Birolini Giovanni Perito Immobiliare strada regina 27 CH-6934 Bioggio e-mail: biro@ticino.com Tel: 079 956 15 53

P E R I Z I A

IMMOBILIARE

VALUTAZIONE AL : 14 gennaio 2025

COMUNE : TRESA

SEZIONE : MONTEGGIO

PARTICELLE No. : 1097 RFD

PROPRIETARI : Comune di Tresa

VALORE REALE : Fr. 600'000.00

allegati:
- planimetria misurazione ufficiale
- estratto piano regolatore
- calcolo valori + tassi ipotecari
- estratto ufficio registri
- documentazione fotografica

Bioggio, 16 gennaio 2025

1. PREMESSA

Come da mandato conferitomi dall'Arch. Signor Luigi Bulloni di Caslano, il quale incaricava il sottoscritto Perito, di allestire una perizia immobiliare per determinare il valore reale del fondo no. 1097 nel Comune di Tresa-Monteggio.

2. SITUAZIONE CATASTALE

A edificio	mq	145
B edificio	mq	27
NE superficie non edificata	mq	450
	mq	**622**

3. SERVITÙ

Nessuna servitù

4. ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario

5. MENZIONI

Nessuna

6. PIANO REGOLATORE COMUNALE

Zona : AP-EP

Osservazioni : vedi art. 61, norme di attuazione del piano regolatore

7. CONSIDERAZIONI GENERALI

Per stabilire il valore venale dell'immobile si devono tenere in considerazione diversi fattori che influiscono sul valore dell'oggetto da valutare e in particolare :

a) l'importanza della località in cui giace la proprietà da valutare, in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale, industriale e commerciale della regione e di ogni singola parte o quartiere o frazione o zona dove si trovano i fondi ;

b) i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, avvenute nella località negli ultimi anni ;

c) il valore di reddito accertato sulla scorta dei contratti di locazione esistenti in quanto corrispondenti alle pigioni in uso nelle località o nel quartiere per oggetti paragonabili;

d) il valore dei fabbricati in rapporto con le dimensioni, con il genere di costruzione e

sua maggiore o minore solidità e ricercatezza, con i comodi e con gli incomodi d'abitabilità o d'utilizzazione, con lo stato di conservazione;

e) le norme pianificatorie dettate dal Piano Regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado di urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidono sul valore venale;

f) di regola le valutazioni del valore venale sono tenute a rispondere unicamente a domande di carattere tecnico, pertanto il valore venale è composto dal valore del terreno e da quello dell'edificio compreso i costi secondari (si intendono tutti quei costi che non sono compresi, né nel calcolo cubico né nel prezzo unitario quali : allacciamenti, permessi, tasse, costi di finanziamento, sistemazione esterna ecc…)
Le questioni giuridiche sono di competenza dei giuristi.

Laddove è chiamata a esprimersi su questioni giuridiche (scelta del metodo, scenari, ecc.), la presente valutazione rimane entro i limiti della risposta alle questioni di natura tecnica e, inoltre, senza garanzia alcuna.

Aspetti fiscali non sono considerati nella valutazione (TUI, imposta federale diretta, AVS,..), prima di ogni attività di vendita si consiglia la consultazione di uno specialista del settore.

g) dal calcolo del valore a nuovo è da dedurre un appropriato deprezzamento per vetustà. Il deprezzamento dipende dalla vecchiaia dell'oggetto, come pure dello stato di manutenzione e della teorica durata dello stesso in base a Swiss Valuation Standard (SVS), Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband (SIV) e Schätzerhanbuch SVKG,SEK/SVIT.

Nel caso di edifici in cattivo stato che necessitano di grossi interventi di manutenzione, i costi dovuti a questi ultimi verranno considerati nel calcolo.

8. Criteri di valutazione particolari

8.1 VALORE REALE

FABBRICATI

- costi di costruzione (valore a nuovo)
- obsolenza (secondo Swiss Valuation Standard (SVS), Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband (SIV e Schätzerhandbuch SVKG,SEK/SVIT).
- valore attuale statistico-comparativo (apprezzamento del perito)
- cubatura secondo norme SIA 116

COSTI SECONDARI

- lavori preparatori
- opere esterne
- permessi, tasse, costi di finanziamento, ecc...

TERRENI

- confronto con prezzo d'acquisto
- statistico comparativo
- classi di situazione
- calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito
- calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita
- calcolo a partire dal reddito

8.2 VALORE DI REDDITO

- reddito accertato
- reddito presunto
- tasso di capitalizzazione

8.3 VALORE VENALE

- valore reale
- valore a reddito
- valore al mq
- fattore di ponderazione
- valore ponderato

9. Accertamenti e ricerca

- esperito sopralluogo
- esame atti a disposizione
- accertamenti (ricerca atti presso il Geometra detentore della mappa, Ufficio Cantonale di Statistica (Ustat), Ufficio Tecnico Comunale, Ufficio Cantonale Stima, Pianificazione per Piano Regolatore)

L'immobile viene valutato con un sopralluogo semplice. Le componenti edilizie non accessibili come condotte sottotraccia o i materiali rivestiti non vengono portati alla luce. Si presuppone che le loro condizioni corrispondono al normale utilizzo senza influssi dannosi esterni. Non vengono effettuati calcoli statici per gli elementi portanti. Si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza ulteriori indagini.

La presenza di Radon nel sottosuolo va verificato da specialisti del ramo. Il perito non ritiene di approfondire la tematica, ritenuta una questione di non sua competenza. Lo stesso dicasi per eventuale presenza di materiali di costruzione nocivi alla salute. Il perito consiglia di incaricare una ditta specializzata al fine di individuare e, se del caso, inventariare materiali sospetti.

10. DESCRIZIONE DEL FONDO

Ubicazione	:	in località Crocivaglio, in via Crocivaglio 63
Insediamento	:	zona caratterizzata da case d'abitazioni
Forma	:	irregolare
Confini	:	con altre proprietà private
Accessi	:	veicolare da strada comunale
Orientamento, Vista e insolazione	:	orientamento principale a sud, vista normale nei dintorni e buona insolazione
Immissioni	:	zona tranquilla
		Municipio a Ponte Tresa, Asilo e Scuole elementari a Castelrotto, scuole medie a Bedigliora.

11. CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

A edificio

11.1 Descrizione

Genere della costruzione	:	trattasi di una casa ultracentenaria di inizio '900 ristrutturata negli anni sessanta, poi normali lavori di manutenzione nel corso degli anni, in particolare nel 1993 rifacimento tetto, pavimenti, riscaldamento , condizionatore

11.2 Elementi costruttivi

Struttura portante	:	muratura in pietrame e mattoni
Struttura secondaria	:	muratura di mattoni di cotto intonacati

Solette	:	travatura in legno, assito e hurdis
Tetto	:	a 4 falde, struttura in legno, copertura in tegole a vista con canali di gronda e pluviali
Serramenti esterni	:	in legno con doppi vetri muniti di gelosie
Pavimenti	:	piastrelle e parchetto

11.3 Installazioni e arredamenti

Installazioni	:	acqua, corrente elettrica, telefono e fognatura allacciata alla rete comunale
Riscaldamento		produzione del calore mediante convettori elettrici
Stato di conservazione	:	normale
Genere delle finiture	:	semplici

11.4 Suddivisione interna

Piano Terreno	:	atrio, archivio UTC, sala consiglio comunale servizi
Primo Piano	:	atrio-scale, sportello, ufficio segretario, sala municipio, cancelleria

B edificio

11.5 Descrizione

Genere della costruzione	:	trattasi di un rustico di vecchia data

11.6 Elementi costruttivi

Struttura portante	:	muratura in pietrame e mattoni
Struttura secondaria	:	muratura di mattoni di cotto intonacati
Solette	:	betoncino
Tetto	:	a 2 falde, struttura in legno, copertura in tegole a vista con canali di gronda e pluviali
Serramenti esterni	:	in legno
Pavimenti	:	legno

11.7 Installazioni e arredamenti

Installazioni : nessuna installazione

Stato di conservazione : carente

11.8 Suddivisione interna

Piano Terreno : rustico uso ripostiglio

CALCOLO DEI VALORI

Per la determinazione del valore venale il perito ritiene di applicare con le dovute verifiche, il metodo "tradizionale" che consiste nella ponderazione del valore reale con il valore a reddito.

12. VALORE REALE

Il valore reale si compone del valore dei fabbricati principali e accessori, dei costi secondari, della sistemazione esterna e del valore del terreno.

12.1 Fabbricati

Le cubature degli edifici sono state determinate sulla base del piano catastale in nostro possesso e dalle misurazioni eseguite in luogo, secondo quanto stabilito dalla norma SIA 116.

Il valore reale degli edifici, viene di regola ricavato, valutando il valore cubi metrico a nuovo, deducendo la vetustà in base a Swiss Valuation Standard (SVS), Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband (SIV) e Schätzerhanbuch SVKG,SEK/SVIT.

Il valore cubi metrico unitario tiene conto delle caratteristiche dell'immobile, della qualità delle opere strutturali e delle finiture, degli impianti, del carattere architettonico e della funzionalità dello stesso.

Il perito in sede di sopralluogo ha attentamente esaminato la situazione reale degli edifici tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e determinanti per la valutazione, e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore cubi metrico a nuovo e la vetustà.

12.2 Costi secondari e sistemazione esterna

Sotto questa voce s'intendono tutti quei costi che non sono compresi nei fabbricati, tra i quali i lavori preparatori, i permessi, le tasse, i costi di finanziamento, le opere esterne (allacciamenti, muri di sostegno, accessi, piazzali, giardino) ed ecc.

Il perito in sede di sopralluogo ha attentamente esaminato la situazione dei costi secondari e di sistemazione esterna, tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e determinanti per la valutazione, e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore di tali costi.

12.3 Sedimi e terreni

Il valore del terreno è di regola determinato sulla parità del prezzo di acquisto e sul confronto delle compravendite con terreni aventi le medesime caratteristiche. Se questi criteri non possono essere utilizzati si può procedere con il metodo delle classi di situazione, con il calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito, con il calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita e con il calcolo a partire dal reddito.
Il perito ha attentamente esaminato la situazione pianificatoria dettata dal Piano Regolatore, ritiene che per determinare il valore del terreno si debbano adottare:

- il criterio sulla parità del prezzo di acquisto
- il criterio del confronto delle compravendite

Nel caso specifico per determinare il valore dei terreni in zona AP- EP, è importante chiarire il contesto e la definizione di queste zone, il riferimento è l'anno in cui è stato approvato il piano regolatore comunale da parte del Consiglio di Stato, per cui di regola il valore del terreno è riferito all'anno dell'iscrizione del vincolo.

Essendo l'anno del vincolo il 1973, il valore del terreno è di fr. 50.00 al mq.

13. REDDITO

Il reddito è di regola determinato sulla parità del reddito percepito e sulla scorta dei contratti di locazione esistenti in quanto corrispondenti alle pigioni in uso nelle località o nel quartiere per oggetti paragonabili. Se questi criteri non possono essere utilizzati si può procedere con il calcolo alla rovescia a partire dal valore venale.

Il perito ha attentamente esaminato la situazione e ritiene che per determinare il reddito si debbano adottare:

- il criterio sulla parità del reddito percepito
- il criterio del confronto dei contratti d'affitto esistenti per oggetti paragonabili
- Il criterio del calcolo alla rovescia a partire dal valore venale

Nel caso concreto si è optato per la parità del reddito percepito e del confronto dei contratti d'affitto esistenti per oggetti paragonabili.

14. VALORE DI REDDITO

Il valore a reddito corrisponde al reddito annuale capitalizzato. Il tasso di capitalizzazione si compone del tasso ipotecario aumentato di tassi aggiuntivi a seconda del genere della costruzione.

15. VALORE VENALE

Il valore venale corrisponde al prezzo di vendita che si può ottenere normalmente in una libera contrattazione di compravendita.

Di principio si determina il valore venale sulla base del valore reale e del valore di reddito.

La ponderazione del valore reale con il valore a reddito cambia, a seconda del genere della costruzione, caratteristica dell'immobile, del volume, richiesta, ecc.

In funzione della situazione economica lo stesso può basarsi sul solo valore reale o viceversa solo sul valore di reddito.

CALCOLO DEI VALORI

16 VALORE REALE

16.1 Fabbricati

sub.: A
Cubatura: mc 1'254
Valutazione:

mc	1'254	x	Fr./mc	400	Fr.	501'600.00

sub.: B
Cubatura: mc 156
Valutazione:

mc	156	x	Fr./mc	145	Fr.	22'620.00

16.2 Costi secondari e sistemazione esterna Fr. 50'000.00

16.3 Terreno

mq	622	x	Fr./mq	50	Fr.	31'100.00

TOTALE VALORE REALE **Fr. 605'320.00**

17. REDDITI

Fr. 1'750 x mesi 12 Fr. 21'000

18. VALORE DI REDDITO

Tasso di capitalizzazione: 3.97%

Fr. 21'000 / 3.97% Fr. 528'967.30

19. VALORE VENALE PONDERATO

$$\frac{\text{Fr. } 528'967 \times 0.1 + \text{Fr. } 605'320}{1.1}$$ Fr. 598'378.80

VALORE TOTALE **Fr. 598'378.80**

arrotondato **Fr 600'000.00**

Conclusione

Il sottoscritto dichiara :

- Di aver personalmente visitato il bene immobile descritto nella presente perizia, bene situato a Tresa Monteggio, il giorno di riferimento della perizia è il 14.01.2025, per quanto è stato possibile vedere non sono state riscontrate circostante straordinarie.
  I valori calcolati hanno validità fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore immobiliare non subiscono modifiche rilevanti, essi non hanno alcun effetto giuridicamente vincolante.

- I valori calcolati hanno validità per un normale periodo e fino a che circostanze reali, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore non subiscono modifiche.

- Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia.

- Di non aver alcun interesse, passato, presente o futuro, diretto o indiretto, nei beni e nell'utilizzo di questa perizia.

- Che l'utilizzo della presente perizia non è in alcun modo dipendente da qualsiasi compenso derivante dalle conclusioni della perizia stessa, con qualsiasi importo espresso o implicito.

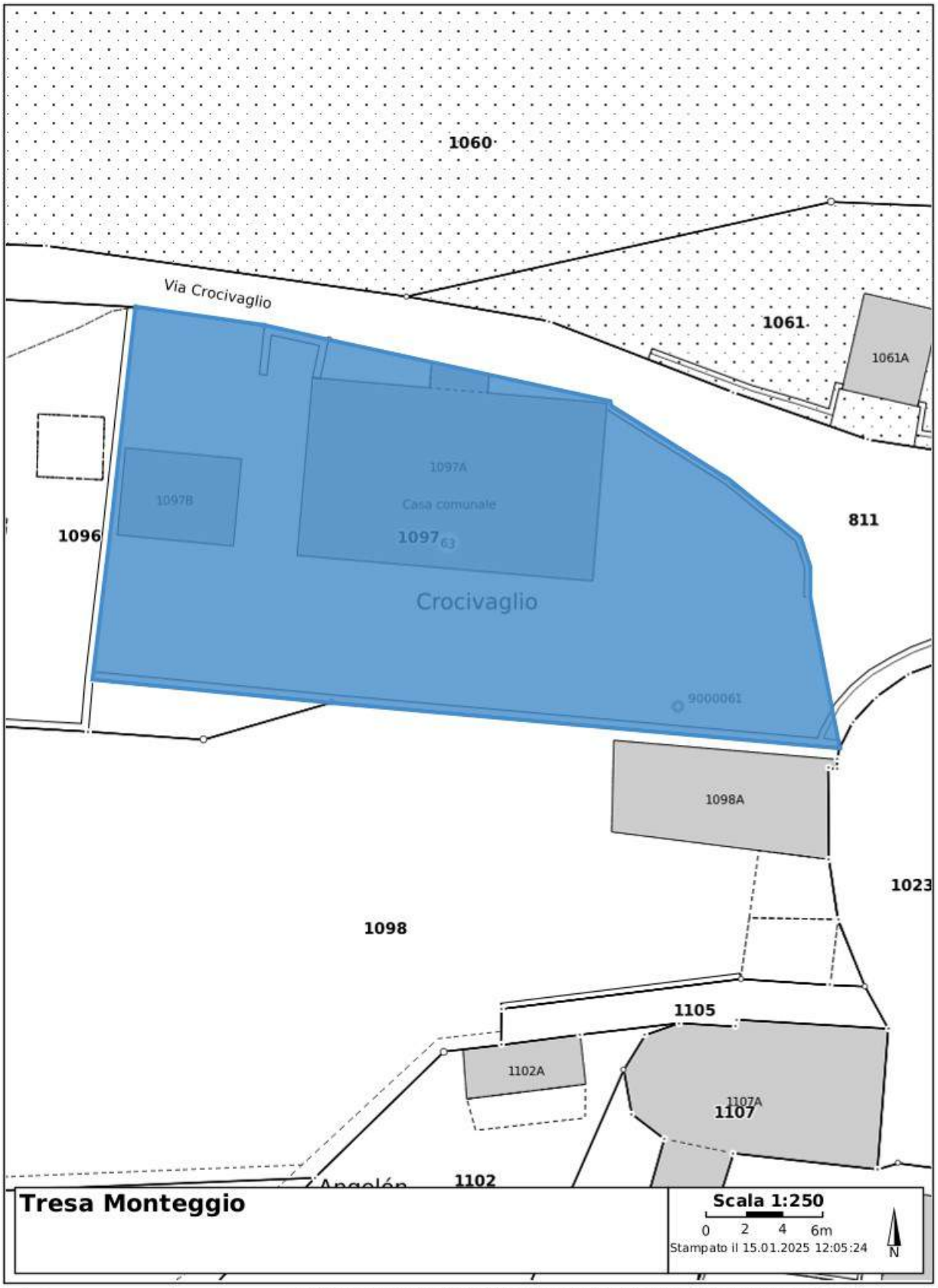
- Che, per quanto sia possibile sapere, tutte le dichiarazioni ed opinioni contenute nella presente perizia sono corrette.

- Ed infine, che questa perizia è stata allestita conformemente alle regole professionali in vigore; e di aver svolto con diligenza e cura l'incarico e che il valore finale è stato stabilito secondo scienza e coscienza.

Restando a vostra disposizione per eventuali ragguagli in merito, ringraziando per la fiducia accordatami, distintamente saluto.

Con la massima stima
Birolini Giovanni

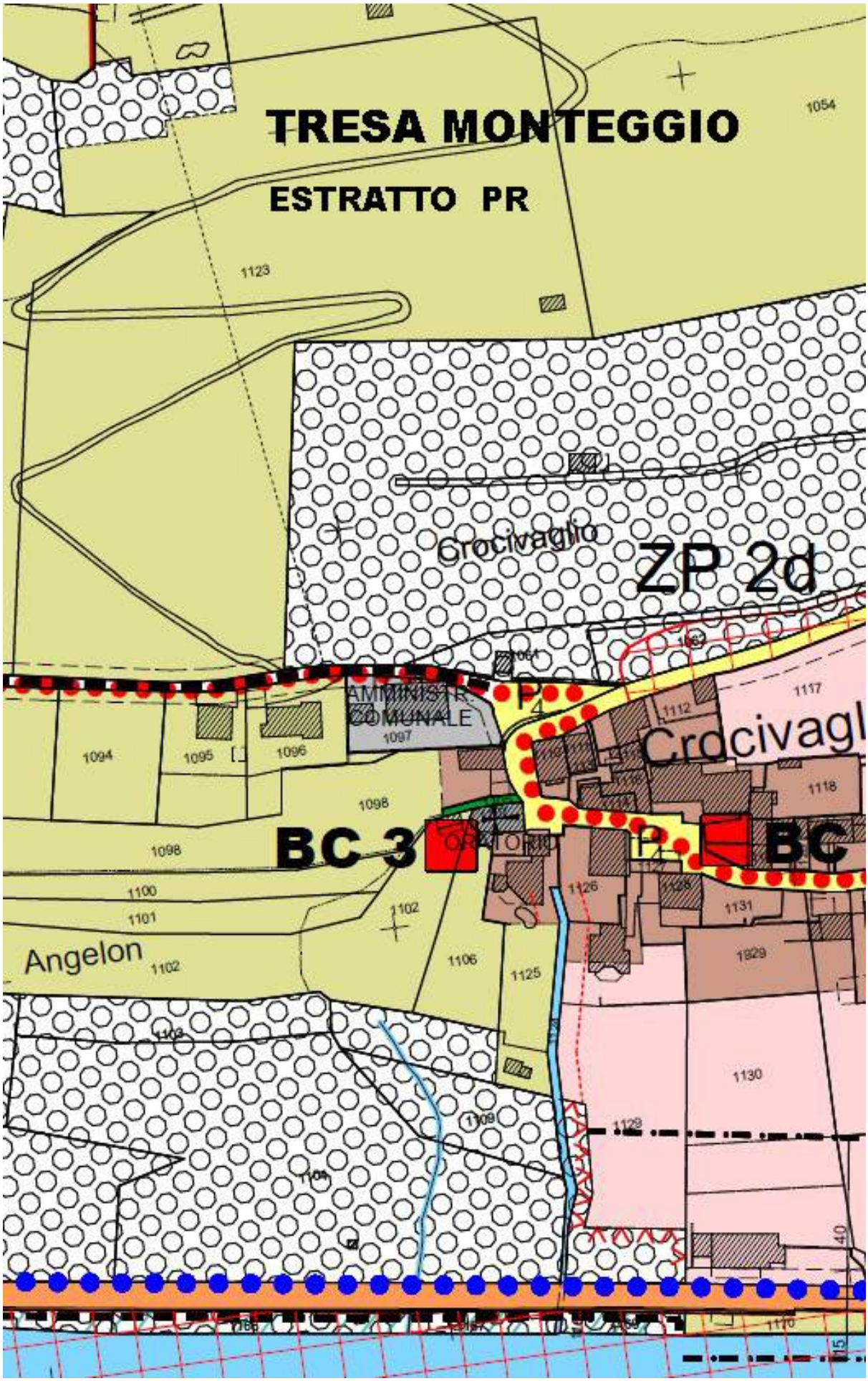
Perito immobiliare



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

1/1


TRESA MONTEGGIO
ESTRATTO PR
Crocivaglio
ZP 2d
AMMINISTR.
COMUNALE
P
Crocivagl
BC 3
BC
Angelon
1054
1123
1094
1095
1096
1097
1098
1100
1101
1102
1106
1125
1126
1128
1129
1130
1131
1112
1117
1118
1829

CALCOLO VALORI

1 VALORE REALE

1.1 fabbricati

abitazione SUB **A**

CUBATURA

piano	superficie					altezze						altezza totale	cubatura
PT	145	3.33	0.30	0	0	0	0	0	0	0	0	3.63	526.35
1P	145	2.77	0.25	0	0	0	0	0	0	0	0	3.02	437.90
supp. tetto	145	1.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	1.00	145.00
supp. PT	145	1.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	1.00	145.00
													1254.25

valore medio a nuovo	540	vetustà	25%	valore attuale	405.00	

valutazione	mc	1'254	X	fr/mc	400	=	fr.	501'600

rustico SUB **B**

CUBATURA

piano	superficie					altezze						altezza totale	cubatura
PT	27	3.80	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	3.80	102.60
supp. tetto	27	1.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	1.00	27.00
supp. PT	27	1.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	1.00	27.00
													156.60

valore medio a nuovo	280	vetustà	48%	valore attuale	145.60	

valutazione	mc	156	X	fr/mc	145	=	fr.	22'620

Birolini Giovanni Perito Immobiliare strada regina 27 CH-6934 Bioggio e-mail: biro@ticino.com Tel: 079 956 15 53

	totale fabbricati									**fr.**	**524'220**
1.2	**Costi secondari e sistemazione esterna**					**10 %**				**fr.**	**50'000**
1.3	**Sedimi e terreni**										
	valutazione	mq	622	X	fr./mq	50	=	fr.	31'100		
	Totale terreni									**fr.**	**31'100**
	Totale valore reale									**fr.**	**605'320**

2 Reddito

Descrizione		superficie	X	coef.		superficie netta	X	valore unitario	=		
PT	mq	145	X	0.8	=	116.00	X	90	=	fr.	10'440
1P	mq	145	X	0.8	=	116.00	X	90	=	fr.	10'440
	SUL	290.00			SUN	232.00					20'880
Posteggi esterni		no. 4	x	fr. 80.00					=	fr.	320

totale reddito					fr.	21'200
reddito considerato	1750	x	12		**fr.**	**21'000**

3 Valore di reddito

tasso ipotecario	aggiuntivi			tasso capitalizzazione		
2.67	0.4	0.5	0.4	**3.97**	**fr.**	**528'967**

4 Valore venale

4.1 Valore ponderato

fattore di ponderazione 0.1

605'320	+	528'967	x	0.1
valore metrico	1.1	valore reddito		

fr. 598'379

Valore totale **fr. 598'379**

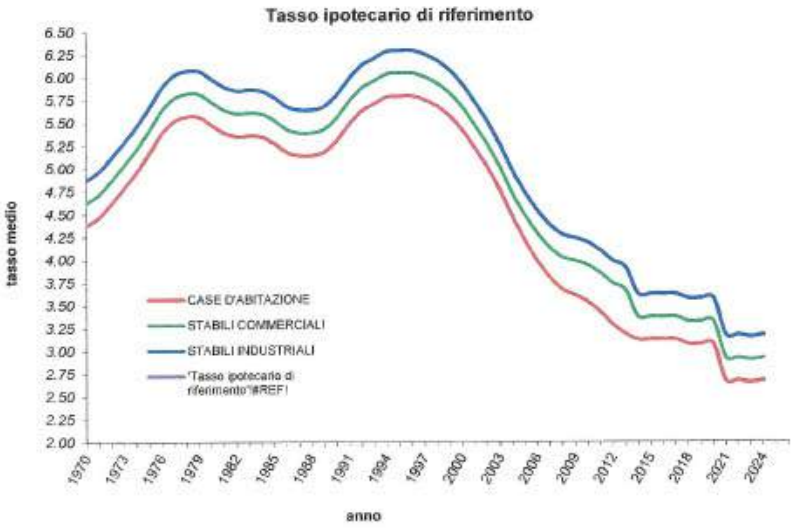
Arrotondato **fr. 600'000**

Birolini Giovanni Perito Immobiliare strada regina 27 CH-6934 Bioggio e-mail: biro@ticino.com Tel: 079 956 15 53

Birolini Giovanni Perito Immobiliare strada regina 27 CH-6934 Bioggio e-mail: biro@ticino.com Tel: 079 956 15 53

Riferimento Banca Stato

	CASE D'ABITAZIONE	STABILI COMMERCIALI	STABILI INDUSTRIALI
1970	4.37	4.62	4.87
1971	4.47	4.72	4.97
1972	4.62	4.87	5.12
1973	4.79	5.04	5.29
1974	4.96	5.21	5.46
1975	5.16	5.41	5.66
1976	5.38	5.63	5.88
1977	5.52	5.77	6.02
1978	5.57	5.82	6.07
1979	5.57	5.82	6.07
1980	5.48	5.73	5.98
1981	5.40	5.65	5.90
1982	5.35	5.60	5.85
1983	5.36	5.61	5.86
1984	5.35	5.60	5.85
1985	5.28	5.53	5.78
1986	5.18	5.43	5.68
1987	5.14	5.39	5.64
1988	5.14	5.39	5.64
1989	5.18	5.43	5.68
1990	5.31	5.56	5.81
1991	5.49	5.74	5.99
1992	5.63	5.88	6.13
1993	5.71	5.96	6.21
1994	5.78	6.03	6.28
1995	5.79	6.04	6.29
1996	5.79	6.04	6.29
1997	5.75	6.00	6.25
1998	5.68	5.93	6.18
1999	5.57	5.82	6.07
2000	5.42	5.67	5.92
2001	5.22	5.47	5.72
2002	5.01	5.26	5.51
2003	4.76	5.01	5.26
2004	4.46	4.72	4.97
2005	4.20	4.48	4.73
2006	3.98	4.28	4.53
2007	3.80	4.12	4.37
2008	3.67	4.02	4.27
2009	3.61	3.98	4.23
2010	3.53	3.94	4.19
2011	3.42	3.85	4.10
2012	3.28	3.74	3.99
2013	3.18	3.66	3.91
2014	3.12	3.37	3.62
2015	3.12	3.37	3.62
2016	3.12	3.37	3.62
2017	3.12	3.37	3.62
2018	3.07	3.32	3.57
2019	3.07	3.32	3.57
2020	3.07	3.32	3.57



	CASE D'ABITAZIONE	STABILI COMMERCIALI	STABILI INDUSTRIALI
2021	2.67	2.92	3.17
2022	2.67	2.92	3.17
2023	2.65	2.90	3.15
2024	2.67	2.92	3.17

18.01.2024

Ufficio Registri di Lugano
Registro fondiario definitivo
Via Bossi 2a
6900 Lugano
telefono 091 815 53 71
fax 091 815 55 88

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Lugano, 14.01.2025

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: **TRESA-MONTEGGIO**
Numero fondo: **1097** **eGRID: CH709607110279**

Superficie totale: m² 622
Ubicazione: Crocivaglio
Numero piano: 14
Intavolazione nel SIFTI: 03.05.2004

COPERTURA DEL SUOLO

A	m²	145	EDIFICIO
B	m²	27	EDIFICIO
NE	m²	450	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

COMUNE DI TRESA
Modo di acquisto
ACCERTAMENTO VM, RD 165/29.09.1983
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 7614/13.04.2018

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.

Consultazione di martedì 14 gennaio 2025, ore 15:25

Michele Conti, Tresa

CASA COMUNALE

CASA COMUNALE

CASA COMUNALE