

Valutazione immobiliare



Tipo di immobile

Terreno edificabile in zona R3

Scenario: cambio di piano regolatore da AP/EP a zona R3, deduzione superficie per piazza di giro, demolizione vecchio subalterno acquedotto, sconto per attesa di due anni.

Particella numero 210, Via Pezza, CH-6988 Tresa-Ponte Tresa.

Numero di valutazione 17.689

Proprietario

Comune di Tresa

Cliente

Municipio di Tresa, Via Lugano 23, CH-6988 Tresa-Ponte Tresa

Datore dell'ordine

Municipio di Tresa, Via Lugano 23, CH-6988 Tresa-Ponte Tresa

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Riassunto	3
Dati immobile	5
Mandato	6
Basi per la valutazione	8
Posizione macro	10
Posizione micro	12
Terreno	14
Oggetto	17
Vendibilità/Mercato	18
Altri dati statistici/Benchmark	19
Valore del terreno	20
Redditi	21
Costi di esercizio	22
Deprezzamenti	23
Valore di reddito	24
Valore di mercato	26
Documentazione fotografica	27
Commenti valutazione	29
Commenti generali	32
Definizione delle superfici	34
Radon	35
Rischio ecologico	36
Catasto fonico	37
Dati di riferimento	38
Glossario	39
Allegati	40

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Osservazione al valore di mercato

Il presente valore di mercato è stato definito sulla base dello Standard di Valutazione Svizzero (SVS), 3. edizione rivista ampliata e il contenuto della presente valutazione immobiliare corrisponde ai requisiti minimi dello standard e della norma ISO 17024. La definizione del valore di mercato viene citata sotto il capitolo delle osservazioni. La presente valutazione viene svolta con i contenuti minimi richiesti dallo standard SVS. Inoltre fanno stato la SIA 416 (volumi e superfici) e la d-0165 indici nel management immobiliare.

Vengono inoltre considerati i requisiti minimi della RICS Red Book edizione 2017 e dove possibile le linee guide dello standard internazionale di valutazione immobiliare (IVS), pubblicate da parte del International Valuation Standard Council (IVSC).

Dove risulta possibile, si elaborano valutazioni immobiliari di regola dapprima con il metodo comparativo CHF/SP (1. livello IVS) e comparato con il benchmark (2. livello IVS). Dopodiché si procede con i metodi di calcolo raccomandati da SVS, come il metodo di reddito (uso proprio), metodo costi di riproduzione e terreni con la classe di posizione (3. livello IVS).

Si invita la nostra rispettabile clientela ad osservare la pagina "commenti", in particolare per quanto concerne oggi giorno la differenza tra valore e prezzo, così come descritto nello SVS 3. edizione del 2017 al punto 4.1.3. Dovuto all'attuale situazione di bassissimo costo capitale terzi e la pressione da parte degli investitori istituzionali, possono subentrare condizioni particolari di mercato che fanno differire in taluni casi in modo sensibile la differenza tra valore e prezzo.

Disclaimer:

Nel prossimo futuro sarà molto importante monitorare l'evoluzione dei prezzi, in quanto le attuali guerre in atto, potrebbero avere delle ripercussioni a livello economico generale e quindi di riflesso potrebbero avere ripercussioni anche nel settore immobiliare. Al momento, definire quanto e cosa comporterà questo scenario, risulta impossibile. Tenendo in debita considerazione quanto sopra esposto, anche il valore espresso nella presente valutazione è suscettibile di una possibile variazione di mercato che esula dalla consueta tolleranza nei valori e che al momento non risulta quantificabile.

>>> nello scenario qui presente, definito con il mandante, il bene comunale, oggetto della presenta valutazione immobiliare, viene liberato immediatamente da parte del consiglio comunale per la vendita sul mercato libero senza vincolo alcuno. Così viene definito anche subito il cambio della zona PR alla zona R3.

Valore di mercato

360'000 CHF

Riassunto

Localizzazione

La particella 210 di Ponte Tresa si trova in Via Pezza. Il quartiere presenta edificazioni di carattere prettamente abitativo. Il fondo si trova inserito in un terreno con pendenza che segue la Via Salita Rocchetta. La particella oltre che con la strada comunale (Via Pezza) e con la Via Salita Rocchetta, confina con altre particelle già edificate. Il fondo è accessibile direttamente dalla Via Pezza. Si presume che dopo eventuale edificazione, dal piano superiore sia visibile uno scorcio del lago. Buon soleggiamento e buona privacy.

Collegamento con i mezzi pubblici è dato dalla fermata dell'autopostale in paese e dalla fermata FLP di Ponte Tresa. Non è più presente quindi l'asilo né le scuole elementari. Presente ristoranti, farmacie, distributori benzina e piccoli negozi. Altri centri commerciali più vicini per le spese sono presenti a Magliaso e Ponte Tresa (Italia). Non lontano si trova il Golf Club Lugano, il lido di Caslano e l'aeroporto di Agno.

Ipotetico immobile:

Si prevede un'edificazione di uno stabile trifamiliare con massimo sfruttamento possibile con circa 577 m² SE x IS 0.6 = 346.20 m² SUL.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Vendibilità, condizioni di mercato

Da ricerche della Brühlhart & Partners SA e dal nostro ProperTI Market Study 2025 risulta che la domanda si mantiene media-bassa per immobili a Ponte Tresa e l'offerta sia superiore alla domanda. Il mercato inizia a prendere un andamento laterale con leggere contrazioni a ribasso in diversi quartieri.

Il valutatore, tenendo in debita considerazione, la superficie del fondo, la location e le possibilità edificatorie concesse dal Piano Regolatore in revisione, giudica la vendibilità della particella 210 come media.

Oggigiorno pesa un poco il carico del calcolo della sopportabilità imposta dalle banche e il costo energetico. Presenza di medio a forte traffico motorizzato giornaliero da frontalieri nel basso Malcantone.

Prezzi

Da analisi di mercato della Brühlhart & Partners SA e ProperTI Market Study 2025, si rilevano prezzi a Ponte Tresa:

>> per appartamenti (nuovi) tra 5'160.- e 6'430.- CHF/m² circa

Affitti locativi medi in uso proprio (nuovi) si aggirano nel quartiere

>> per appartamenti tra 205.- (30% quantile) e 225.- (50% quantile) CHF/m² p.a. circa

Il tutto a dipendenza della posizione, della vista e della qualità e vetustà della costruzione.

Prezzi vengono controllati anche con comparazioni in zona, eseguiti anche via Internet e statistiche da terzi.

Metodo

Il valore del terreno è stato calcolato sulla base della classe di posizione (metodo relativo del terreno). Per la plausibilità dei risultati controlliamo gli indici immobiliari risultanti con le statistiche.

Rischi / Opportunità

Di principio non sono stati rilevati particolari rischi.

Luogo, data e firma

Tresa-Ponte Tresa, 30 settembre 2025

Il valutatore immobiliare:



Pascal Brühlhart, FRICS

Direttore, esperto certificato ISO 17024/SEC 04.1

per valutazioni immobiliari e valutazioni immobiliari giudiziarie

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Immagine oggetto



Comune	Tresa-Ponte Tresa
Numero particella/e	210
Tipologia immobile	Terreno
Superficie particella/e	540 m ²
Valore di mercato	361'257 CHF
Valore reale	386'257 CHF
Valore immobiliare/ superficie particella	669 CHF/m2

Osservazione

Dall'attuale superficie del fondo di 577 mq sono stati dedotti indicativamente 37 mq (scorporo piazza di giro).

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Situazione, scopo della valutazione, incarico

Situazione:

Il cliente (comune di Tresa) desidera conoscere il valore di mercato del terreno per una vendita sul libero mercato ed incarica la Brühlhart & Partners SA con un mandato di valutazione immobiliare in data 02.09.2025.

Scopo della valutazione: valore di mercato

Definizione del valore di mercato secondo SVS (market value).

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

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

Mandato:

Elaborare un rapporto di valutazione immobiliare di norma richiesto con visita, altrimenti va informato espressamente "senza visita". La presente valutazione viene svolta quale valutazione immobiliare neutrale ed indipendente di parte, con visita.

L'oggetto da valutare, il tipo di utilizzo, la data di valutazione e di visita, il costo della valutazione, la valuta di riferimento, i documenti e l'informazione dettagliata inerente la base e la fonte dei documenti ecc. Sono stati definiti insieme al cliente prima di eseguire la stima immobiliare conformemente agli Standard Red Book 2017 della RICS (VPS 1).

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

Onorario per la valutazione immobiliare - PS2 RICS:

La quotaparte dell'onorario per la presente valutazione e la somma complessiva di onorario per il presente cliente, sono da definirsi come quota "minore" in rispetto alla cifra d'affari complessiva della nostra azienda.

Quando la partecipazione di onorario rimane al di sotto del 5% della cifra d'affari totale, la si può definire di "minor entità". Una partecipazione tra il 5% e il 25% viene definita come "significativa". Una partecipazione oltre il 25% viene definita come "importante".

Visita e giorno di riferimento

VPS 2 RICS, visita e analisi:

Il sopralluogo e la visita dell'immobile sono stati eseguiti da parte del valutatore in data 05.09.2025.

Il giorno di riferimento della valutazione immobiliare è il 05.09.2025.

I valori calcolati hanno validità per un normale periodo di vendita e fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore dell'immobile non subiscono modifiche. Nel presente caso la durata di validità è limitata a circa 6 a 12 mesi.

Informiamo che non disponiamo né di analisi del sottofondo per qualifica del terreno, né per esistenza di sostanze nocive oppure per acqua di falda.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Valutatore immobiliare

Brühlhart & Partners SA
Area valutazioni e consulenze immobiliari

Pascal Brühlhart, FRICS
Valutatore immobiliare professionale
Dipl. MAS Real Estate Management FHO
Dipl. Economista immobiliare internazionale BAK
Membro SIV, Esperto valutatore immobiliare SEK-SVIT
Valutatore immobiliare certificato ISO 17024/SEC 04.01 per immobili e per tribunali
Patente cantonale di Fiduciario Immobiliare

Via la Piana 12
6988 Ponte Tresa
Tel. +41 91 606 63 60
Mobile +41 79 400 06 17
info@bruelhart-partners.ch
www.bruehart-partners.ch

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Riserva e osservazioni

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

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

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

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

Limitazioni con la due diligence: la presente valutazione immobiliare non ha la pretesa di adempiere ad una due diligence completa ed esaustiva, così come spiegato al punto 6.5 dello SVS.

I nostri descrittivi nel presente rapporto sono puramente indicativi, fanno stato tutti i documenti ufficiali, firmati, datati, ricevuti e allegati alla valutazione immobiliare.

Documenti alla base della valutazione immobiliare

- Estratto del registro fondiario: Tresa-Ponte Tresa particella 210, 1 pagina A4 del 04.09.2025
- Valore cantonale di stima: A4, 1 pagina del 04.09.2025
- Scheda di calcolo stima cantonale: -.-
- Estratto della mappa catastale: A4 online, scala 1:250, 03.09.2025
- PR e NAPR: estratto piano delle zone e NAPR, UTC Tresa
- Carta pericoli naturali: online cantone, 1 pagina A4 del 03.09.2025
- Catasto siti inquinati: online cantone, 1 pagina A4 del 03.09.2025
- Carta catasto inquinamento fonico da traffico veicolare (giorno e notte): online cantone, due pagine A4 del del 03.09.2025
- Piani architetto: -.-
- Piani impiantistica e canalizzazioni: -.-
- Superfici: calcolo sommario valutatore secondo massimo sfruttamento PR
- Calcolo della volumetria: calcolo sommario valutatore
- Relazione di consulenza tecnica: -.-
- Informazione su investimento iniziale: -.-
- Rapporto Radon: nessuna informazione in merito
- Rapporto sostanze nocive: -.-
- Informazione Minergie: -.-
- Informazione Sostenibilità SIA 112/1: -.-
- Mandato: scritto del 02.09.2025
- Certificato di abitabilità: -.-
- Documentazione di vendita: -.-
- Rogito: -.-
- Valutazioni immobiliari precedenti: -.-
- Fotografie: eseguite da parte del valutatore
- Sopralluogo: eseguito da parte del valutatore
- Relazione tecnica architettonica: -.-
- Domanda di costruzione: -.-
- Rogiti e transazioni in zona: -.-
- Domanda di costruzione: -.-
- Licenza edilizia: -.-

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Allegati alla presente valutazione immobiliare

1. Estratto del registro fondiario: Tresa-Ponte Tresa particella 210, 1 pagina A4 del 04.09.2025
2. Valore cantonale di stima: A4, 1 pagina del 04.09.2025
3. Estratto della mappa catastale: A4 online, scala 1:250, 03.09.2025
4. PR e NAPR: estratto piano delle zone e NAPR, UTC Tresa
5. Carta pericoli naturali: online cantone, 1 pagina A4 del 03.09.2025
6. Catasto siti inquinati: online cantone, 1 pagina A4 del 03.09.2025
7. Carta catasto inquinamento fonico da traffico veicolare (giorno e notte): online cantone, due pagine A4 del 03.09.2025
8. Mappa infrastrutture pubbliche e private Search.ch
9. Lista per contenuti minimi valutazioni immobiliari secondo Swiss Valuation Standard (SVS)
10. Certificato ISO 17024 per valutazioni immobiliari

Swiss Valuation Standard (SVS)

La presente valutazione immobiliare è stata allestita in conformità allo Standard di Valutazione immobiliare Svizzero (SVS) 3a edizione del 2017, al quale hanno aderito la maggior parte delle associazioni professionali del ramo immobiliare.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Descrizione

La proprietà oggetto della presente valutazione immobiliare si trova nel comune di Tresa che si trova nel Sottoceneri. Il prossimo centro urbano regionale risulta essere Lugano.

Lugano è la nona città svizzera per popolazione, principale centro urbano cantonale e prima città della Svizzera italiana; situata nella Svizzera meridionale, si estende tra il Monte Brè e il Monte San Salvatore, su circa 32 km² di superficie ad un'altezza di 273 m s.l.m. sulla sponda settentrionale del Ceresio, comunemente conosciuto come Lago di Lugano. La regione di Lugano si trova sull'asse nord-sud tra Gottardo e Milano, in territorio svizzero a ca. 60 km a nord di Milano. La città funge da motore economico per il Canton Ticino nonché terza piazza finanziaria svizzera dopo Zurigo e Ginevra, e si è inoltre affermata mondialmente come piazza bancaria internazionale di primo piano. La città risulta essere una città svizzera di grandezza media con ca. 65'000 abitanti. Oltre al settore finanziario si trovano pure i settori della costruzione e il settore del turismo a sostegno della regione.

Il moltiplicatore d'imposta comunale di Tresa si situa attualmente al 85% (2025), fonte sito internet della Repubblica e Cantone Ticino.

La percentuale di residenze secondarie è pari al 41.20 % (fonte: <https://map.geo.admin.ch>).

Testo statistico automatico scaricato: (abitazioni)

Ponte Tresa è una frazione di Tresa, che è secondo la definizione dell'UST un «comune periurbano industriale di media densità» e parte dell'agglomerato medio di Lugano (CH). Questo conta 154'452 abitanti (2024) e 73'102 economie domestiche (2023). Il comune di Tresa conta 3'126 abitanti (2024), e 1'555 economie domestiche (2023); dimensione media di un'economia domestica: 2. Il saldo migratorio medio ammonta, tra il 2018 e il 2023, a 19 persone. Secondo Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo, il 26.1% delle economie domestiche apparteneva, nel 2023, al ceto alto (Svizzera: 33.2%), il 33.9% delle economie domestiche al ceto medio (Svizzera: 31.8%) e il 39.9% delle economie domestiche al ceto basso (Svizzera: 35%). Tra il 2019 e il 2024, il carico fiscale medio per famiglie è diminuito fortemente e per celibi/nubili è diminuito leggermente. Secondo il censimento delle aziende dell'UST (STATENT), il comune di Tresa contava 356 aziende con 2'067 addetti nel 2022. Questo corrisponde ad un aumento di 41 aziende e a un aumento di 137 addetti dal 2012. Delle 1'752 unità equivalenti a tempo pieno, 63.2 (4%) appartengono al primo settore, 958.4 (55%) al settore industriale e 730.1 (42%) al settore dei servizi.

Da Tresa i centri (centro città) più velocemente accessibili con mezzo di trasporto individuale motorizzato sono Lugano (29 min.), Bellinzona (47 min.) e Locarno (66 min.). Con i trasporti pubblici, i centri più vicini sono Lugano (27 min.), Bellinzona (72 min.) e Locarno (98 min.).

Il comune contava alla fine del 2023, un effettivo di 2'670 unità immobiliari, di cui 1'035 case unifamiliari e 1'635 appartamenti in case plurifamiliari. La quota delle case unifamiliari è con il/ 38.8% in un confronto nazionale (21.2%) fortemente superiore alla media.

Fonte: Fahrländer Partner AG

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Carta geografica

Fonte: <https://map.geo.admin.ch>



Satellite/carta

Fonte: <https://map.geo.admin.ch>



Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Descrizione

La particella 210 di Ponte Tresa si trova in Via Pezza. Il quartiere presenta edificazioni di carattere prettamente abitativo.

Il fondo si trova inserito in un terreno con pendenza che segue la Via Salita Rocchetta. La particella oltre che con la strada comunale (Via Pezza) e con la Via Salita Rocchetta, confina con altre particelle già edificate. Il fondo è accessibile direttamente dalla Via Pezza. Si presume che dopo eventuale edificazione, dal piano superiore sia visibile uno scorcio del lago. Buon soleggiamento e buona privacy.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Carta geografica

Fonte: <https://map.geo.admin.ch>

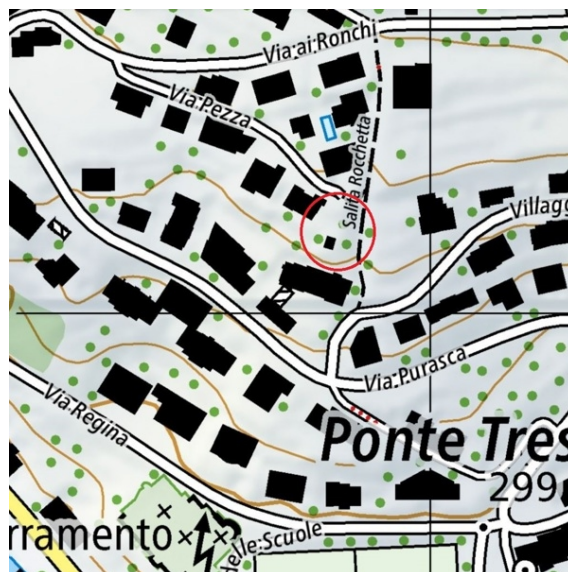


Immagine satellite

Fonte: <https://map.geo.admin.ch>



Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Oneri e servitù, menzioni a UR

L'estratto del registro fondiario definitivo della particella numero 210 RFD di Ponte Tresa, datato 04.09.2025, è allegato alla presente valutazione immobiliare.

D=Diritti; O=Oneri

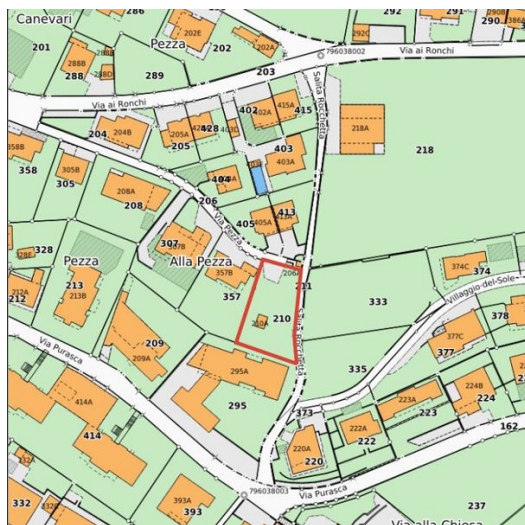
Servitù: -.-

Oneri fondiari: -.-

Menzioni: -.-

Piano catastale

Fonte: <https://map.geo.ti.ch>



Allacciamento, forma terreno, morfologia

Il valutatore non è stato informato se il fondo 210 di Ponte Tresa risulta allacciato alla rete pubblica della fognatura, allacciato per acqua, corrente forte e debole, telefono. Si presume completamente allacciato.

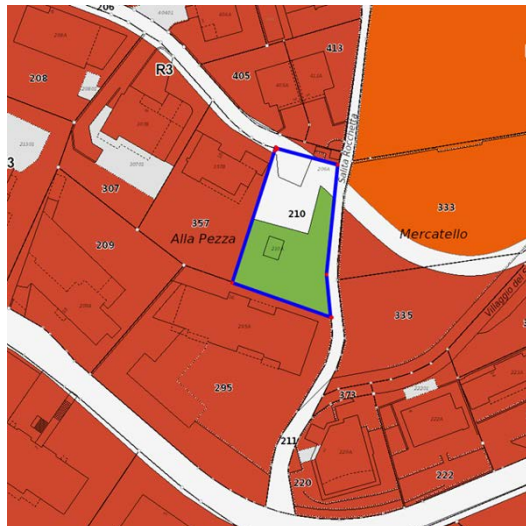
Fondo con pendenza, forma in parte irregolare e di superficie standard.

Accesso garantito con autoveicolo dalla strada comunale (strada a fondo cieco).

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Zona di piano regolatore

Fonte: <https://www.tresa.ch/ufficio-tecnico>



Norme di piano regolatore

Attualmente il fondo 210 è posto in zona AP-EP; In caso di un'eventuale trasformazione del bene amministrativo in bene patrimoniale, il medesimo risulterebbe inserito in zona R3.

In base al piano delle zone in revisione, il fondo 210 di Ponte Tresa, dopo trasformazione sopra esposta, sarebbe inserito nella zona R3 Residenziale semi-estensiva ed in base alle NAPR in revisione, Art. 21 disporrebbe dei seguenti parametri edificatori:

Indice di sfruttamento:	IS 0.60
Indice di occupazione:	IO 30%
Altezza massima degli edifici alla gronda:	10.20 m (misurata a valle)
Altezza massima degli edifici al colmo:	12.20 m (misurata a valle)
Distanza minima dai confini:	4.50 m
Area verde minima:	40%

SUL massima possibile: $577 \text{ mq} \times 0.60 = 346.20 \text{ m}^2$

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Carta pericoli naturali

Fonte: <https://map.geo.ti.ch>



Pericoli naturali

Da sito online cantone, il fondo 210 di Ponte Tresa non risulta iscritto al catasto dei pericoli naturali. Vedi estratti A4 allegati.

Grado di pericolo: -.-

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Immagine oggetto



Descrizione dell'immobile

Particella 210 di Ponte Tresa: trattasi di un terreno edificabile in zona residenziale. Attualmente sul fondo è presente un piccolo edificio (ex acquedotto comunale ora in disuso).

Il valutatore espone un costo di demolizione di quanto oggi edificato.

Mix di utilizzo

Il valutatore non ha ricevuto un progetto e pertanto ipotizza l'edificazione sulla particella 210 di una casa trifamiliare con relativi posti auto.

Qualità della costruzione

>> non è ancora presente un dettaglio di relazione tecnica. Viene stimato indicativamente un costo di costruzione ipotetico; ipotizziamo una qualità media.

Impiantistica tecnica

>> non è ancora presente un dettaglio di relazione tecnica. Viene stimato indicativamente un costo di costruzione ipotetico; ipotizziamo una qualità media.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Condizioni di mercato

Da ricerche della Brühlhart & Partners SA e dal nostro ProperTI Market Study 2025 risulta che la domanda si mantiene media-bassa per immobili a Ponte Tresa e l'offerta sia superiore alla domanda. Il mercato inizia a prendere un andamento laterale con leggere contrazioni a ribasso in diversi quartieri. Il valutatore, tenendo in debita considerazione, la superficie del fondo, la location e le possibilità edificatorie concesse dal Piano Regolatore in revisione, giudica la vendibilità della particella 210 come media. Oggigiorno pesa un poco il carico del calcolo della sopportabilità imposta dalle banche e il costo energetico. Presenza di medio a forte traffico motorizzato giornaliero da frontalieri nel basso Malcantone.

ProperTI Market Study, Brühlhart & Partners SA



Osservazione

Prezzi

Da analisi di mercato della Brühlhart & Partners SA e ProperTI Market Study 2025, si rilevano prezzi a Ponte Tresa:
>> per appartamenti (nuovi) tra 5'160.- e 6'430.- CHF/m2 circa

Affitti locativi medi in uso proprio (nuovi) si aggirano nel quartiere
>> per appartamenti tra 205.- (30% quantile) e 225.- (50% quantile) CHF/m² p.a. circa

Il tutto a dipendenza della posizione, della vista e della qualità e vetustà della costruzione.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Altri dati statistici/Benchmark

Dati edonici e statistici per immobili nuovi:

Il livello dei prezzi della proprietà abitativa (nuova costruzione media) a Ponte Tresa ammonta, secondo il modello di valutazione edonico di FPRE (dati al 30 Giugno 2025), a 8'244 CHF/m² per le case unifamiliari e a 6'875 CHF/m², per gli appartamenti di proprietà, l'affitto di mercato netto per gli appartamenti che si trovano in una zona media è di 228 CHF/m²a. I valori intrinseci di un terreno edificabile (allacciato) ammontano, a dipendenza della zona, per una casa unifamiliare tipica a 390 - 525 CHF/m² e per una casa plurifamiliare tipica a **615 - 1'175 CHF/m²** (PPP) risp. 130 - 215 CHF/m² (AA)

Fonte: Fahrländer Partner AG

Offerta in Internet

Verifica di terreni in zona:

La proprietà oggetto della presente valutazione si trova in una discreta posizione per lo scopo ipotizzato.

Da una verifica sui portali Homegate e Comparis, si rileva che nella zona di Ponte Tresa è attualmente in vendita 1 terreno edificabile (R3).

A livello di comparazione, si rileva che il terreno in vendita è la particella 207 (ubicata in Via ai Ronchi) ed il prezzo di vendita è esposto a circa 690.- CHF/mq.

Non siamo a conoscenza diretta di vendite eseguite nel quartiere nell'arco degli ultimi 12 mesi per terreni.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

210 Terreno edificabile, metodo relativo

Valore relativo del terreno

Posizione	Ammontare
Superficie del fondo	540
Valore di reddito a nuovo (valore di partenza)	1'620'815
210 Casa trifamiliare (scenario ipotetico)	1'466'085
210 Opere esterne (scenario ipotetico)	154'730
Punti classe di posizione	3.93
Moltiplicatore classe di posizione	6.25%
Valore del terreno %	24.58%
Valore del terreno	398'450
Valore del terreno	398'450
Anno di sconto (periodo di attesa)	2'027
Tasso	2.04%
Fattore di sconto	0.9694
Valore del terreno	386'257
Valore fondo m2	715.29
Valore relativo della costruzione	1'234'558

Classe di posizione

Testo	Descrizione	Punti
CP-Tabella SIV, edizione 2009		3.93
Classe di posizione		3.93
A Ubicazione		2.00
B Utilizzo		3.67
C Posizione		5.00
D Viabilità		5.00
E Situazione di mercato		4.00

Osservazioni

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

La stessa viene descritta negli Swiss valuation Standards pto.5.2.5.

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

Il valutatore ha applicato uno scostamento temporale di due anni.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Posizione / unità	tipo sup.	unità pz.	pigione eff. CHF/ m2	pigione sost. CHF/m2	pigione eff./m	pigione sost./m	pigione eff./a	pigione sost./a
Totale								53'384
210 Casa trifamiliare (scenario ipotetico)	VMF	292.2 m²		170		4'133		49'596
Superficie netta (SN)	VMF	292.2 m²		170		4'133		49'596
Appartamento	VMF	83.4 m ²		175		1'216		14'595
Appartamento	VMF	83.4 m ²		180		1'251		15'012
Appartamento	VMF	83.4 m ²		185		1'286		15'429
Cantine	VMF	18.0 m ²		120		180		2'160
Terrazzi	VMF	24.0 m ²		100		200		2'400
210 Opere esterne (scenario ipotetico)	VMF	m²				316		3'788
Opere esterne	UF	375.0 m²		0.5		16		188
opere esterne	UF	375.0 m ²		0.5		16		188
Posteggi esterni	PPA	3.0 St		1'200		300		3'600
Posteggi esterni	PPA	3.0 St		1'200		300		3'600

Memo

Il valutatore, partendo dalla SUL massima concessa di 346.20 mq ed applicando una deduzione del 15% ha calcolato la superficie netta pari a 294.30 mq (a dipendenza del progetto futuro con eventuali ripartizioni interne è possibile che vi sia una variazione della superficie netta ipotizzata dal valutatore).

Inoltre si sono ipotizzati 3 posteggi esterni.

Il valutatore ipotizza un canone locativo durevole di mercato.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Oggetto/tipo costo	Anno Unità	Reddito	%	Costi p.a.
Oggetto complessivo	%RE	53'384	12.500%	6'673
Costi d'esercizio	%RE	53'384	2.500%	1'335
Costi d'esercizio	%RE	53'384	2.500%	1'335
Costi di manutenzione	%RE	53'384	6.500%	3'470
Costi di manutenzione	%RE	53'384	6.500%	3'470
Costi amministrativi	%RE	53'384	3.500%	1'868
Costi amministrativi	%RE	53'384	3.500%	1'868

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Elemento costr.	%	quota unità	fattore costi rinnovo	quota valore a nuovo	DVC	ET	DVR	annualità	VT%	VT CHF
Totale								13'686		
210 Casa trifamiliare (scenario ipotetico)		1'481'760 CHF	1	1'570'666	51		51	13'385		
Edificio		1'481'760 CHF	1	1'481'760	51		51	12'439		
Opera grezza 1	45.0%	666'792 CHF	1	666'792	100		100	1'061		
Opera grezza 2	25.0%	370'440 CHF	1	370'440	50		50	3'236		
Tecnica	17.0%	251'899 CHF	1	251'899	35		35	4'126		
Finiture 1 e 2	13.0%	192'629 CHF	1	192'629	30		30	4'016		
Costi secondari		1'481'760 %RA	6.00%	88'906	45		45	946		
Costi secondari	100.0%	1'481'760 %RA	6.00%	88'906	45		45	946		
210 Opere esterne (scenario ipotetico)		CHF		99'375	80		80	301		
Opere esterne		375 m²	250	93'750	80		80	284		
Opere esterne, piazzali, muretto, recinti, strade	100.0%	375 m²	250	93'750	80		80	284		
Costi secondari		93'750 %RA	6.00%	5'625	80		80	17		
Costi secondari	100.0%	93'750 %RA	6.00%	5'625	80		80	17		

Memo

Volumetria calcolata partendo dall'ipotetica superficie di piano (SP per un'altezza di 3.5 m).
Valore metrico di 900.- CHF/mc, stimato in maniera ipotetica dal valutatore.

Superficie esterna indicativa partendo dalla superficie totale del fondo e dedotto il possibile ingombro della casa ipotizzata.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

210 Casa trifamiliare (scenario ipotetico)

Capitale quale rendita perpetua

Posizione	2025(0)
Valore locativo durevole e sostenibile	49'596
Superficie netta (SN)	49'596
Costi d'esercizio	-6'339
Costi d'esercizio	-1'268
Costi di manutenzione	-3'296
Costi amministrativi	-1'775
Accantonamenti	-13'385
Totale I - Pigione netta	29'871
Valore per la capitalizzazione	29'871
Tasso capitalizzazione	2.04%
Pigione netta capitalizzata	1'466'085
Totale IV scontato	1'466'085
Valore di reddito	1'466'085
Rendimento lordo	3.38%
Rendimento netto (valore locativo durevole dedotti i costi e accantonamenti)	2.04%

Tasso

Posizione	Descrizione	Tasso	parte %	Tasso netto capitalizzazione	Valore
Capitale di terzi				2.14%	31'338
Capitale di terzi	Medie sostenibili di mercato per tipologia oggetto	2.85%	75.00%	2.14%	31'338
Capitale proprio				0.00%	0
Capitale proprio	Attesa di ritorno sul capitale proprio	0.00%	25.00%	0.00%	0
Rischio Macro Micro				-0.10%	-1'466
Rischio Macro e Micro	Macro e Micro	0.35%	100.00%	0.35%	5'131
Correzione al rincaro	Inflazione	-0.45%	100.00%	-0.45%	-6'597
Total				2.04%	29'871

Osservazione

In mancanza di una contabilità immobiliare dettagliata, il valutatore definisce il tasso di capitalizzazione in base a valori medi e in base ad una comparazione di oggetti simili in zona.

Il ciclo di rinnovo è stato scelto in funzione alle normative SVIT e la quota al valore a nuovo è stata scelta in funzione dell'allestimento delle finiture e dell'impiantistica descritta.

Il tasso base viene definito secondo il WACC in base al modello SIV, così come i supplementi macro e micro per rischi.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

210 Opere esterne (scenario ipotetico)

Capitale quale rendita perpetua

Posizione	2025(0)
Valore locativo durevole e sostenibile	3'788
Opere esterne	188
Posteggi esterni	3'600
Costi d'esercizio	-334
Costi d'esercizio	-67
Costi di manutenzione	-173
Costi amministrativi	-93
Accantonamenti	-301
Totale I - Pigione netta	3'153
Valore per la capitalizzazione	3'153
Tasso capitalizzazione	2.04%
Pigione netta capitalizzata	154'730
Totale IV scontato	154'730
Valore di reddito	154'730
Rendimento lordo	2.45%
Rendimento netto (valore locativo durevole dedotti i costi e accantonamenti)	2.04%

Tasso

Posizione	Descrizione	Tasso	parte %	Tasso netto capitalizzazione	Valore
Capitale di terzi				2.14%	3'307
Capitale di terzi	Medie sostenibili di mercato per tipologia oggetto	2.85%	75.00%	2.14%	3'307
Capitale proprio				0.00%	0
Capitale proprio	Attesa di ritorno sul capitale proprio	0.00%	25.00%	0.00%	0
Rischio Macro Micro				-0.10%	-155
Rischio Macro e Micro	Macro e Micro	0.35%	100.00%	0.35%	542
Correzione al rincaro	Inflazione	-0.45%	100.00%	-0.45%	-696
Total				2.04%	3'153

Osservazione

In mancanza di una contabilità immobiliare dettagliata, il valutatore definisce il tasso di capitalizzazione in base a valori medi e in base ad una comparazione di oggetti simili in zona.

Il ciclo di rinnovo è stato scelto in funzione alle normative SVIT e la quota al valore a nuovo è stata scelta in funzione dell'allestimento delle finiture e dell'impiantistica descritta.

Il tasso base viene definito secondo il WACC in base al modello SIV, così come i supplementi macro e micro per rischi.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Oggetto complessivo

Valore del terreno	Superficie	Valore per m2	Valore del terreno
201 210 Terreno edificabile, metodo relativo	540	715	386'257
			386'257

Valore reale	Valore reale
	386'257

Scelta del valore	Scelta del valore
Ponderazione valore di reddito = 0 Ponderazione valore reale = 1	386'257

Altri elementi di valore, valore dell'insediamento	Anno	Importo	Tasso netto	Importo corretto
Demolizione e sgombero (Sub. A e bacino); indicativa.	0	-25'000	0.00%	-25'000
				-25'000

Valore oggetto	361'257
----------------	---------

Osservazioni

Premessa: la Legge organica comunale, in seguito LOC, (art. 176) distingue i beni comunali in amministrativi e patrimoniali. I beni amministrativi sono beni comunali che adempiono a compiti di diritto pubblico e sono inalienabili, mentre i beni patrimoniali sono beni comunali privi di uno scopo pubblico diretto e possono essere alienati, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi (art. 177 e 178 LOC).

Attualmente il mappale 210 risulta essere un bene amministrativo (ex-acquedotto comunale), posto in zona AP-EP. Il Piano Regolatore in revisione, prevede l'inserimento del fondo 210 in zona R3 Residenziale semi-estensiva.

Scenario: Valutazione in base al massimo sfruttamento possibile concesso dal futuro Piano Regolatore.

Nota: il valutatore ha applicato una deduzione indicativa per lo smantellamento di quanto oggi edificato sul fondo (Subalterno A, parte fuori terra di circa 50 mc e bacino interrato di circa 200 mc).

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare



Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare



Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Accordi particolari con il mandante

I documenti, alla base della presente valutazione sono stati forniti da parte del cliente. Nel caso presente non vi è mandato senza procura per raccolta documenti.

Il cliente desidera ricevere una copia in versione pdf.

Fotografie: le fotografie eseguite durante la visita hanno lo scopo di sostenere il valutatore al descrittivo della valutazione e ad una rappresentazione di massima. Di principio eseguiamo le fotografie per riprendere il maggior numero di elementi costruttivi possibili. Per l'elaborazione elettronica nel rapporto di valutazione, le stesse sono state impostate con formati bassi. Le fotografie sono state eseguite allo scopo della valutazione, pertanto non sono idonee per prospetti di vendita e non sono state scattate a tale proposito in quanto esula dal normale mandato di valutazione. Escludiamo l'uso per scopi terzi e pertanto ogni e qualsiasi responsabilità.

Il cliente non desidera in modo esplicito una valutazione con metodo DCF, metodo tuttavia è poco sensato adoperare nel presente caso.

IFRS 13: scenari per il "highest and best use". Dove richiesto esplicitamente dal cliente e dove possibile, il valutatore indica se vi sono possibilità di valori più alti nel contesto di un cambio di utilizzo.

Indici immobiliari secondo la d-0213 SIA non vengono richiesti dal cliente (indici finanziari e di portafoglio).

Qualità dati e documenti

In base agli standard internazionali di valutazione, il valutatore trasmette nel suo rapporto al cliente il grado di qualità dei documenti sulla quale basa le sue analisi al fine di garantire una buona qualità dei dati, base per ogni definizione di valore.

Nel caso di mancanza di alcuni documenti oppure urgenza nella richiesta della valutazione si corre il rischio che questo fatto possa causare una minor qualità, una maggior incertezza e possibilità di aumento del margine di errore (PS 2.4 Red Book RICS).

La qualità della documentazione ricevuta da parte del cliente è da ritenersi: medio

Non esiste ancora un progetto quindi la parte progetto rimane molto ipotetica e sommaria e non sono presenti i seguenti documenti:

- piani delle infrastrutture del sottosuolo per allacciamenti
- piano del vecchio acquedotto ev. da demolire
- analisi del terreno e del sottosuolo
- piano di mutazione per delimitare ed estrapolare la piazza di giro dalla particella
- accordo di poter usare gli indici della piazza di giri inclusa (base = 577 m² attuali)
- scheda di calcolo cantonale

Ipotesi e assunzioni/scenari

Assunzioni (VPS 4 RICS)

Un'assunzione (secondo la definizione del IVS) viene presa, quando il valutatore immobiliare, dopo un attento soppesare e apprezzamento, possa assumere che un dato contesto possa essere veritiero, senza che egli debba eseguire analisi oppure esami particolari e necessari.

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

In mancanza di una contabilità immobiliare dettagliata, il valutatore definisce il tasso di capitalizzazione in base a valori medi e in base ad una comparazione di oggetti simili in zona e metodo di calcolo WACC secondo istruzioni SIREA-SUPSI.

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

Per il costo di costruzione il valutatore si riferisce alla descrizione dei materiali, alla visita, alle indicazioni da domanda di costruzione nonché del budget, all'intervista con il cliente e a statistiche della Schweizer Baudoku per valori unitari medi.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Nel presente caso è stato fornito un calcolo del cubo al quale si applica CHF/mc su base SIA 416, che corrisponde circa alla classe V SIA 102 /Schätzerhandbuch 2012.

I costi d'esercizio, in assenza di contabilità immobiliare dettagliata, vengono assunti dal valutatore in base alla tipologia di immobile, stato di manutenzione e indici immobiliari conosciuti. Quale Benchmark ci orientiamo al FM Monitor della Pom +.

Dal momento che in Svizzera esistono poche possibilità di comparare tassi e affitti, ci orientiamo anche a banche dati professionali per tassi e affitti. Operiamo con il modello WACC semplificato oppure con il modello secondo costi d'opportunità secondo SIREA e SEK-SVIT istruito presso le SUP Svizzere.

Per le pigioni di mercato valgono affitti medi sostenibili e duraturi comparati dove possibile nel quartiere con altri simili oggetti (uso proprio-valore locativo)

Là dove il cliente non presenta un piano di investimenti, la definizione spetta al valutatore. Ci orientiamo alle tabelle per le durate complessive di vita della HEV, Catef e SVIT.

Assunzioni speciali: (VPS4 RICS)

Secondo la definizione dello standard internazionale per le valutazioni (IVS) si tratta di un'assunzione speciale, quando nel contesto di un'assunzione fatta, si trova al momento della visita e giorno di riferimento, delle differenze. Qui sono compresi anche contesti dove si eseguono delle ipotesi per un evento o fatto futuro che potrebbe succedere o avere luogo.

Metodo di calcolo scelto

La presente valutazione è stata elaborata secondo standard Svizzero riconosciuto (SVS) e le indicazioni da parte delle associazioni professionali SIV, SEK-SVIT, RICS e ISO 17024.

Il metodo scelto per l'allestimento della presente valutazione immobiliare è il metodo della classe di posizione per il terreno.

Reperibilità dati di comparazione:

Dall'analisi effettuata da parte della Brühlhart & Partners SA, si riscontra che al momento un terreno confinante è in vendita, quest'ultimo viene utilizzato a scopo di confronto (vedi quanto precisato nella valutazione).

Plausibilizzazione risultati:

Quali metodi per la plausibilizzazione, secondo sentenze, si riconoscono il valore reale e il valore di reddito. La ponderazione tra questi valori è stata definitivamente eliminata ("best practice") con lo Swiss Valuation Standard (SVS) sottoscritto da tutte le associazioni professionali del ramo della valutazione immobiliare.

Viene definita una SUL di 346.2 m² (IS 0.6) della quale si presume sia vendibile come appartamento solo l'85% circa = 294.30 m²

SP = 432 m²

SN = 432 m² x 0.85 = 367.20 m²

SN affittabile = 294.30 x 0.85 = 250.15 m²

Volume = 432 x 3.5 = 1'512 m³

Incertezze

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

Secondo la "general practice" degli standard internazionali di valutazione (IVS 103), bisogna esprimere nel rapporto di valutazione il grado di incertezza. Un disclaimer generale dove si informa che vige incertezza non basta in quanto da caso a caso può variare il grado di incertezza.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Secondo Swiss Valuation Standard (SVS) articolo 7.3 non si deve confondere l'incertezza con il rischio di mercato. Il grado di incertezza si riferisce al grado di convinzione del valutatore, che il suo risultato fosse aderente al prezzo che potrebbe venir raggiunto in una fase di contrattazione.

L'incertezza della valutazione viene definita come segue:

- Stato e qualifica dell'esperto: medio, certificato CAS-SUP Sirea, oltre 10 anni di esperienza
- Incertezza sull'oggetto: la proprietà non presenta particolarità non conformi al mercato
- Limitato accesso alle informazioni: basso, rischio basso
- Liquidità di mercato e di attività: Definiamo la liquidità di mercato come media e l'attività di mercato come media-bassa.
- Volatilità di mercato: ci attendiamo prezzi con leggera tendenza a ribasso

Il grado di incertezza, su base dei punti sopra descritti e in base alla documentazione presente, è da ritenersi medio.
scala: bassa, media, alta.

Rischi/Opportunità

Di principio non sono stati rilevati particolari rischi.

Grado di precisione del risultato

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

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

Grado di precisione: Il grado di precisione della presente valutazione, su base della documentazione ricevuta e le informazioni reperibili, è da definirsi medio e comunque sufficiente per espletare il presente mandato.

Nel comune abbiamo eseguito alcune valutazioni immobiliari negli ultimi due anni.

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

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Aspetti giuridici

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

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

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

Conflitto d'interesse

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

Gestione reclami

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

Copertura assicurativa professionale

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

Qualifica del valutatore / capacità / esperienza

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

Testi e riferimenti per valutazioni immobiliari in Svizzera

- SVS (Swiss Valuation Standard) 3. edizione 2017
- Red Book della Royal Institution of Chartered Surveyors, 2011 + 2014
- RICS Switzerland - Standards nazionali di valutazione, 11.2013
- Etica e codice di condotta della RICS
- Direttiva ASB 1.10.2011 / (Schweizerisches Institut für Immobilienbewertung)
- Die Immobilienbewertung SIV, Francesco Canonica, 2009
- Schätzerhandbuch SEK-SVIT/SVKG, 2012 (Schätzungsexpertenkammer /Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksexperten)
- Tabelle Catef per la durata di vita dei materiali (2006), per durata complessiva in appoggio a K. Fierz e visita in loco.
- CCC secondo SN 606 500 edizione 2001 e CCE secondo SN 506 502, edizione 2000 -Bauteilkosten Stratus, 2008
- Indice del costo della costruzione Zurigo, 1.4.2009

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

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

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

Differenza tra valore e prezzo

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

Proprietà del presente rapporto di stima immobiliare

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

La struttura del presente rapporto ed il rispettivo fraseggio sottostanno al diritto d'autore su diritti di protezione affini, secondo la legge federale LDA del 9 ottobre 1992. Una riproduzione senza citazione della fonte è vietata.

In base alla Legge federale contro la concorrenza sleale (LCSI) del 19 dicembre 1986 (Stato 1° luglio 2016), l'Art. 5 prevede quanto segue:

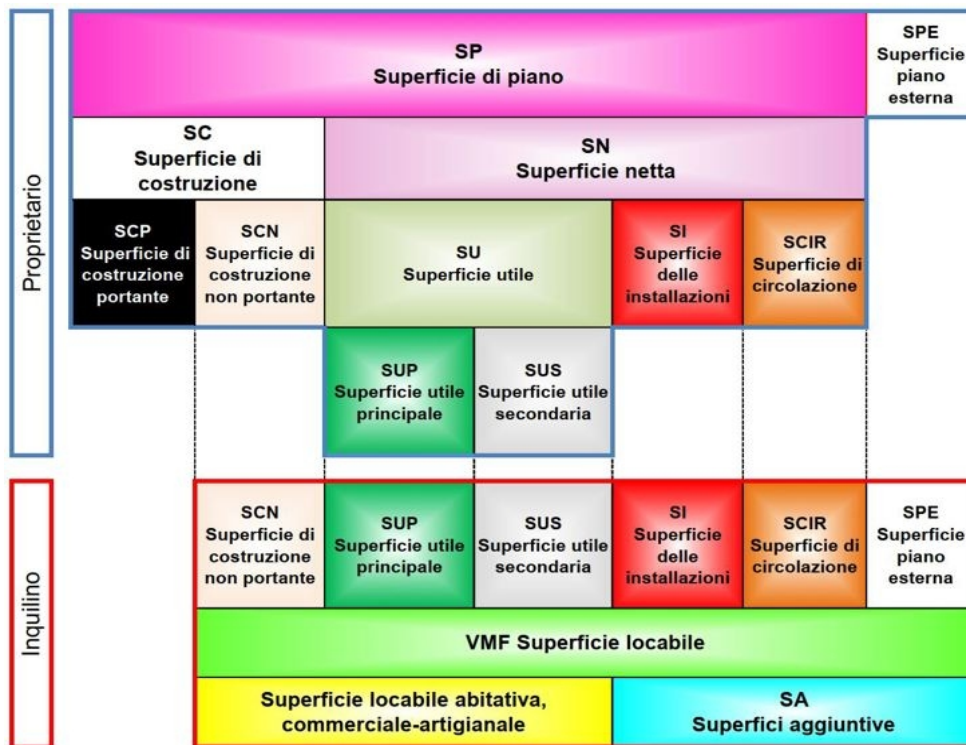
Sfruttamento di una prestazione d'altri

Agisce in modo sleale, segnatamente, chiunque:

- sfrutta, senza esserne autorizzato, il risultato affidatogli di un lavoro, per esempio offerte, calcoli o piani;
- sfrutta il risultato del lavoro di un terzo, per esempio offerte, calcoli o piani, benché sappia che gli è stato affidato o reso accessibile senza esserne autorizzati;
- riprende come tale, con mezzi tecnici di riproduzione, senza prestazione personale appropriata, e sfrutta il risultato del lavoro di un terzo, pronto a essere immesso sul mercato.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Schema SIA 416 / d- 0165



Osservazioni

Secondo sentenza del TF in BGE 135 III 537; si definisce che le superfici rimangono di riferimento effettivo per la cosa locata. Il valutatore immobiliare si basa sulla documentazione ricevuta e parte dal presupposto che la stessa sia corretta e aggiornata.

Base e riferimento, SIA 416: calcoli di massima eseguiti da parte nostra in assenza di calcoli architetto

Viene definita una sul di 346.2 m² (IS 0.6) della quale si presume sia vendibile come appartamento solo l'85% circa = 294.30 m²

SP = 432 m²

SN = 432 m² x 0.85 = 367.20 m²

SN affittabile = 294.30 x 0.85 = 250.15 m²

Volume = 432 x 3.5 = 1'512 m³

Fonte superfici: da calcolo sommario proprio

Fonte per il volume: da calcolo sommario proprio

Dalla superficie del fondo deduciamo circa 37 mq per la piazza di giro; rimanenza superficie fondo 540 mq

SF SIA 416 (superficie del fondo) - se PPP quotaparte

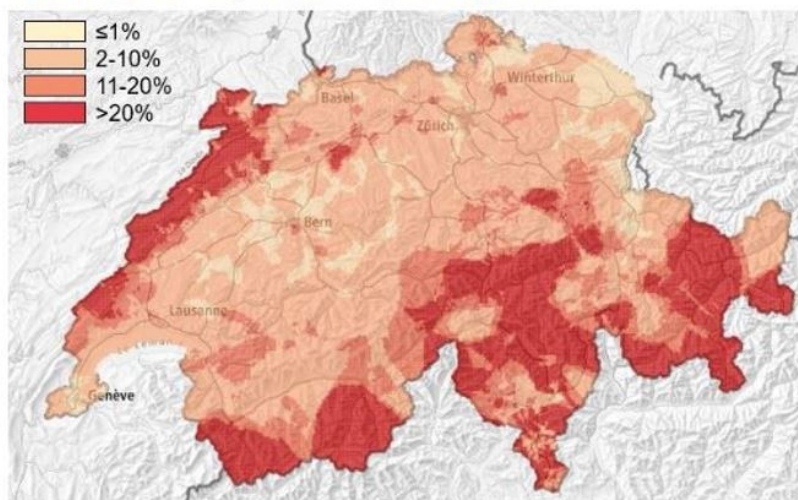
540 m²

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Radon Svizzera

Carta radon della Svizzera

Probabilità [%] di superare il valore di riferimento:



Fonte: Ufficio federale de la sanità pubblica, 2018

Osservazioni

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

Per dettagli per cortesia consultare il sito Radon.

<https://www.bag.admin.ch/bag/it/home/gesund-leben/umwelt-und-gesundheit/strahlung-radioaktivitaet-schall/radon.html>

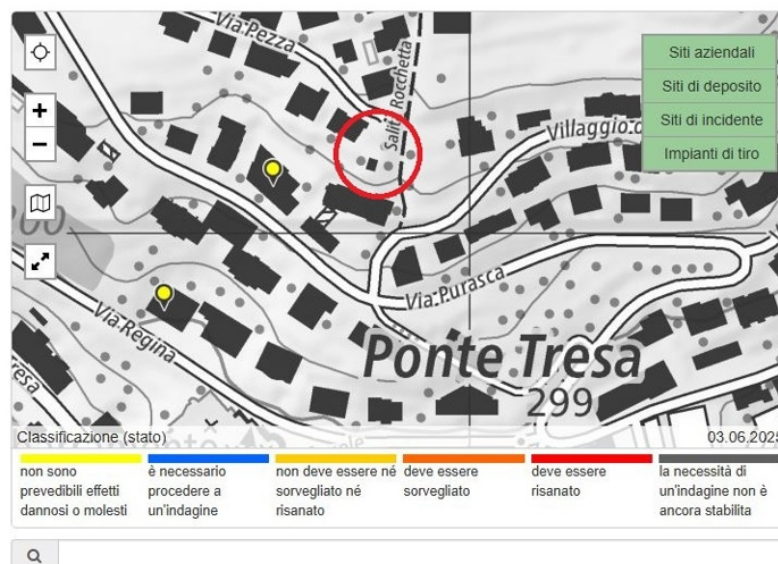
Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Carta rischio ecologico

Siti inquinati

Catasto dei siti inquinati.

[Approfondisci](#)



Rischio ecologico

Secondo consultazione al sito cantonale OASI.ch, non sono presenti iscrizioni. Controllo eseguito in data 03.09.2025.

Carta giorno



Carta notte



Osservazioni

Il fondo si trova in una zona di immissione fonica dal colore verde chiaro (giorno) e bianca (notte), vale a dire con valori medi-bassi d'immissione fonica durante il giorno e irrilevanti durante la notte.

Rumori da stand di tiro: no

Aeroporto: no

Antenne mobili nelle vicinanze: no

Centrali nucleari: in Ticino e in Italia, non esistenti

Depositi di scorie nucleari: no

Elettrosmog: limitato da antenne telefonia mobile

Inceneritore di rifiuti: no

Rumore fonico: no

Polveri fini: presenti.

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Descrizione	Misura 1	Misura 2	Misura 3	Divisore	Quantità	Unità
Grundmengen / Quantitativi di base						
Reproduktionskosten/ Costi di riproduzione					1'481'760.00	CHF
210 Casa trifamiliare (scenario ipotetico)					1'481'760.00	CHF
Calcolo ipotetico	1'512.00	980.00	1.000	1.00	1'481'760.00	
Grundstücksfläche/Superficie fondo - SIA 416					540.00	m²
210 Terreno edificabile, metodo relativo					540.00	m ²
577 mq ./ 37 mq piazza di giro	540.00	1.00	1.000	1.00	540.00	
Umgebungsfläche/Superficie esterna -SIA 416					375.00	m²
210 Opere esterne (scenario ipotetico)					375.00	m ²
Bruttogeschossfläche nach Bauordnung/ SUL secondo legge edilizia					346.20	m²
210 Casa trifamiliare (scenario ipotetico)					346.20	m ²
Geschossfläche/Superficie di piano - SIA 416					500.00	m²
210 Casa trifamiliare (scenario ipotetico)					500.00	m ²
Hauptnutzfläche/SUP					318.00	m²
210 Casa trifamiliare (scenario ipotetico)					318.00	m ²
Gebäudevolumen/Volume edificio - SIA 416					1'512.00	m³
210 Casa trifamiliare (scenario ipotetico)					1'512.00	m ³
Vermietbare Fläche/Superficie locabile - SIA D165					292.20	m²
210 Casa trifamiliare (scenario ipotetico)					292.20	m ²
Superficie netta (SN)					292.20	
Appartamento					83.40	m ²
Appartamento					83.40	m ²
Appartamento					83.40	m ²
Cantine					18.00	m ²
Terrazzi					24.00	m ²
Autoabstellplätze (aussen)/Posti auto esterni					3.00	St
210 Opere esterne (scenario ipotetico)					3.00	St

Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Costi di riproduzione / vetustà

Calcolo con matematica finanziaria

DVC

Calcoli con effetti del tempo e del tasso

Annualità

Durata di vita complessiva dell'elemento costruttivo

DVR

Annualità (accantonamenti) per anno

ET

Durata di vita residua

VT / VT%

Età tecnica

CCC

Vetusta tecnica / Vetustà tecnica %

eCCE-E

Codice costi costruzione

CCE

Codice dei costi di costruzione edilizia

Codice dei costi per elementi

Valore locativo

BZG

Definizione per unità e quantitativi

VMF

Superficie locabile ai sensi della d-0165

PPI

Posteggi interni

PPA

Posteggi esterni

Soll/mese, Soll/ anno

Soll-redditi per mese, Soll-redditi per anno

Ist/mese, Ist/anno

Reddito effettivo mese, Reddito effettivo anno

Indici

Soll/ME

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

ME

Unità esempio: m3, m2, m1

gl

Globale

pz

Pezzo

%RA, %RE, %RS

%RA: Percentuale di ME (unità quantitativa)

%RE: Percentuale dell'affitto

%RS: Percentuale del valore a nuovo

Generale

IVS

International Valuation Standard

SVS

Swiss Valuation Standard

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

SVIT-SEK

Associazione Svizzera degli esperti valutatori immobiliari

**Tresa-Ponte Tresa 210 terreno Comune (2025), CH 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare**

telefono
fax

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

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Lugano, 04.09.2025

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: TRESA-PONTE TRESA
Numero fondo: 210 **eGRID:** CH957502070731

Superficie totale: m² 577
Ubicazione: Alla Pezza
Numero piano: 1
Intavolazione nel SIFTI: 16.12.2002

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	16	EDIFICIO
NE	m ²	561	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

COMUNE DI TRESA
Modo di acquisto
ACCERTAMENTO MC, M. 07.06.1956
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 9068/12.05.2023

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
fax 091 814 18 73
091 814 18 79

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

Bellinzona, 04.09.2025

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Tresa-Ponte Tresa

Fondo 210

Superficie totale m² 577

Valore globale di stima

30'534.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

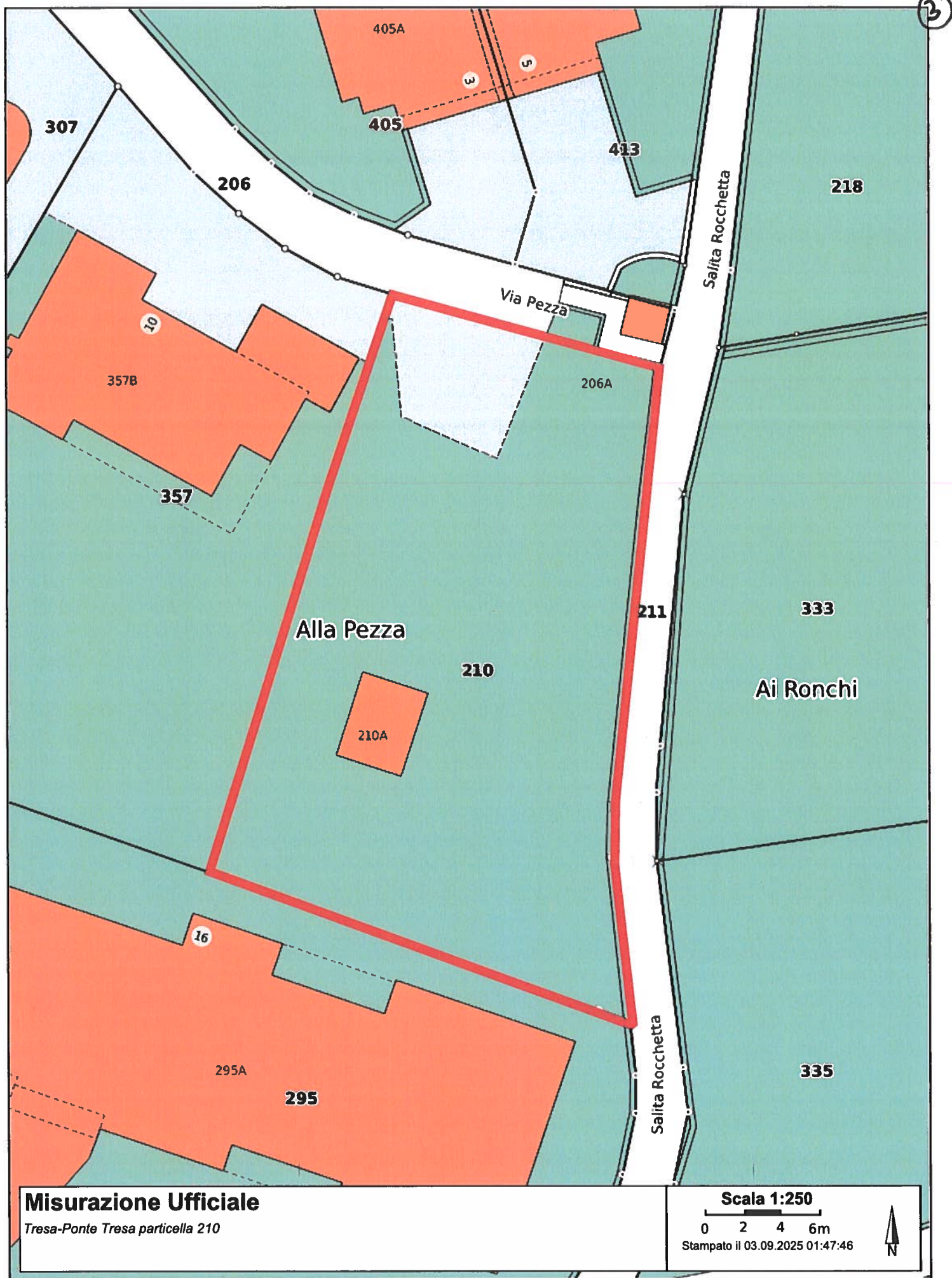
Terreno

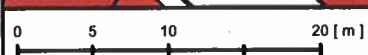
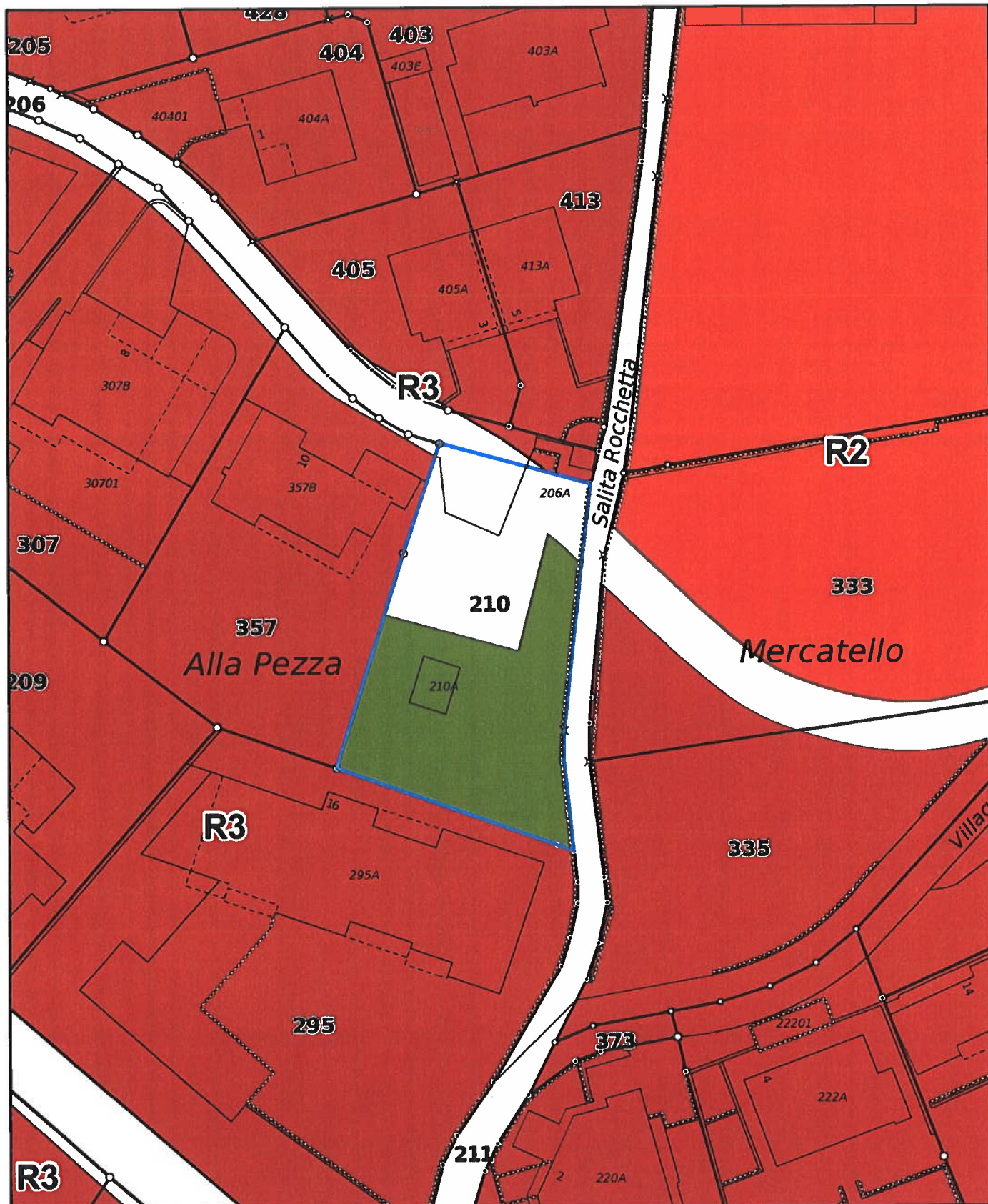
Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno edificabile	577	30'534.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio accessorio	16	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.*





Coordinata angolo alto sinistra

2'709'916.06

1'092'093.95

CH1903+ _LV95

Comune di Tresa - Piano delle zone in vigore

Creato per scala

1:500

Operatore

Municipio di Tresa

Data di creazione

03.09.2025

Municipio di Tresa

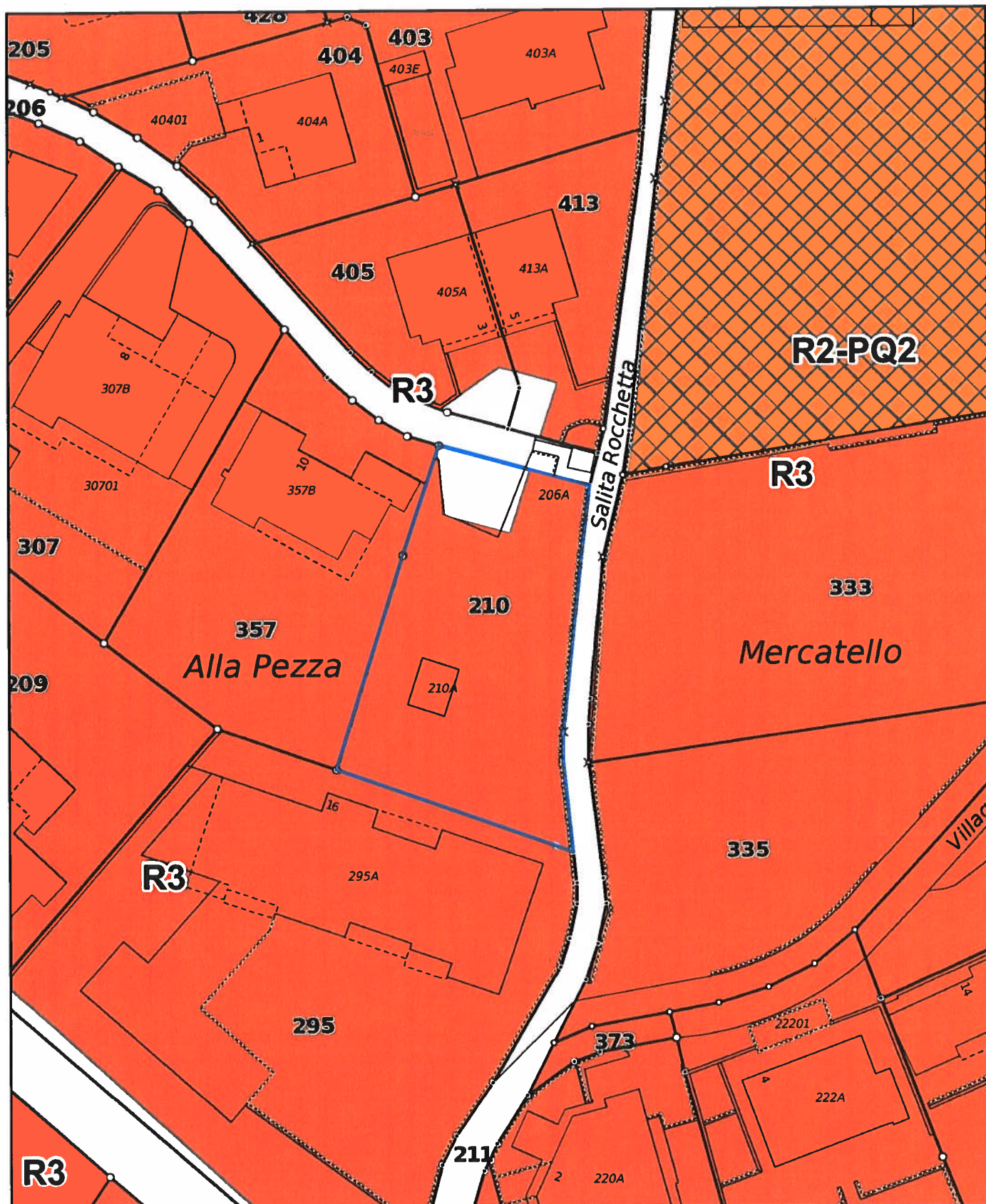
Via Lugano 23
6988 Ponte Tresa



RICEVUTO IL

03.09.2025

BRÜLHART & PARTNERS SA



0 5 10 20 [m]



Coordinata angolo alto sinistra

2'709'916.06

1'092'093.95

CH1903+ _LV95

Comune di Tresa - Piano delle zone LST (in appr...

Creato per scala

1:500

Operatore

Municipio di Tresa

Data di creazione

03.09.2025

RICEVUTO IL

05.09.2025

Municipio di Tresa

Via Lugano 23
6988 Ponte Tresa



- indice di occupazione massimo: 30 %
- altezza massima: 7.50 ml alla gronda
9.50 ml al colmo
- distanza minima da confine: 4.00 ml
- area verde minima: 50 %
- b) La contiguità è ammessa.
- c) All'interno del PQ2 non si applica il cpv. 3 lett. a) del presente articolo e si applicano anche le disposizioni dell'Art. 30 Piani di quartiere.

4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 20 Zona residenziale particolare R2P

1. La zona residenziale particolare R2P è una zona destinata esclusivamente all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di servizio alla funzione abitativa, le cui immissioni non siano diverse da quelle determinate dall'abitare (es. negozi ed esercizi pubblici di quartiere).
3. Valgono le seguenti norme particolari:²⁴
 - a) Parametri edificatori:
 - indice di sfruttamento massimo: 0.25
 - indice di occupazione massimo: 25 %
 - altezza massima: 7.50 ml alla gronda
9.50 ml al colmo
 - distanza minima da confine: 4.00 ml
 - area verde minima: 50 %
 - b) La contiguità è ammessa.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 21 Zona residenziale R3

1. La zona residenziale R3 è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

I magazzini comunali esistenti al mappale 238 possono essere mantenuti.
3. Valgono le seguenti norme particolari:²⁵
 - a) Parametri edificatori:
 - indice di sfruttamento massimo: 0.6
 - indice di occupazione massimo: 30 %
 - altezza massima: 10.20 ml alla gronda

²⁴ Si confermano i parametri in vigore (art. 36 NAPR), con l'aggiunta dell'area verde minima.

²⁵ Si confermano i parametri in vigore (art. 32 NAPR), con l'aggiunta dell'area verde minima.

- distanza minima da confine: 12.20 ml al colmo
 - area verde minima: 4.50 ml
 - area verde minima: 40 %
- b) La contiguità è ammessa.

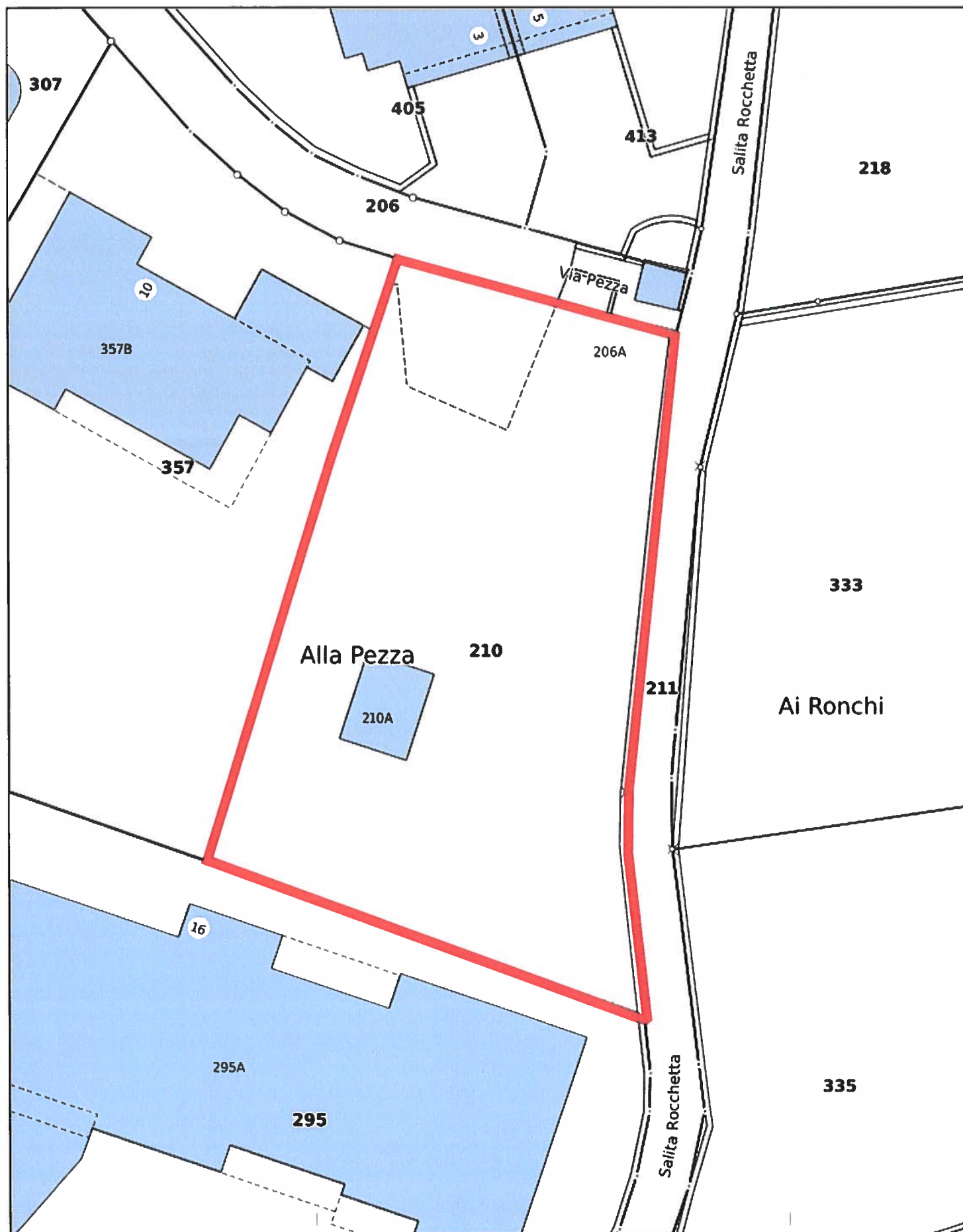
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 22 Zona residenziale Lago R3L

1. La zona residenziale lago R3L è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:²⁶
 - a) Parametri edificatori:
 - indice di sfruttamento massimo: 0.6
 - indice di occupazione massimo: 30 %
 - altezza massima (misura da strada cantonale): 10.20 ml alla gronda
12.20 ml al colmo
 - distanza minima da confine: 5.00 ml
 - area verde minima: 30 %
 - distanza dalla strada: linea di arretramento
 - distanza dal lago: spazi riservati alle acque
 - b) Parametri urbanistici particolari:²⁷
 - b1) per l'edificio esistente al mapp. 166 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - fintanto che è mantenuta la destinazione turistico-alberghiera esistente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o trasformazione non sostanziale;
 - in caso di cambiamento di destinazione, segnatamente a residenza, il volume esistente dovrà essere ridotto almeno di un piano, nel rispetto dell'altezza massima di cui al cpv. a). In tal caso è possibile concedere una deroga all'indice di sfruttamento massimo;
 - è in ogni caso possibile la demolizione totale e ricostruzione, nel rispetto dei parametri di cui al cpv. a);
 - b2) per tutti gli altri edifici esistenti in contrasto con i parametri edificatori indicati al cpv. a) sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - manutenzione ordinaria o trasformazione non sostanziale;
 - demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri di cui al cpv. a);
 - b3) il Municipio, previa consenso dell'Autorità cantonale, può concedere deroghe all'arretramento dalla strada cantonale per consentire un migliore inserimento dell'edificazione verso il lago;
 - b5) gli spazi liberi a lago devono essere trattati a verde; eccezioni sono ammesse per

²⁶ Si confermano i principali parametri edificatori della zona R3, adattati alla situazione territoriale ed edificata particolare.

²⁷ Disposizioni particolari che tengono conto delle caratteristiche della zona e del tessuto edilizio esistente.



Pericoli Naturali

Tresa-Ponte Tresa particella 210
Nessun Pericolo

Scala 1:250

0 2 4 6m

Stampato il 03.09.2025 01:49:24



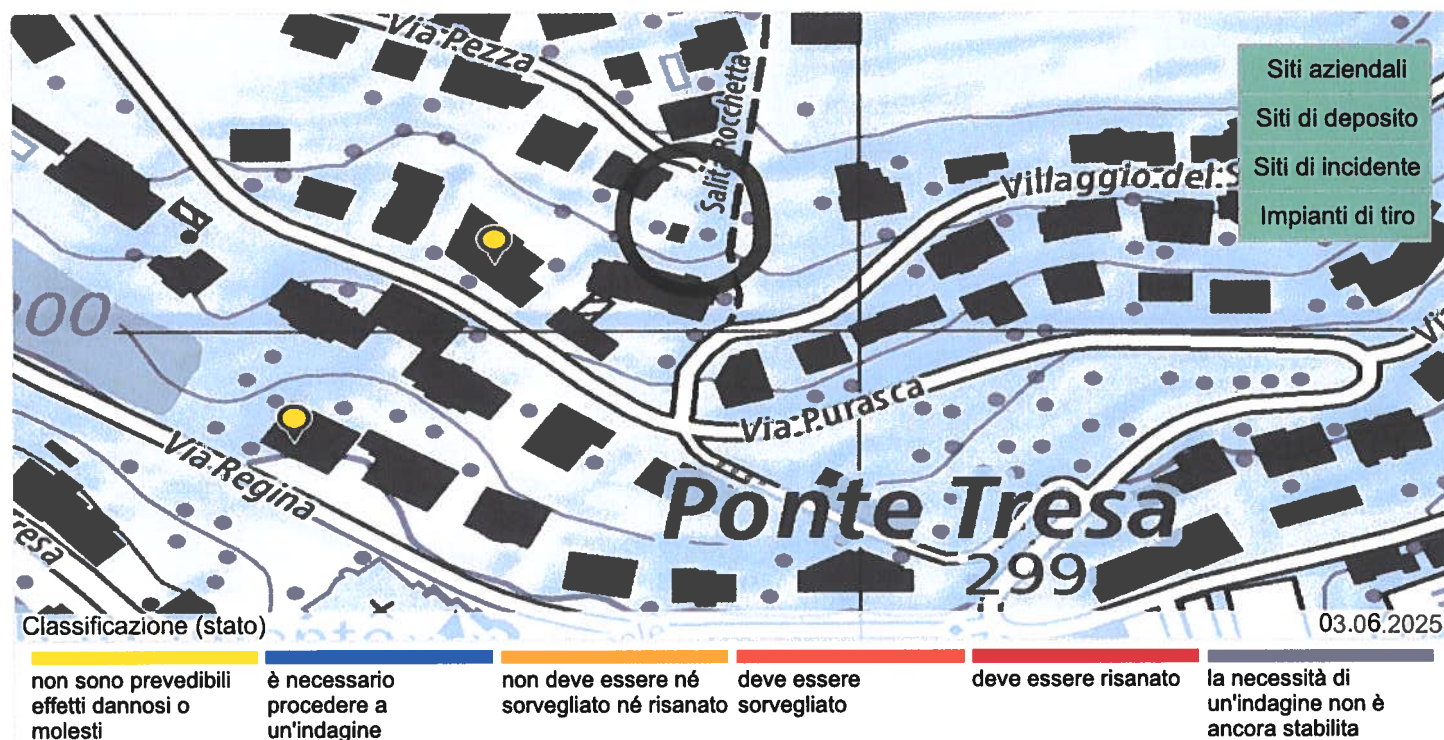
Repubblica e Cantone Ticino



Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana

Siti inquinati

Catasto dei siti inquinati.



Avvertenze

L'assenza di un Comune (o di una Sezione) nella finestra di ricerca significa che nello stesso non sono censiti, al momento, dei siti inquinati.

Il catasto è costantemente aggiornato alle nuove situazioni e conoscenze, allo stato dei lavori di indagine e risanamento. La presente pubblicazione non ha tuttavia alcun effetto giuridico vincolante ai sensi della legislazione in materia. A tal fine fa stato unicamente l'apposito estratto rilasciato dall'Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati dei rifiuti ([URSI](#)). Il fatto che un fondo non sia iscritto nel catasto cantonale dei siti inquinati, non offre alcuna garanzia che lo stesso non sia inquinato da rifiuti.

Nel presente catasto, non sono riportati i siti inquinati per i quali è competente l'autorità federale.

Proprietari dei dati

> [Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati \(URSI\)](#)

Approfondimenti

 [STAR 2023 - Siti inquinati](#)

Per maggiori informazioni consultare il sito tematico www.ti.ch/siti-inquinati.



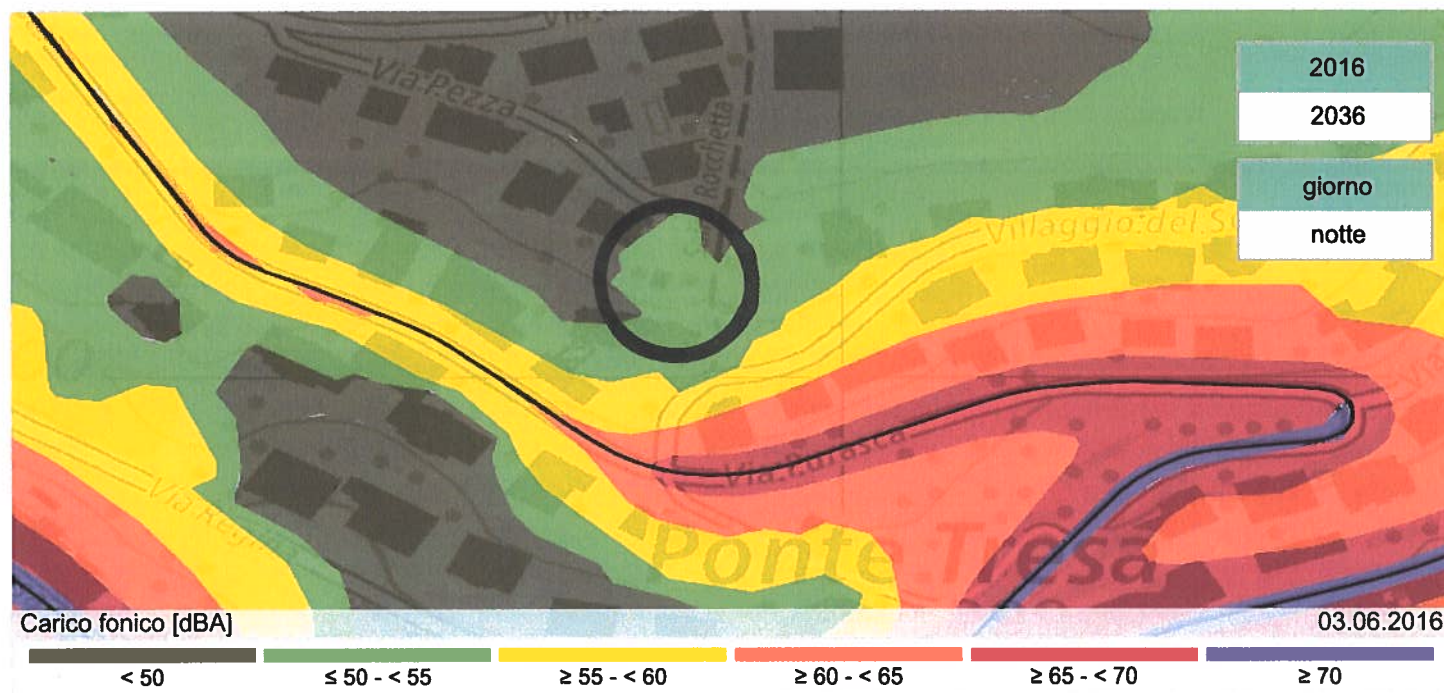
Repubblica e Cantone Ticino



Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento fonico dovuto al traffico veicolare in Ticino.



Avvertenze

La presente pubblicazione non ha alcun effetto giuridico vincolante ai sensi della legislazione in materia.

Proprietari dei dati

- > [Ufficio della prevenzione dei rumori \(UPR\)](#)

Approfondimenti

- > [UPR - Sito tematico catasto del rumore stradale](#)
- [UFAM - Inquinamento fonico](#)
- [Metodologia allestimento catasti del rumore stradale](#)
- [STAR 2023 - Rumore](#)

Per maggiori informazioni consultare il sito tematico www.ti.ch/rumore.

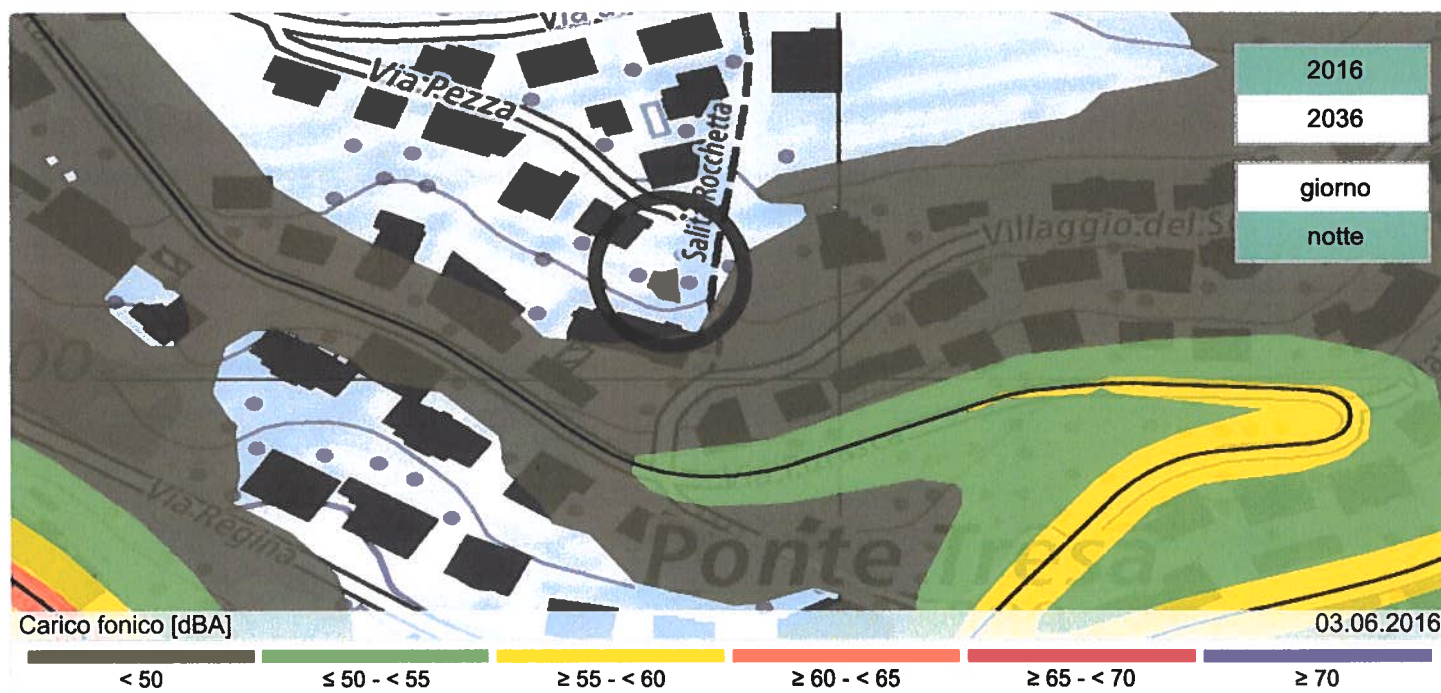
Repubblica e Cantone Ticino

Repubblica e Cantone
Ticino

Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento fonico dovuto al traffico veicolare in Ticino.



Clicca sugli elementi nella mappa per maggiori informazioni

Avvertenze

La presente pubblicazione non ha alcun effetto giuridico vincolante ai sensi della legislazione in materia.

Proprietari dei dati

- > [Ufficio della prevenzione dei rumori \(UPR\)](#)

Approfondimenti

- > [UPR - Sito tematico catasto del rumore stradale](#)
- > [UFAM - Inquinamento fonico](#)
- > [Metodologia allestimento catasti del rumore stradale](#)
- > [STAR 2023 - Rumore](#)

Per maggiori informazioni consultare il sito tematico www.ti.ch/rumore.

- 1 Bus Ponte Tresa, Fabbrica Tappeti
- 2 Escursione con il rampichino Malcantone e Monte Mondini
- 3 Hotel Albergo Garni Villa del Sole
- 4 Escursione in bicicletta Giro ciclistico di Lugano – Tappa 2 – Ponte Tresa – Tesserete
- 5 Escursione in bicicletta Lugano gravel bike tour – Tappa 1: Ponte Tresa – Migliiegia
- 6 Escursione in bicicletta Lugano e-MTB Tour – Tappa 1: Ponte Tresa – Migliiegia
- 7 Treno Ponte Tresa
- 8 Hotel, Ristorante Tresa Bay Hotel
- 9 Bus Ponte Tresa, Stazione
- 10 Bus Ponte Tresa, Chiesa
- 11 Parcheggio Comune di Ponte Tresa
- 12 Escursione con il rampichino Tresa Bike – Nr. 353
- 13 Bancomat UBS
- 14 Corsa a piedi Astano
- 15 Escursione con il rampichino Malcantone Bike – Nr.

- 16 Chiesa Chiesa di San Bernardino da Siena
- 17 Parcheggio
- 18 Ristorante, Bar L'Edy Pizza
- 19 Bancomat Postomat Ponte Tresa, Filiale
- 20 Bancomat VärdeX Crypto ATM
- 21 Posta Posta Filiale 6988 Ponte Tresa
- 22 Parco giochi
- 23 Parcheggio
- 24 P+Rail Piazza don Giorgio Quaglia
- 25 Bar Caesar Bar
- 26 Farmacia Farmacia Malcantonese SA
- 27 Ristorante Ristorante il Nuovo Secolo
- 28 Parcheggio
- 29 Chiesa Santissimo Crocefisso

CONTENUTI MINIMI

SECONDO SWISS VALUATION STANDARD (SVS)

3° EDIZIONE (2017)

Lo Swiss Valuation Standard (SVS) è lo standard per la valutazione immobiliare adottato da tutte le associazioni e scuole universitarie rilevanti in Svizzera. Con la definizione vincolante dei termini relativi al valore e la classificazione dei concetti, norme e standard di valutazione più importanti, l'SVS contribuisce in maniera determinante ad una maggiore trasparenza e professionalità della valutazione immobiliare in Svizzera. (Swiss Valuation Standard (SVS), 2017).

INDICAZIONI GENERALI

- Δ Obiettivo della valutazione e riferimenti
- Δ Data di riferimento della valutazione
- Δ Indicazione della valuta
- Δ Indicazione del committente e destinatari della valutazione
- Δ Sintesi dei principali esiti della valutazione e ipotesi di valutazione
- Δ Data di elaborazione e firma

DATI DELL'IMMOBILE DA VALUTARE

- Δ Tipologia, dimensioni e ubicazione dell'immobile da valutare
- Δ Tipologia e ambito della proprietà
- Δ Descrizione dell'immobile (posizione, costruzione, fruibilità, standard, condizioni)
- Δ Indicazione dei dati dell'edificio (anno di costruzione, anno ed entità del restauro, volumi, superfici, valore assicurato dell'edificio)
- Δ Dati del registro fondiario (superficie del fondo, menzioni, annotazioni, servitù)
- Δ Attribuzione della zona di PR e NAPR del bene fondiario, indicazione delle limitazioni di diritto pubblico
- Δ Registrazione nel catasto dei siti sospetti contaminati o nel catasto dei siti inquinati
- Δ Riferimento a ulteriori fattori rilevanti per la determinazione del valore come da evincersi da fonti di pubblico accesso, ad esempio da carte dei pericoli o dal Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (RDPP). Ulteriori dati vengono indicati a titolo di due diligence esaustiva.

DATI SULLA METODICA DI VALUTAZIONE E COMUNICAZIONE DELLE IPOTESI DI VALUTAZIONE

- Δ Descrizione dei metodi e strumenti di valutazione e chiarimenti sul modello
- Δ Descrizione delle ipotesi di valutazione, riserve, disposizioni speciali e scostamenti
- Δ Calcoli

INDICAZIONE DEI PRINCIPI SU CUI SI BASA IL CALCOLO DEL VALORE

- Δ Principi di valutazione utilizzati, standard di misurazione delle superfici e dei volumi, indicazione delle fonti di dati e informazioni ed entità delle verifiche condotte
- Δ Indicazione della data di ispezione e della portata della stessa

ILLUSTRAZIONE DI CONFLITTI DI INTERESSE

- Δ Dichiarazione di indipendenza

RISERVE ED ESCLUSIONI DI RESPONSABILITÀ, CONFERME

- Δ Riserve ed esclusioni di responsabilità
- Δ Indicazione di eventuali principi di calcolo del valore assenti o insufficienti
- Δ Conferma che il calcolo del valore avvenga sulla base dei principi dello Swiss Valuation Standard (SVS)

ASPETTI DELLA SOSTENIBILITÀ

- Δ Indicazioni sulla sostenibilità immobiliare

INCERTEZZA DELLA VALUTAZIONE

- Δ Posizione del valutatore (capacità, esperienza, conflitti d'interesse)
- Δ Incertezza inerente l'immobile
- Δ Accesso alle informazioni
- Δ Attività e liquidità del mercato
- Δ Volatilità del mercato

**SEC SWISS EXPERTS CERTIFICATION SA**

Certification de personnes selon ISO/IEC 17024

Personenzertifizierung nach ISO/IEC 17024

Certificazione delle persone secondo la norma ISO/IEC 17024

Certification of persons according to ISO/IEC 17024

Zertifikat / Certificat / Certificato

Die Zertifizierungsgesellschaft Swiss Experts Certification SA (SEC) mit Sitz in Bern bescheinigt hiermit, dass die nachstehend genannte Person die Anforderungen einer technischen und wissenschaftlichen Expertin/eines technischen und wissenschaftlichen Experten erfüllt und erteilt

Pascal Brühlhart

Immobilienökonom
c/o Brühlhart & Partners SA
via la Piana 12
CH-6988 Ponte Tresa

gestützt auf die Zertifizierungs- und Auditprüfung das

Zertifikat als Experte auf dem Fachgebiet der Immobilienbewertung
gemäss Norm ISO/IEC 17024/SEC 04.1

Das Zertifikat bürgt für Fachkompetenz, Erfahrung und Unabhängigkeit

CH-3007 Bern, 6. Februar 2023

Dieses Zertifikat hat Gültigkeit bis und mit 31. März 2028

Zertifizierungs-Nummer 0091

Zertifiziert seit: 1. März 2015

Für die Geschäftsleitung:

Für die Prüfungskommission: