

Valutazione immobiliare



Tipo di immobile

Vecchia scuola dell'infanzia dismessa.

Scenario: cambio di piano regolatore da AP/EP a zona Nucleo, con piccola superficie giardino, formazione di due posteggi esterni, prolungamento della gronda alta esistente anche sulla parte bassa; muri esterni perimetrali edifici rimangono alla loro attuale linea di costruzione.

Particella numero 46, Via alle Scuole 7, CH-6988 Tresa-Ponte Tresa.

Numero di valutazione 17.690

Proprietario

Comune di Tresa

Cliente

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

Datore dell'ordine

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

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Riassunto	3
Dati immobile	6
Mandato	7
Basi per la valutazione	9
Posizione macro	12
Posizione micro	14
Terreno	16
Oggetto	19
Vendibilità/Mercato	22
Altri dati statistici/Benchmark	23
Sostenibilità	24
Valore del terreno	25
Chart classe di posizione	26
Redditi	27
Costi di esercizio	28
Deprezzamenti	29
Valore di reddito	30
Valore di mercato	32
Indici del valore reale	33
Rendimenti e indici	34
Documentazione fotografica	37
Commenti valutazione	42
Commenti generali	45
Definizione delle superfici	47
Criteri energetici	49
Radon	50
Rischio sismico	51
Rischio ecologico	52
Catasto fonico	53
Dati di riferimento	54
Glossario	55
Allegati	56

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, 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 e 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 nucleo paese.

Valore di mercato

260'000 CHF

Riassunto

Localizzazione/situazione

Lo stabile era adibito a Scuola dell'infanzia ed è ubicato nel comune di Ponte Tresa, più precisamente in Via alle Scuole 7, alla particella 46. Il quartiere presenta edificazioni di carattere prettamente abitativo. Il fondo con il relativo stabile si trovano inseriti in un terreno irregolare pianeggiante di dimensioni ridotte. La particella oltre che con la strada comunale (a Nord) confina con altre particelle già edificate. Il fondo è accessibile direttamente dalla Via alle Scuole. La proprietà dispone di un soleggiamento mediocre.

Collegamento con i mezzi pubblici è dato dalla fermata dell'autopostale in paese e dalla fermata FLP di Ponte Tresa. Non sono più presente quindi né l'asilo né le le scuole elementari. Presenti ristoranti, farmacie, distributori di 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.

Immobile

Trattasi di una struttura di tipo tradizionale edificata indicativamente negli anni '40-'50, materiali naturali solidi, muri di forte spessore e mattoni di cotto, tetto a falde. Lo stabile è contiguo con lo stabile edificato sulla particella confinante 47 (a Sud). L'immobile principale si sviluppa su 2 piani fuori terra mentre il portico aperto dispone di un solo piano. Immobile vuoto e non più in uso.

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

La SUL effettiva indicativa calcolata risulta con 132 m², la superficie netta con circa 105.55 m² e il volume edificato è di circa 462 m³ (SIA 416).

In accordo con il capo tecnico UTC si definisce che la parte portico la si porta all'altezza gronda e tetto dell'asilo. Si ottiene così una SN interna ulteriore di 45.63 m² x 2 piani = 91.26 m², una SP di 112 m² e SUL di circa 110 m² ulteriori e una volumetria di circa 392 m³.

Totale volume nuovo = 854 m³, SUL = 242 m², SN = 196.80 m²

Manutenzione

Si procede solo alla manutenzione minima per evitare danni alle strutture.

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 giudica la vendibilità come **media** per una serie di aspetti come il mercato, la microposizione, il segmento della clientela e la tipologia di immobile. Il Luganese vanta alto esubero di case e appartamenti in vendita. Il target di clienti che potrebbero essere interessati all'acquisto di simili case, dispongono di un reddito medio.

Oggi giorno 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 case unifamiliari (vecchie) tra 2'465.- (30% quantile) e 4'085.- (50% quantile) CHF/m² circa.*

>> *per case unifamiliari (rinnovate) tra 3'080.- e 4'705.- CHF/m² circa*

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

>> *per appartamenti tra 155.- (30% quantile) e 185.- (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

La presente valutazione immobiliare viene svolta con il metodo della comparazione diretta e per plausibilizzazione con il metodo reddituale (uso proprio) e valore reale controllato attraverso la comparazione di simili oggetti in zona in vendita e in affitto. Il valore del terreno è stato calcolato con la classe di posizione per terreni (metodo relativo del terreno). Per la plausibilità dei risultati controlliamo gli indici immobiliari risultanti con le diverse statistiche in nostro possesso con CHF/m² SUL.

Rischi / Opportunità

Di principio non sono stati rilevati particolari rischi. Nella zona vige traffico da pendolari con colonne di auto alla mattina e la sera sull'asse stradale Lugano-Ponte Tresa. Questo fatto esercita pressione a ribasso sulla domanda. Presenza probabile di amianto sulla struttura nel tetto e sulle colle, da rinnovare completo tutta la struttura in nucleo e con rimanenza di tutti i muri perimetrali.

IFRS 13 (Highest & best use):

Il valore riportato è considerato il più alto e a migliore utilizzo. Le conversioni non portano ulteriori benefici di valore. Qui definiamo l'immobile in uso proprio.

Sostenibilità

Non siamo in possesso di documenti che informano su criteri di sostenibilità secondo SIA 112/1 oppure SNBS.

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Plausibilità risultati

Tutti i valori calcolati vengono confrontati con diverse statistiche medie di transazioni e con offerte presenti sui portali svizzeri.

Risultato ottenuto = CHF 258'000.- / SUL 242 m² = 1066.- CHF/m² SUL che è un valore conforme per un acquisto del terreno, muri perimetrali, demolizioni parziali e amianto da eliminare.

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 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Immagine oggetto



Comune	6988 Tresa-Ponte Tresa
Numero particella	46
Tipologia immobile	Casa unifamiliare
Superficie di piano	246 m ²
Superficie netta	197 m ²
Superficie locata	199 m ²
Superficie utile lorda	242 m ²
Superficie particella / quota se PPP	276 m ²
Numero posteggi esterni	2 pz
Anno di costruzione	1945
Valore assicurativo	453'000 CHF
Valore di mercato	258'674 CHF
Valore di reddito	1'164'074 CHF
Valore reale	717'462 CHF
Indice CHF/m² SP	1'052 CHF/m ²
Indice CHF/m² SN	1'314 CHF/m ²
Indice CHF/m² SUL	1'069 CHF/m ²
Rendimento lordo	2.82 %
Rendimento netto (dedotti costi e accantonamenti)	2.14 %
Rendimento netto (dedotti i costi)	2.54 %

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Situazione, scopo della valutazione, incarico

Situazione:

Il cliente (comune di Tresa) desidera conoscere il valore di mercato dell'immobile 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 presenza del capo tecnico UTC Signor Michele Conti in data 05.09.2025. Abbiamo potuto visionare l'intera casa e tutti gli ambienti esterni.

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.

La struttura architettonica esistente viene valutata con un sopralluogo semplice. Le componenti edilizie non accessibili come le condotte e tracciati sottomuro o i materiali rivestiti, non vengono portate alla luce. Si presuppone che le loro condizioni corrispondano 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.

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, 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

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. Partiamo dal presupposto che da parte del proprietario sia stata rispettata la totale legalità e tutte le leggi edilizie in vigore al momento della valutazione e che al valutatore non sia stata sottaciuta nessuna informazione limitante il valore di mercato.

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

Al valutatore non sono stati forniti i giustificativi (dg.) di dettaglio elencati nell'estratto registro fondiario. Questi sono depositati presso l'ufficio registri distrettuale. Nel normale onere di valutazione di regola non è comprensivo tale onere.

Non sono contemplate nel mandato la misurazione e la valutazione inerente la questione elettrosmog, per l'isolazione fonica negli edifici nonché sostanze nocive come la formaldeide. Si rimanda a specialisti in quanto questi casi richiedono misurazioni speciali.

La presente valutazione immobiliare non ha e non riesce ad avere la pretesa di poter sostituire un'analisi di rapporto di antincendio come eseguita da specialisti del ramo. Lo stesso esula dal normale rapporto di valutazione immobiliare. Vengono, dov'è il caso, elencate in modo limitato mancanze e criteri base.

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.

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Documenti alla base della valutazione immobiliare

- Estratto del registro fondiario: Tresa-Ponte Tresa particella 46, 2 pagine A4 del 04.09.2025
- Valore globale di stima: Tresa-Ponte Tresa particella 46, 1 pagine A4 del 04.09.2025
- Estratto della mappa catastale: A4 online, scala 1:250, del 03.09.2025
- PR e NAPR (UTC Tresa): estratto piano delle zone (attuale e futuro), estratto art. 28 NAPR
- Estratto piano acqua potabile e canalizzazione: -.-
- Carta pericoli naturali (online cantone): 1 pagine A4 del 04.09.2025
- Catasto siti inquinati (online cantone): 1 pagina A4 del 04.09.2025
- Carta catasto fonico rumore traffico stradale giorno e notte (online cantone:) 2 pagine A4 del 04.09.2025
- Piani architetto: -.-
- Polizza assicurativa: comunicato valore assicurativo a voce CHF 453'000.-
- Superfici: misurazione laser sul posto e calcolo sommario del valutatore
- Calcolo della volumetria: da calcolo sommario del valutatore
- Informazione su investimento iniziale:
- Informazione su rinnovi: nessun rinnovo eseguito
- Informazione anno di costruzione: 1965
- Relazione tecnica: -.-
- Certificato abitabilità: -.-
- Rapporto RaSi: -.-
- Rapporto Radon: -.-
- Rapporto sostanze nocive: -.-
- Rapporto amianto: -.-
- Informazione Minergie: -.-
- Informazione Sostenibilità SIA 112/1: -.-
- Mandato: ricevuto in data 02.09.2025
- Documentazione di vendita: -.-
- Valutazioni immobiliari precedenti: nostra valutazione del 2019
- Fotografie: eseguite da parte del valutatore
- Sopralluogo: eseguito da parte del valutatore
- Relazione tecnica architettonica: -.-
- Rogiti e transazioni in zona: -.-

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Allegati alla presente valutazione immobiliare

1. Estratto del registro fondiario: Tresa-Ponte Tresa particella 46, 2 pagine A4 del 04.09.2025
2. Valore globale di stima: Tresa-Ponte Tresa particella 46, 1 pagine A4 del 04.09.2025
3. Estratto della mappa catastale: A4 online, scala 1:250, del 03.09.2025
4. PR e NAPR (UTC Tresa): estratto piano delle zone (attuale e futuro), estratto art. 28 NAPR
5. Carta pericoli naturali (online cantone): 1 pagine A4 del 04.09.2025
6. Catasto siti inquinati (online cantone): 1 pagina A4 del 04.09.2025
7. Carta catasto fonico rumore traffico stradale giorno e notte (online cantone:) 2 pagine A4 del 04.09.2025
8. Mappa infrastrutture pubbliche e private Search.ch
9. Lista per contenuti minimi valutazioni immobiliari secondo Swiss Valuation Standard (SVS)
10. Certificato ISO del valutatore 17024

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 46, uni, Comune di Tresa, 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 46, uni, Comune di Tresa, 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 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Descrizione

Il fondo è accessibile direttamente dalla Via alle Scuole. La proprietà dispone di un soleggiamento mediocre. Collegamento con i mezzi pubblici è dato dalla fermata dell'autopostale in paese e dalla fermata FLP di Ponte Tresa. Non sono più presenti né l'asilo né le scuole elementari. Presenti 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.

Distanze:

Distanza dallo svincolo autostradale di Lugano Nord: 10 km

Distanza dalla stazione ferroviaria di Lugano: 0.3 km

Distanza dal centro di Agno: 4.5 km,

Distanza da Lugano: 10.5 km

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, 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 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Oneri e servitù, menzioni a UR

Il valutatore dispone dell'estratto aggiornato del registro fondiario RFD per la particella numero 46.
Non disponiamo di tutti i dg. elencati, questi sono ottenibili presso UR.

46 RFD di Tresa-Ponte Tresa

Servitù: diritto apertura finestra, diritto porticato a confine

Oneri fondiari: nessuno

Menzione: nessuna

Valore di stima cantonale: CHF 83'820.-

Per maggiori informazioni si invita a consultare gli estratti allegati

Piano catastale

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



Allacciamento, forma terreno, morfologia

Forma del terreno rettangolare, posto in semi pianura; ospita un edificio, un portico e piccolo giardino. Il fondo risulta allacciato all'infrastruttura e dispone di accesso diretto sulla particella con l'autovettura.

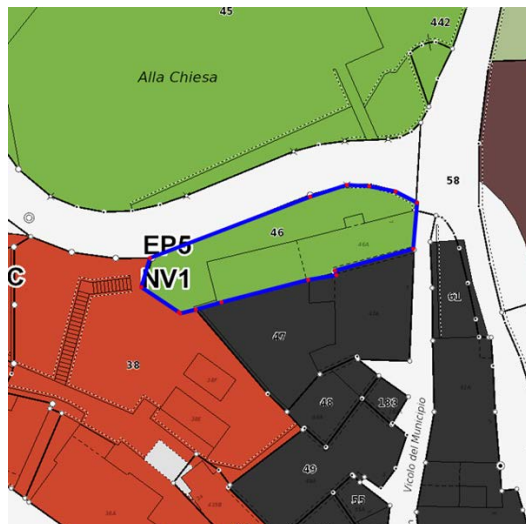
Allacciamenti:

- Canalizzazione: ok
- Acqua: ok
- Corrente: ok
- Telefono: ok
- Via Cavo: ok
- Ricezione natel: buona

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Zona di piano regolatore

Fonte: <https://www.tresa.ch/>



Norme di piano regolatore

Attualmente il fondo 46 è posto in zona AP-EP.

In base a quanto si evince dal piano regolatore in revisione, il fondo 46 di Ponte Tresa, dopo eventuale trasformazione del bene amministrativo in bene patrimoniale, sarebbe inserito nella zona NS nucleo storico ed in base all'Art. 42 delle NAPR, risulterebbe vincolato a tutte le disposizioni elencate nel medesimo.

Si allega l'estratto PR con le NAPR del piano regolatore in revisione.

SUL effettiva (calcolo sommario valutatore) incluso portico: 242 m²

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Carta pericoli naturali

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

I quattro gradi di pericolo sono definiti come segue:

pericolo elevato (zona rossa);

pericolo medio (zona blu);

pericolo basso (zona gialla);

pericolo residuo (zona tratteggio bianco-giallo)



Pericoli naturali

Dal sito online del cantone si evince che il fondo **non** risulta iscritto al catasto dei pericoli naturali. Controllo del 03.09.2025, vedi estratto A4 allegato.

Grado di pericolo: -.-

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Istoriato

Da intervista con il cliente e dalla documentazione ricevuta, otteniamo le seguenti informazioni:

Anno di costruzione: Il valutatore ritiene che l'edificazione dovrebbe risalire indicativamente agli anni '40-'50.
Sulla polizza assicurativa, fornita per la precedente valutazione, viene indicato come anno di edificazione il 1945.

- Investimento iniziale: non conosciuto

Rinnovi e manutenzioni eseguiti recente: secondo intervista con il cliente nessuno.

Lavori da fare a breve termine:
> rinnovo totale

Immagine oggetto



Descrizione dell'immobile

Vecchia struttura massiccia non più in uso e da trasformare. Presenti nel corpo principale due livelli collegati da stretta scala a giro. A fianco si trova un porticato semi aperto con tetto a falde e muri perimetrali di forte spessore.

Mix di utilizzo

Vecchia struttura non più in uso come scuole dell'infanzia. Da eseguire nuovo progetto con rinnovo totale.

Qualità della costruzione

Il presente descrittivo non ha assolutamente nessuna pretesa di sostituire una relazione tecnica architettonica né è stato elaborato per fungere da testo definito per un dossier di vendita. Esso si orienta puramente allo scopo della valutazione immobiliare ed è un descrittivo sommario e di massima. Possono presentarsi piccole differenze e/o mancanze di descrizioni di dettaglio non influenti in modo importante sul valore. Base per il descrittivo è di regola il materiale fotografico e la visita semplice in loco e soprattutto fanno stato i piani ufficiali architetto datati, revisionati e firmati, i piani ufficiali PPP firmati dal geometra, i capitolati e le offerte artigiani. I documenti giustificativi, quando presenti, vengono allegati alla valutazione.

Il descrittivo presente, basa sulla struttura SN 506 511 e CCC-E Codice dei Costi di Costruzione per Edilizia, Centro Svizzero di Studio per la Razionalizzazione della Costruzione (CRB) 2009, oppure sulla struttura SN 506 502 (CCE) codice dei costi secondo elementi SIA 1995.

Fonte: da visita semplice, non disponiamo di relazione tecnica architettonica

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

D Costruzione grezza, parte interrata

- fondazioni se presenti, in pietra; platea probabilmente massiciata e betoncino

E Costruzione grezza, fuori terra

- dettagli sul sistema statico portante non sono noti
- pareti in elevazione perimetrali in muratura in pietra
- facciate con strato di intonaco di finitura e tinteggio
- tetto a quattro falde, copertura a tegole, orditura e carpenteria in legno, lattoneria in rame; poetico con eternit e coppi
- finestre in legno, metallo e PVC, vetri doppi e parziali con vetro singolo

M Opere di finitura

- pareti con intonaco di stabilitura e tinteggio, rivestimenti parzialmente anche in legno
- pavimenti in piastrelle e lineoleum
- porte interne in legno

T Opere esterne

- ghiaia, cemento
- recinzione metallica, muretti di cinta
- cancelli in ferro

Impiantistica tecnica

Il presente descrittivo non ha assolutamente nessuna pretesa di sostituire una relazione tecnica architettonica né è stato elaborato in funzione per fungere da testo definito per un dossier di vendita. Esso si orienta puramente allo scopo della valutazione immobiliare ed è un descrittivo sommario e di massima. Possono presentarsi piccole differenze e/o mancanze di descrizioni di dettaglio non influenti in modo importante sul valore. Base per il descrittivo è di regola il materiale fotografico e la visita semplice in loco e soprattutto fanno stato i piani ufficiali architetto datati, revisionati e firmati, i piani ufficiali PPP firmati dal geometra, i capitolati e le offerte artigiani. I documenti giustificativi, quando presenti, vengono allegati alla valutazione.

Il descrittivo presente, basa sulla struttura SN 506 511 e CCC-E Codice dei Costi di Costruzione per Edilizia, Centro Svizzero di Studio per la Razionalizzazione della Costruzione (CRB) 2009, oppure sulla struttura SN 506 502 (CCE) codice dei costi secondo elementi SIA 1995.

Fonte: non disponiamo di relazione tecnica; descrittivo da visita semplice

I Installazioni e impiantistica di trasporto

I0 = Impianto a corrente forte: normale impianto di corrente forte, quadro principale e sotto quadri. L'immobile è dotato di tapparelle elettriche. Impianto di domotica. Illuminazione esterna, illuminazione piscina esterna, cancello entrata casa elettrico, portone garage elettrico. Presente impianto di fotovoltaico.

I1 = Impianto di telecomunicazione e di sicurezza: normale impianto di telecomunicazione; non allacciato alla fibra. L'immobile non è dotato di un sistema di antifurto e video.

I2 = Impiantistica di riscaldamento: riscaldamento elettrico con stufe di accumulazione

I3 = Impianto di ventilazione e clima: -.-

I4 = Impiantistica acque chiare e luride: allacciamento alla fognatura e all'acqua sono presenti, il perito non dispone di ulteriori dettagli.

I5 = Impianti speciali: -.-

I6 = Impianti di trasporto: -.-

CCC 25 Impianti sanitari: sanitari con due wc separati

CCC 258 Cucina: -.-

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Stato della costruzione / Investimenti

Questa è una semplice analisi visiva dell'edificio, basata sulle indicazioni di tabelle di vita di HEV e CATEF. I cicli di rinnovo dello SVIT sono ipotizzati in circa 30-40 anni.

Abbonamenti di manutenzione: -.-

Piano di investimento: -.-

Si procede solo alla manutenzione minima per evitare danni alle strutture.

Fonte: da visita semplice in loco ed indicazioni cliente

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, 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 giudica la vendibilità come **media** per una serie di aspetti come il mercato, la microposizione, il segmento della clientela e la tipologia di immobile. Il Luganese vanta alto esubero di case e appartamenti in vendita. Il target di clienti che potrebbero essere interessati all'acquisto di simili case, dispongono di un reddito medio.

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



Fonte: ProperTI Market Study 2025, Brühlhart & Partners SA – Tresa-Ponte Tresa

Osservazione

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

>> per case unifamiliari (vecchie) tra 2'465.- (30% quantile) e 4'085.- (50% quantile) CHF/m² circa.

>> per case unifamiliari (rinnovate) tra 3'080.- e 4'705.- CHF/m² circa

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

>> per appartamenti tra 155.- (30% quantile) e 185.- (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.

Fonte dati: Reparto economic Research, Brühlhart & Partners SA, libro statistico annuale "ProperTI Market Study 2025"

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Altri dati statistici/Benchmark

Dati edonici e statistici elettronici scaricati da FPPE: **(nuove costruzioni)**

Il livello dei prezzi della proprietà abitativa (nuova costruzione media) a Ponte Tresa ammonta, secondo il modello di valutazione edonico di FPPE (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 oggetti in zona:

Non sono visibili cartelli di vendita con cartellonistica su immobili simili nel quartiere.

In Homegate:

Da controllo in Homegate troviamo nel comune circa 8 case unifamiliari/ville esposte in vendita tra esistenti e nuove. Il valore medio di case esistenti di pertinenza si trovano con una media di circa a circa 5'367.- CHF/m².

Riteniamo che l'offerta sia leggermente alta e la posizione del presente immobile non sia la più richiesta nel comune.

In accordo con il capo tecnico si è definito che due posteggi esterni, considerata la scarsità di posteggi presente, si possa inserirli davanti allo stabile.

In Comparis:

Sono presenti gli stessi oggetti e stessa situazione come descritto sopra.

Comparazione diretta:

Riteniamo che solo alcuni oggetti in vendita siano solo in parte comparabili con la proprietà in esame, pertanto una comparazione diretta risulta leggermente limitata.

Criteri di valutazione per la sostenibilità

A Società (sociale)

1. Comunità: Integrazione, mix, contatti sociali, solidarietà, giustizia, partecipazione
2. Architettura: identità dello spazio, valori di riconoscimento, definizione individuale, personalizzazione
3. Utilizzo, allacciamenti: allacciamenti di base, mix d'utilizzo, trasporti pubblici, accessibilità, utilizzo
4. Benessere, salute: sicurezza, luce, aria dell'ambiente, irradiazioni, protezione termica estiva, rumore, terremoto

B Economia (economico)

1. Sostanza immobiliare: stazionamento, struttura dell'edificio, finiture, flessibilità per sostanza immobiliare nuova e esistente, ampliamento
2. Costi d'investimento: costi ciclo di vita, investimenti, finanziamento, costi esterni, demolizioni
3. Costi d'esercizio e di manutenzione: esercizio e manutenzione, vendita, investimenti per cambio di destinazione
4. Valore aggiunto, mercato immobiliare: maggior valore per edifici, quartiere e villaggio, entrate, utilizzo sussidi

C Ambiente (ecologico)

1. Materiali: materie prime, disponibilità, carico ambientale, sostanze nocive, demolizione
2. Energia d'esercizio: caldo (freddo) per clima ambiente, calore acqua calda, elettricità, copertura fabbisogno energetico
3. Terreno, natura, ambiente: superficie terreno, opere esterne, creazione ambiente esterno
4. Infrastruttura: mobilità, rifiuti da esercizio e utilizzo, acqua

Osservazioni

Riferimento sostenibilità degli edifici:

La strategia energetica Svizzera 2050 determina attraverso i piani energetici cantonali (PEC) e i piani comunali (PeCo) strumenti idonei per ottimizzare l'energia. Nel 2013 è stato creato il nuovo standard SNBS che tiene conto in più larga scala della sostenibilità degli edifici. Sotto questo aspetto si considerano la RUEN e la SIA 2047 risanamento energetico degli edifici.

ESI, NUWEL: Sostenibilità e valutazione immobiliare, uno studio prodotto nel 2011 da CCRS (Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich), sostenuto dal RICS, SEK-SVIT e SIV.

>>> Il presente immobile non presenta particolari criteri di sostenibilità secondo SIA 112/1 o SNBS, non sono stati forniti dettagli o documenti.

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

46 terreno edificato, metodo relativo

Valore relativo del terreno

Posizione	Ammontare
Superficie del fondo	276
Valore di reddito a nuovo (valore di partenza)	1'259'151
46 edificio abitativo uso proprio, residenza primaria	1'152'945
46 opere esterne giardino, posteggi esterni	106'206
Punti classe di posizione	3.57
Moltiplicatore classe di posizione	6.25%
Valore del terreno %	22.29%
Valore del terreno	280'686
Valore del terreno	280'686
Valore del terreno	280'686
Valore fondo m2	1'017
Valore relativo della costruzione	978'465

Classe di posizione

Testo	Descrizione	Punti
CP-Tabella SIV, edizione 2009		3.57
Classe di posizione		3.57
A Ubicazione		4.00
B Utilizzo		2.33
C Posizione		4.00
D Viabilità		4.50
E Situazione di mercato		3.00

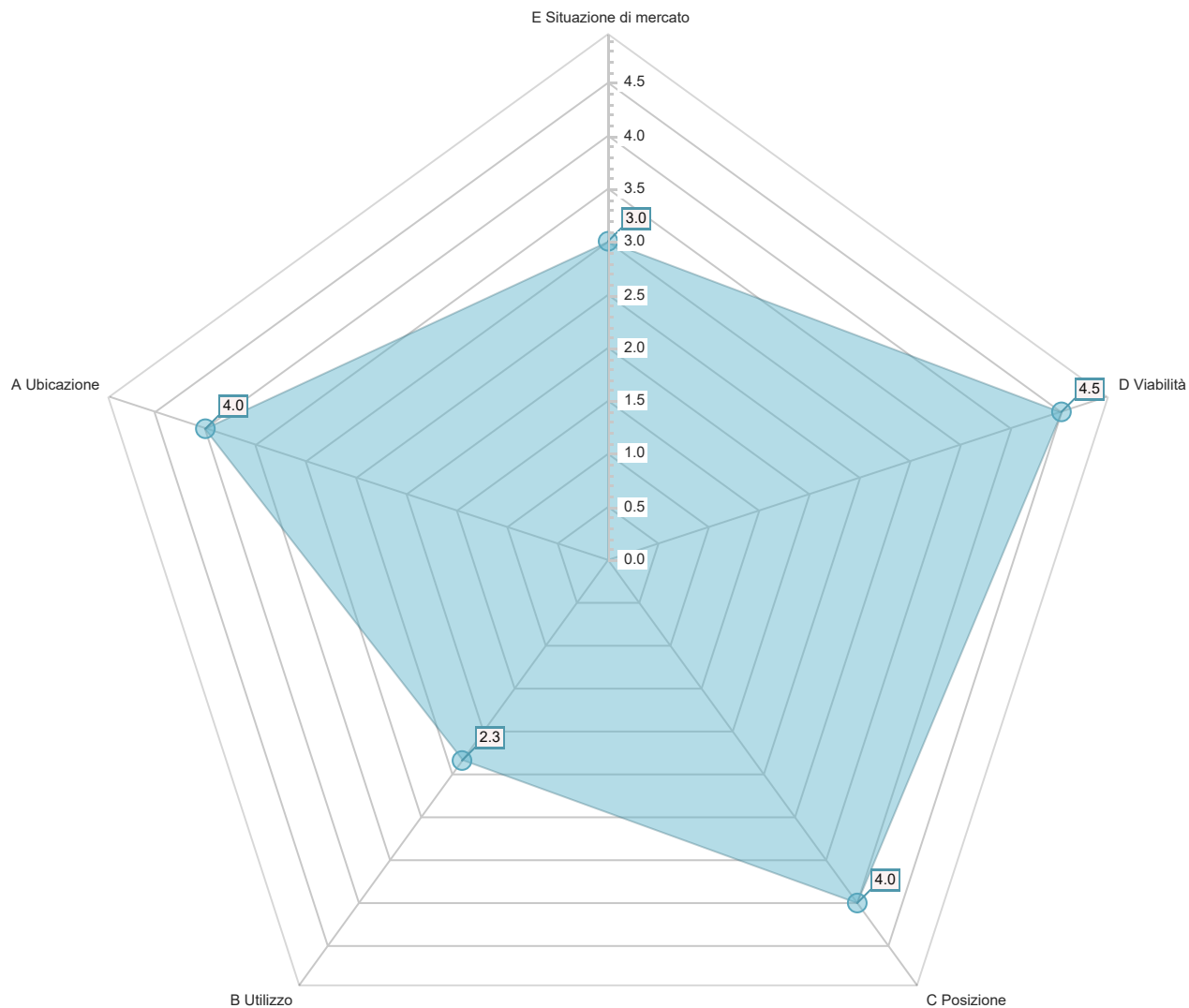
Osservazioni

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 nello Swiss Valuation Standard 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.

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare



Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, 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								32'855
46 edificio abitativo uso proprio, residenza primaria	VMF	198.8 m²		154		2'550		30'604
Superficie netta di piano	VMF	198.8 m²		154		2'550		30'604
Casa unifamiliare, netta calda	VMF	196.8 m ²		155		2'542		30'504
Superficie abitabile secondaria	VMF	2.0 m ²		50		8		100
46 opere esterne giardino, posteggi esterni	VMF	m²				188		2'251
Posto auto (PPA)	PPA	2.0 St		1'080		180		2'160
Posto auto esterno	PPA	2.0 St		1'080		180		2'160
Opere esterne	UF	91.0 m²		1		8		91
Opere esterne, giardino	UF	91.0 m ²		1		8		91

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Oggetto/tipo costo	Anno Unità	Reddito	%	Costi p.a.
Oggetto complessivo casa uni / residenza primaria	%RE	32'855	10.000%	3'286
Costi d'esercizio	%RE	32'855	3.000%	986
Costi d'esercizio (assicurazione, spese, tasse)	%RE	32'855	3.000%	986
Costi di manutenzione	%RE	32'855	7.000%	2'300
Costi di manutenzione (IH)	%RE	32'855	7.000%	2'300

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, 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								4'701		72'087
46 edificio abitativo uso proprio, residenza primaria		452'760 CHF	1	479'926	48	9	39	4'614	9%	44'549
Edificio		452'760 CHF	1	452'760	48	9	39	4'324	10%	44'549
Opera grezza 1	35.0%	158'466 CHF	1	158'466	120	80	40	135	28%	44'549
Opera grezza 2	25.0%	113'190 CHF	1	113'190	55		55	818		
Tecnica	20.0%	90'552 CHF	1	90'552	35		35	1'483		
Finiture 1 e 2	20.0%	90'552 CHF	1	90'552	30		30	1'888		
Costi secondari		452'760 %RA	6.00%	27'166	45		45	289		
Costi secondari	100.0%	452'760 %RA	6.00%	27'166	45		45	289		
46 opere esterne giardino, posteggi esterni		CHF		28'938	80	79	1	88	95%	27'538
Opere esterne		91 m²	300	27'300	80	80		83	100%	27'300
Opere esterne, giardino, piscina	100.0%	91 m²	300	27'300	80	80		83	100%	27'300
Costi secondari		27'300 %RA	6.00%	1'638	80	30	50	5	15%	238
Costi secondari	100.0%	27'300 %RA	6.00%	1'638	80	30	50	5	15%	238

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

46 edificio abitativo uso proprio, residenza primaria

Capitale quale rendita perpetua

Posizione	2025(0)
Valore locativo durevole e sostenibile	30'604
Superficie netta di piano	30'604
Costi d'esercizio	-3'220
Costi d'esercizio	-966
Costi di manutenzione	-2'254
Accantonamenti	-4'614
Totale I - Pigione netta	22'771
Valore per la capitalizzazione	22'771
Tasso capitalizzazione	1.98%
Pigione netta capitalizzata	1'152'945
Vetustà tecnica	-44'549
Totale II - Vetustà tecnica	-44'549
Totale IV	1'108'396
Anno di sconto (periodo di attesa)	2026
Tasso	1.98%
Tasso di sconto	0.9806
Totale IV scontato	1'086'930
Valore di reddito	1'086'930

Tasso

Posizione	Descrizione	Tasso	parte %	Tasso netto capitalizzazione	Valore
Capitale di terzi				2.10%	24'212
Capitale di terzi	Medie sostenibili di mercato per tipologia oggetto	2.80%	75.00%	2.10%	24'212
Capitale proprio				0.03%	288
Capitale proprio	Immobilità capitale proprio	0.10%	25.00%	0.03%	288
Rischio Macro Micro				-0.15%	-1'729
Rischio Macro e Micro	Macro e Micro, posizione	0.30%	100.00%	0.30%	3'459
Correzione al rincaro	Inflazione	-0.45%	100.00%	-0.45%	-5'188
Total				1.98%	22'771

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare
46 opere esterne giardino, posteggi esterni
Capitale quale rendita perpetua

Posizione	2025(0)
Valore locativo durevole e sostenibile	2'251
Posto auto (PPA)	2'160
Opere esterne	91
Costi d'esercizio	-66
Costi d'esercizio	-20
Costi di manutenzione	-46
Accantonamenti	-88
Totale I - Pigione netta	2'098
Valore per la capitalizzazione	2'098
Tasso capitalizzazione	1.98%
Pigione netta capitalizzata	106'206
Vetustà tecnica	-27'538
Totale II - Vetustà tecnica	-27'538
Totale IV	78'668
Anno di sconto (periodo di attesa)	2026
Tasso	1.98%
Tasso di sconto	0.9806
Totale IV scontato	77'144
Valore di reddito	77'144

Tasso

Posizione	Descrizione	Tasso	parte %	Tasso netto capitalizzazione	Valore
Capitale di terzi				2.10%	2'230
Capitale di terzi	Medie sostenibili di mercato per tipologia oggetto	2.80%	75.00%	2.10%	2'230
Capitale proprio				0.03%	27
Capitale proprio	Immobilità capitale proprio	0.10%	25.00%	0.03%	27
Rischio Macro Micro				-0.15%	-159
Rischio Macro e Micro	Macro e Micro, posizione	0.30%	100.00%	0.30%	319
Correzione al rincaro	Inflazione	-0.45%	100.00%	-0.45%	-478
Total				1.98%	2'098

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 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Oggetto complessivo

Valore di reddito	Valore reddito a nuovo	Deprezzamento	Valore di reddito
301 46 edificio abitativo uso proprio, residenza primaria	1'152'945	-66'015	1'086'930
401 46 opere esterne giardino, posteggi esterni	106'206	-29'062	77'144
	1'259'151	-95'077	1'164'074
Valore dell'oggetto	Valore a nuovo	Deprezzamento	Valore dedotta la vetustà
301 46 edificio abitativo uso proprio, residenza primaria	479'926	44'549	435'377
401 46 opere esterne giardino, posteggi esterni	28'938	27'538	1'400
	508'864	72'087	436'777
Valore del terreno	Superficie	Valore per m2	Valore del terreno
201 46 terreno edificato, metodo relativo	276	1'017	280'686
			280'686
Valore reale			
			717'462

Scelta del valore

Scelta del valore

Ponderazione valore di reddito = 1 | Ponderazione valore reale = 0

1'164'074

Altri elementi di valore, valore dell'insediamento	Anno	Importo	Tasso netto	Importo corretto
Costi di rinnovo totali x 242 m2 SUL x 3700.-		-895'400		-895'400
Demolizioni parziali		-10'000		-10'000
				-905'400
Valore oggetto				258'674

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Definizione

Valore reale

Il valore reale è rappresentato quale valore di ricostruzione (costi di costruzione) sulla base dei principali gruppi del "codice dei costi di costruzione" (CCC), il quale è utilizzato per il calcolo degli accantonamenti per i rinnovi ciclici. Si fa notare che i costi di costruzione non possono essere confrontati con i valori, in quanto i valori sono definiti dalla domanda e dall'offerta di mercato con un'ottica economica, mentre i costi sono determinati sulla base della qualità della costruzione da norma SIA 102, del Codice dei costi di costruzione Edilizia (eCCC-E SN 506 511) e del Catalogo dei tipi di opere (CaTO) del Centro svizzero di studio per la razionalizzazione dei costi (CRB).

Dati del fondo

Anno di costruzione	1945
Valore assicurativo	453'000 CHF
VE SIA 416 (Volume dell'edificio)	854 m ³
SP SIA 416 (Superficie di piano)	246 m ²
SF SIA 416 (Superficie del fondo)	276 m ²
SUL (Superficie utile lorda)	242 m ²

Indici dei costi di riproduzione

Edificio (CCC 2) / VE SIA 416 m3	530 CHF/m3
Opere esterne (CCC 4) / Edificio (CCC 2)	6.00 %
Costi secondari (CCC 5) / (CCC 2+4)	6.00 %

Costi di riproduzione (CCC 1-5)

Edificio (CCC 2)	452'760 CHF
Opere esterne (CCC 4)	27'300 CHF
Costi secondari (CCC 5)	28'804 CHF

Valore reale

(A) Costi di riproduzione (CCC 1-5)	508'864 CHF
(B) Vetustà tecnica	72'087 CHF
(C)=(A-B) Valore a nuovo - vetustà	436'777 CHF
(D) Valore relativo del terreno	280'686 CHF
(E)= (C+D) Valore reale	717'462 CHF
(F)= Valore di mercato	258'674 CHF
(G)=(F-E) Differenza valore di mercato-valore reale	-458'788 CHF

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Valori

VE SIA 416 (Volume edificio)	854 m ³
VMF SIA d 0165 (Superficie locabile)	199 m ²
SP SIA 416 (Superficie di piano)	246 m ²
SPE SIA 416 (Superficie di piano esterna)	m ²
SN SIA 416 (Superficie netta)	197 m ²
SF SIA 416 (Superficie del fondo)	276 m ²
SUL (Superficie utile lorda)	242 m ²

Indici delle superfici

SN / SP SIA 416	80 %
VMF / SP SIA 416	81 %

Dati e valori del fondo

Anno di costruzione	1945
Anno ristrutturazione	
Valore di stima	83'820 CHF
Valore assicurativo	453'000 CHF

Redditi e costi

(1) Canone lordo effettivo (Ist)	CHF
(2) Canone di mercato sostenibile (Soll)	32'855 CHF
(3)=(1-2) Differenza tra canone di mercato sostenibile (Soll) e Canone lordo effettivo (Ist)	32'855 CHF
(4) Costi di esercizio	3'286 CHF
(5) Accantonamenti	4'701 CHF
(6)=(4+5) Costi di esercizio + accantonamenti	7'987 CHF
(7)=(1-6) Canone netto effettivo (Ist)	-7'987 CHF
(8)=(2-6) Canone di mercato sostenibile (Soll) - costi di esercizio - accantonamenti	24'868 CHF

Finanziamento

(9) Costo del capitale di terzi	CHF
(10)=(7-9) Canone netto effettivo (Ist) - costo del capitale di terzi	-7'987 CHF
(11)=(8-9) Canone netto di mercato sostenibile (Soll) - costo del capitale di terzi	24'868 CHF
(12) Capitale proprio	CHF

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Indici di costo

Costi di esercizio sul canone di mercato sostenibile (Soll)	10.00 %
Accantonamenti su canone di mercato sostenibile (Soll)	14.31 %
Costi di esercizio e accantonamenti sul canone di mercato sostenibile (Soll)	24.31 %
Costi di esercizio / SN SIA 416 m2	17 CHF/m2
Accantonamenti / SN SIA 416 m2	24 CHF/m2
Costi di esercizio e accantonamenti / SN SIA 416 m2	41 CHF/m2

Valori definiti

(A) Valore di reddito	1'164'074 CHF
(B) Vetustà tecnica (VT)	72'087 CHF
(C) Valore di reddito a nuovo (senza VT)	1'236'161 CHF
(D) Valore aggiuntivo al valore di reddito	-905'400 CHF
(E)=(A+D) Valore di mercato	258'674 CHF

Indici di rendimento

(1/A) Canone lordo effettivo (Ist) su valore di reddito	%
(2/A) Canone di mercato sostenibile (Soll) su valore di reddito	2.82 %
(7/A) Canone netto effettivo (Ist) sul valore di reddito	-0.69 %
(8/A) Canone netto di mercato sostenibile (Soll) su valore di reddito	2.14 %
(8/C) Canone netto di mercato sostenibile (Soll) su valore di reddito a nuovo	2.01 %

Indici del valore di mercato

Valore di mercato / VE SIA 416 m3	303 CHF/m3
Valore di mercato / VMF SIA d 0165 m2	1'301 CHF/m2
Valore di mercato / SP SIA 416 m2	1'052 CHF/m2
Valore di mercato / SN SIA 416 m2	1'314 CHF/m2
Valore di mercato / SUL m2	1'069 CHF/m2

Osservazione

Attenzione, l'indice esposto si riferisce al valore complessivo incluso tutti gli elementi di valore.

Indici del valore di reddito a nuovo

Valore di reddito a nuovo / VE SIA 416 m3	1'447 CHF/m3
Valore di reddito a nuovo / VMF SIA d 0165 m2	6'218 CHF/m2
Valore di reddito a nuovo / SP SIA 416 m2	5'025 CHF/m2
Valore di reddito a nuovo / SN SIA 416 m2	6'281 CHF/m2

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Indici del valore di reddito

Valore di reddito / VE SIA 416 m3	1'363 CHF/m3
Valore di reddito / VMF SIA d 0165 m2	5'856 CHF/m2
Valore di reddito / SP SIA 416 m2	4'732 CHF/m2
Valore di reddito / SN SIA 416 m2	5'915 CHF/m2

Indici del valore reale

Valore reale / VE SIA 416 m3	840 CHF/m3
Valore reale / VMF SIA d 0165 m ²	3'609 CHF/m2
Valore reale / SP SIA 416 m ²	2'917 CHF/m2
Valore reale / SN SIA 416 m ²	3'646 CHF/m2
Valore del terreno / SF SIA 416 m ²	1'017 CHF/m2

Indici dei costi di riproduzione

Edificio (CCC 2) / VE SIA 416 m3	530 CHF/m3
Edificio (CCC 2) / VMF SIA d 0165 m2	2'277 CHF/m2
Edificio (CCC 2) / SP SIA 416 m2	1'840 CHF/m2
Edificio (CCC 2) / SN SIA 416 m2	2'301 CHF/m2
Opere esterne (CCC 4) / Edificio (CCC 2)	6.00 %
Costi secondari (CCC 5) / (CCC 2+4)	6.00 %

Osservazioni varie

Indici:

.-

Valore reale:

.-

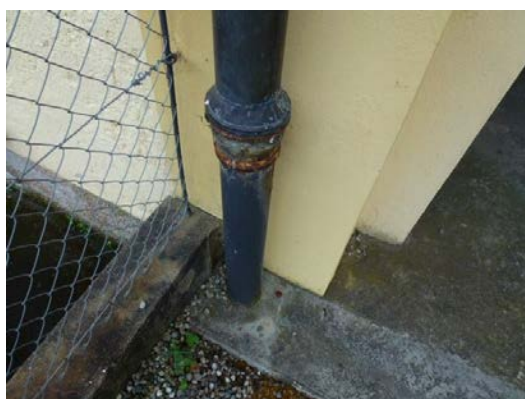
Valore di mercato:

.-

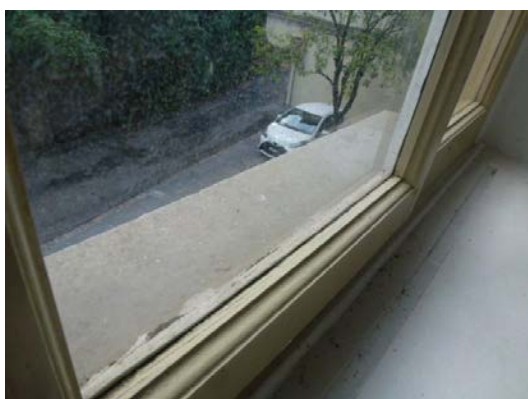
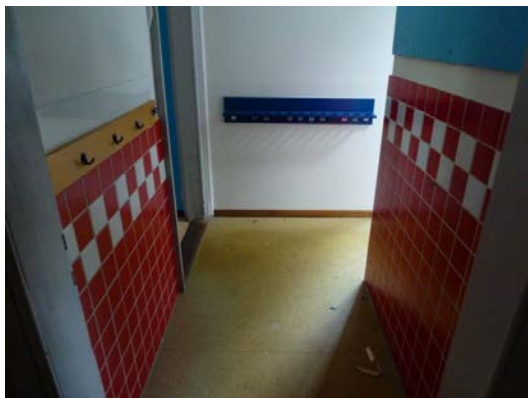
Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare



Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare



Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare



Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare



Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare



Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, 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**

Documenti mancanti:

- piani architetto
- calcolo superfici e volumi SIA 416
- rapporto amianto
- rapporto antincendio
- rapporto RaSi
- scheda indici
- piani canalizzazione
- polizza assicurativa (valore a voce)

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 46, uni, Comune di Tresa, 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.

>> definiamo due posteggi esterni; edificio in zona nucleo, chiusura portico e livello fino a gronda asilo.

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.

> non sono state eseguite assunzioni speciali

Metodo di calcolo scelto

La presente valutazione è stata elaborata secondo **lo Standard Svizzero di Valutazione** riconosciuto (**SVS**) e secondo 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 **comparazione** di oggetti simili nel quartiere come primo metodo. > qui abbiamo troppi pochi dati/oggetti simili nel quartiere per ottenere una buona attendibilità diretta.

Come secondo metodo consigliato da SVS risultano **dati statistici** benchmark. I valori per le pigioni risultano da comparazioni in zona con simili oggetti (alto standing), da statistiche Svizzere come il libro ProperTI Market Study di Brülhart & Partners SA, la statistica online FPRE SA e dalla propria banca dati del reparto valutazioni immobiliari. Gli indici di rendimento statistici figurano nel giornale Sensor della SIV oppure da ProperTI Market Study della Brülhart & Partners SA oppure da statistiche specifiche dei vari rami di lavoro.

> Il tasso base per la capitalizzazione viene indicato da Meta Analisi Svizzera, novembre 2023 con circa il 1.90%, qui vanno aggiunti i supplementi per ottenere il tasso netto di capitalizzazione.

Secondo Schätzerhandbuch SVIT; secondo CaTO costi costruzione CRB 2012 e secondo Gebäudeneuwert Thomas Graf, definiamo il valore di costruzione per un oggetto in prefabbricazione con finiture e tecniche interne di medio standard e moderno con le tecnologie di oggi.

Il metodo di calcolo reddituale con uso proprio per il valore, il metodo reale per i costi di costruzione, che sono **metodi di calcolo** come da indicazioni SVS e quindi la terza scelta (metodo). La classe di posizione per il terreno e la comparazione in genere per superfici e materializzazione con oggetti simili e il valore di reddito con affitto. Il Tribunale federale ammette come primo metodo il metodo del confronto, cfr.BGE 103 IA 103.

Reperibilità dati di comparazione:

Dall'analisi effettuata da parte della Brülhart & Partners SA vi sono solo alcuni oggetti simili in vendita nel quartiere a scopo di confronto diretto. Controllo in Homegate, Comparis sia per vendite che per affitti.

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Plausibilizzazione risultati:

Quali metodi per la plausibilizzazione, secondo sentenze, si riconoscono il valore reale e il valore di reddito. I risultati ottenuti vengono divisi per le rispettive superfici per ottenere indici CHF/m2.

Definizione quota terreno:

Attraverso la classe di posizione e metodo relativo del terreno. Metodo assoluto per il terreno boschivo.

Osservazione:

La ponderazione tra valore reale e valore di reddito è stata definitivamente eliminata ("best practice") con lo Swiss Valuation Standard (SVS) sottoscritto da tutte le associazioni professionali del ramo della valutazione immobiliare. Il valore reale si orienta di principio al costo e non è legato alla domanda e offerta del mercato.

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 e 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.

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: alto, certificato ISO 17024, oltre 25 anni di esperienza
- Incertezza sull'oggetto: la proprietà non presenta particolarità non conformi al mercato,
- Limitato accesso alle informazioni: rischio medio
- 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 andamento laterale

Il grado di incertezza, su base dei punti sopra descritti e in base alla documentazione presente, è da ritenersi **medio**. scala: basso, medio, alto.

Rischi/Opportunità

Di principio non sono stati rilevati particolari rischi. Nella zona vige traffico da pendolari con colonne di auto alla mattina e la sera sull'asse stradale Lugano-Ponte Tresa. Questo fatto esercita pressione a ribasso sulla domanda.

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.

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 46, uni, Comune di Tresa, 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:

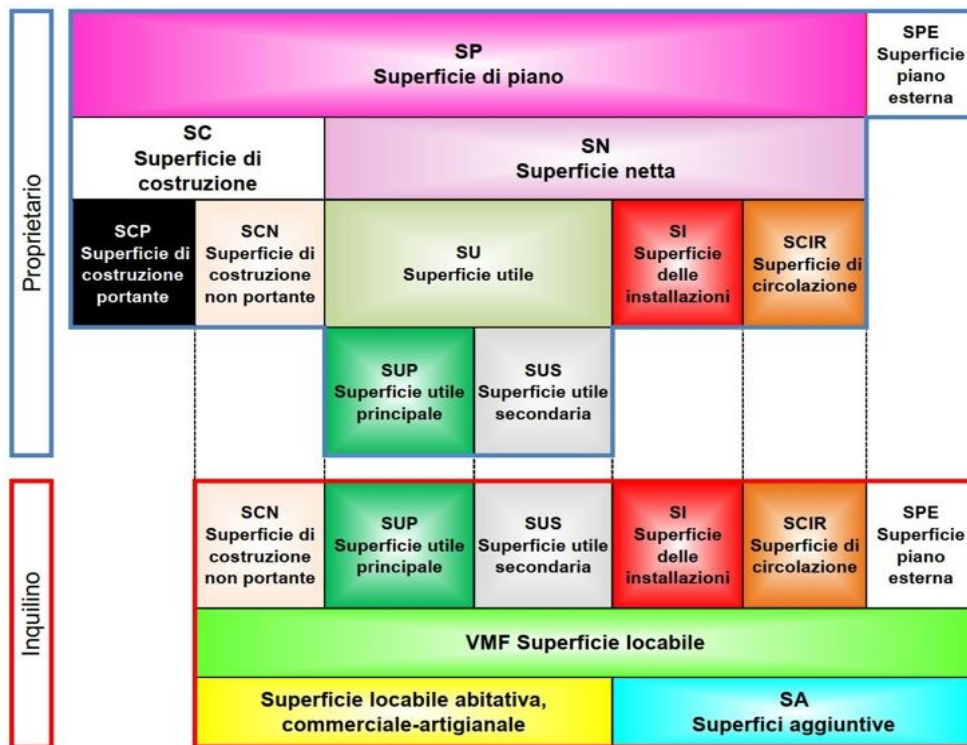
Sfruttamento di una prestazione d'altri

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 46, uni, Comune di Tresa, 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. È stato fornito un calcolo della volumetria e ma non delle superfici.

Edificio esistente: rilevato sommariamente con laser.

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

SUL = circa 242 m²

SP = circa 244 m²

SN = circa 196.80 m²

Volumetria = circa 854 m³ SIA 416

Fonte superfici: da rilievo sommario

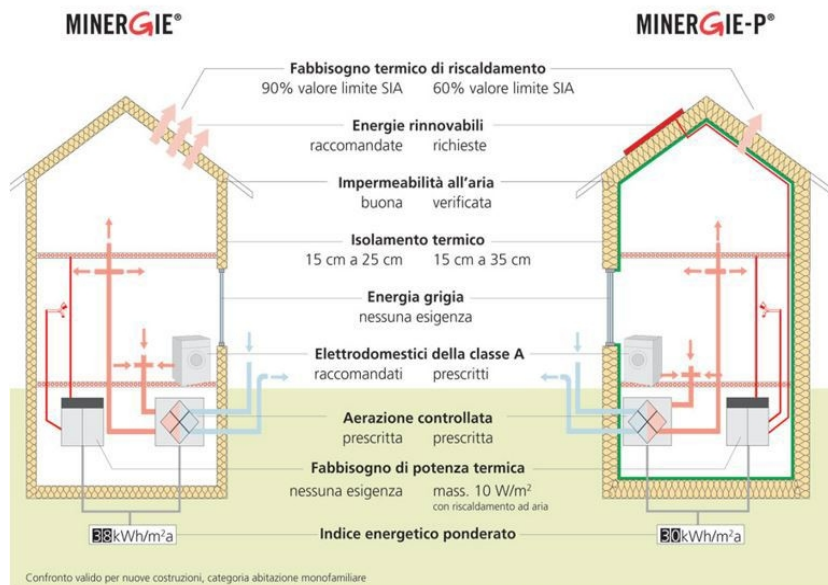
Fonte per il volume: da calcolo sommario proprio

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

VE SIA 416 (volume edificio) - se PPP quotaparte	854 m ³
VMF SIA d 0165 (superficie locabile)	199 m ²
SP SIA 416 (superficie di piano)	246 m ²
SN SIA 416 (superficie netta)	197 m ²
SF SIA 416 (superficie del fondo) - se PPP quotaparte	276 m ²
SUL (superficie utile lorda)	242 m ²

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Minergie



Osservazioni

Minergie

Il presente immobile **non** riporta uno standard energetico Minergie P, Eco, A, su Base SIA 380/1.

Un rapporto CECE non è stato richiesto da parte del proprietario e non è presente.

Un rapporto o bilancio ecologico comprensivo del calcolo dell'energia grigia in base alla norma SIA SN 2032 non è stato consegnato al valutatore.

Fabbisogno termico dell'edificio per il riscaldamento e l'acqua calda (valori usuali per un edificio abitativo tipico):

- Edificio residenziale costruito prima del 1970: 120-150 kWh/m²a 430-540 MJ/m²a; 12-15 litri olio/m²
- Valore limite prescrizioni (norma SIA 380/1): 90 kWh/m²a 324 MJ/m²a; 9 litri olio/m²a
- Valore limite prescrizioni, esigenze accresciute: 72 kWh/m²a 259 MJ/m²a; 7.2 litri olio/m²a
- Valore limite MINERGIE nuove costruzioni*: 42 kWh/m²a 151 MJ/m²a; 4.2 litri olio/m²a
- Valore limite MINERGIE-P nuove costruzioni*: 30 kWh/m²a 108 MJ/m²a; 3 litri olio/m²a

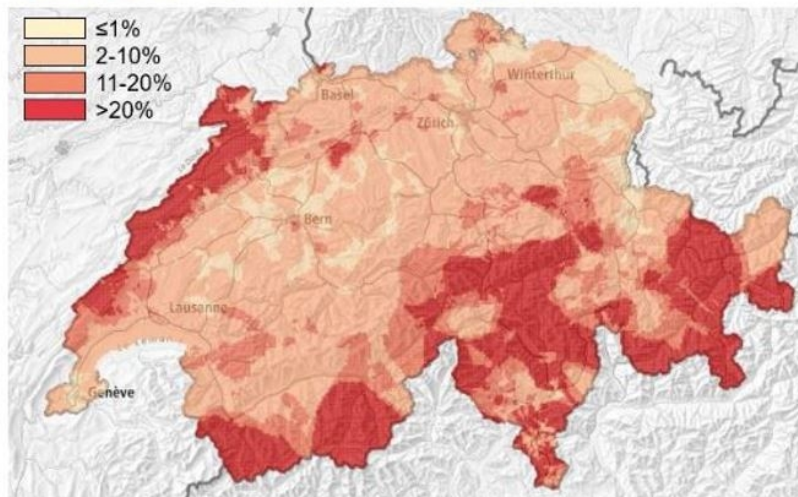
>> Il presente immobile esistente **non** presenta standards Minergie, rispettivamente non ci sono stati consegnati documenti oppure informazioni in merito.

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, 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.

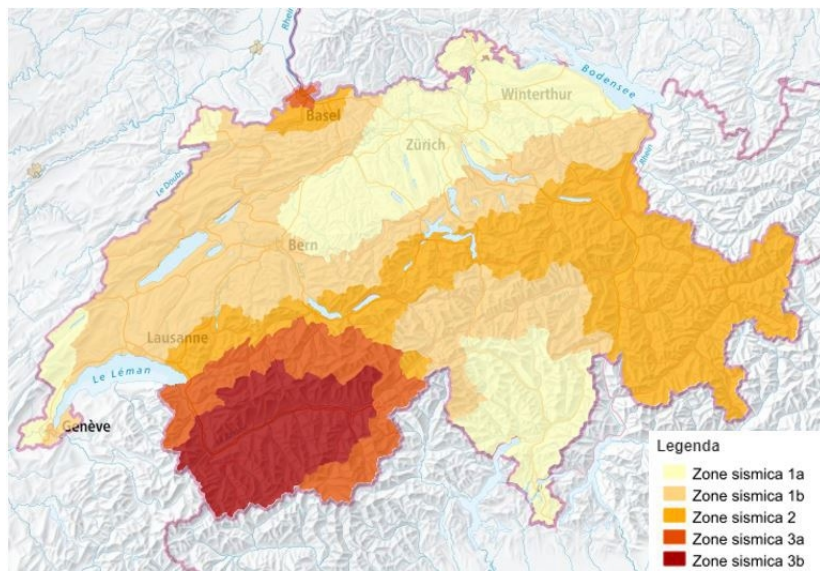
Per il presente immobile, il valutatore **non** dispone del rapporto delle misurazioni. Trattasi di immobile nuovo ove non dovrebbero essere presenti problemi di Radon. Nel caso di dubbi, raccomandiamo di far eseguire delle misure.

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>

Carta zone sismiche in Svizzera

Zone sismiche secondo la norma SIA 261
(Ufficio federale dell'ambiente UFAM)



Osservazioni

Il valutatore non ha analizzato la struttura sulla sostenibilità della costruzione inerente la norma SIA 261 "sismico nelle costruzioni".

Tale prestazione esula dal normale mandato peritale presente.

La classe di costruzione I = oggetti normali

La classificazione del fondo (A fino F) non è conosciuta né trasmessa al valutatore.

Zona di pericolo 1a

Rischio basso

Zone di pericolo In Svizzera vengono distinte 5 zone diverse. Il rischio maggiore si trova nel Canton Basilea e nel Canton Vallese ma di principio i terremoti sono possibili ovunque.

Giudizio Per nuove costruzioni a partire dall'anno di costruzione 2003, di solito sono state mantenute e rispettate le regole della norma SIA inerente il terremoto. Per edifici esistenti fino al 2003 di regola non sono conosciute e presenti le informazioni. Nell'ambito di rinnovi generali, la mano pubblica può ordinare che l'edificio venga messo a norma SIA. La diligenza del controllo sullo stato dell'immobile, ivi la responsabilità, rimane al proprietario. Nel presente caso non disponiamo di rapporti o di certificazioni inerente la tenuta sismica.

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

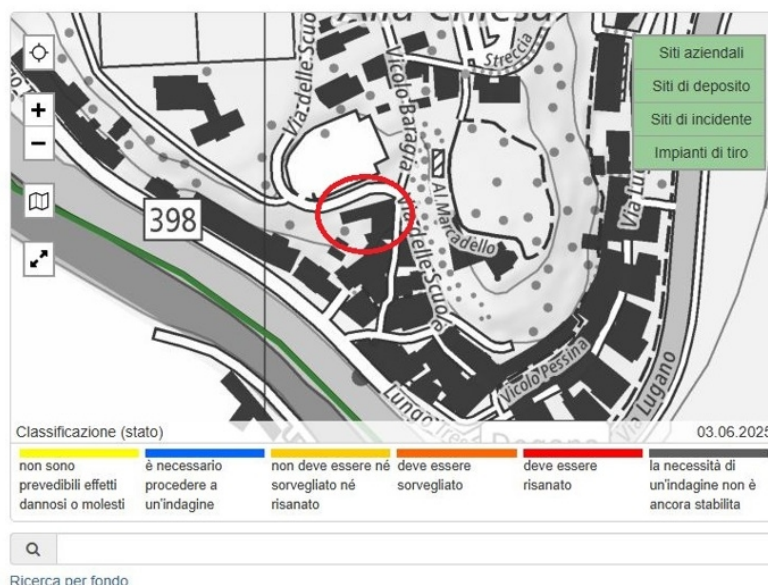
Carta rischio ecologico

Fonte: <https://www.oasi.ti.ch>

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.

Da nostra analisi della documentazione ricevuta da parte del cliente, da intervista con il cliente e da visita semplice sul posto, non risultano particolari informazioni per la presenza di rischio ecologico / amianto / PCB o altre sostanze nocive.

Molti stabilimenti costruiti in Ticino prima del 1991 possono di principio contenere sostanze nocive. Non rientra nel nostro mandato la perizia tecnica su amianto. Raccomandiamo il cliente, in caso di dubbi o stabile costruito prima del 1991 di far eseguire una perizia amianto da ditte specializzate. Vedi elenco di specialisti presso il sito [SUVA.ch/amianto](https://www.suva.ch/amianto). Ricordiamo inoltre che la questione sostanze pericolose come PCB e amianto ecc., è regolata dalla legge federale e può implicare sanzioni a livello del codice penale nel caso di inosservanza.

> Immobile del 1945, con rinnovi anni 1960-1980. Presenza probabile di amianto nell'eternit del tetto e probabile nelle colle pavimenti.

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Carta giorno

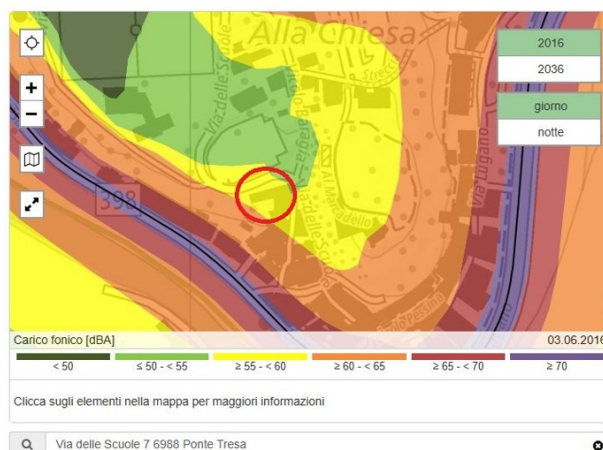
Inquinamento fonico dovuto al traffico veicolare

Fonte: <https://www.oasi.ti.ch>

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento fonico dovuto al traffico veicolare in Ticino.

Approfondisci



Carta notte

Inquinamento fonico dovuto al traffico veicolare

Fonte: <https://www.oasi.ti.ch>

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento fonico dovuto al traffico veicolare in Ticino.

Approfondisci



Osservazioni

La particella e l'immobile sono toccati lievemente a medio da inquinamento fonico dovuto al traffico veicolare; vedi planimetrie cantone allegate del 03.06.2016.

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Descrizione	Misura 1	Misura 2	Misura 3	Divisore	Quantità	Unità
Grundmengen / Quantitativi di base						
Gebäudeversicherungswert/Valore assicurativo					453'000.00	CHF
46 edificio abitativo uso proprio, residenza primaria					453'000.00	CHF
Reproduktionskosten/ Costi di riproduzione					452'760.00	CHF
46 edificio abitativo uso proprio, residenza primaria					452'760.00	CHF
casa	462.00	980.00	1.000	1.00	452'760.00	
Grundstücksfläche/Superficie fondo - SIA 416					276.00	m²
46 terreno edificato, metodo relativo					276.00	m ²
Umgebungsfläche/Superficie esterna -SIA 416					91.00	m²
46 opere esterne giardino, posteggi esterni					91.00	m ²
Bruttogeschossfläche nach Bauordnung/ SUL secondo legge edilizia					242.00	m²
46 edificio abitativo uso proprio, residenza primaria					242.00	m ²
Geschossfläche/Superficie di piano - SIA 416					246.00	m²
46 edificio abitativo uso proprio, residenza primaria					246.00	m ²
Nettogeschossfläche/ Superficie netta - SIA 416					196.80	m²
46 edificio abitativo uso proprio, residenza primaria					196.80	m ²
Gebäudevolumen/Volume edificio - SIA 416					854.00	m³
46 edificio abitativo uso proprio, residenza primaria					854.00	m ³
Vermietbare Fläche/Superficie locabile - SIA D165					198.80	m²
46 edificio abitativo uso proprio, residenza primaria					198.80	m ²
Superficie netta di piano					198.80	
Casa unifamiliare, netta calda					196.80	m ²
Superficie abitabile secondaria					2.00	m ²
Autoabstellplätze (aussen)/Posti auto esterni					2.00	St
46 opere esterne giardino, posteggi esterni					2.00	St

Tresa-Ponte Tresa 46, uni, Comune di Tresa, 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 46, uni, Comune di Tresa, CH- 6988 Tresa-Ponte Tresa
Valutazione Immobiliare

Lugano, 04.09.2025

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: TRESA-PONTE TRESA
Numero fondo: 46 **eGRID:** CH487302070712

Superficie totale: m² 276
Ubicazione: Alla Chiesa
Numero piano: 2
Intavolazione nel SIFTI: 16.12.2002

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	125	EDIFICIO
NE	m ²	151	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- HUMUS

PROPRIETA'

COMUNE DI TRESA (ASILO INFANTILE)
Modo di acquisto
ACCERTAMENTO MC, M. 17.07.1954
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 9068/12.05.2023

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. APERTURA (FINESTRA)
a carico RF di TRESA-PONTE TRESA part. 47
Minuta 17.07.1954
B) D. PORTICATO IN CONFINE
a carico RF di TRESA-PONTE TRESA part. 47
Minuta 17.07.1954

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENTIONI

Nessuna.

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

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

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

Bellinzona, 04.09.2025

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Tresa-Ponte Tresa

Fondo 46

Superficie totale m² 276

Valore globale di stima

83'820.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

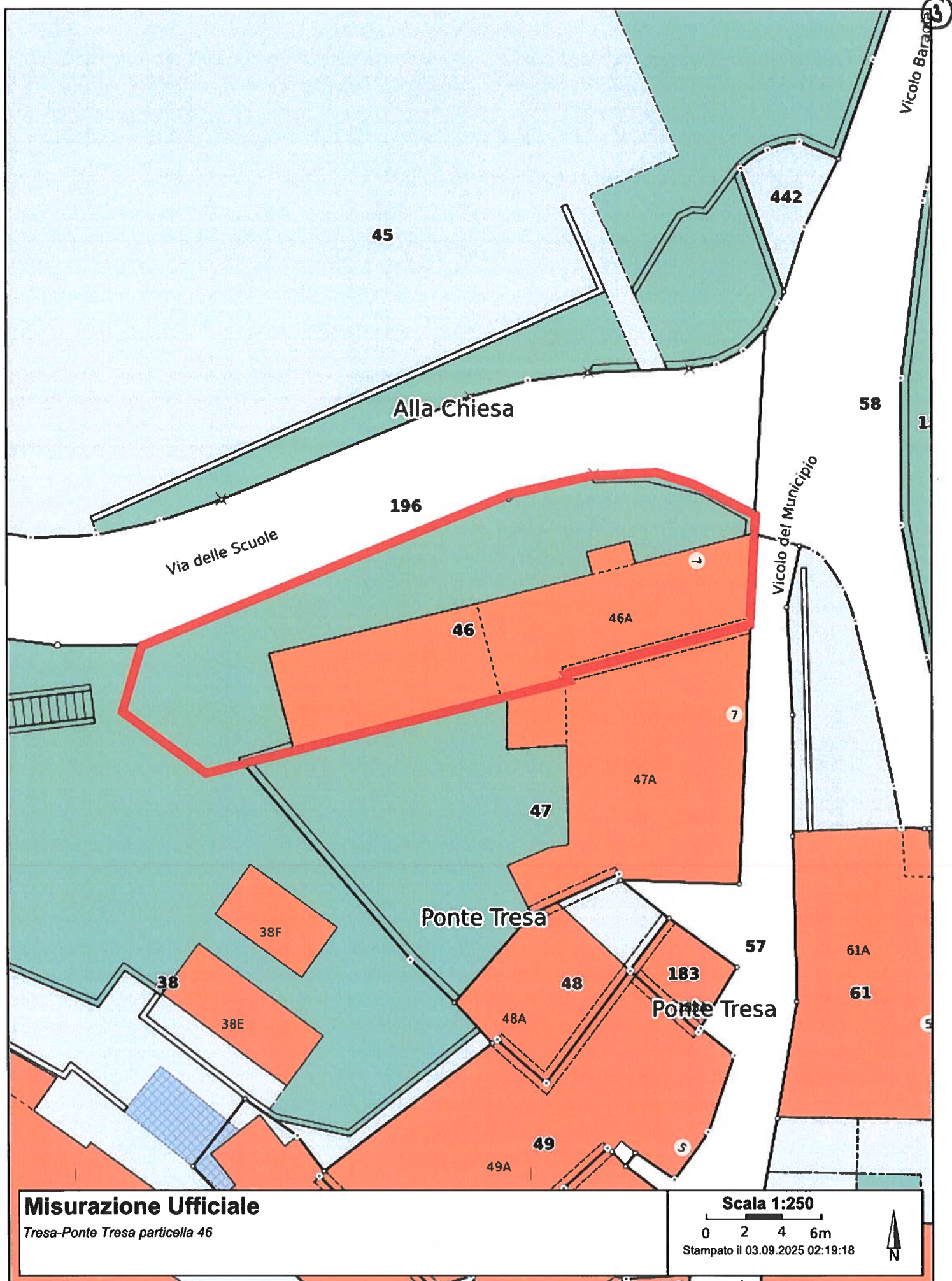
Terreno

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno edificabile	276	324.00

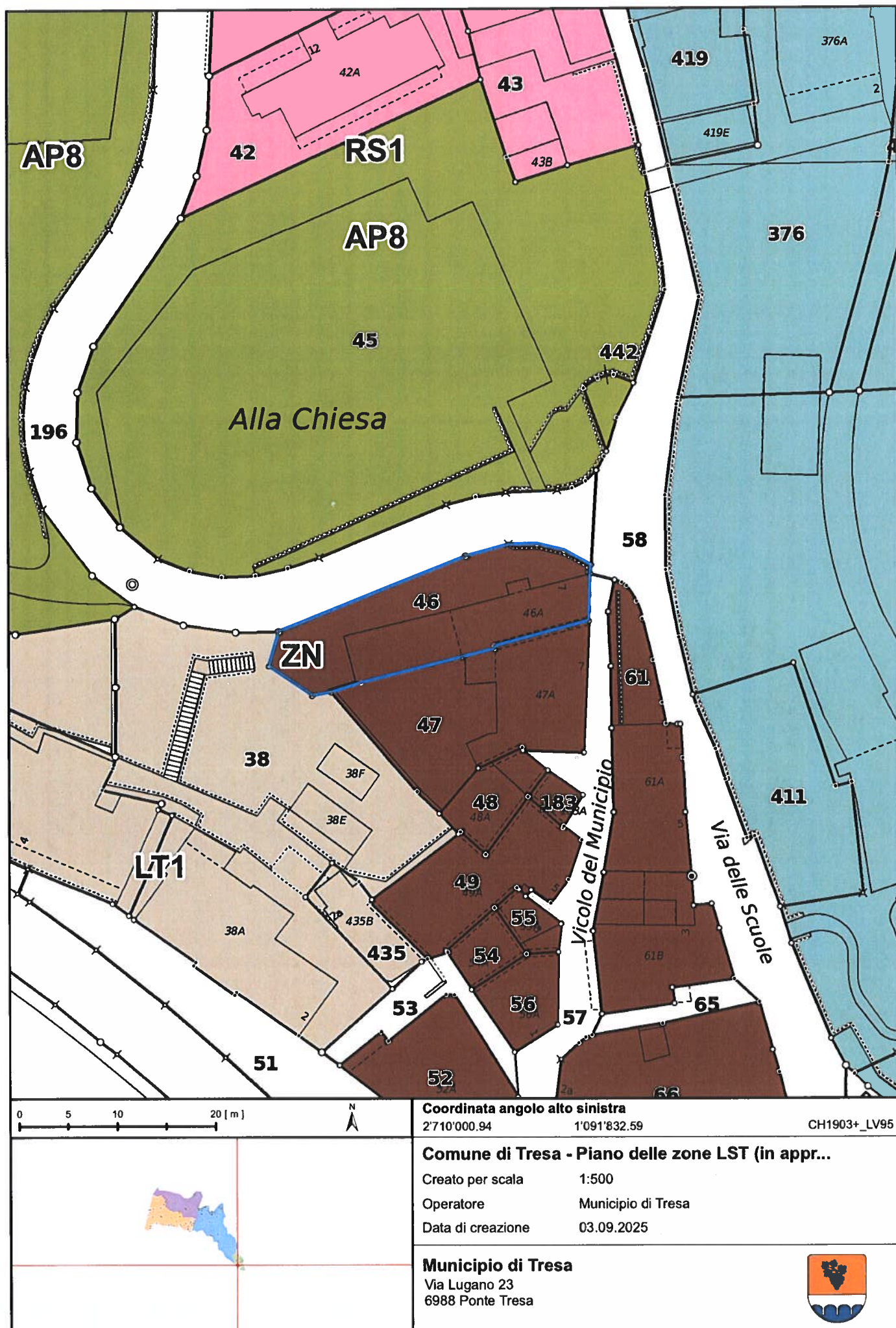
Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio	66	82'320.00
B Edificio accessorio		Solo sedime
D Edificio accessorio	55	1'176.00

*Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.
I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza
dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.*







- il tetto deve essere a falde. Il tetto piano può essere ammesso, come eccezione, nel caso di un progetto di qualità, se consente di mettere in evidenza le preesistenze (edificio al mapp. 419)
- il Municipio può imporre la modifiche affinché l'immagine complessiva degli edifici della zona sia il più possibile unitaria
- lungo la linea di costruzione, laddove non sono presenti edifici, la continuità del fronte costruito deve essere realizzata con muri di cinta pieni.

5. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 28

Zona del nucleo ZN³¹

I. DELIMITAZIONE E DESTINAZIONI AMMESSE

1. La zona del nucleo ZN comprende gli insediamenti che, per la qualità della loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, composta dal complesso degli edifici tradizionali e dalle relative aree libere di correlazione (giardini, orti, spazi liberi di contorno), sono riconoscibili come nuclei abitativi originali del Comune.
2. Essa è destinata in primo luogo all'abitazione; sono pure ammesse attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Grado di sensibilità al rumore: II

II. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI – EDIFICI PRINCIPALI

Le seguenti norme, che disciplinano gli interventi edilizi nella zona del nucleo, hanno per scopo di preservare la struttura urbanistica ed architettonica esistente, consentendo le migliorie intese a rafforzarne il carattere unitario.

1. Le nuove costruzioni (nuove volumetrie o ampliamenti importanti) non sono ammesse.
2. Sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione non sostanziale degli edifici esistenti, a condizione che ne venga rispettato il carattere architettonico tradizionale. In particolare devono essere mantenute o, a dipendenza dell'entità dell'intervento, ripristinate le caratteristiche originarie dell'edificio, segnatamente delle facciate (aperture, balconi, loggiati) e la forma del tetto.
Di principio non sono ammessi ampliamenti né sopraelevazioni. Eventuali deroghe, fino ad un massimo di 50 cm in altezza o del 10% dell'ingombro in pianta dell'edificio originale, possono essere concesse dal Municipio, nel caso in cui tali interventi si rivelino oggettivamente necessari per la conservazione e l'utilizzazione dell'edificio; detti interventi devono inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio e conformarsi alle tipologie architettoniche tipiche del nucleo.
Gli interventi citati nel presente cpv. sono ammessi come interventi a se stanti o cumulabili.
3. La demolizione di edifici o parti di edifici esistenti è di regola vietata.
Eccezioni possono essere ammesse nei seguenti casi:

³¹ Nuovo articolo secondo testo Linea guida. Si adotta la variante di testo a carattere non conservativo per nuclei di villaggi rurali, che privilegia in primo luogo la destinazione abitativa, più idonea alle caratteristiche del nucleo di Ponte Tresa.

- a) per gli edifici a contatto col viadotto indicati in arancione nella seguente planimetria



In tal caso la ricostruzione può essere ammessa alle seguenti condizioni:

- inserimento ordinato e armonioso del nuovo volume per rapporto al contesto di nucleo ed in particolare agli edifici circostanti,
 - altezza massima: 13 m. Il Municipio può imporre altezze inferiori se ciò risultasse indispensabile per garantire il migliore inserimento nel contesto e segnatamente il rispetto degli allineamenti storici e delle proporzioni originali dell'edificio,
 - rispetto della linea di costruzione,
 - rispetto delle restanti disposizioni del presente articolo e del PR.
- b) per edifici o parti di edifici manifestamente incongruenti con la struttura urbana dell'insediamento o con il linguaggio architettonico tipico del nucleo storico. In caso di demolizione, la ricostruzione può essere ammessa solo nel caso in cui possano essere garantiti l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto ed il rispetto delle disposizioni del presente articolo;
- c) per edifici o parti di edifici che presentano caratteristiche urbanistiche e architettoniche tradizionali, ma che si trovano in uno stato di degrado irreversibile dal profilo strutturale ed obiettivamente comprovabile. In questo caso, la ricostruzione è obbligatoria e deve avvenire nella stessa posizione, con la stessa volumetria dell'edificio o parte di edificio demolito e nel rispetto delle disposizioni della cifra II cpv. 5; il Municipio può imporre le modifiche e le deroghe necessarie per consentire l'inserimento ordinato ed armonioso nel contesto.
4. È di regola ammesso unicamente il linguaggio architettonico tradizionale, secondo quanto previsto dalla cifra II cpv. 5. Il Municipio può concedere deroghe per l'utilizzo di linguaggi diversi nei seguenti casi, se è garantito l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto:
- a) nel caso di ricostruzione degli edifici a contatto con il viadotto per i quali si ammette la demolizione, può essere utilizzato un linguaggio diverso come reinterpretazione del linguaggio architettonico tradizionale;
 - b) per edifici esistenti in contrasto con le caratteristiche dell'architettura tradizionali, se l'utilizzo del linguaggio architettonico tradizionale non consente il migliore inserimento nel contesto di nucleo o comporta interventi sproporzionati.
5. Fatte salve le deroghe ammesse alla cifra II cpv. 4, gli interventi edilizi e i singoli elementi architettonici devono rispettare le tipologie, i materiali, i colori ed il linguaggio architettonico tradizionali del nucleo storico. In particolare, tali interventi devono rispettare i seguenti criteri:

- a) il tetto deve essere a falde, con pendenze e sporgenza conformi alla tipologia storica. Il tetto degli edifici principali deve essere almeno a due falde, mentre il tetto degli edifici accessori possono essere a una falda. La copertura deve essere prevista in coppi scuri o tegole brune e la lattoneria deve essere eseguita in rame. Non è ammessa la formazione di squarci, terrazze, abbaini, ecc. Sono per contro ammessi i lucernari, di dimensione massima 1 mq per falda, se necessari per garantire la corretta aerazione e illuminazione dei locali;
- b) i comignoli possono essere di forma e materiale tradizionale o libera. In quest'ultimo caso è obbligatoria l'esecuzione in rame o altro materiale termolaccato marrone. Sono escluse canne fumarie sporgenti dalle facciate; eccezioni sono ammesse solo se la realizzazione interna è tecnicamente impossibile e se è garantito l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto. In questo caso il Municipio ha la facoltà di indicarne posizione, forma ed aspetto compatibilmente con le esigenze tecniche;
- c) le facciate devono essere realizzate con le caratteristiche dominanti degli edifici originali della zona, segnatamente in rasapietra o in muratura tradizionale, rivestita con intonaco e tinteggio a calce o al minerale.

I materiali di rivestimento e i tinteggi esterni devono essere approvati dal Municipio, a cui vanno sottoposti, prima dell'esecuzione, i relativi campioni;

- d) la posa di isolamento esterno sulle facciate è ammessa solo per ampliamenti o ricostruzioni di edifici esistenti;
- e) le aperture devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona (modulo verticale predominante e con prevalenza del pieno sul vuoto). Le vetrine di esposizione al piano terreno devono rispettare il ritmo delle aperture dei piani superiori ed avere dimensioni limitate. Nuove aperture possono essere ammesse se concorrono a formare un disegno equilibrato di facciata;
- f) per le chiusure oscuranti possono essere impiegate persiane in legno o metallo con forma e disegno e colori tradizionali. Sono pure ammesse le tende interne. Non sono invece ammesse lamelle, avvolgibili e simili;
- g) i serramenti, le porte d'entrata e dei garages devono essere previste in legno o metallo con forma, disegno e colori tradizionali. Non è ammesso l'impiego di serramenti in metallo leggero anodizzato e in materiale sintetico;
- h) i loggiati devono essere conformi alle tipologie caratteristiche esistenti. La chiusura dei loggiati esistenti è possibile solo su un piano arretrato rispetto al filo facciata, salvaguardando l'effetto di profondità tipica della configurazione originaria;
- i) la formazione di nuovi balconi sporgenti è di regola esclusa. Nuovi balconi sono ammessi solo in caso di ripristino di uno stato originario adeguatamente documentato o di ricostruzione degli edifici a contatto con il viadotto per cui è ammessa la demolizione;
- j) i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere eseguiti con materiali tradizionali e devono essere di semplice disegno;
- k) elementi architettonici tradizionali come decorazioni, affreschi, mensole, capitelli, cornici, gronde, architravi, ecc. devono essere mantenuti o restaurati. Non sono ammessi elementi decorativi tipo rustico (es. traversine, pietre o mattoni facciavista, ferri battuti, ecc.);
- l) i muri d'arredo devono essere previsti in sasso o mattoni intonacati e l'esecuzione deve avvenire a regola d'arte;
- m) la posa degli impianti solari è ammessa unicamente sui tetti a falde degli edifici principali e accessori e alle seguenti condizioni:
 - gli impianti solari devono inserirsi armoniosamente nel contesto di nucleo e con gli altri elementi del tetto (comignoli, lucernari ecc.);
 - devono essere complanari alla falda su cui sono posati;

- gli impianti solari devono essere posati in forma regolare e compatta, complanari alla falda, e con una superficie complessiva inferiore al 40% della superficie della falda su cui sono posati;
 - le strutture di sostegno e le componenti tecnologiche degli impianti solari non devono essere visibili all'esterno. Il colore del telaio, cornice e superficie degli impianti deve integrarsi armoniosamente con il colore ed il materiale della copertura del tetto
- n) è vietata la posa di impianti di climatizzazione ed aerazione sporgenti dalle facciate e visibili dalla strada pubblica;
- o) armadi di comando elettrico, cassette delle lettere ed altri corpi simili non devono sporgere dal filo della facciata e possono essere realizzati in alluminio, ferro o PVC o nello stesso materiale della facciata. Il colore di questi elementi deve armonizzarsi con quello del rivestimento di facciata;
- p) è ammessa la posa di parabole e satellitari sui tetti a condizione che le stesse non siano visibili da aree pubbliche e che il loro colore si adegui alle caratteristiche degli edifici circostanti. La posa di parabole e satellitari sulle facciate è esclusa;
- q) le insegne devono essere concepite in modo tale da integrarsi al carattere del nucleo. Di regola si considerano integrate le insegne dipinte sulle facciate e le insegne luminose all'interno delle vetrine.
6. In aggiunta a quanto stabilito ai capoversi precedenti, valgono le seguenti norme:³²
- a) Di principio devono essere rispettati gli allineamenti, le tipologie e i materiali originari, come pure le contiguità esistenti.
- b) Devono essere rispettate le seguenti distanze:
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3.00 ml
 - verso un edificio con aperture: a 4.00 ml
 - verso un fondo aperto: a confine o a 1.50 ml
- Le distanze sopracitate non si applicano:
- agli interventi ammessi dalla cifra II cpv. 2
 - ai casi di demolizione e ricostruzione degli edifici ammessi dalla cifra II cpv. 3;
 - alle sopraelevazioni di edifici esistenti;
 - agli edifici prospicienti separati dall'area pubblica.
- Nei casi in cui le distanze sopracitate non si applicano, gli edifici possono arrivare a confine verso altri fondi e in contiguità con altri edifici, nel rispetto degli allineamenti esistenti e dell'inserimento ordinato e armonioso nel contesto.
- c) Per casi eccezionali, al fine di ottenere un disegno urbanistico qualificato, possono essere concesse delle deroghe alle distanze sopracitate o imposti posizionamenti particolari qualora non risultino lesi gli interessi di terzi e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità cantonali.

III. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Nuove costruzioni accessorie sono ammesse solo nella forma piccole soste o depositi, pergolati e simili alla condizione che l'integrità e peculiarità degli spazi non sia compromessa. La costruzione di piscine esterne è esclusa. Per gli aspetti estetico-architettonici delle costruzioni accessorie fanno stato i criteri per le costruzioni principali.

³²

Si confermano le distanze prescritte dalla NAPR in vigore, precisando in quali casi esse non si applicano.

2. Nuovi posteggi e autorimesse sono ammessi a condizione che la loro esecuzione si integri convenientemente nel fondo e nel contesto urbano di contorno e non comprometta valori storico-architettonici preminenti.
3. Le costruzioni accessorie manifestamente incongruenti con la struttura urbana dell'insediamento o con il linguaggio architettonico tipico del nucleo storico o che compromettono l'integrità e la continuità degli spazi liberi e del fronte costruito verso l'area pubblica, devono essere eliminati al più tardi in occasione del primo intervento edilizio sul fondo. Il loro mantenimento è possibile solo se, contestualmente all'intervento edilizio sul fondo, viene garantito l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto.

IV. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI - SPAZI LIBERI E SISTEMAZIONE DEL TERRENO

1. Gli spazi liberi esistenti devono essere salvaguardati nella loro dimensione e configurazione attuale, in quanto spazi di pertinenza delle costruzioni, quali prati, giardini, orti. Negli spazi liberi è vietata la realizzazione di nuove costruzioni principali.
2. Le parti pavimentate devono essere il più possibile contenute e devono essere realizzate con materiali naturali. E' esclusa in ogni caso la pavimentazione in asfalto e con prefabbricati in cemento.
3. Le sistemazioni del terreno devono permettere di mantenere o ripristinare, nella misura massima possibile, l'andamento naturale del terreno e l'integrità degli spazi liberi del nucleo. I muri verso la strada pubblica devono consentire di mantenere la continuità del fronte costruito.

V. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI – OPERE DI CINTA NEL NUCLEO

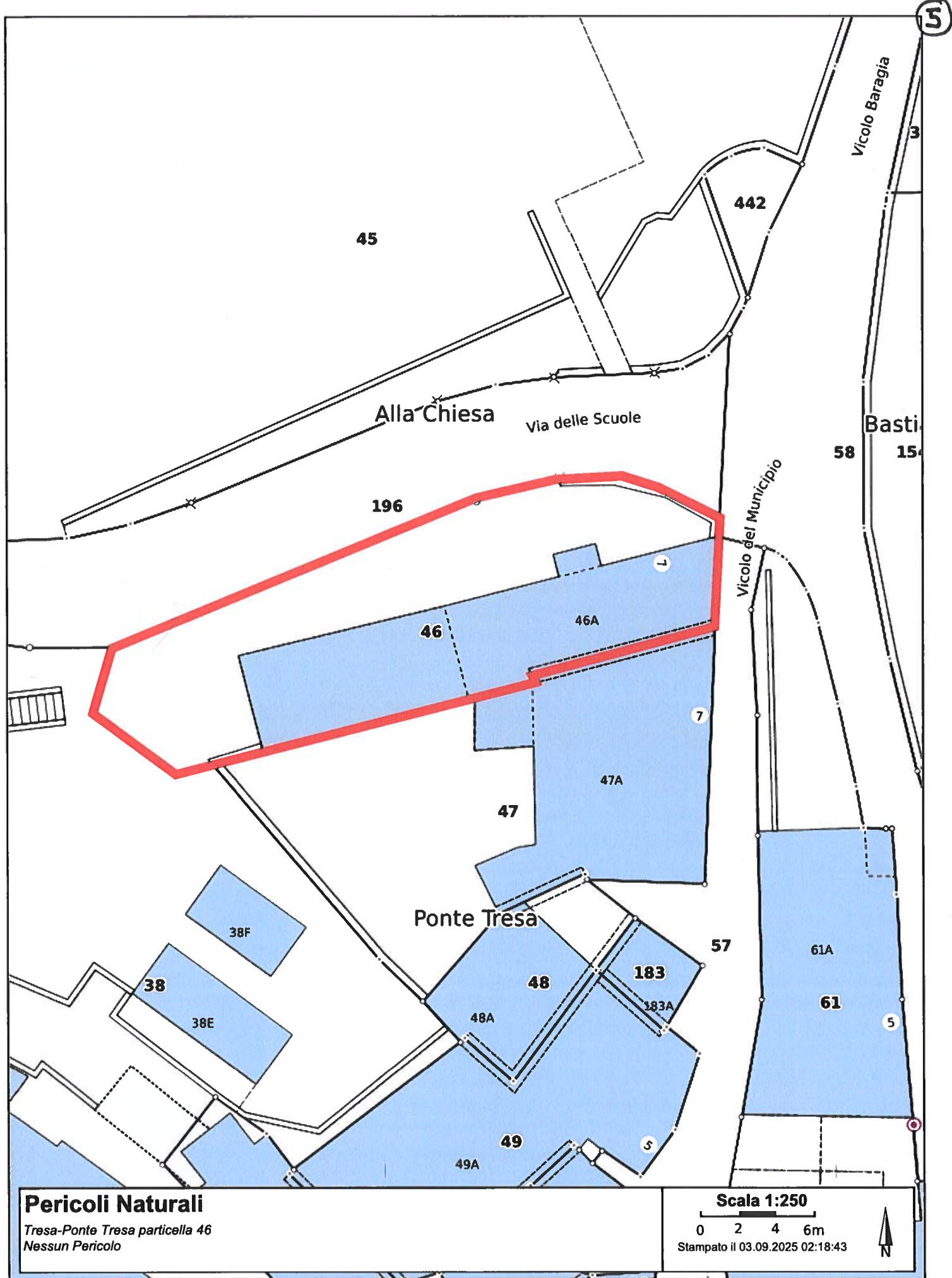
1. Le opere di cinta rientrano nell'obiettivo di costruzione del disegno urbanistico e di inserimento armonioso nel tessuto edilizio e devono essere parte integrante e qualificante del progetto di costruzione.
2. Le opere di cinta devono essere conformi, per forma, dimensioni, materiali ed altezze alle opere di cinta tradizionali del nucleo.

VI. REQUISITI FORMALI

1. Le notifiche e le domande di costruzione dovranno includere i seguenti documenti:
 - un rilievo completo della situazione attuale (piante, sezioni, facciate) in scala adeguata;
 - il progetto d'intervento in scala adeguata con la necessaria documentazione tecnica;
 - una documentazione fotografica esaustiva dell'esterno e dell'interno dell'edificio oggetto di intervento e degli edifici circostanti
 - una relazione tecnica che accompagna i singoli progetti privati che deve contenere la descrizione e le motivazioni dell'intervento.
2. I materiali di rivestimento, la tinteggiatura delle facciate, come pure i colori, il disegno ed i materiali di tutti gli elementi architettonici (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ecc.) e le insegne, devono essere approvati dal Municipio; prima dell'esecuzione, devono essergli sottoposti, per verifica, i relativi campioni. Il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni sui materiali, sulla tinteggiatura e sui colori per eccezioni motivate da un chiaro concetto architettonico.

Art. 29 Zona mista ZM

1. La zona mista è destinata:
 - a) ad uso abitativo o



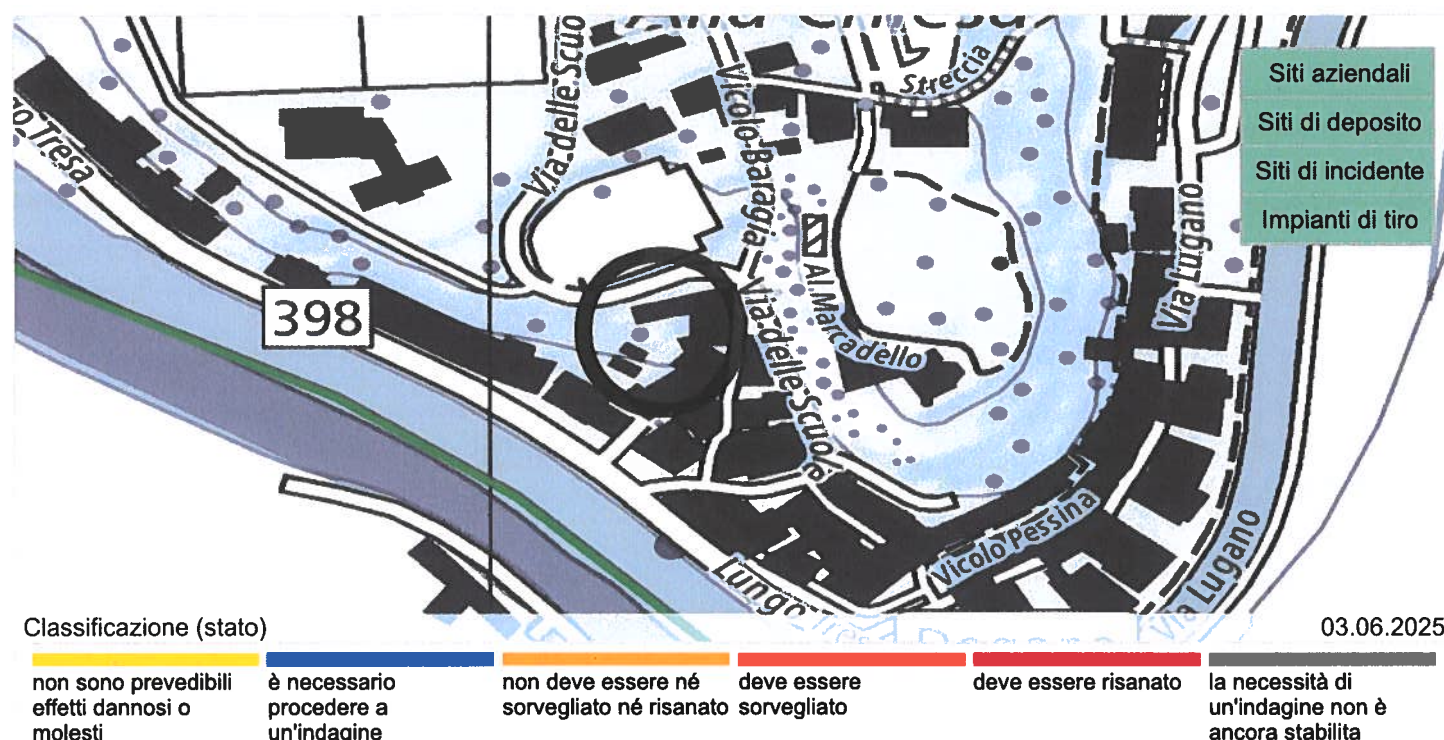
Repubblica e Cantone Ticino



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.



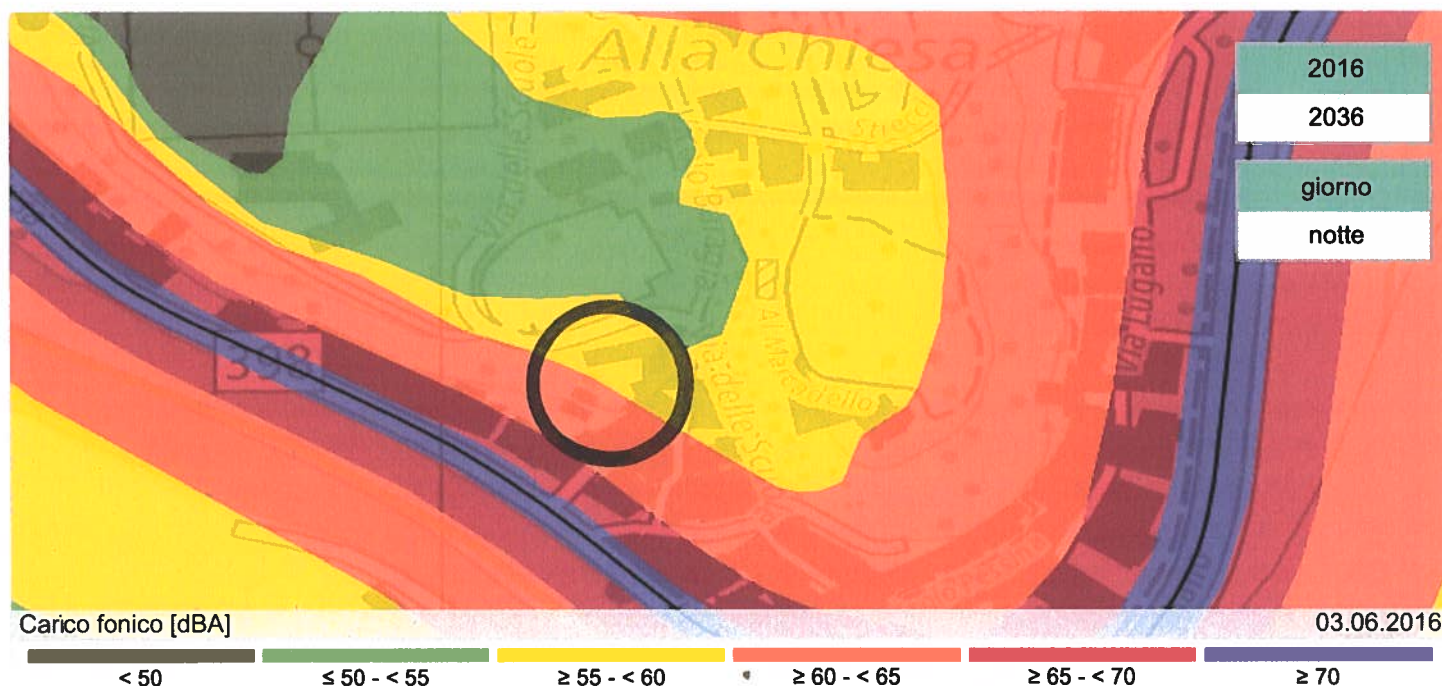
Repubblica e Cantone Ticino



Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento fonico dovuto al traffico veicolare in Ticino.



Clicca sugli elementi nella mappa per maggiori informazioni

Via delle Scuole 7 6988 Por

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



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

Via delle Scuole 7 6988 Por

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.

Cartina: Ponte Tresa, Via delle Scuole 7



Via delle Scuole 7
Ponte Tresa

Simboli mostrati

- 1 Hotel Albergo Garni Villa del Sole
- 2 Escursione in bicicletta Giro ciclistico di Lugano – Tappa 2 – Ponte Tresa – Tesserete
- 3 Escursione in bicicletta Lugano gravel bike tour – Tappa 1: Ponte Tresa – Migliaglia
- 4 Escursione in bicicletta Lugano e-MTB Tour – Tappa 1: Ponte Tresa – Migliaglia
- 5 Treno Ponte Tresa
- 6 Hotel, Ristorante Tresa Bay Hotel
- 7 Bus Ponte Tresa, Stazione
- 8 Bus Ponte Tresa, Chiesa
- 9 Parcheggio Comune di Ponte Tresa
- 10 Escursione con il rampichino Tresa Bike – Nr. 353
- 11 Bancomat UBS
- 12 Corsa a piedi Astano
- 13 Escursione con il rampichino Malcantone Bike – Nr. 354
- 14 Chiesa Chiesa di San Bernardino da Siena
- 15 Parcheggio
- 16 Ristorante, Bar L'Edy Pizza
- 17 Bancomat Postomat Ponte Tresa, Filiale
- 18 Bancomat Värde Crypto ATM
- 19 Posta Posta Filiale 6988 Ponte Tresa
- 20 Parco giochi
- 21 Parcheggio
- 22 P+Rail Piazza don Giorgio Quaglia
- 23 Bar Caesar Bar
- 24 Farmacia Farmacia Malcantonese SA
- 25 Ristorante Ristorante il Nuovo Secolo
- 26 Parcheggio
- 27 Chiesa Santissimo Crocefisso
- 28 Escursione con il rampichino 353 Tresa Bike
- 29 Ristorante, Bar Zio Dario & il Dottore
- 30 Ristorante Ristorante La Perla
- 31 Farmacia FARMACIA INTERNAZIONALE SA
- 32 Bancomat Banca Popolare di Sondrio - Filiale di Ponte Tresa
- 33 Bus Ponte Tresa, Dogana
- 34 Farmacia Farmacia Zocchi dott. Luigi
- 35 Bar Crema&cioccolato
- 36 Ristorante Ponte Rosso
- 37 Nave Ponte Tresa (lago)
- 38 Escursione T 16 Via Francisca: Ponte Tresa - Valganna
- 39 Bar Bar
- 40 Caffé Bistrot della piazza
- 41 Ristorante
- 42 Bancomat BPER Banca
- 43 Caffé Pane pizza e fantasia
- 44 Ristorante Sakura
- 45 Ristorante Dogana
- 46 Caffé La Pagnocca
- 47 Amministrazione Agenzia Dogane
- 48 Bar bianco
- 49 Ristorante Level Sushi
- 50 Bar Bar Bridge
- 51 Ristorante Nemrut Pizzeria & Kebap
- 52 Ristorante Ristorante Pizzeria Okay
- 53 Hotel B&B Manito
- 54 Bar Bar Galleria
- 55 Hotel Socrate
- 56 Ristorante Mizuumi Sushi
- 57 Ristorante Ristorante Cristallo
- 58 Negozi Supermercato Tigros di Ponte Tresa
- 59 Parcheggio Sebastiano Mannu
- 60 Autosilo Comune di Lavena Ponte Tresa
- 60 Parcheggio Comune di Lavena Ponte Tresa
- 61 Polizia Polizia Locale

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



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: