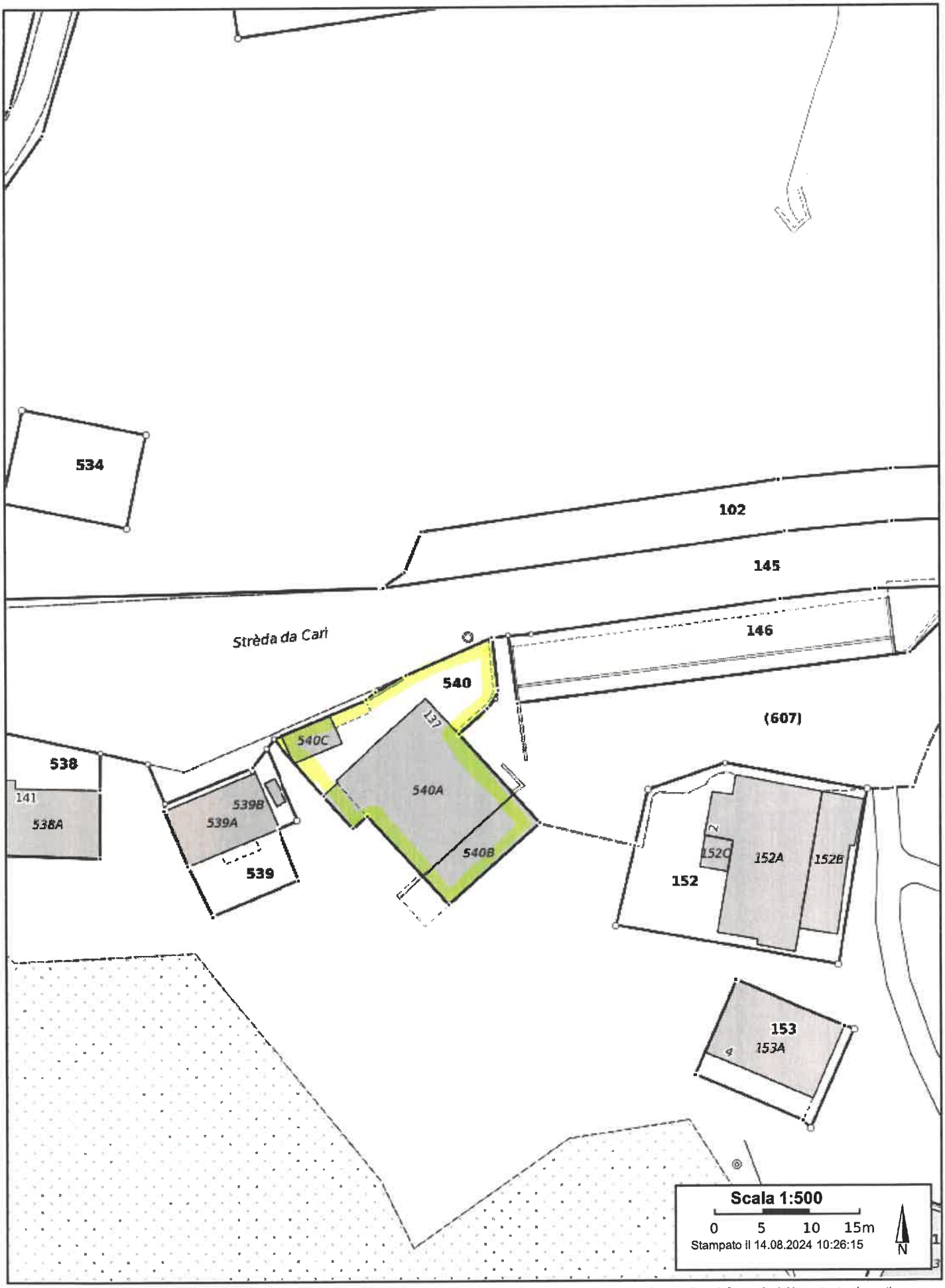
Carta nazionale della svizzera 1:25000

CARTINA GOOGLE MAPS

Estratto da www.google.ch/maps

2. ESTRATTI

Planimetria 1: 500
Estratto registro fondiario



Repubblica e Cantone Ticino

https://map.geo.ti.ch è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia swisstopo, https://www4.ti.ch/dt/sg/sai/ugeo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo

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

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Faido, 14.08.2024

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: **FAIDO-CAMPELLO**
Numero fondo: **540** **eGRID: CH408307140238**

Superficie totale: m² 358
Ubicazione: Cross
Numero piano: 4
Intavolazione nel SIFTI: 31.01.2003

COPERTURA DEL SUOLO

A	m²	180	EDIFICIO
B	m²	51	EDIFICIO
C	m²	17	EDIFICIO
NE	m²	110	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

COMUNE DI FAIDO
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 229/12.10.1999

SERVITU'
Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI
Nessun onere fondiario.

MENZIONI
Nessuna.

Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.

Ufficio stima
Stabile Patria
Viale Portone 12
6501 Bellinzona
telefono 091 814 18 71
091 814 18 73
fax 091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia

Bellinzona, 14.08.2024

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Modifica zona PR
Comune di Faido-Campello **Fondo 540**
Superficie totale m² 358

Valore globale di stima	**243'661.00 CHF**

Stima calcolata il 28.05.2019 15:59

Terreno

Descrizione	**Sedime (m²)**	**Stima (CHF)**
Terreno complementare	358	14'009.00

Edifici

Descrizione		**Sedime (m²)**	**Stima (CHF)**
AB	Edificio abitativo	231	228'564.00
C	Edificio accessorio	17	1'088.00
Z	Edificio accessorio	6	Solo sedime

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.

3. STIMA

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

Modulo di stima per uno stabile commerciale

DATI DI BASE			
		Datore dell'ordine	UTC Faido arch. Corrado Celio 6746 Faido Lavorgo
		Indirizzo, telefono	Via Petronilla 47 091 290 84 20 utc@faido.ch
Descrizione:	Ostello casa Alpina	Perito	Ivan Galli impr.costr.dipl.fed. Galli Partners Consulting SA
Numero perizia	STIMA 24.264 - 3	Indirizzo, telefono	Via Lischedo 11 CH 6802 Rivera 091 935 99 00

Via / N°:	Centro Paese	Zona:	Zona Residenziale AP - EP	
NPA / Località:	Cross	Dimensione fondo 1 (m2):	358 m2 Descrizione: ...	
Tipo d'immobile:	Colonia ostello	Dimensione fondo 2 (m2):	0 m2 Descrizione: ...	
		Dimensione fondo 3 (m2):	0 m2 Descrizione: ...	
		Suddivisione interna:	Vedi piani allegati	
Proprietario / Cliente:	Comune di Faido Campello			
Indirizzo:	c/o UTC Faido			
NPA / Località:	6760 Faido			
Registro fondiario:	Definitivo Faido Campello	Anno di costruzione imm.:		1950
Particella no.:	540	Ultimo imp. rinnovamento:	Diversi nel tempo	2000
PPP no.:				
Particella diritto di sup.:		Ultima stima:		
Scopi della stima:	**acquisto / vendita**	Assicurazione immobiliare:	Non fornita	
		Stima ufficiale:	Fr. 243'661.-	28.05.2019

Basi:

Estratto del registro fondiario con testo integrale (data)	☑	Registro Fondiario Faido	14.8.2024
Regolamento edilizio / piano regolatore (data)	☑	UTC Lavorgo	14.8.2024
Estratto di mappa/piano geometrico	☑	Mapp.Geo TI	14.8.2024
Certificato dell'assicurazione immobiliare	☐	Non fornita	
Specchietto degli inquilini / distinta affitti (data)	☐	Affittata a società ed enti vari	
Piani	☑		23.8.2004
Fotografie	☑	Ivan Galli Galli Partners Cons. SA	16.8.2024
Catasto dei siti contaminati	☑	Nessun inquinamento	
Atto costitutivo del diritto di superficie	☐		
Regolamento della proprietà per piani	☐		
Informazioni (autorità, per es. ufficio tecnico)	☑		16.8.2024
Sopralluogo	☑	Ivan Galli Galli Partners Cons. SA	16.8.2024
	☐		
	☐		
	☐		

Valore comm. al:	**6 settembre 2024**	**CHF**	**720’000**

Modulo di stima per uno stabile commerciale

GIUDIZIO DI VALORE

1 **molto buono** | 2 **buono** | 3 **medio** | 4 **mediocre** | 5 **pessimo**

Qualità dell'ubicazione del comune Distanza dalla più vicina grande città, collegamento con mezzi pubblici, prestigio del luogo, intensità economica, infrastrutture pubbliche	3	Comune della media Leventina sulla dorsale del San Gottardo, con ca 3000 a ca 750 m slm ed ha 11 frazioni degli ex comuni ora fusionati. Dispone di stazione ferroviaria e di uscita autostradale, con intensità economica media con tutte le ifrastrutture pubbliche e private.
Qualità dell'ubicazione nel comune Attrattiva del quartiere, accesso all'autostrada, treno, accesso (bus, auto), vicinanza a negozi, parcheggi, effetto pubblicitario	2	Zona turistica a ca 1650 m. slm, a ca 10 km dal centro di Faido, con impianti per la pratica dello sci ed escursioni invernali ed estivi. Locali adibiti ad esercizio pubblico per la mescita e la ristorazione, nel centro del villaggio in un cmplesso di appartamenti secondari e primari in PPP.
Contesto residenziale / infrastruttura Subalterni nell'area esterna, parcheggi, infrastrutture comuni	3	Praticamente con un solo posteggio proprio per lo scarico e carico, con tamti posteggi pubblici nelle immediate vicinanze.
Qualità dei locali Estetica e struttura dell'immobile, flessibilità, finiture interne, possibilità di ripartire lo spazio (ev. diversi locatari, entrate separate), ascensori, ecc.	3	Distribuita su tre piani abitabili, con al piano terreno sale pranzo, riunioni, cucia e servizi, ai due piani superiori camere con letti a castelli e servizi comuni. Il piano cantina adibito in parte a magazzino del comune, cantine , locali tecnici, garages e magazzini disponibili.
Mix di utilizzo Quote di superficie per scopi produttivi/commerciali, quote uffici o abitazioni	2	Usata solo a scopo di ostello.
Possibilità di affitto e di vendita Domanda / offerta, valutazione del mercato a medio e lungo termine, superfici sfitte	3	L'affitto può essere potenziato nel contesto dell'intero comparto turistico, la vendita è problematica.
Qualità della costruzione Costruzione leggera/massiccia, qualità dei materiali da costruzione, tipo/qualità dell'impianto di riscaldamento, modernità delle installazioni.	3	Costruzione massiccia conmurature in sassi, solette refabbricate e in legno,tetto a falde con serramenti in legno con vetrature doppie, riscaldamento centrale funzionante ad olio leggero, istallazioni funzionanti. Isolazione , tank nafta esterno interrato
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.	3	Allacciamenti normaliatti alla distinazione dello stabile, senza particolari specialità.
Stato della costruzione Sostanza edificata e difetti evidenti, fabbisogno di rinnovamento, grado di manutenzione	3	La costruzione si trova in buono stato respetto la vetustà della stessa.
Grado di manutenzione / Categoria di età Rinnovamento imminente	2	Per il momento non sono visibili interventi urgenti di manutenzione da fare tranne quelli di ordinaria amministrazione.
Numero di piani	4	tre abitabili
Numero di ascensori	0	
Servitù / annotazioni e menzioni	☑ sì ☐ no	Norme PR; oneri e diritti come a estratto del registro fondiario del 14.08.2024 del Distretto di Faido, allegato.
Rischi ecologici (p.es. siti contaminati, materiale edile inquinato, amianto, ecc.)	☐ sì ☑ no	Nessuno rilevato durante il sopralluogo e particella non iscritta nel catasto cantonale quale sito inquinato o potenzialmente tale (si consiglia la verifica amianto).
Potenziale in caso di diritto di superficie risp. uso alternativo? (p. es. ampliamento del tetto, ecc.)	☑ sì ☐ no	Conversione in abitativo primario

Valutazione complessiva 3 (Nota generale)

Casa uso ostello per giovani e comitive di proprietà comunale che viene affittato sia 'estate che d'inverno ed è sussidiario alla zona degli impianti turistici

Modulo di stima per uno stabile commerciale

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

1. In genere	**Ostello Gioventù**	**a.)**	**...**	**b.)**	**...**	**c.)**	
1.1. Tasso di capit. (in %)		**%**		**%**		**%**	*Valori indicativi / suggerimenti*
a.) Tasso di base		3.00		0.00		0.00	
b.) Supplementi/deduzioni macrolocal.		1.25		0.00		0.00	
c.) Supplementi/deduzioni microlocal.		0.20		0.00		0.00	

d.) Supplementi: dettaglio

	Costi CHF		**Costi CHF**		**Costi CHF**	
* - Costi di gestione	3'825	0.58	0	0.00	0	0.00
* - Spese manuten.	5'100	0.78	0	0.00	0	0.00
* - Costi amministr. *	2'040	0.31	0	0.00	0	0.00
* - Rischio locativo	1'020	0.16	0	0.00	0	0.00
- Accantonamenti	9'793	1.49	0	0.00	0	0.00
Totale supplementi:	**21'778**	**3.32**	**0**	**0.00**	**0**	**0.00**
* **Per calc.dir. sup. e del valore attuale**	**Totale a.) Costi CHF**		**Totale b.) Costi CHF**		**Totale c.) Costi CHF**	

Costi di gestione in % del valore locativo

Ostello	...	...
7.50%	0.00%	0.00%
10.00%	0.00%	0.00%
4.00%	0.00%	0.00%
2.00%	0.00%	0.00%
0.84%	Valore a nuovo im	1'164'800.00
Quota valore a nuovo imm.:		40%
Tasso d'interesse	Ciclo:	30 anni
3.00%	Accantonamento:	9'793

Totale tasso di capitalizzazione	**7.77**		**0.00**		**0.00**	

Motivazioni, osservazioni

1.2. Valore reddituale sulla base del
Valore locativo ☑
Reddito effettivo ☐
Presunto

1.3. Cubatura, norma utilizzata per m3 ☑ SIA 416
Calcolata sui piani forniti

2. Valore reale

a. Valore reale CCC		%	Unità pz/m2/m3	CHF/ pz/m2/m3	Quota (%)		CHF	CHF
0	**Terreno**							
	Terreno 1		358	300			107'400	
	Terreno 2		0				0	
	Terreno 3		0				0	
*	Totale terreni	(m2)	358	300	12%			107'400
1	**Lavori preliminari**				0 %			0
2	**Immobile**							
	Immobile 1		1'792	650			1'164'800	
							0	
							0	
	- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	36.00%				-	-419'328	745'472
	Immobile 2						0	
							0	
							0	
	- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	0.00%				-	0	0
	Immobile 3						0	
							0	
							0	
	- Deprezzamento per vetustà (obsolescenza)	0.00%				-	0	0
	Totale imm. valore costruzione nuova	(m3)	1'792				1'164'800	
	- Totale deprezzamento per vetustà					-	-419'328	
	Totale edifici valore corrente				80%			745'472
4	**Sistemazione esterna**							
	Immobile 1 e acccessori		1	35'000			35'000	
	Immobile 2						0	
	Immobile 3						0	
	- Deprezzamento per vetustà	25.00%				-	-8'750	
	Totale sistemazione esterna				3%			26'250
5	**Costi secondari**							
	Costi secondari 1-3	4.00%					47'992	
	Costi secondari 1-3 (Variante: Unità x CHF)	0.00%					0	
	Totale costi secondari				5%			47'992
Valore reale totale					100%			**927'100**
Quota di valore PPP / quota %o		0	/	1'000				
Valore reale secondo il totale della quota di valore								**0**
Calcolo del valore del terreno secondo la categoria di posizione (SVKG, SEK/SVIT):			CP:	1.30	=		CHF 308	

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

Modulo di stima per uno stabile commerciale

3. Valore di reddito

a. Valore di reddito	Numero unità	SU (m2) /unità	**Canone locativo effettivo**					**Canone locativo durevole**				Quota
Ostello			CHF/m2/p.a	CHF m. /unità	CHF m. /unità	CHF/m2/p.a	CHF p.a.	CHF/m2/p.a	CHF/m2/p.a	CHF m. /unità	CHF p.a.	%
Affitto presunto (considerato incasso annuo comunicatomi da Marco Manzolini)	1	425	120	4'250		0	51'000		120	4'250	51'000	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Garage sotterraneo, Box separati							0				0	
Carport							0				0	
Posteggi esterni							0				0	
./.. Sup. sfitte di base in %											0	
Totale p.a.	1	425	120	4'250	4'250	120	51'000	10	120	4'250	51'000	100%

Valore di reddito Ostello	Tasso di capitalizz.: 7.77 %	**656'700**	**100%**

b. Valore di reddito	Numero unità	SU (m2) /unità	**Canone locativo effettivo**					**Canone locativo durevole**				Quota
...			CHF/m2/p.a	CHF m. /unità	CHF m. /unità	CHF/m2/p.a	CHF p.a.	CHF/m2/p.a	CHF/m2/p.a	CHF m. /unità	CHF p.a.	%
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Garage sotterraneo, Box separati							0				0	
Carport							0				0	
Posteggi esterni							0				0	
./.. Sup. sfitte di base in %											0	
Totale p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%

Valore di reddito ...	Tasso di capitalizz.: 0.00 %	**0**	**0%**

Modulo di stima per uno stabile commerciale

VALUTAZIONE

Calcolo del valore commerciale

Valore reale totale	Ponderazione		**2** x valore reale	CHF	927'100
Valore di reddito total	Ponderazione		**1** x valore di reddito	CHF	299'644
Valore commerciale ponderato				**CHF**	**717'948**
Deduzioni (CHF)	(vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, ecc.)				
Manutenzione assolutamente necessaria		0		CHF	0
Diritto di abitazione/Diritto d'usufrutto		0	sec. allegato DA_DU	CHF	0
Minor introito temporaneo		0	sec. allegato VA	CHF	0
Altre deduzioni		0		CHF	0
Supplemento (CHF)					
Altri supplementi		0		CHF	0
Maggior introito temporaneo		0	sec. allegato VA	CHF	0
Valore commerciale				**CHF**	**717'948**

Valore commerciale con diritto di superficie		sec. allegato DS VR		**0**
Deduzioni (CHF)	(vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, ecc.)			
Manutenzione assolutamente necessaria	0		CHF	0
Diritto di abitazione/Diritto d'usufrutto	0	sec. allegato DA_DU	CHF	0
Minor introito temporaneo	0	sec. allegato VA	CHF	0
Altre deduzioni	0		CHF	0
Supplemento (CHF)				
Altri supplementi	0		CHF	0
Maggior introito temporaneo	0	sec. allegato VA	CHF	0
Valore commerciale con diritto di superficie (valore attualizzato)	**Valore commerciale con diritto di superficie**		**CHF**	**0**

Variante: Valore commerciale con valore attualizzato		sec. allegato VA	**CHF**	**0**
Deduzioni (CHF)	(vanno dedotti i diritti di abitazione, d'usufrutto, ecc.)			
Manutenzione assolutamente necessaria	0		CHF	0
Diritto di abitazione/Diritto d'usufrutto	0	sec. allegato DA_DU	CHF	0
Minor introito temporaneo	0	sec. allegato VA	CHF	0
Altre deduzioni	0		CHF	0
Supplemento (CHF)				
Altri supplementi	0		CHF	0
Maggior introito temporaneo	0	sec. allegato VA	CHF	0
Valore commerciale con valore attualizzato			**CHF**	**0**

Valore commerciale utilizzato	*Valore commerciale mediato*	**CHF**	**720'000**
Rendimento lordo			7.08%

Motivazioni

Ho considerato il valore metrico due volte e una volta il valore di reddito in quanto potrebbe essere più sfruttata.

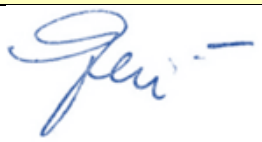
Osservazioni

Non avendo esaminato le strutture dell'opera esistente che risultano nascoste, coperte o inaccessibili (alla vista), non siamo in grado di confermare se queste parti risultino in buono stato, esenti da danni o difetti (vale in caso di strutture esistenti).
Inoltre, se non indicato diversamente ed in modo specifico, non abbiamo informazioni sulla eventuale presenza o concentrazione di elementi dannosi per la salute, quali Radon, amianto o altro. Si raccomanda pertanto in caso di compra-vendita di sottoporre ad ev. verifiche specifiche a specialisti dei vari settori.
Il valore di compra-vendita sottostà a regole di mercato anche rapidamente mutevoli e può pertanto differire da quanto calcolato.
La presente valutazione non tiene conto delle possibili ripercussioni sul mercato immobiliare causate dalla crisi Covid-19 in quanto mancano ancora dati attendibili. Se necessario, si consiglia un aggiornamento della stessa tra 3-6 mesi.

Valutazione eseguita conformemente agli Swiss Valuation Standards (SVS).
Vietata la riproduzione del presente documento senza l'autorizzazione dell'autore. Validità della perizia: 6 mesi.

Luogo: 6802 Monteceneri TI - 6537 Grono GR

Firma:



Data: 6 settembre 2024

Perito: Ivan Galli impr.costr.dipl.fed. Galli Partners Consulting S

Modulo di stima per uno stabile commerciale

3. Valore di reddito

c. Valore di reddito	Numero unità	SU (m2) /unità	**Canone locativo effettivo**					**Canone locativo durevole**				Quota
...			CHF/m2/p.a	CHF m. /unità	CHF m. /unità	CHF/m2/p.a	CHF p.a.	CHF/m2/p.a	CHF/m2/p.a	CHF m. /unità	CHF p.a.	%
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Garage sotterraneo, Box separati							0				0	
Carport							0				0	
Posteggi esterni							0				0	
./.. Sup. sfitte di base in %											0	
Totale p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Valore di reddito ...								Tasso di capitalizz.: 0.00 %			**0**	**0%**

Totale superficie utile		m2	425	
Prezzo medio m2 p.a.		**CHF**	**120**	
Valore locativo per anno (incl. altri utilizzi, incl. deduzioni)		CHF	51’000	100%
Reddito locativo effettivo per anno (incl. altri utilizzi, incl. deduzioni)		CHF	51’000	
Tasso medio di capitalizzazione			**7.77%**	
Valore di reddito		**CHF**	**656’700**	**100%**
./. accantonamenti maturati di 25 **anni dall'ultimo rinnovamento** Tasso d'interesse:	3.00%	**CHF**	**-357’056**	
accantonamenti annui:	9’793			
Valore di reddito totale		**CHF**	**299’644**	

Motivazioni, osservazioni

Modulo di stima per uno stabile commerciale

Categorie di posizione Uffici Artigianato Vendita

Quota utilizzo **1'000 / 1'000**

Principali criteri	**CP 1**	**CP 2**	**CP 3**	**CP 4**	**CP 5**	**CP 6**	**CP 7**	**CP 8**	**CP 9**	**CP 10**	**4.30** **CP**
A Ubicazione											**5.00**
Villaggio singolo, villaggio isolato	Isolato; al di fuori del villaggio	Dentro al villaggio									**5.00**
Villaggio, piccola località		Ai margini del villaggio	Strada principale	Centro, nucleo del villaggio							
Villaggio in una regione importante			Ai margini del villaggio	Nucleo del villaggio							
Grossa località, cittadina			Periferia	Strada principale	Centro della località						
Città di medie dimensioni				Sobborghi	Periferia urbana	Quartiere esterno	Nucleo urbano				
Grande città svizzera					Sobborghi	Periferia urbana	Quartiere esterno	Quartiere urbano	Centro città	Centro per affari e acquisti	
Località di vacanza			Località di vacanza più semplici		Località di vacanza di media categoria		Località di vacanza di prima categoria ed esclusive				
B Utilizzo											**5.50**
Zone di utilizzo	Al di fuori delle zone edificabili ordinarie		Zone miste industria/artigianato		Zone del terziario						
		Zona industriale		Zona artigianale		Zone miste uso abitativo/lavorativo		Zona nucleo			**6.00**
Grado di sfruttamento realizzabile	Cattivo sfruttamento	Basso sfruttamento (IS 0.2 0- 0.39)	Scarso sfrut. (IS 0.40 - 0.59)	Medio sfrut. (IS 0.60 – 0.79)	Sfrut. elevato (IS 0.80 – 0.99)	Sfruttamento molto elevato (IS 1.0 e oltre)					**5.00**
C Posizione commerciale											**4.00**
Idoneità vendita	Scarsa idoneità, scarsa attrattiva, cattiva posizione commerciale		Posiz. mediamente vantaggiosa, posiz. commerciale e di transito media		Buona idoneità, buona posizione di transito, posizione preferita per normali esercizi di vendita			Particolari vantaggi e sinergie, ottima posizione di transito, elevato potenziale potere d'acquisto/fatturato			**4.00**
Idoneità ufficio	Scarsa idoneità		Posizione mediamente idonea per uffici		Buona posizione per uffici, immobili a uso ufficio		Ottime posizioni per uffici; centri per affari e acquisti				**4.00**
Idoneità artigianato/produzione	Condizioni negative		Media idoneità per officine e attività produttive		Buona idoneità, buone condizioni fornitori/acquirenti, sufficienti "human-ressources"						**4.00**
Emissioni, inquinamento acustico	Condizioni conflittuali/di disturbo		Condizioni tollerabili		Nessuna condizione negativa, ordinanza sulla tutela ambientale rispettata						**4.00**
D Collegamenti											**4.00**
Viabilità	Accesso difficile		Normale allacciamento alla rete viaria		Viabilità particolarmente vantaggiosa						**4.00**
	Nessun mezzo di trasporto pubblico		Buoni collegamenti con mezzi di trasporto pubblico		Punti nodali del trasporto pubblico						
Collegamenti tecnici	Collegamenti tecnici insufficienti		Collegamenti tecnici normali, approvvi-gionamento e smaltimento garantiti		Ottimi collegamenti tecnici, riserve presenti						**4.00**
E Condizioni di mercato											**3.00**
Domanda e offerta per l'oggetto in questione	Nessuna domanda	Scarsa domanda; grande offerta		Condizioni di mercato equilibrate		Grande domanda; scarsa offerta		Domanda molto grande			**3.00**

Importanti indicazioni

Valutazione sempre concreta per l'oggetto in questione

Porre una sola nota per ciascun criterio principale

Categoria di posizione = media dei 5 criteri principali

Osservare differenze dalla tabella delle categorie di posizione „Industria“

Fonte:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esterno
Interno

ESTERNO

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

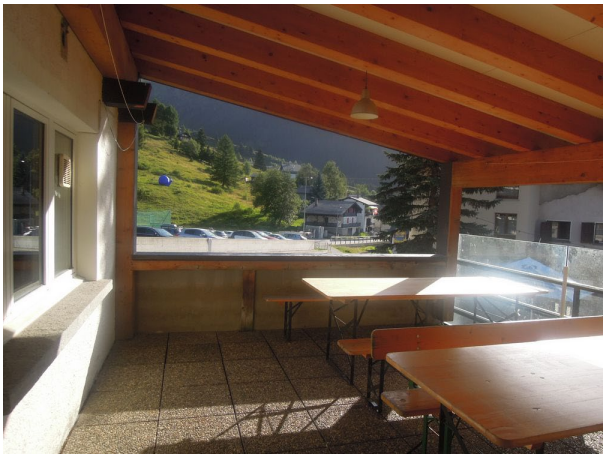


FOTO 6

FOTO 7

FOTO 8

FOTO 9

INTERNO

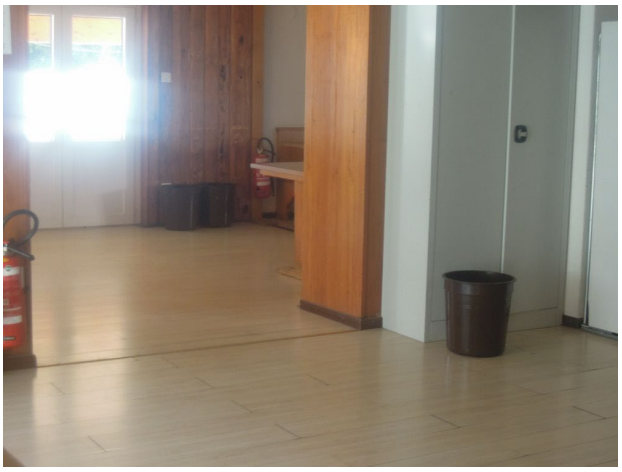


FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

FOTO 6

FOTO 7

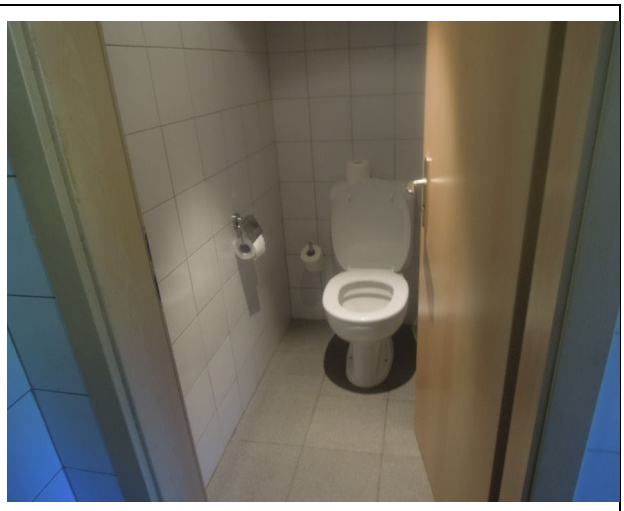


FOTO 8

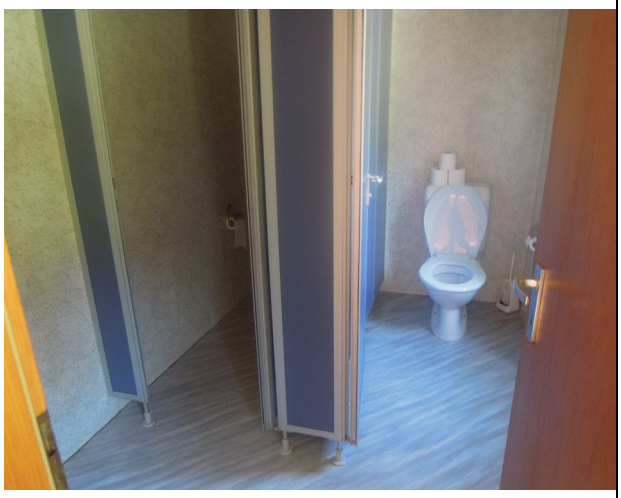


FOTO 9

FOTO 10

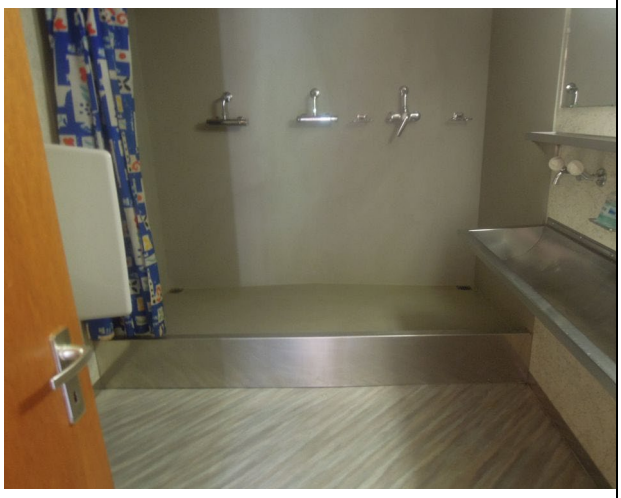


FOTO 11

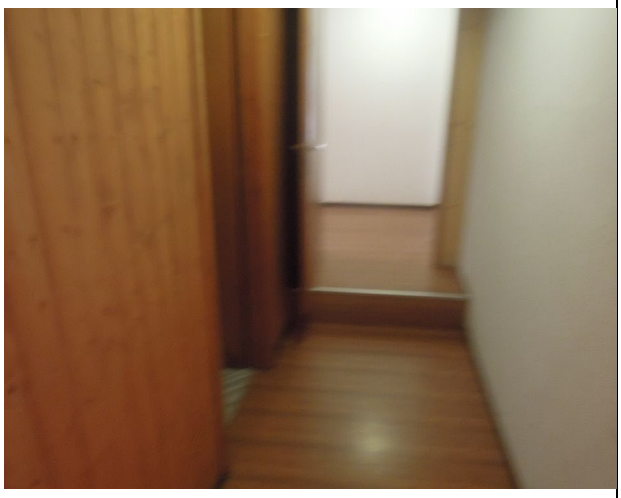


FOTO 12

FOTO 13

FOTO 14

FOTO 15

FOTO 16

FOTO 17

FOTO 18

FOTO 19

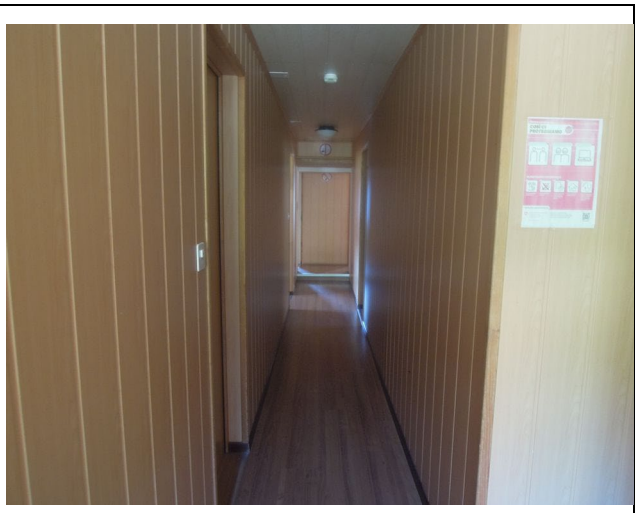


FOTO 20

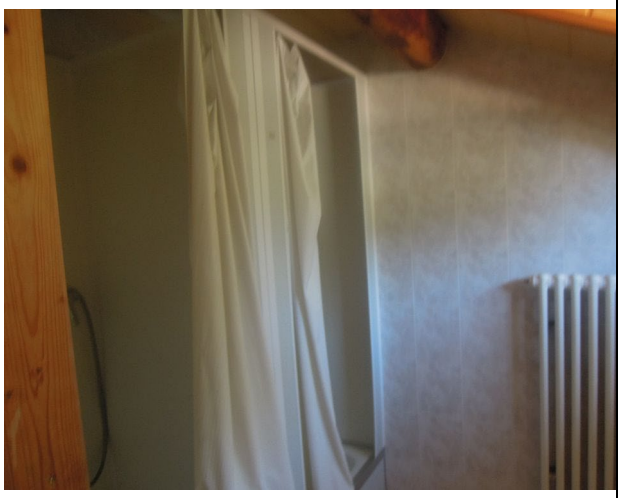


FOTO 21

FOTO 22

FOTO 23

FOTO 24

FOTO 25

FOTO 26

FOTO 27

FOTO 28

FOTO 29

FOTO 30

FOTO 31