



Ponte Tresa, 17 novembre 2025

Messaggio municipale n. 21/2025

Richiesta di autorizzazione per trasformazione di beni amministrativi in beni patrimoniali, autorizzazione per l'alienazione di proprietà senza fini specifici e avvio della procedura per la modifica del Piano Regolatore

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

1. Premessa

A seguito del progetto aggregativo, il Comune di Tresa ha acquisito un ampio patrimonio immobiliare, che ha posto sin da subito diverse sfide in termini di gestione, manutenzione e valorizzazione. Attualmente, il Comune è proprietario di 526 beni immobiliari (stabili, terreni, strade, piazze, posteggi, boschi ecc.), secondo quanto risulta dal Registro fondiario.

Tra questi figurano tre beni amministrativi, l'ex scuola dell'infanzia a Ponte Tresa, l'ex acquedotto comunale a Ponte Tresa (area adiacente al nuovo impianto dell'acquedotto comunale) e l'ex casa comunale di Monteggio, che non sono più utilizzati e generano esclusivamente costi ricorrenti per la loro gestione, senza apportare alcun beneficio funzionale alla collettività.

Alla luce di ciò, si propone la riclassificazione dei suddetti immobili comunali, privi di finalità pubbliche, in modo da renderli beni patrimoniali alienabili. Si tratta di un primo intervento concreto all'interno di una strategia più ampia di gestione del patrimonio.

2. Obblighi legislativi

L'art. 166 della Legge organica comunale (LOC) stabilisce che il Municipio ha l'obbligo di conservare e amministrare i beni comunali in modo da garantirne l'utilità per la collettività, senza comprometterne la consistenza.

3. Competenze

Le competenze dell'Amministrazione e dell'Ufficio tecnico sono incentrate sulla gestione dei beni amministrativi. La gestione di immobili a reddito non rientra tra gli scopi pubblici di un Comune, rendendo non praticabile la riconversione in immobili da reddito.

4. Obiettivi dell'alienazione

L'alienazione dei tre immobili comunali, attualmente inutilizzati, persegue i seguenti obiettivi:

- Razionalizzare il patrimonio immobiliare, concentrandosi sulla gestione di beni effettivamente funzionali al perseguitamento degli scopi pubblici;
- Eliminare costi ricorrenti superflui, derivanti dalla manutenzione e gestione di immobili non più utilizzati né destinabili a finalità pubbliche;



- Generare liquidità, utile per ridurre l'indebitamento comunale e migliorare la sostenibilità finanziaria a medio-lungo termine;
- Favorire il riutilizzo privato degli immobili, contribuendo alla riattivazione di spazi oggi inutilizzati e al potenziale sviluppo economico e sociale del territorio;
- Consentire, una volta concluso il processo di alienazione, la realizzazione di nuove case di abitazione, rispondendo alle esigenze residenziali della comunità.

5. Distinzione dei beni comunali

Per esprimersi in modo consapevole sulla proposta finale di riconversione e alienazione, nonché sull'avvio della procedura di modifica del Piano Regolatore, è necessario fornire una spiegazione dettagliata riguardo ai beni comunali interessati. A tal proposito, si richiama quanto disposto dalla LOC:

Beni amministrativi (art. 162 LOC):

1. I beni amministrativi comprendono gli attivi che servono direttamente all'esecuzione di compiti pubblici. Sono compiti pubblici quelli eseguiti in forza del diritto pubblico o a seguito di scelte di interesse collettivo.
2. I beni amministrativi sono inalienabili e non possono essere costituiti in pegno.

Beni patrimoniali (art. 163 LOC):

1. I beni patrimoniali comprendono gli attivi privi di uno scopo pubblico diretto.
2. I beni patrimoniali possono essere alienati, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

6. Attribuzioni di competenze

La LOC attribuisce la competenza in materia di gestione del patrimonio immobiliare all'Assemblea comunale o, laddove previsto, al Consiglio comunale.

Art. 13 LOC – Competenze del Consiglio comunale:

Il Consiglio comunale, in seduta pubblica:

...
h) autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali;

...

7. Procedura da seguire per la vendita

Una volta individuati i beni alienabili e ottenuta l'autorizzazione del Consiglio comunale, si dovrà procedere conformemente all'art. 167 LOC, il quale prevede quanto segue:

1. Alienazioni, affitti e locazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.
2. Il concorso deve essere annunciato all'albo almeno sette giorni prima della scadenza e aperto ad ogni interessato.



3. In casi eccezionali, quando al comune non ne può derivare danno o quando l'interesse generale lo giustifica, il legislativo può autorizzare il Municipio a procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.
4. Sono riservate disposizioni di leggi speciali.

Si ipotizza che il pubblico concorso possa essere organizzato sotto forma di asta pubblica, con valori d'offerta minimi determinati tramite perizia immobiliare, tenendo conto della vetustà degli immobili, dei valori commerciali reperibili in zona e dei potenziali valori di reddito per immobili locati.

Considerata la particolarità della procedura, il Municipio potrebbe avvalersi del supporto di un consulente immobiliare. Si dovranno inoltre considerare i tempi legati all'asta e alle eventuali modifiche del Piano Regolatore (PR).

8. Le conseguenze finanziarie

Fase 1 – Trasferimento da beni amministrativi a patrimoniali

Il trasferimento rappresenta un'operazione interna che non comporta effetti economici o finanziari immediati. Una volta ottenuta l'approvazione da parte del Consiglio comunale, il bene viene riclassificato come bene patrimoniale e registrato nel bilancio comunale.

Attualmente i tre beni amministrativi sono iscritti nei cespiti con un valore pari a zero.

In conformità con il Modello Contabile Armonizzato 2 (MCA2) e con l'articolo 15, capoverso 2, del Regolamento sulla gestione finanziaria e contabile dei Comuni (RGFCC), che stabilisce: "I beni patrimoniali materiali sono rivalutati almeno ogni quattro anni secondo il valore venale. È ammesso avvalersi del valore di stima ufficiale moltiplicato per il fattore 1,5", la valutazione dei beni patrimoniali deve essere effettuata secondo il valore venale entro la chiusura dell'esercizio annuale. A tale scopo, si assumerà come riferimento la stima ufficiale disponibile, moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 1.5, al fine di riflettere in modo più realistico il valore economico attuale.

Mappale	Oggetto	Valore di stima in CHF	Calcolo valore a Bene patrimoniale (secondo manuale MCA 2)	Valore Bene patrimoniale in CHF
46	Ponte Tresa – ex scuola infanzia	83'820.00	1.5	125'730.00
210	Ponte Tresa – ex acquedotto comunale	30'534.00	1.5	45'801.00
1097	Monteggio – ex casa comunale	202'830.00	1.5	304'245.00
Totali		317'184.00		475'776.00

Fase 2 – Vendita del bene

Il ricavo della vendita deve essere registrato come provento straordinario. La differenza tra il prezzo di vendita e il valore iscritto a bilancio va rilevata come utile o perdita contabile. Eventuali spese relative all'asta, perizie, e altri oneri connessi devono essere contabilizzate come riduzione del ricavo derivante dalla vendita. È opportuno mantenere la possibilità di procedere alla vendita in più fasi oppure in un'unica soluzione, in modo da ottimizzare il risultato complessivo per il Comune.

La decisione di scaglionare nel tempo le alienazioni è inoltre legata alle disposizioni della Legge sulla perequazione finanziaria, poiché tale scelta può influire su un'eventuale ripresa del contributo di livellamento.



Di seguito è riportata la valutazione del valore di mercato, basata sulle perizie redatte in data 30 settembre per gli immobili situati a Ponte Tresa e in data 14 gennaio 2025 per quello situato a Monteggio.

Mapp. RFD	Frazione/quartiere	Uso Attuale	Totale m2 proprietà	Data valutazione immobiliare	Valutazione immobiliare (valore di mercato) in CHF	Possibile destinazione dopo alienazione
46	Ponte Tresa	Ex Scuola Infanzia attualmente in disuso	276	30.09.2025	260'000.00	Casa d'abitazione plurifamiliare
210	Ponte Tresa	Ex Acquedotto comunale in disuso	577	30.09.2025	360'000.00	Edificazione nuova casa d'abitazione plurifamiliare
1097	Monteggio	Ex Casa comunale in disuso	622	14.01.2025	600'000.00	Casa d'abitazione singola o plurifamiliare

Fase 3 – Gestione dell'utile

Con il nuovo modello contabile MCA2, l'utile contabile derivante dalla vendita non può essere neutralizzato tramite ammortamenti ordinari o supplementari, né sui beni patrimoniali (in quanto non ammortizzabili), né sui beni amministrativi, dove tali ammortamenti sono ammessi solo in casi eccezionali. In questi casi, è necessario dimostrare alla SEL che il valore attuale a bilancio è superiore al valore reale del bene.

Sono ammessi ammortamenti non pianificati esclusivamente se supportati da giustificazioni concrete, come ad esempio la demolizione imminente di un bene o la rinuncia definitiva a un progetto. Un ammortamento non pianificato può essere utilizzato per mantenere l'equilibrio del risultato d'esercizio, neutralizzando in tutto o in parte l'utile contabile derivante dalla rivalutazione o dalla vendita del bene, purché la misura sia adeguatamente motivata e conforme alle disposizioni del MCA2.

9. Procedura per la modifica di Piano Regolatore

Qualora il Consiglio comunale approvi la riclassificazione degli immobili identificati dai mappali n. 46 e 210 RFD Tresa, sezione Ponte Tresa, e n. 1097 RFD Tresa, sezione Monteggio, da beni amministrativi a beni patrimoniali, autorizzandone contestualmente l'alienazione, sarà necessario procedere a una modifica del Piano Regolatore nei quartieri interessati, limitatamente alle zone corrispondenti alle proprietà coinvolte.

Attualmente, tali immobili sono inseriti nel Piano Regolatore con la destinazione AP-EP (attrezzature e edifici pubblici), una classificazione urbanistica non compatibile con un possibile utilizzo privato. Pertanto, l'adeguamento del PR risulta indispensabile al fine di garantire la coerenza tra la destinazione urbanistica vigente e le nuove finalità previste per i sedimi.

Nel prospetto sottostante saranno indicati, per ciascun mappale, la destinazione attuale secondo il PR e le relative proiezioni di destinazione futura, sulla base degli obiettivi pianificatori comunali.



Mapp. RFD	Frazione/quartiere	Zona PR attuale	Zona PR futura
46	Ponte Tresa	AP – EP Attrezzature/edifici pubblici	NS Nucleo storico
210	Ponte Tresa	AP – EP Attrezzature/edifici pubblici	R3 Residenziale semi-estensiva
1097	Monteggio	AP – EP Attrezzature/edifici pubblici	NV 2 Nucleo di villaggio

Poiché a livello comunale non è emersa alcuna esigenza di conservare le strutture esistenti per altri usi pubblici, il Municipio ha deciso di consentire una nuova destinazione urbanistica per i fondi ormai inutilizzati.

Per poter attuare tale intervento, è necessario procedere all'adeguamento degli strumenti pianificatori, con la rimozione del vincolo di utilità pubblica attualmente vigente. A tal fine, si rende indispensabile l'avvio di una variante al Piano Regolatore, conformemente a quanto previsto dagli articoli 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale.

10. Conclusione

In considerazione delle valutazioni espresse e con riferimento agli atti citati, il Municipio invita il Consiglio comunale a

RISOLVERE

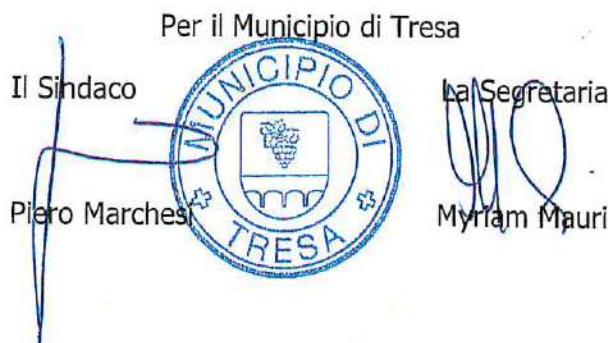
- A. È autorizzato il cambiamento di destinazione di beni comunali, da amministrativi in patrimoniali, nel rispetto dei disposti previsti all'art. 13 lettera h) della Legge organica comunale;
- B. È autorizzata l'alienazione a pubblico concorso, nel rispetto dei disposti dell'art. 167 della Legge organica comunale, dei seguenti beni:

Mapp. RFD	Frazione/quartiere	Uso Attuale
46	Ponte Tresa	Ex Scuola Infanzia attualmente in disuso
210	Ponte Tresa	Ex Acquedotto comunale in disuso
1097	Monteggio	Ex Casa comunale in disuso

- C. Le alienazioni dovranno essere eseguite entro il 31.12.2030, tramite pubblico concorso organizzato sotto forma di asta pubblica, con valori minimi calcolati sulla scorta delle perizie immobiliari aggiornate indicate, che costituiscono parte integrante del presente Messaggio Municipale.
- D. Il Municipio ha facoltà di: neutralizzare l'utile straordinario derivante dalla rivalutazione dei beni tramite ammortamenti non pianificati giustificati secondo quanto prevede la legge; procedere alla vendita dei beni in un'unica soluzione o a scaglioni su più anni; gestire l'utile contabile derivante dalla differenza tra valore di bilancio e prezzo di vendita, adottando strategie adeguate al mantenimento dell'equilibrio dell'esercizio ed evitare penalizzazioni.



- E. Destinare integralmente i proventi derivanti dalla vendita dei beni patrimoniali esclusivamente alla riduzione dei debiti contratti con gli istituti di credito;
- F. Incaricare il Municipio di dare esecuzione integrale al presente dispositivo, provvedendo sia alle operazioni necessarie per la rimozione del vincolo di utilità pubblica, ai sensi degli articoli 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale, sia al procedimento relativo all'alienazione mediante concorso pubblico come indicato al punto A, e agli adempimenti previsti ai punti da B a D.



Approvato con risoluzione municipale n. 1084/2025 del 17 novembre 2025

Gestione	Opere pubbliche	Piano Regolatore
•	•	•

P E R I Z I A
IMMOBILIARE

VALUTAZIONE AL : 14 gennaio 2025

COMUNE : TRESA

SEZIONE : MONTEGGIO

PARTICELLE No. : 1097 RFD

PROPRIETARI : Comune di Tresa

VALORE REALE : Fr. 600'000.00

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

Bioggio, 16 gennaio 2025

1. **PREMESSA**

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

2. **SITUAZIONE CATASTALE**

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

3. **SERVITÙ**

Nessuna servitù

4. **ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario

5. **MENZIONI**

Nessuna

6. **PIANO REGOLATORE COMUNALE**

Zona : AP-EP

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

7. **CONSIDERAZIONI GENERALI**

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

- a) l'importanza della località in cui giace la proprietà da valutare, in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale, industriale e commerciale della regione e di ogni singola parte o quartiere o frazione o zona dove si trovano i fondi ;
- b) i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, avvenute nella località negli ultimi anni ;
- c) il valore di reddito accertato sulla scorta dei contratti di locazione esistenti in quanto corrispondenti alle pigioni in uso nelle località o nel quartiere per oggetti paragonabili;
- d) il valore dei fabbricati in rapporto con le dimensioni, con il genere di costruzione e

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

- e) le norme pianificatorie dettate dal Piano Regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado di urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidono sul valore venale;
- f) di regola le valutazioni del valore venale sono tenute a rispondere unicamente a domande di carattere tecnico, pertanto il valore venale è composto dal valore del terreno e da quello dell'edificio compreso i costi secondari (si intendono tutti quei costi che non sono compresi, né nel calcolo cubico né nel prezzo unitario quali : allacciamenti, permessi, tasse, costi di finanziamento, sistemazione esterna ecc...) Le questioni giuridiche sono di competenza dei giuristi.

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

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

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

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

8. Criteri di valutazione particolari

8.1 VALORE REALE

FABBRICATI

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

COSTI SECONDARI

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

TERRENI

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

8.2 VALORE DI REDDITO

- reddito accertato
- reddito presunto
- tasso di capitalizzazione

8.3 VALORE VENALE

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

9. Accertamenti e ricerca

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

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

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

10. DESCRIZIONE DEL FONDO

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

11. CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

A edificio

11.1 Descrizione

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

11.2 Elementi costruttivi

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

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

11.3 Installazioni e arredamenti

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

11.4 Suddivisione interna

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

B edificio

11.5 Descrizione

Genere della costruzione: trattasi di un rustico di vecchia data

11.6 Elementi costruttivi

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

11.7 Installazioni e arredamenti

Installazioni : nessuna installazione

Stato di conservazione : carente

11.8 Suddivisione interna

Piano Terreno : rustico uso ripostiglio

CALCOLO DEI VALORI

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

12. VALORE REALE

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

12.1 Fabbricati

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

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

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

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

12.2 Costi secondari e sistemazione esterna

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

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

12.3 Sedimi e terreni

Il valore del terreno è di regola determinato sulla parità del prezzo di acquisto e sul confronto delle compravendite con terreni aventi le medesime caratteristiche. Se questi criteri non possono essere utilizzati si può procedere con il metodo delle classi di situazione, con il calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito, con il calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita e con il calcolo a partire dal reddito.

Il perito ha attentamente esaminato la situazione pianificatoria dettata dal Piano Regolatore, ritiene che per determinare il valore del terreno si debbano adottare:

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

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

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

13. REDDITO

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

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

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

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

14. VALORE DI REDDITO

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

15. VALORE VENALE

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

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

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

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

CALCOLO DEI VALORI

16 VALORE REALE

16.1 Fabbricati

sub.: A

Cubatura: mc 1'254

Valutazione:

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

sub.: B

Cubatura: mc 156

Valutazione:

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

16.2 Costi secondari e sistemazione esterna Fr. 50'000.00

16.3 Terreno

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

TOTALE VALORE REALE Fr. 605'320.00

17. REDDITI

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

18. VALORE DI REDDITO

Tasso di capitalizzazione: 3.97%

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

19. VALORE VENALE PONDERATO

Fr.	528'967	x	0.1	+	Fr.	605'320
			1.1			

Fr. 598'378.80

VALORE TOTALE Fr. 598'378.80

arrotondato Fr. 600'000.00

Conclusione

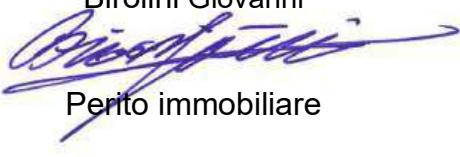
Il sottoscritto dichiara :

- Di aver personalmente visitato il bene immobile descritto nella presente perizia, bene situato a Tresa Monteggio, il giorno di riferimento della perizia è il 14.01.2025, per quanto è stato possibile vedere non sono state riscontrate circostanze straordinarie.
I valori calcolati hanno validità fino a che le circostanze effettive, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore immobiliare non subiscono modifiche rilevanti, essi non hanno alcun effetto giuridicamente vincolante.
- I valori calcolati hanno validità per un normale periodo e fino a che circostanze reali, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore non subiscono modifiche.
- Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia.
- Di non aver alcun interesse, passato, presente o futuro, diretto o indiretto, nei beni e nell'utilizzo di questa perizia.
- Che l'utilizzo della presente perizia non è in alcun modo dipendente da qualsiasi compenso derivante dalle conclusioni della perizia stessa, con qualsiasi importo espresso o implicito.
- Che, per quanto sia possibile sapere, tutte le dichiarazioni ed opinioni contenute nella presente perizia sono corrette.
- Ed infine, che questa perizia è stata allestita conformemente alle regole professionali in vigore; e di aver svolto con diligenza e cura l'incarico e che il valore finale è stato stabilito secondo scienza e coscienza.

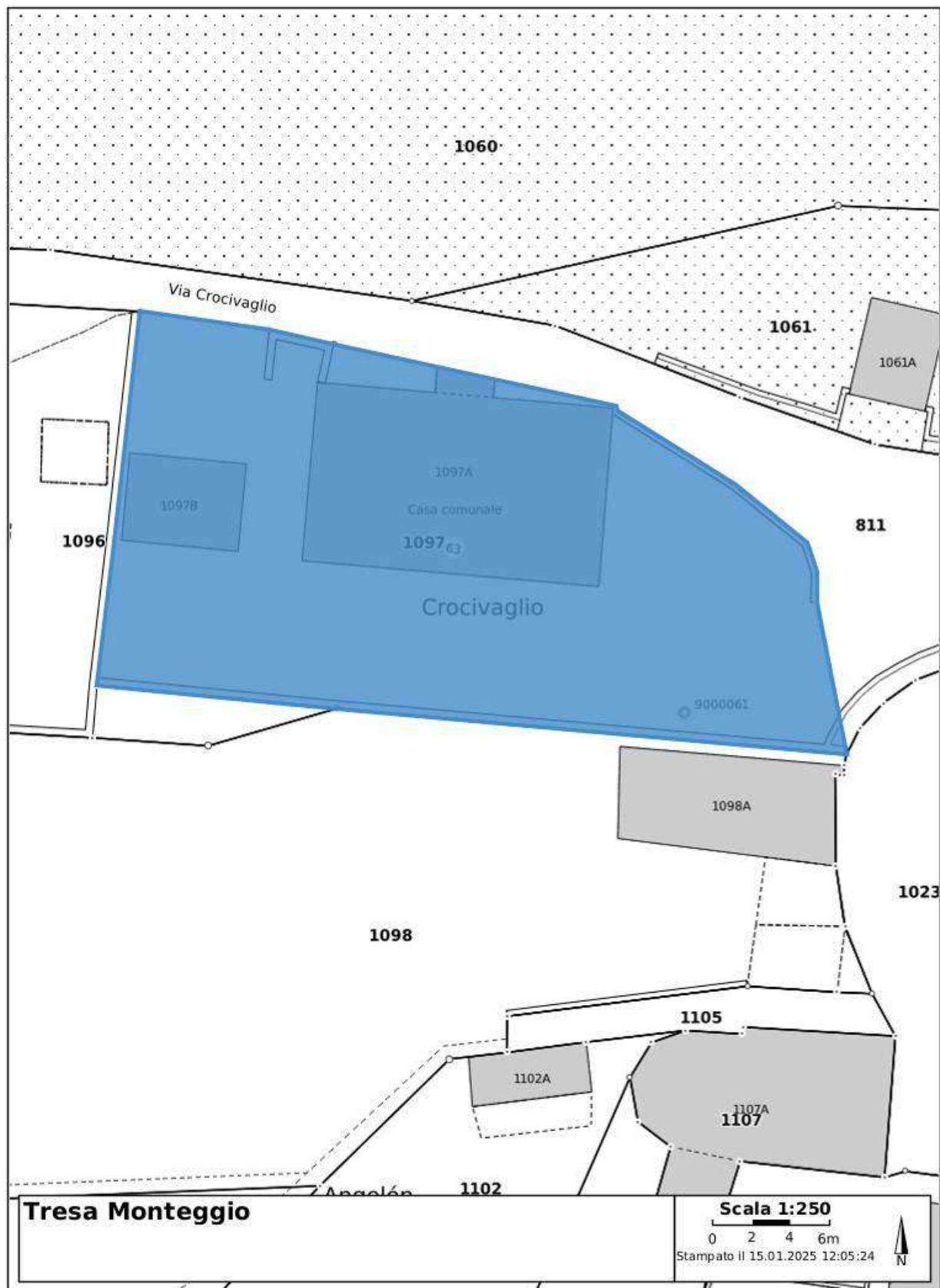
Restando a vostra disposizione per eventuali ragguagli in merito, ringraziando per la fiducia accordatami, distintamente saluto.

Con la massima stima

Birolini Giovanni



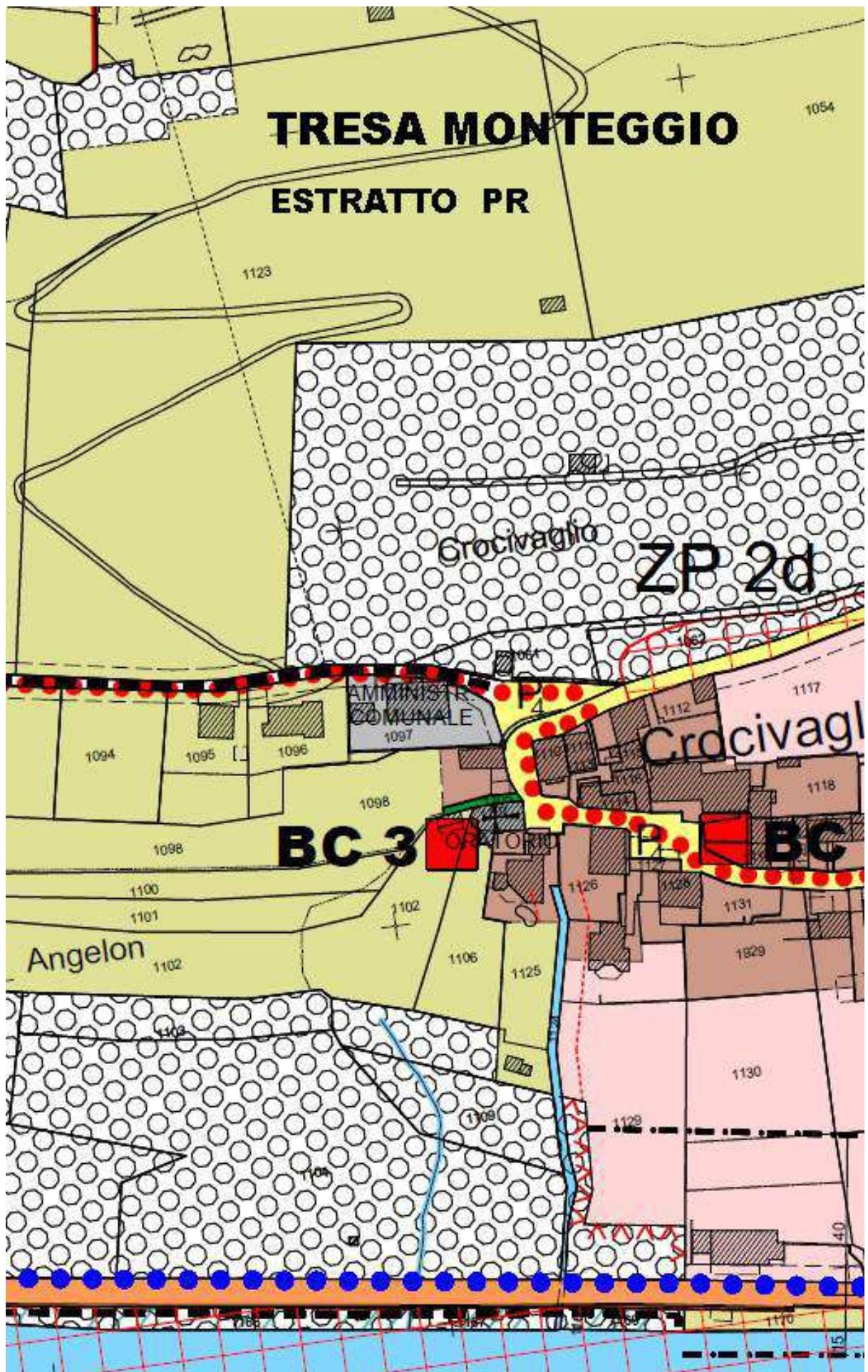
Perito immobiliare



Repubblica e Cantone
Ticino

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

1/1



1 VALORE REALE

1.1 fabbricati

abitazione	SUB	CUBATURA	A	altezza	altezza	altezza	altezza
piano	superficie			altezze	totale	totale	cubatura
PT	145	3.33	0.30	0	0	0	526.35
1P	145	2.77	0.25	0	0	0	437.90
supp. tetto	145	1.00	0.00	0	0	0	145.00
supp. PT	145	1.00	0.00	0	0	0	145.00
valore medio a nuovo	540		25%		405.00		1254.25
valutazione	mc	1'254			fr/mc	400	= fr. 501'600
rustico	SUB	CUBATURA	B	altezza	altezza	altezza	cubatura
piano	superficie			altezze	totale	totale	
PT	27	3.80	0.00	0	0	0	102.60
supp. tetto	27	1.00	0.00	0	0	0	27.00
supp. PT	27	1.00	0.00	0	0	0	27.00
valore medio a nuovo	280		48%		145.60		156.60
valutazione	mc	156			fr/mc	145	= fr. 22'620

Calcoli Fondo 1097

1.2 Costi secondari e sistemazione esterna	10 %	
1.3 Sedimi e terreni		
valutazione	mq 622	×
	fr./mq 50	
		=
		fr. 31'100
Totale terreni		31'100
Totale valore reale		605'320

2 Reddito									
Descrizione		superficie	×	coeff.		superficie netta	×	valore unitario	=
PT	mq 145	145	×	0.8	=	116.00	×	90	
1P	mq 145	145	×	0.8	=	116.00	×	90	
	SUL	290.00			SUN	232.00			
Posteggi esterni	no.	4	×	fr. 80.00					
totale reddito								fr. 21'200	
reddito considerato								fr. 21'000	
3 Valore di reddito									
tasso ipotecario								tasso capitalizzazione	
2.67		0.4		0.5		0.4		3.97	
								fr. 528'967	

4

4.1 **Valore venale**

Valore ponderato

fattore di ponderazione

0.1

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

fr. 598'379

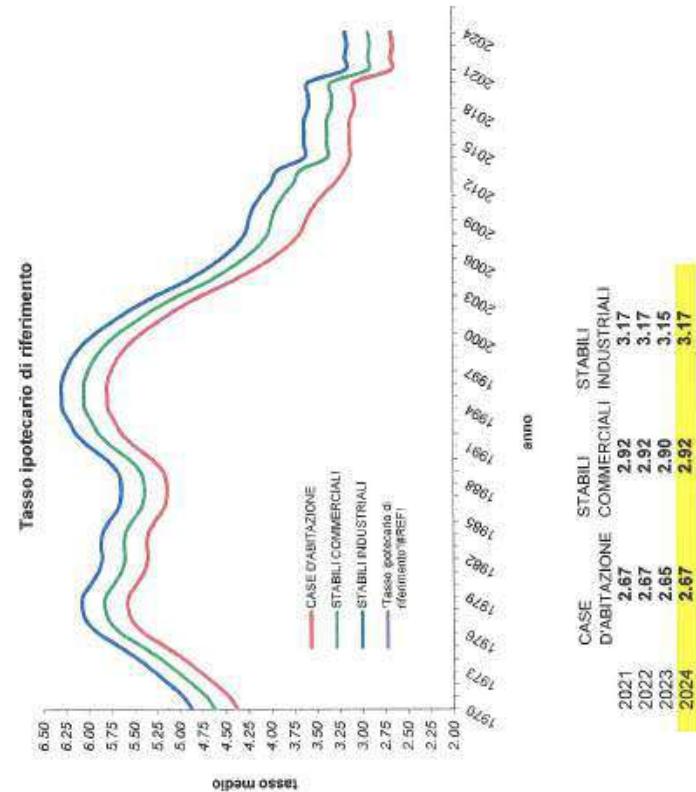
Valore totale

Arrotondato

fr.	598'379
fr.	600'000

Riferimento Banca Stato

CASE D'ABITAZIONE	STABILI COMMERCIALI	STABILI INDUSTRIALI
1970	4.37	4.62
1971	4.47	4.72
1972	4.62	4.87
1973	4.79	5.04
1974	4.96	5.21
1975	5.16	5.41
1976	5.38	5.63
1977	5.52	5.77
1978	5.57	5.82
1979	5.57	5.82
1980	5.48	5.73
1981	5.40	5.65
1982	5.35	5.60
1983	5.36	5.61
1984	6.35	5.60
1985	5.28	5.53
1986	5.18	5.43
1987	5.14	5.39
1988	5.14	5.39
1989	5.18	5.43
1990	5.31	5.56
1991	5.49	5.74
1992	5.63	5.88
1993	5.71	5.96
1994	5.78	6.03
1995	5.79	6.04
1996	5.79	6.04
1997	5.75	6.00
1998	5.68	5.93
1999	5.67	5.82
2000	5.42	5.67
2001	5.22	5.47
2002	5.01	5.26
2003	4.76	5.01
2004	4.46	4.72
2005	4.20	4.48
2006	3.98	4.28
2007	3.80	4.12
2008	3.67	4.02
2009	3.61	3.98
2010	3.53	3.94
2011	3.42	3.85
2012	3.28	3.74
2013	3.18	3.66
2014	3.12	3.37
2015	3.12	3.37
2016	3.12	3.37
2017	3.12	3.37
2018	3.07	3.32
2019	3.07	3.32
2020	3.07	3.32



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

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Lugano, 14.01.2025

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

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

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

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	145	EDIFICIO
B	m ²	27	EDIFICIO
NE	m ²	450	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

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

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

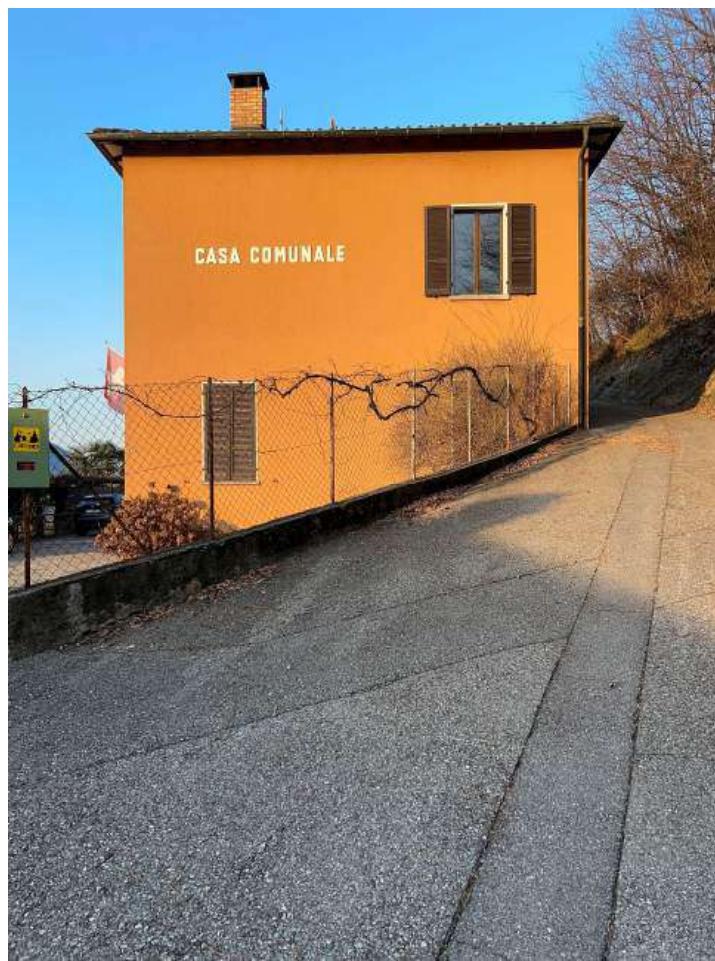
Nessun onere fondiario.

MENZIONI

Nessuna.

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







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

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 spettabile clientela ad osservare la pagina "commenti", in particolare per quanto concerne oggigiorno 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 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 Brülhart & 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 Brülhart & 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 Brülhart, FRICS

*Direttore, esperto certificato ISO 17024/SEC 04.1
per valutazioni immobiliari e valutazioni immobiliari giudiziarie*

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 linda	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 lindo	2.82 %
Rendimento netto (dedotti costi e accantonamenti)	2.14 %
Rendimento netto (dedotti i costi)	2.54 %

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 Brülhart & 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, conchiuse 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

Brülhart & Partners SA

Area valutazioni e consulenze immobiliari

Pascal Brülhart, 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.bruelhart-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 riferiscono 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.

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: -.-

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 sonoro 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.

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 Fahrlander 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: Fahrlander Partner AG

Carta geografica

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



Satellite/carta

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



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

Carta geografica

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

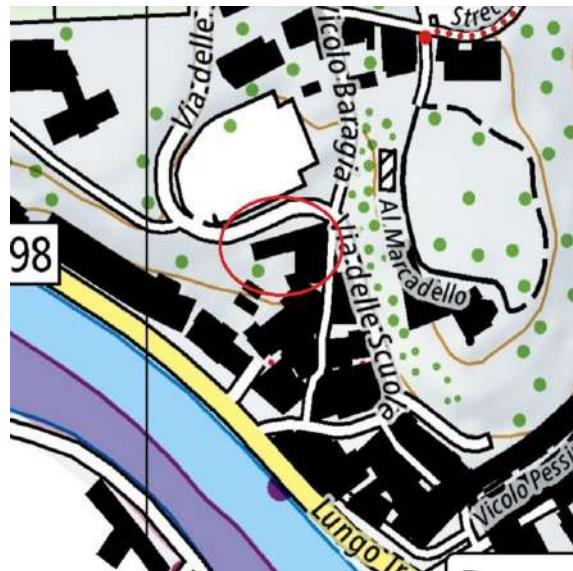


Immagine satellite

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



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

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.

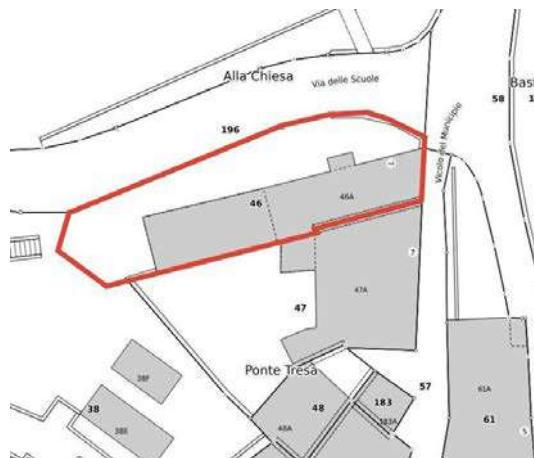
SUL effettiva (calcolo sommario valutatore) incluso portico: 242 m²

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

D Costruzione grezza, parte interrata

- fondazioni se presenti, in pietra; platea probabilmente massicciata 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

Condizioni di mercato

Da ricerche della Brülhart & 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.

ProperTI Market Study, Brülhart & Partners SA


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

Osservazione

Da analisi di mercato della Brülhart & 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, Brülhart & Partners SA, libro statistico annuale "ProperTI Market Study 2025"

Altri dati statistici/Benchmark

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

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

Fonte: Fahrländer Partner AG

Offerta in Internet

Verifica di 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 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.

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 effet. CHF/ m ²	pigione sost. CHF/m ²	pigione effet./m	pigione sost./m	pigione effet./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 m ²	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

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

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			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	

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

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

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

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 m2	3'609 CHF/m2
Valore reale / SP SIA 416 m2	2'917 CHF/m2
Valore reale / SN SIA 416 m2	3'646 CHF/m2
Valore del terreno / SF SIA 416 m2	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



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.

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 **Io 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 FPRES 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 oggigiorno.

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.

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/SVK, 2012 (Schätzungsexpertenkammer /Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksexperte)
- 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

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.

Schema SIA 416 / d- 0165

		SP Superficie di piano					SPE Superficie piano esterna
Proprietario	SC Superficie di costruzione	SN Superficie netta				SI Superficie delle installazioni	SCIR Superficie di circolazione
	SCP Superficie di costruzione portante	SCN Superficie di costruzione non portante	SU Superficie utile	SUS Superficie utile secondaria			
Inquilino	SCN Superficie di costruzione non portante	SUP Superficie utile principale	SUS Superficie utile secondaria	SI Superficie delle installazioni	SCIR Superficie di circolazione	SPE Superficie piano esterna	
VMF Superficie locabile							
Superficie locabile abitativa, commerciale-artigianale				SA Superfici aggiuntive			

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

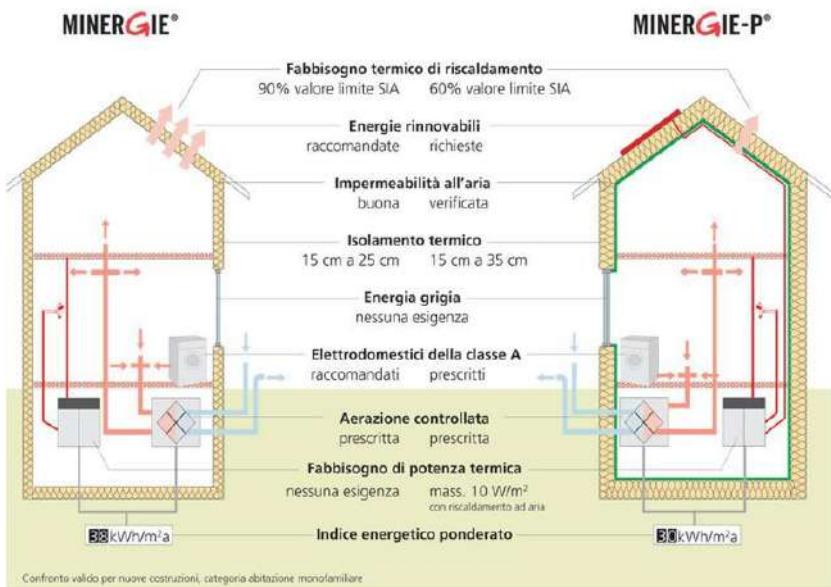
Fonte superfici: da rilievo sommario

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

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):

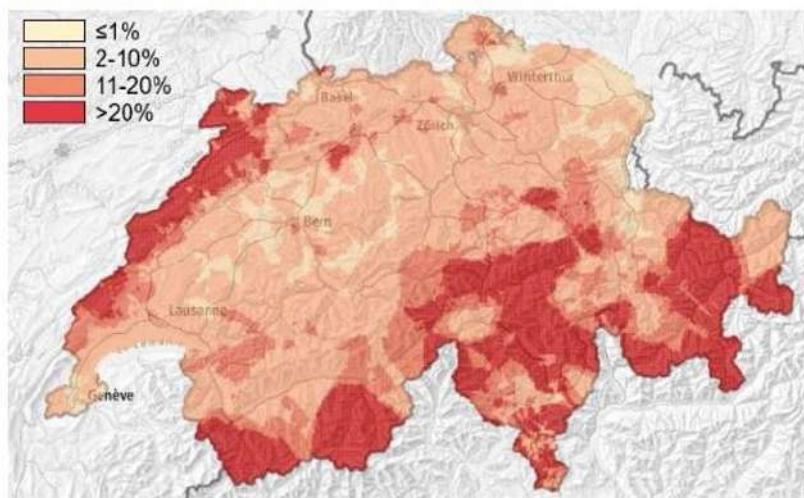
- Edificio residenziale costruito prima del 1970: 120-150 kWh/m²a 430-540 MJ/m²a; 12-15 litri olio/m²
- Valore limite prescrizioni (norma SIA 380/1): 90 kWh/m²a 324 MJ/m²a a; 9 litri olio/m²a
- Valore limite prescrizioni, esigenze accresciute: 72 kWh/m²a 259 MJ/m²a; 7.2 litri olio/m²a
- Valore limite 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.

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.

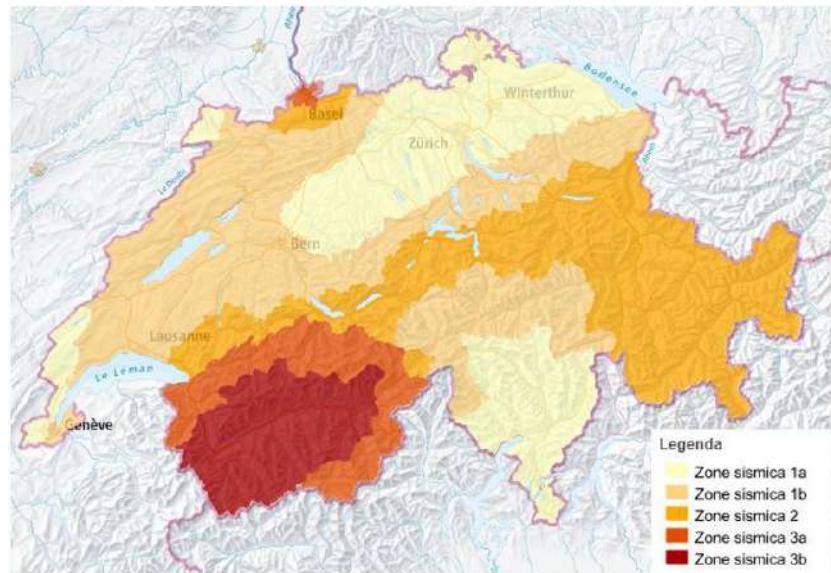
Per il presente immobile, il valutatore **non** dispone del rapporto delle misurazioni. Trattasi di immobile nuovo ove non dovrebbero essere presenti problemi di Radon. Nel caso di dubbi, raccomandiamo di far eseguire delle misure.

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.

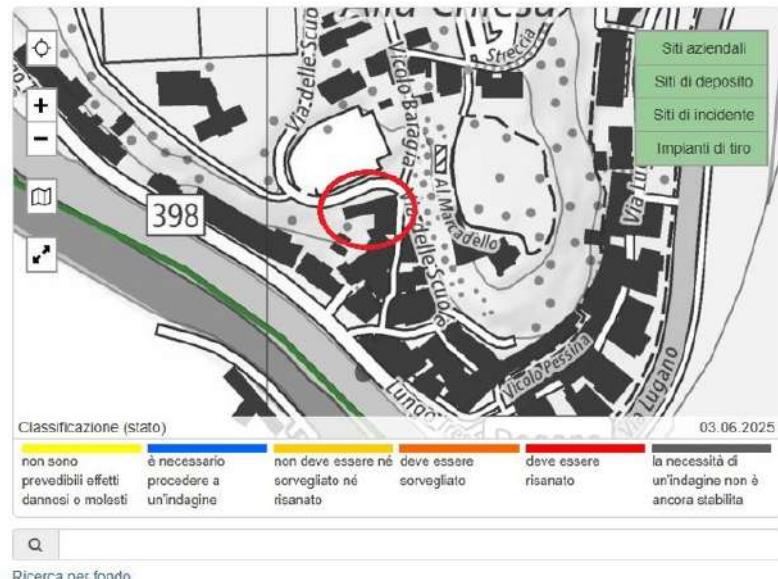
Carta rischio ecologico

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. 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.

Carta giorno

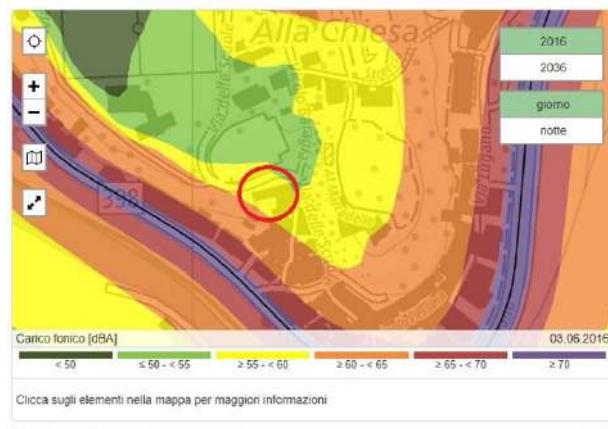
Inquinamento sonoro dovuto al traffico veicolare

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

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento sonoro dovuto al traffico veicolare in Ticino.

▼ Approfondisci



Carta notte

Inquinamento sonoro dovuto al traffico veicolare

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

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento sonoro dovuto al traffico veicolare in Ticino.

▼ Approfondisci



Osservazioni

La particella e l'immobile sono toccati lievemente a medio da inquinamento sonoro 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						
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
Nettогeschoßfläche/ 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

Costi di riproduzione / vetustà

Calcolo con matematica finanziaria Calcoli con effetti del tempo e del tasso

DVC Durata di vita complessiva dell'elemento costruttivo

Annualità Annualità (accantonamenti) per anno

DVR Durata di vita residua

ET Età tecnica

VT / VT% Vetusta tecnica / Vetustà tecnica %

CCC Codice costi costruzione

eCCE-E Codice dei costi di costruzione edilizia

CCE 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.

MENZIONI

Nessuna.

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

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

telefono

fax

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

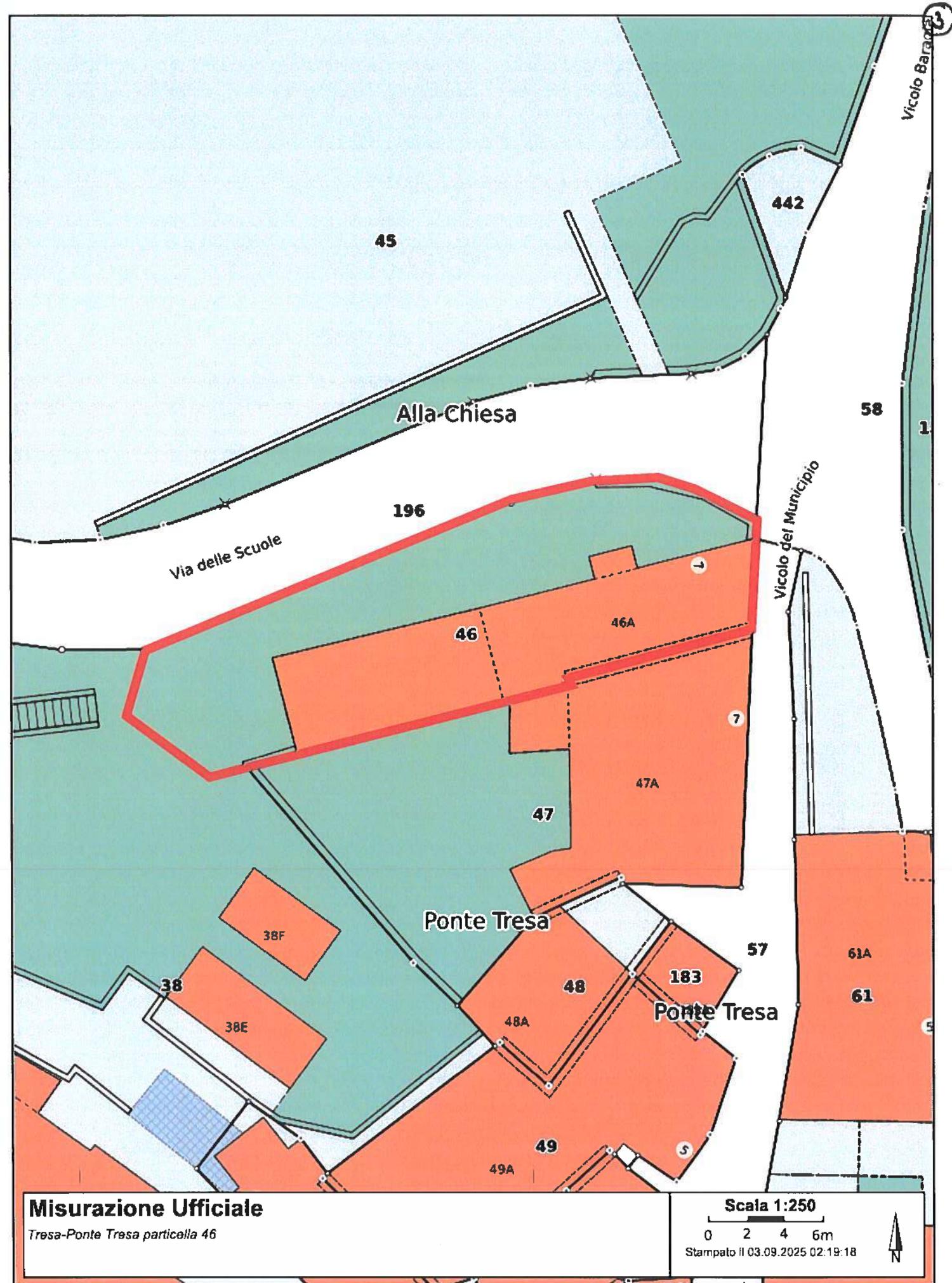
*Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.
I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza
dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.*

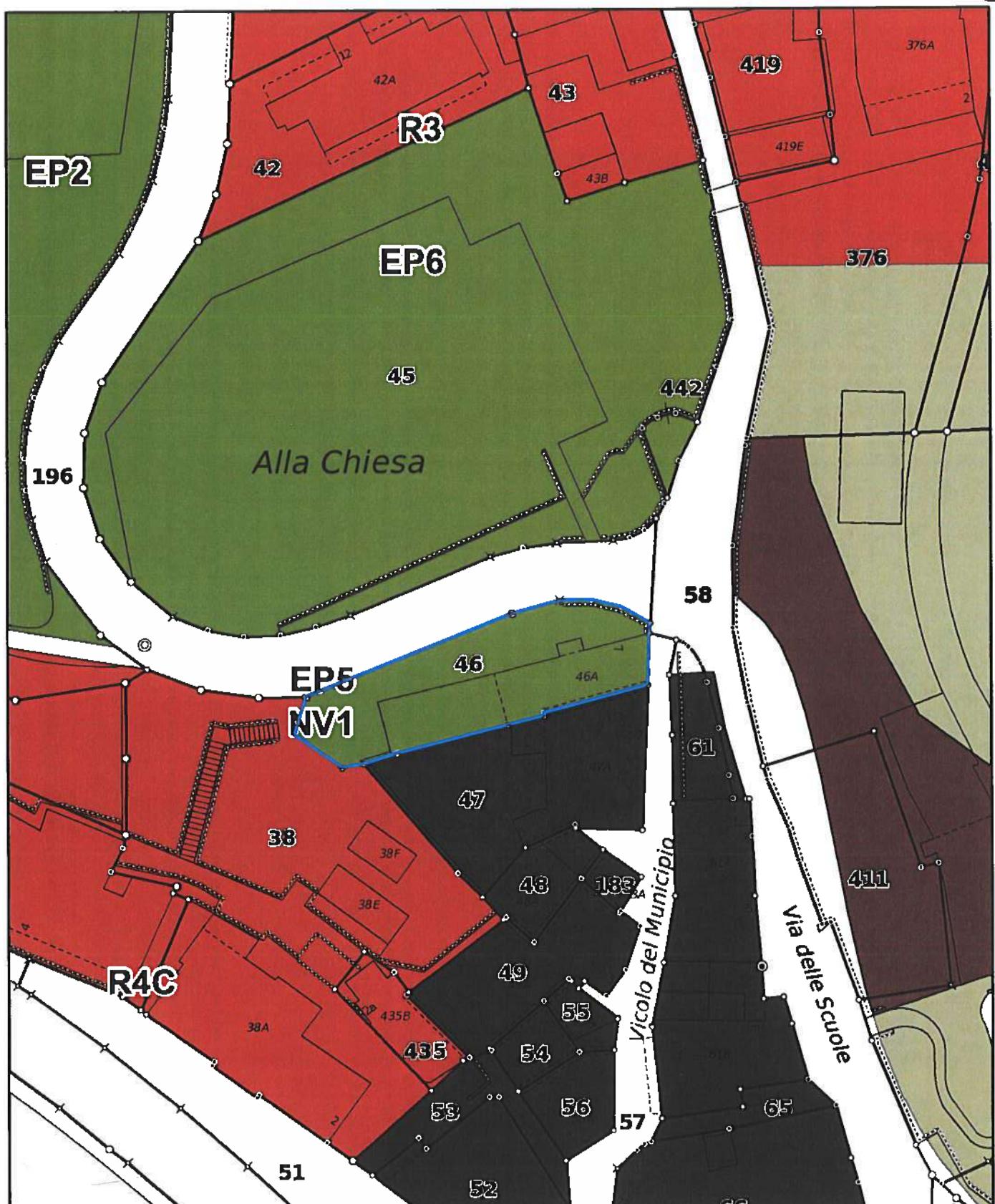
Consultazione di giovedì 04 settembre 2025, ore 16:45

Michele Conti, Tresa

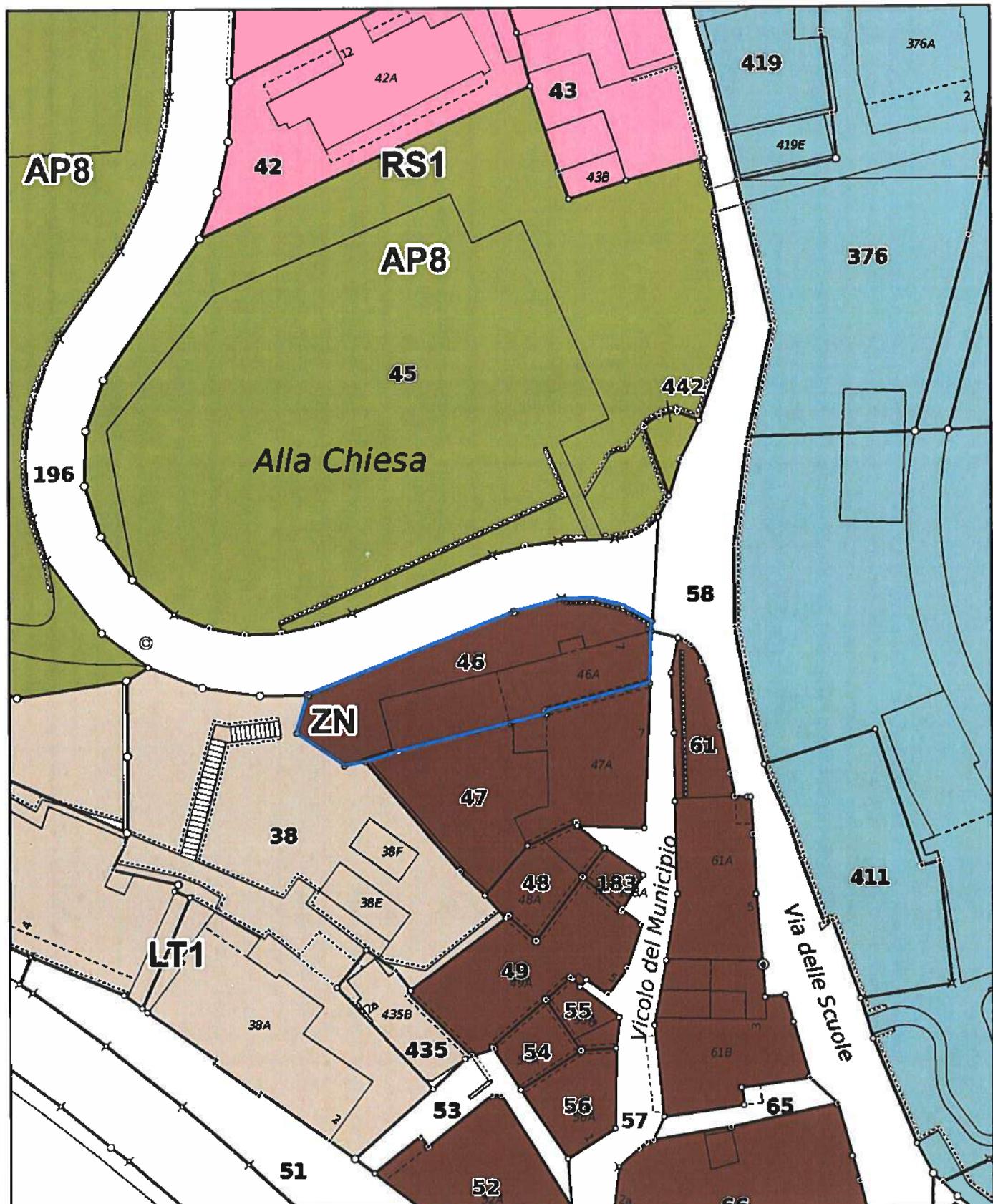


Pagina 1 di 1





0 5 10 20 [m]	Coordinate angolo alto sinistra 2710'000.94 1'091'832.59	CH1903+_LV95
Comune di Tresa - Piano delle zone in vigore		
Creato per scala 1:500		
Operatore Municipio di Tresa		
Data di creazione 03.09.2025		
Municipio di Tresa		
Via Lugano 23 6988 Ponte Tresa		



	<p>Coordinate angolo alto sinistra 2'710'000.94 1'091'832.59</p> <p>Comune di Tresa - Piano delle zone LST (in appr... Creato per scala 1:500 Operatore Municipio di Tresa Data di creazione 03.09.2025</p> <p>Municipio di Tresa Via Lugano 23 6988 Ponte Tresa</p>	CH1903+_LV95
---	---	--------------



- 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 le 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 migliori 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

Nuova 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 tinteggi 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 sostre 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.

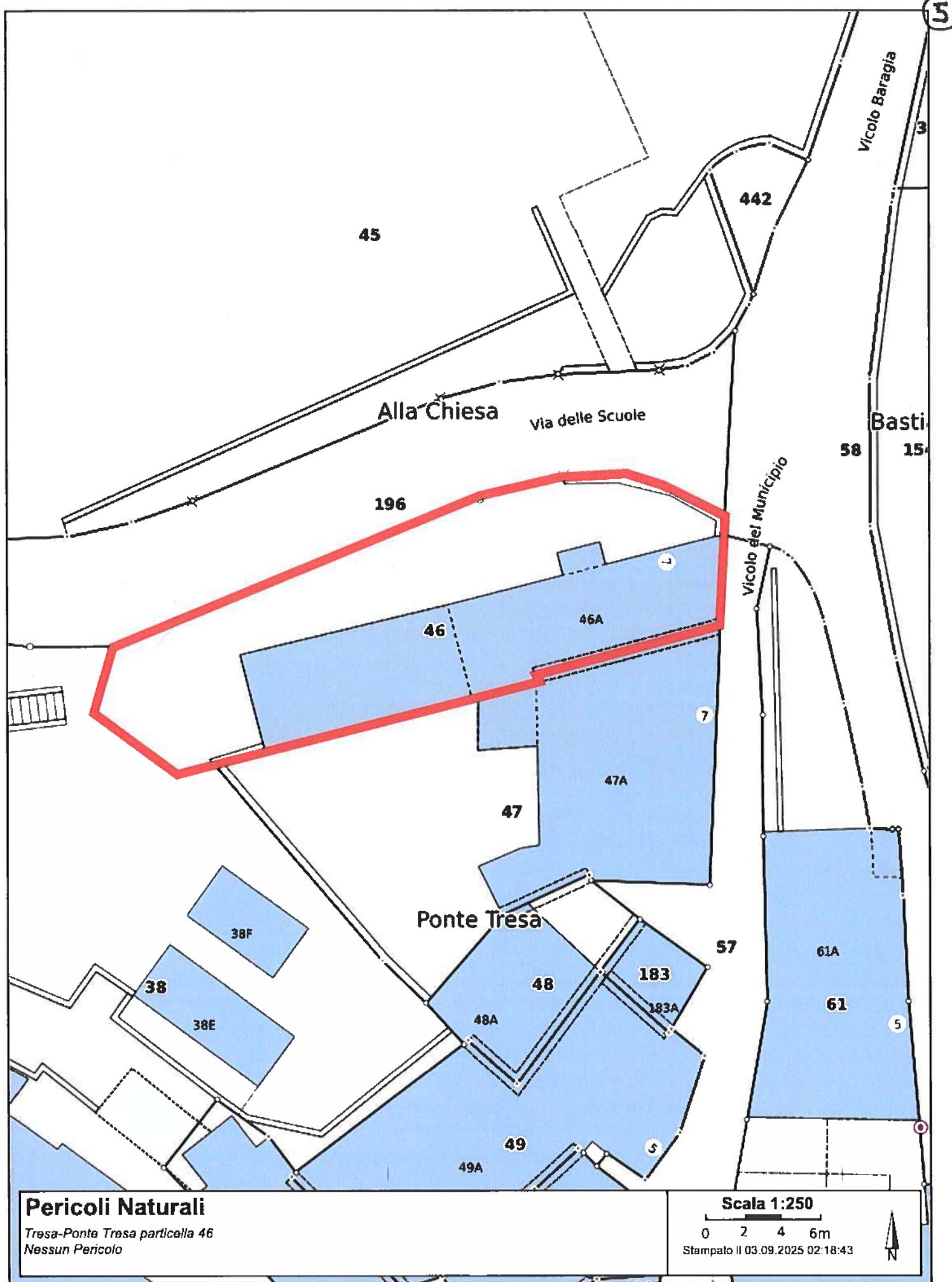
VI. REQUISITI FORMALI

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



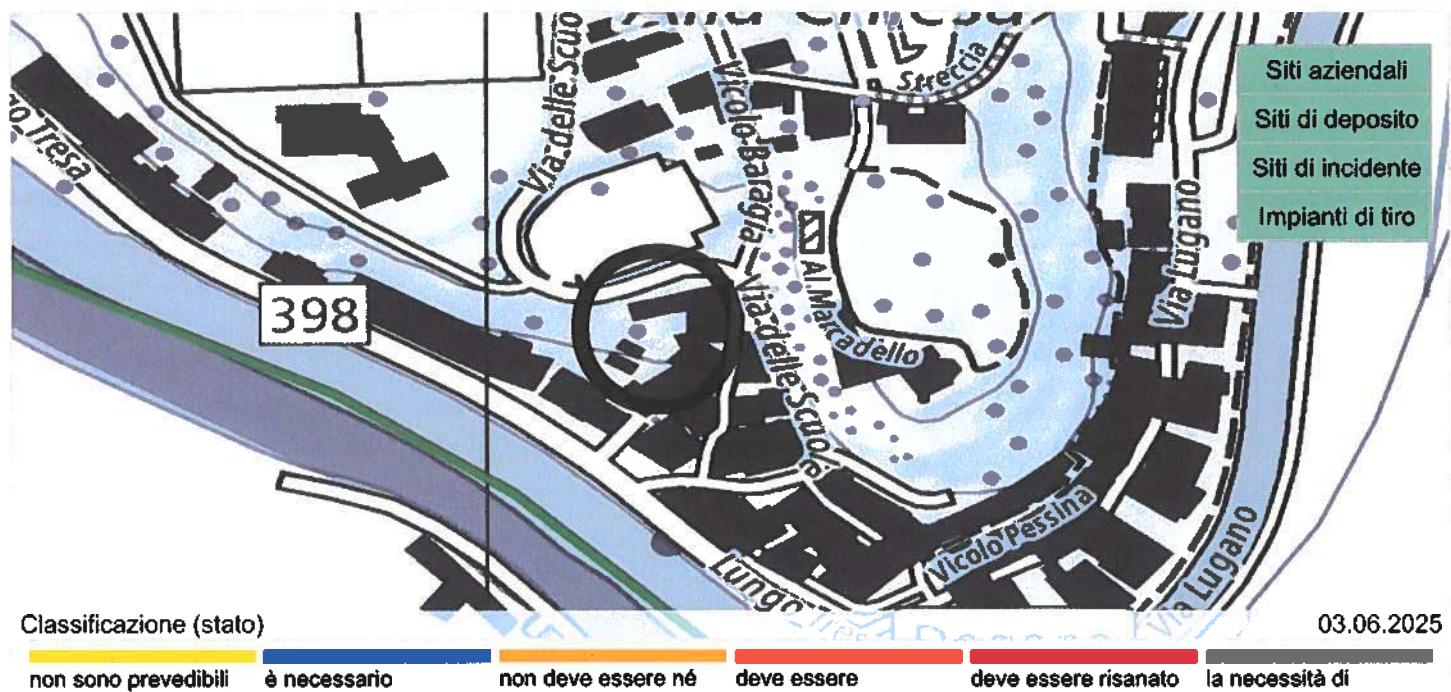
Repubblica e Cantone Ticino



Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana

Siti inquinati

Catastro 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

Repubblica e Cantone
Ticino

Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento sonoro dovuto al traffico veicolare in Ticino.



Clicca sugli elementi nella mappa per maggiori informazioni

Via delle Scuole 7 6988 Por

Avvertenza

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 catalogo del rumore stradale](#)

[UFAM - Inquinamento sonoro](#)

[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 sonoro 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 sonoro](#)
- > [Metodologia allestimento catasti del rumore stradale](#)
- > [STAR 2023 - Rumore](#)

Per maggiori informazioni consultare il sito tematico www.li.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 - Tessererete
- 3 Escursione in bicicletta Lugano gravel bike tour - Tappa 1: Ponte Tresa - Miglieglia
- 4 Escursione in bicicletta Lugano e-MTB Tour - Tappa 1: Ponte Tresa - Miglieglia
- 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 Värdex 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 Francica: 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, serviti)
- 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)

ASPECTI 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 Brülhart
Immobilienökonom
c/o Brülhart & 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:

Valutazione immobiliare



Tipo di immobile

Terreno edificabile in zona R3

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

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

Numero di valutazione 17.689

Proprietario

Comune di Tresa

Cliente

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

Datore dell'ordine

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

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

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

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

Disclaimer:

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

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

Valore di mercato **360'000 CHF**

Riassunto

Localizzazione

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

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

Ipotetico immobile:

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

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

Vendibilità, condizioni di mercato

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

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

Oggi 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 Brülhart & Partners SA e ProperTI Market Study 2025, si rilevano prezzi a Ponte Tresa:

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

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

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

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

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

Metodo

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

Rischi / Opportunità

Di principio non sono stati rilevati particolari rischi.

Luogo, data e firma

Tresa-Ponte Tresa, 30 settembre 2025

Il valutatore immobiliare:



Pascal Brülhart, FRICS

*Direttore, esperto certificato ISO 17024/SEC 04.1
per valutazioni immobiliari e valutazioni immobiliari giudiziarie*

Immagine oggetto



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

Osservazione

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

Situazione, scopo della valutazione, incarico

Situazione:

Il cliente (comune di Tresa) desidera conoscere il valore di mercato del terreno per una vendita sul libero mercato ed incarica la Brülhart & 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, conchiuse nella stessa regione, relative a fondi d'ubicazione e qualità uguali o analoghe a condizioni usuali". Per definizione corrisponde al prezzo di mercato (prezzo massimo) che la maggior parte del gruppo di compratori tipici dell'oggetto è disposta a pagare. Anche se non è espressamente prevista la vendita dell'immobile, viene stimato un valore di mercato orientato alla vendita.

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

Mandato:

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

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

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

Onorario per la valutazione immobiliare - PS2 RICS:

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

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

Visita e giorno di riferimento

VPS 2 RICS, visita e analisi:

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

Il giorno di riferimento della valutazione immobiliare è il 05.09.2025.

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

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

Valutatore immobiliare

Brülhart & Partners SA

Area valutazioni e consulenze immobiliari

Pascal Brülhart, 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.bruelhart-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.

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

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

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

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

Documenti alla base della valutazione immobiliare

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

Allegati alla presente valutazione immobiliare

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

Swiss Valuation Standard (SVS)

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

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.).

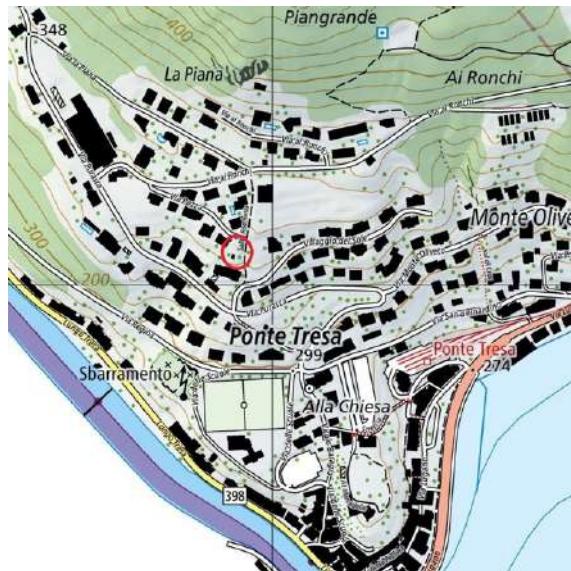
Il comune contava alla fine del 2023, un effettivo di 2'670 unità immobiliari, di cui 1'035 case unifamiliari e 1'635 appartamenti in case plurifamiliari. La quota delle case unifamiliari è con il/l' 38.8% in un confronto nazionale (21.2%) fortemente superiore alla media.

Fonte: Fahrländer Partner AG

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

Carta geografica

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



Satellite/carta

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



Descrizione

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

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

Carta geografica

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



Immagine satellite

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



Oneri e servitù, menzioni a UR

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

D=Diritti; O=Oneri

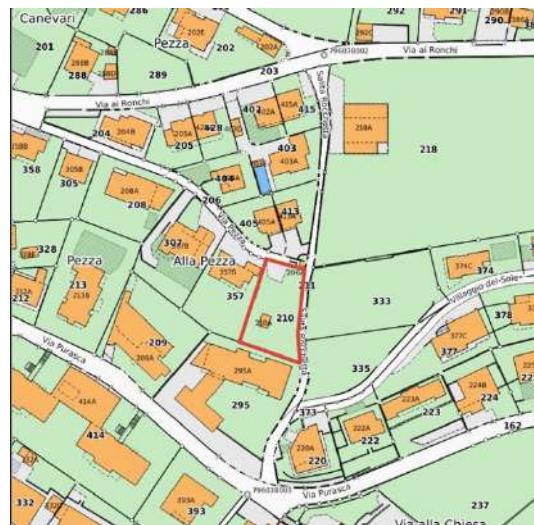
Servitù: -.-

Oneri fondiari: -,-

Menzioni: -.-

Piano catastale

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



Allacciamento, forma terreno, morfologia

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

Fondo con pendenza, forma in parte irregolare e di superficie standard.
Accesso garantito con autoveicolo dalla strada comunale (strada a fondo cieco).

Zona di piano regolatore

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



Norme di piano regolatore

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

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

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

SUL massima possibile: 577 mq x 0.60 = 346.20 m²

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

Carta pericoli naturali

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



Pericoli naturali

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

Grado di pericolo: -.-

Immagine oggetto



Descrizione dell'immobile

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

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

Mix di utilizzo

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

Qualità della costruzione

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

Impiantistica tecnica

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

Condizioni di mercato

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

ProperTI Market Study, Brülhart & Partners SA



Osservazione

Prezzi

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

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

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

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

Altri dati statistici/Benchmark

Dati edonici e statistici per immobili nuovi:

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

Fonte: Fahrländer Partner AG

Offerta in Internet

Verifica di terreni in zona:

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

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

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

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

210 Terreno edificabile, metodo relativo

Valore relativo del terreno

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

Classe di posizione

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

Osservazioni

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

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

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

Il valutatore ha applicato uno scostamento temporale di due anni.

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

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

Memo

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

Inoltre si sono ipotizzati 3 posteggi esterni.

Il valutatore ipotizza un canone locativo durevole di mercato.

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

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

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

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

Memo

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

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

210 Casa trifamiliare (scenario ipotetico)

Capitale quale rendita perpetua

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

Tasso

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

Osservazione

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

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

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

210 Opere esterne (scenario ipotetico)

Capitale quale rendita perpetua

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

Tasso

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

Osservazione

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

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

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

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

Oggetto complessivo

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

Valore reale	Valore reale
	386'257

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

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

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

Osservazioni

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

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

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

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

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



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



Accordi particolari con il mandante

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

Il cliente desidera ricevere una copia in versione pdf.

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

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

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

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

Qualità dati e documenti

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

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

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

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

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

Ipotesi e assunzioni/scenari

Assunzioni (VPS 4 RICS)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni speciali: (VPS4 RICS)

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

Metodo di calcolo scelto

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

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

Reperibilità dati di comparazione:

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

Plausibilizzazione risultati:

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

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

SP = 432 m²

SN = 432 m² x 0.85 = 367.20 m²

SN affittabile = 294.30 x 0.85 = 250.15 m²

Volume = 432 x 3.5 = 1'512 m³

Incertezze

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

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

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

L'incertezza della valutazione viene definita come segue:

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

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

Rischi/Opportunità

Di principio non sono stati rilevati particolari rischi.

Grado di precisione del risultato

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

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

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

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

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

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/SVK, 2012 (Schätzungsexpertenkammer /Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksexperte)
- 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

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.

Schema SIA 416 / d- 0165

		SP Superficie di piano					SPE Superficie piano esterna
Proprietario	SC Superficie di costruzione	SN Superficie netta				SI Superficie delle installazioni	SCIR Superficie di circolazione
	SCP Superficie di costruzione portante	SCN Superficie di costruzione non portante	SU Superficie utile	SUS Superficie utile secondaria			
Inquilino	SCN Superficie di costruzione non portante	SUP Superficie utile principale	SUS Superficie utile secondaria	SI Superficie delle installazioni	SCIR Superficie di circolazione	SPE Superficie piano esterna	
VMF Superficie locabile							
Superficie locabile abitativa, commerciale-artigianale				SA Superfici aggiuntive			

Osservazioni

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

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

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

SP = 432 m²

SN = 432 m² x 0.85 = 367.20 m²

SN affittabile = 294.30 x 0.85 = 250.15 m²

Volume = 432 x 3.5 = 1'512 m³

Fonte superfici: da calcolo sommario proprio

Fonte per il volume: da calcolo sommario proprio

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

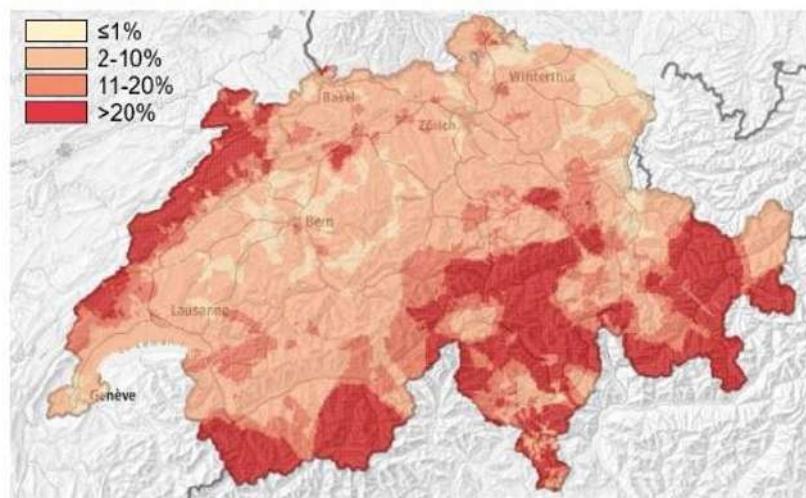
SF SIA 416 (superficie del fondo) - se PPP quotaparte

540 m²

Radon Svizzera

Carta radon della Svizzera

Probabilità [%] di superare il valore di riferimento:



Fonte: Ufficio federale de la sanità pubblica, 2018

Osservazioni

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

Per dettagli per cortesia consultare il sito Radon.

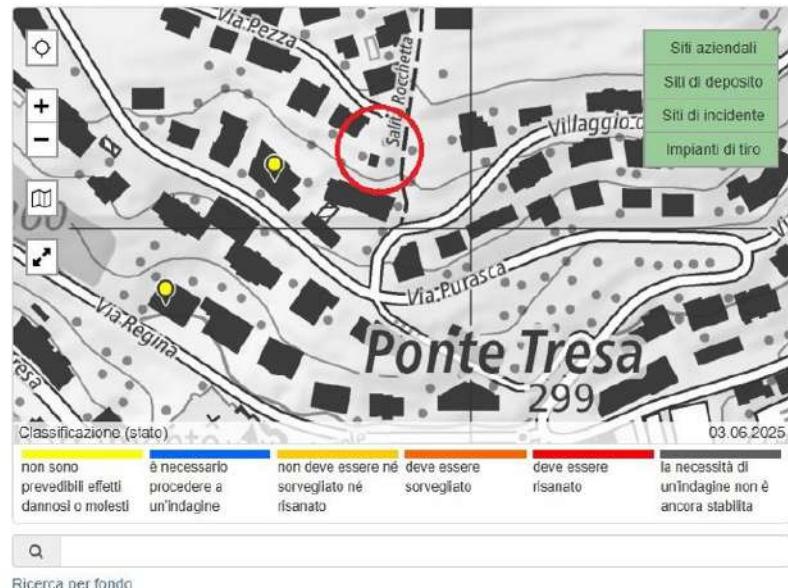
<https://www.bag.admin.ch/bag/it/home/gesund-leben/umwelt-und-gesundheit/strahlung-radioaktivitaet-schall/radon.html>

Carta rischio ecologico

Siti inquinati

Catasto dei siti inquinati.

▼ Approfondisci



Rischio ecologico

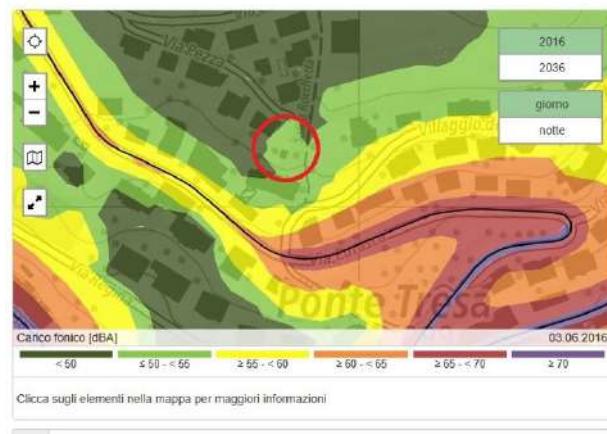
Secondo consultazione al sito cantonale OASI.ch, non sono presenti iscrizioni. Controllo eseguito in data 03.09.2025.

Carta giorno

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento sonoro dovuto al traffico veicolare in Ticino.

▼ Approfondisci

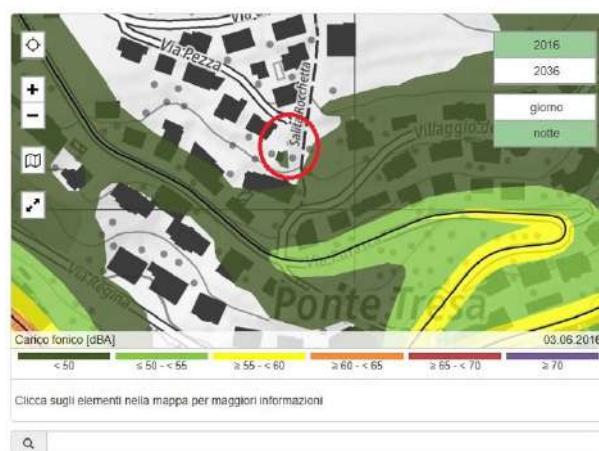


Carta notte

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento sonoro dovuto al traffico veicolare in Ticino.

▼ Approfondisci



Osservazioni

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

Rumori da stand di tiro: no

Aeroporto: no

Antenne mobili nelle vicinanze: no

Centrali nucleari: in Ticino e in Italia, non esistenti

Depositi di scorie nucleari: no

Elettrosmog: limitato da antenne telefonia mobile

Inceneritore di rifiuti: no

Rumore sonoro: no

Polveri fini: presenti.

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

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

Costi di riproduzione / vetustà

Calcolo con matematica finanziaria	Calcoli con effetti del tempo e del tasso
DVC	Durata di vita complessiva dell'elemento costruttivo
Annualità	Annualità (accantonamenti) per anno
DVR	Durata di vita residua
ET	Età tecnica
VT / VT%	Vetusta tecnica / Vetustà tecnica %
CCC	Codice costi costruzione
eCCE-E	Codice dei costi di costruzione edilizia
CCE	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

telefono
fax

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

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Lugano, 04.09.2025

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

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

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

COPERTURA DEL SUOLO

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

PROPRIETA'

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

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

Nessuna.

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

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

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

Bellinzona, 04.09.2025

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Tresa-Ponte Tresa Fondo 210

Superficie totale m² 577

Valore globale di stima

30'534.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

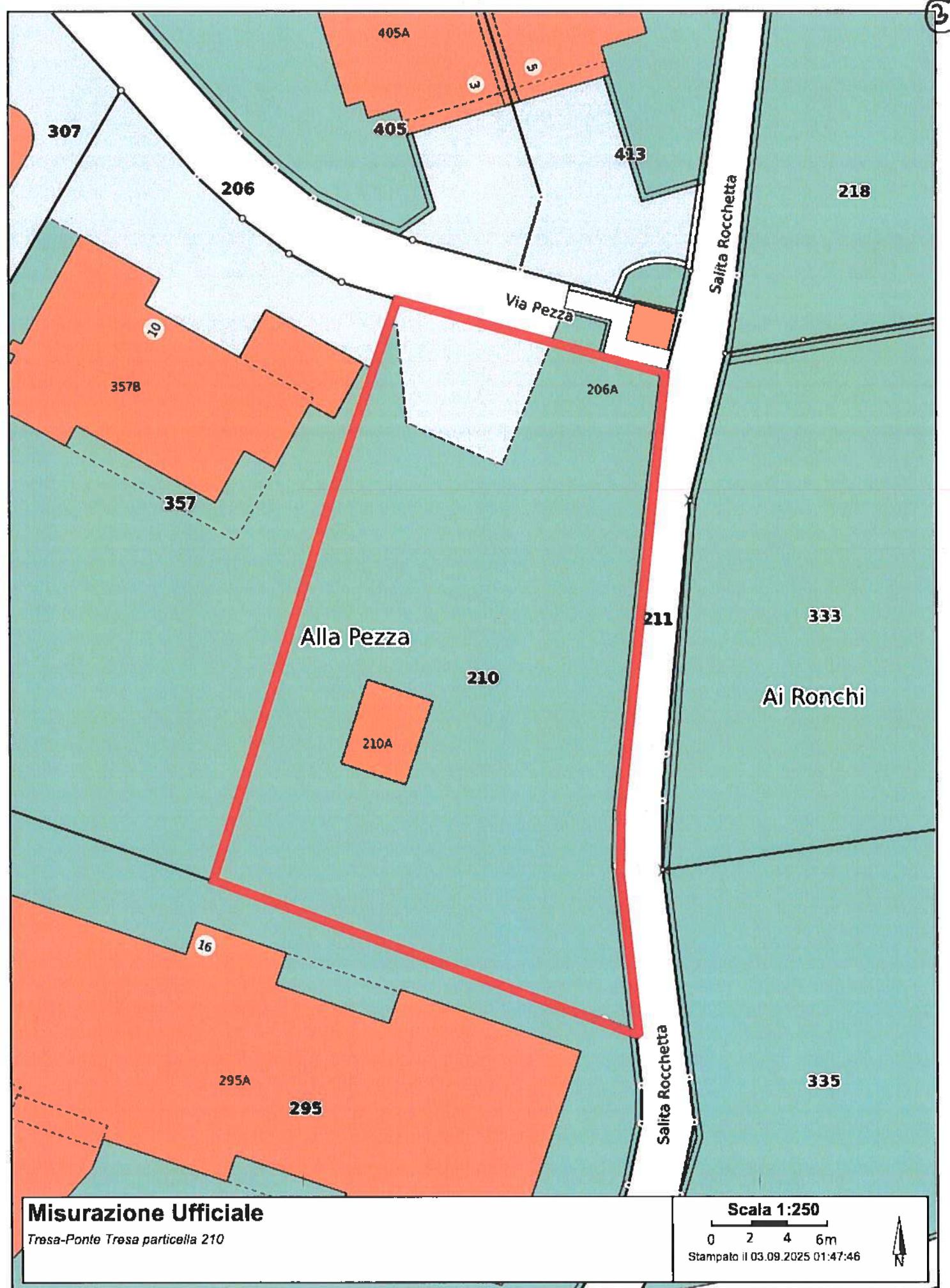
Terreno

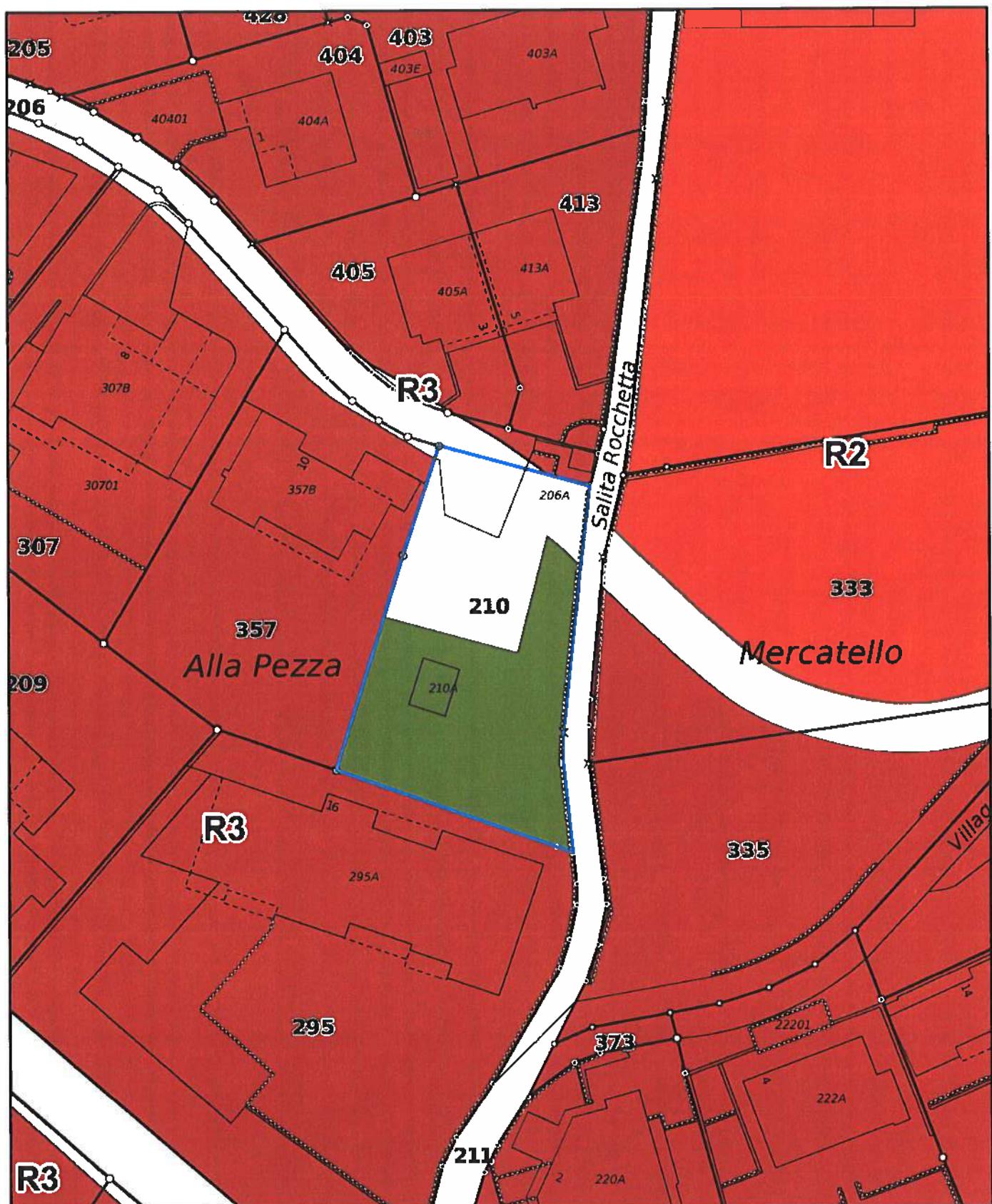
Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno edificabile	577	30'534.00

Edifici

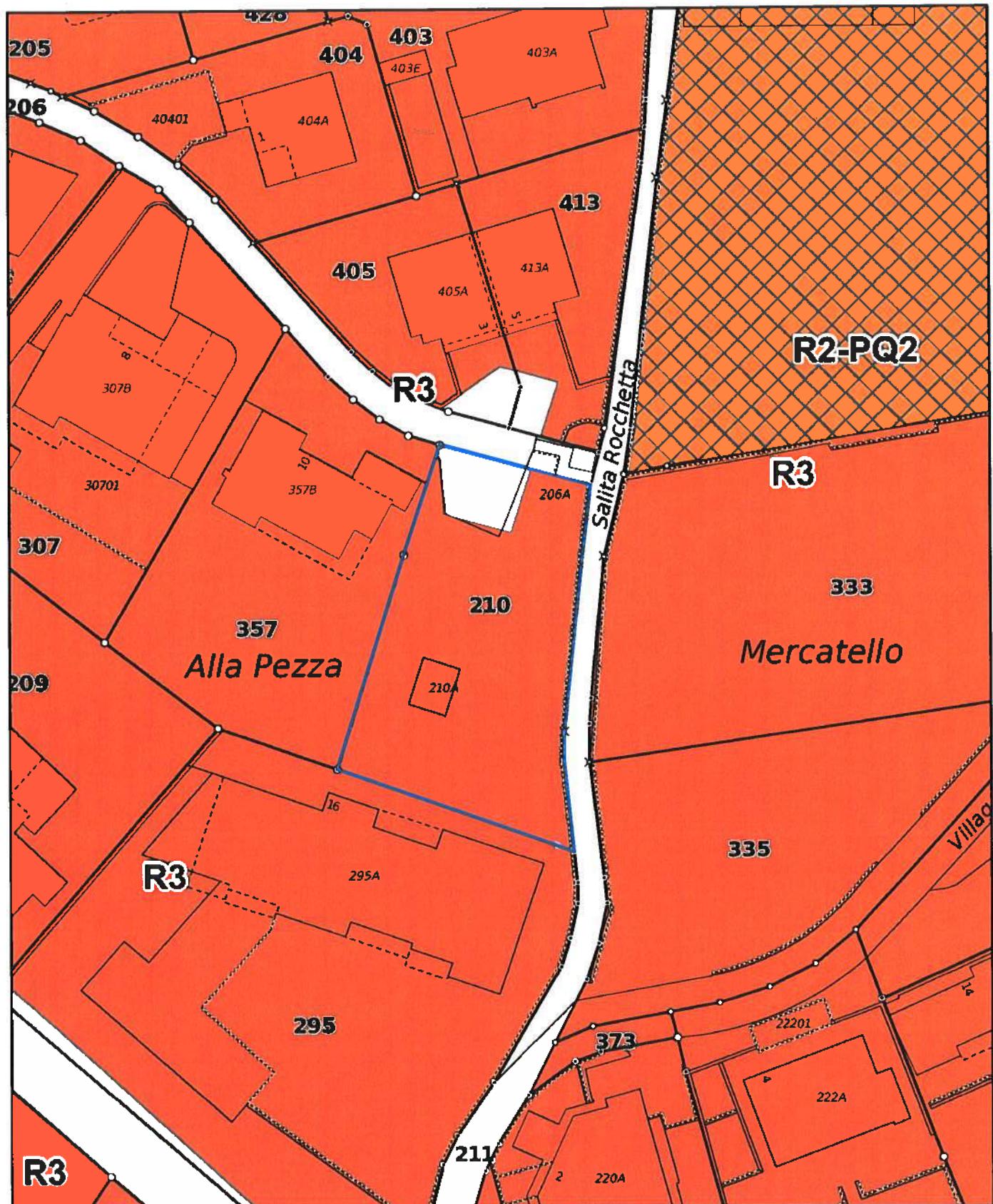
Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio accessorio	16	Solo sedime

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





0 5 10 20 [m]	Coordinata angolo alto sinistra 2'709'916.06 1'092'093.95	CH1903+_LV95
Comune di Tresa - Piano delle zone in vigore		
Creato per scala 1:500		
Operatore Municipio di Tresa		
Data di creazione 03.09.2025		
Municipio di Tresa		
Via Lugano 23 6988 Ponte Tresa		
RICEVUTO 05.09.2025		
BRÜHLHART & PARTNERS SA		



	Coordinata angolo alto sinistra 2709'916.06 1'092'093.95 CH1903+_LV95
	Comune di Tresa - Piano delle zone LST (in appr...) Creato per scala 1:500 Operatore Municipio di Tresa Data di creazione 03.09.2025
RICEVUTO IL 05.09.2025	Municipio di Tresa Via Lugano 23 6988 Ponte Tresa

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

4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 20 Zona residenziale particolare R2P

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

Art. 21 Zona residenziale R3

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

I magazzini comunali esistenti al mappale 238 possono essere mantenuti.

- 3. Valgono le seguenti norme particolari:²⁵
 - a) Parametri edificatori:
 - indice di sfruttamento massimo: 0.6
 - indice di occupazione massimo: 30 %
 - altezza massima: 10.20 ml alla gronda

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

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

		12.20 ml al colmo
-	distanza minima da confine:	4.50 ml
-	area verde minima:	40 %

b) La contiguità è ammessa.

4. Grado di sensibilità al rumore: II.

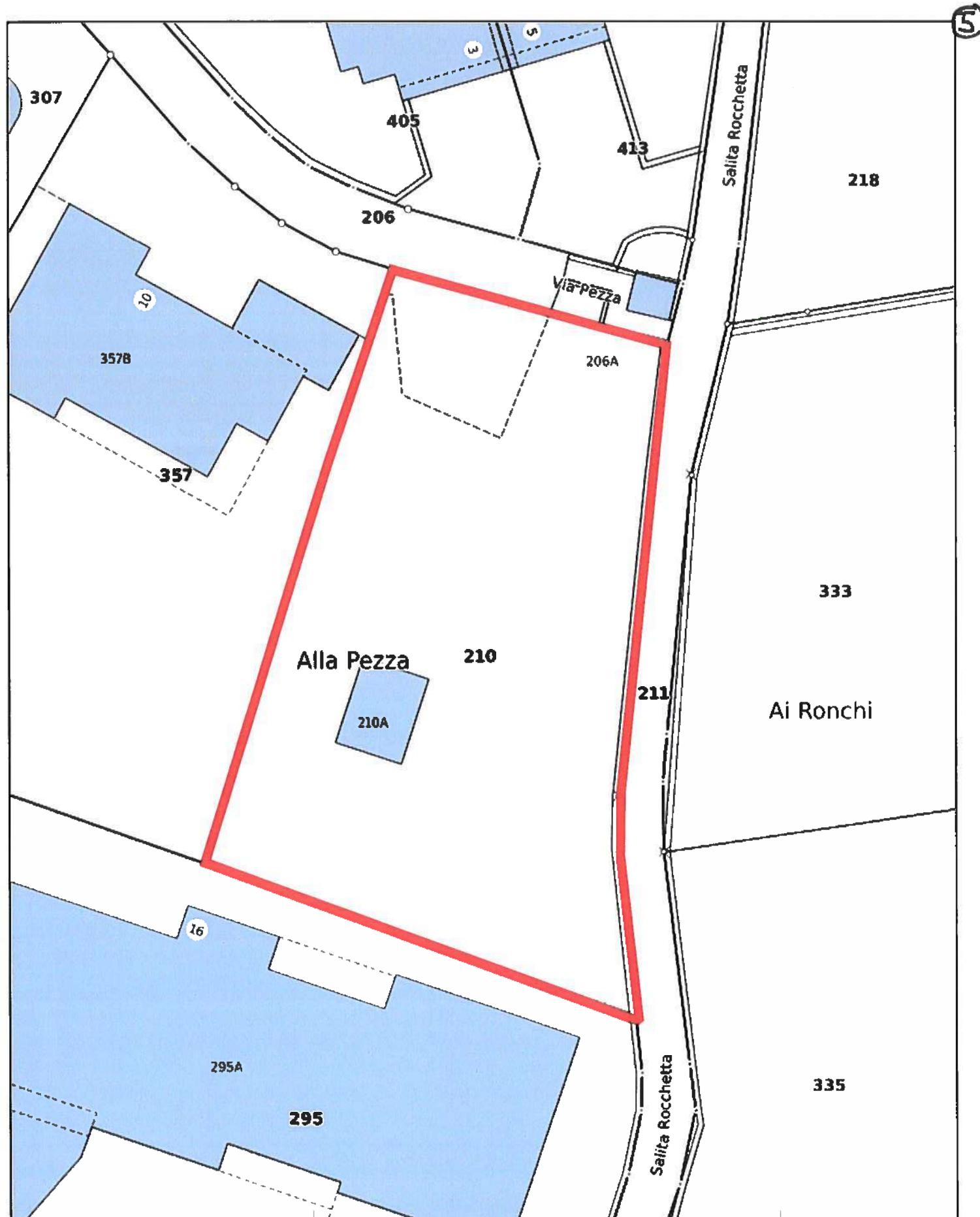
Art. 22 Zona residenziale Lago R3L

1. La zona residenziale lago R3L è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:²⁶
 - a) Parametri edificatori:

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

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

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



Pericoli Naturali

Tresa-Ponte Tresa particella 210
Nessun Pericolo

Scala 1:250

0 2 4 6m
Stampato il 03.09.2025 01:49:24

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

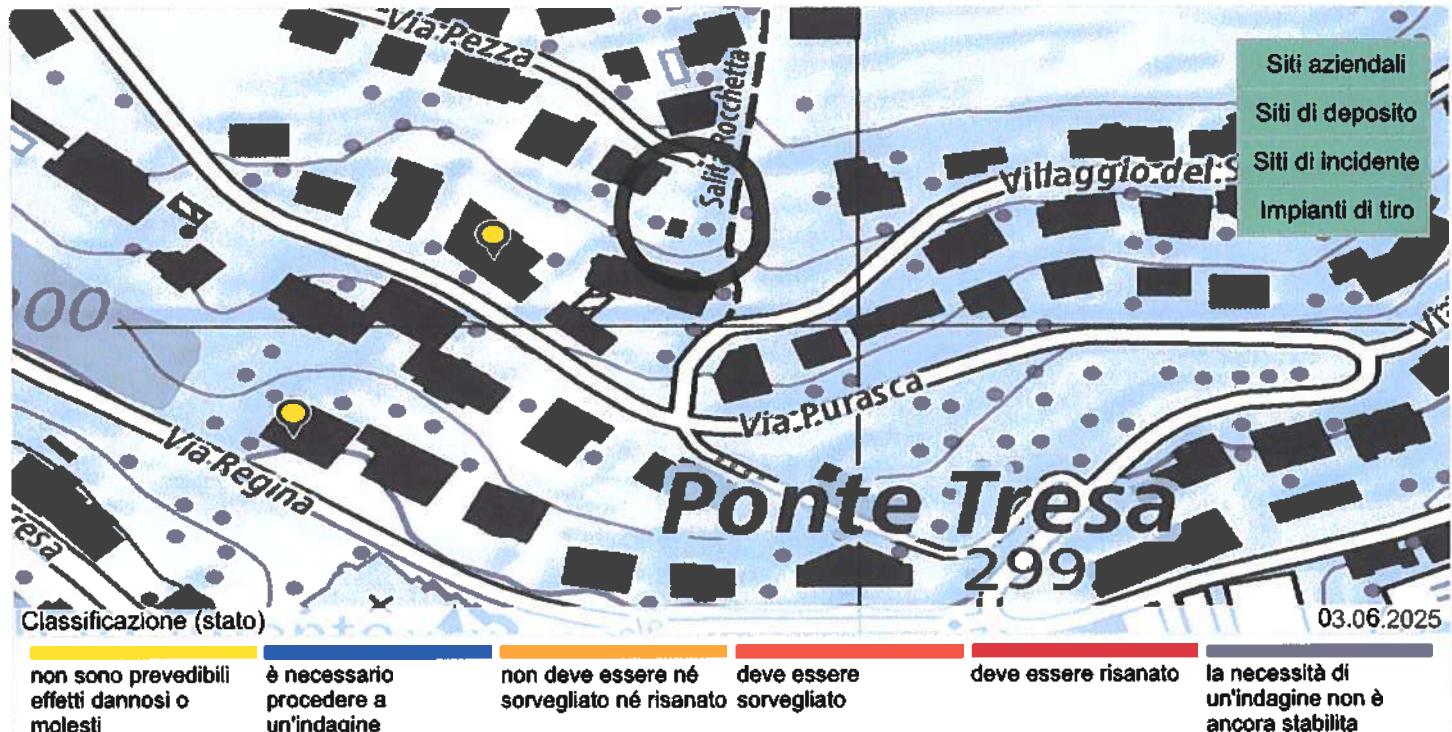
Repubblica e Cantone Ticino



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.



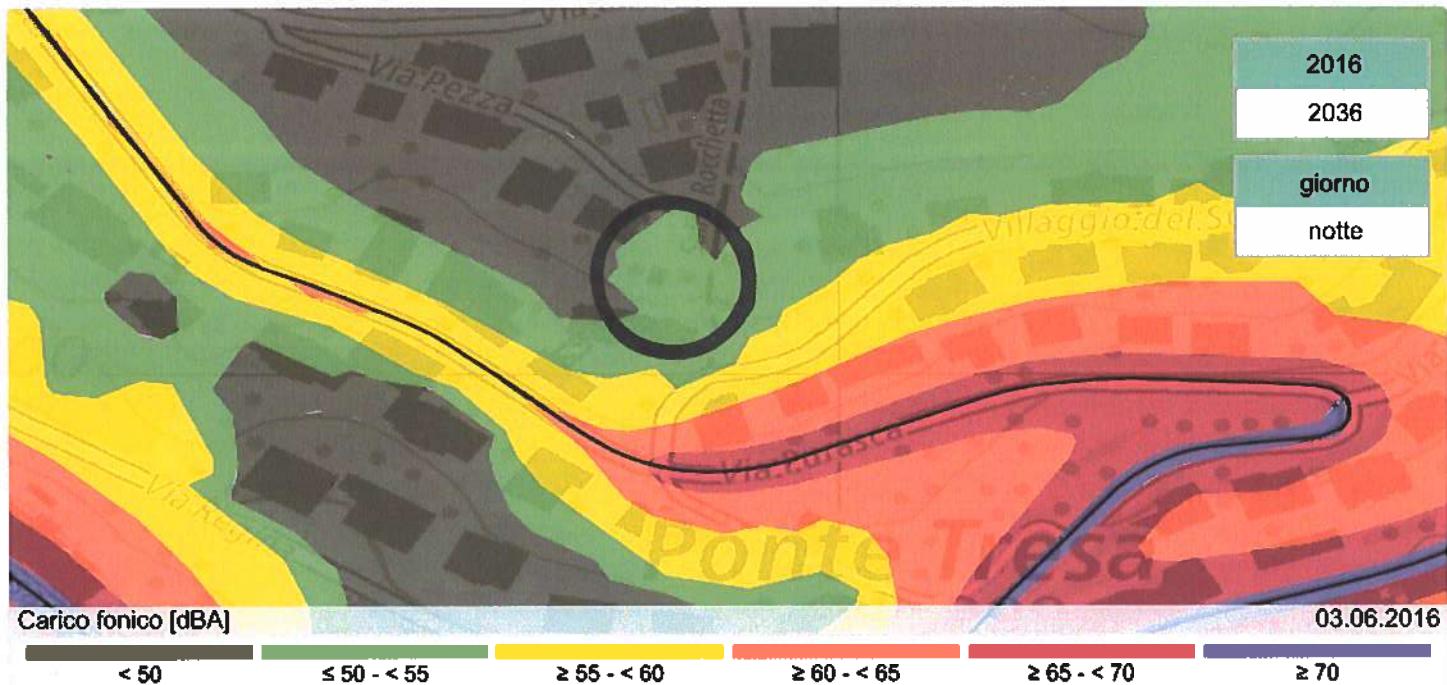
Repubblica e Cantone Ticino



Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento sonoro dovuto al traffico veicolare in Ticino.



Clicca sugli elementi nella mappa per maggiori informazioni

Avvertenze

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

Proprietari dei dati

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

Approfondimenti

> [UPR - Sito tematico catasto del rumore stradale](#)

[UFAM - Inquinamento sonoro](#)

[Metodologia allestimento catasti del rumore stradale](#)

[STAR 2023 - Rumore](#)

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

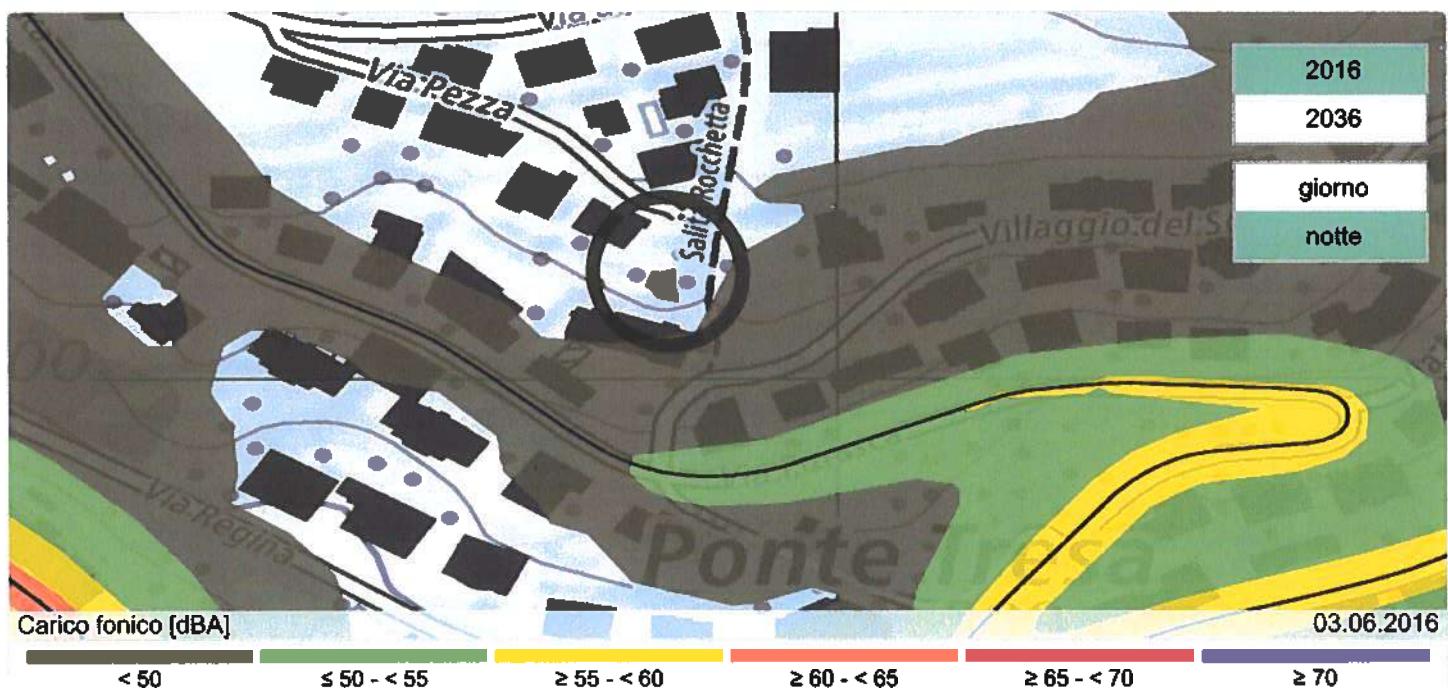
Repubblica e Cantone Ticino



Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento sonoro dovuto al traffico veicolare in Ticino.



Clicca sugli elementi nella mappa per maggiori informazioni

Avvertenze

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

Proprietari dei dati

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

Approfondimenti

> [UPR - Sito tematico catasto del rumore stradale](#)

> [UFAM - Inquinamento sonoro](#)

> [Metodologia allestimento catasto del rumore stradale](#)

> [STAR 2023 - Rumore](#)

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

Cartina interattiva della Svizzera con itinerari



- 1 Bus Ponte Tresa, Fabbrica Tappeti
- 2 Escursione con il rampichino Malcantone e Monte Mondini
- 3 Hotel Albergo Garni Villa del Sole
- 4 Escursione in bicicletta Giro ciclistico di Lugano – Tappa 2 – Ponte Tresa – Tesserete
- 5 Escursione in bicicletta Lugano gravel bike tour – Tappa 1: Ponte Tresa – Miglieglia
- 6 Escursione in bicicletta Lugano e-MTB Tour – Tappa 1: Ponte Tresa – Miglieglia
- 7 Treno Ponte Tresa
- 8 Hotel, Ristorante Tresa Bay Hotel
- 9 Bus Ponte Tresa, Stazione
- 10 Bus Ponte Tresa, Chiesa
- 11 Parcheggio Comune di Ponte Tresa
- 12 Escursione con il rampichino Tresa Bike – Nr. 353
- 13 Bancomat UBS
- 14 Corsa a piedi Astano
- 15 Escursione con il rampichino Malcantone Bike – Nr.
- 16 Chiesa Chiesa di San Bernardino da Siena
- 17 Parcheggio Ristorante, Bar L'Edy Pizza
- 18 Bancomat Postomat Ponte Tresa, Filiale
- 19 Bancomat Värdex Crypto ATM
- 20 Posta Posta Filiale 6988 Ponte Tresa
- 21 Parco giochi Parcheggio
- 22 Parco giochi Parcheggio
- 23 P+Rail Piazza don Giorgio Quaglia
- 24 Bar Caesar Bar
- 25 Farmacia Farmacia Malcantonese SA
- 26 Ristorante Ristorante il Nuovo Secolo
- 27 Parcheggio
- 28 Chiesa Santissimo Crocefisso

CONTENUTI MINIMI

SECONDO SWISS VALUATION STANDARD (SVS)

3° EDIZIONE (2017)

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

INDICAZIONI GENERALI

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

DATI DELL'IMMOBILE DA VALUTARE

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

DATI SULLA METODICA DI VALUTAZIONE E COMUNICAZIONE DELLE IPOTESI DI VALUTAZIONE

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

INDICAZIONE DEI PRINCIPI SU CUI SI BASA

IL CALCOLO DEL VALORE

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

ILLUSTRAZIONE DI CONFLITTI DI INTERESSE

- Δ Dichiarazione di indipendenza

RISERVE ED ESCLUSIONI DI RESPONSABILITÀ, CONFERME

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

ASPETTI DELLA SOSTENIBILITÀ

- Δ Indicazioni sulla sostenibilità immobiliare

INCERTEZZA DELLA VALUTAZIONE

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



■ SEC SWISS EXPERTS CERTIFICATION SA

Certification de personnes selon ISO/IEC 17024

Personenzertifizierung nach ISO/IEC 17024

Certificazione delle persone secondo la norma ISO/IEC 17024

Certification of persons according to ISO/IEC 17024

Zertifikat / Certificat / Certificado

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 Brüihart
Immobilienökonom
c/o Brüihart & 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: