

VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Oggetto	rustico/cantina
Fondo	Particella n° 300 RFD Collina d'Oro-Gentilino
Proprietà	Castelli Giuseppe
Committente	Ufficio dei fallimenti - Viganello
Scopo della stima	Determinare il valore di mercato per procedura eredità giacente per vendita all'asta
Data di riferimento	dicembre 2024
Rancate, 3.03.2025	Il perito: Alessandro Coduri Esperto MAS REM (SIV - Associazione Svizzera di Valutatori Immobiliari)

SOMMARIO

1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

1.1 Situazione iniziale, incarico.....	3
1.2 Basi, documentazione.....	3
1.3 Giorno di riferimento, validità.....	3
1.4 Valore venale.....	3
1.4.1 Definizione.....	3
1.5 Circostanze particolari, riserve.....	4

2 DESCRIZIONE DEGLI OGGETTI

2.1 Oggetto della stima.....	4
2.2 Registro fondiario.....	5
2.3 Dati Ufficiali.....	5
2.4 Edificio.....	5

3 VALUTAZIONE

3.1 Qualificazione.....	6
3.2 Classe di posizione.....	6
3.3 Condizioni, durata di vita.....	7
3.4 Sostenibilità.....	7

4 CALCOLI

4.1 Valore reale.....	7
4.2 Distinta dei singoli valori.....	8

5 INDAGINE DEI RISCHI AMBIENTALI..... 8

6 VALORE ASSICURATIVO..... 8

7 VALORE DI LIQUIDAZIONE FORZATA..... 8

1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

1.1 Situazione iniziale, incarico

L'Ufficio dei fallimenti di Viganello mi ha incaricato di allestire una perizia estimativa del fondo part. n.º 300 di Collina d'Oro-Gentilino per la vendita all'asta.

Con i documenti in mio possesso, l'incarico conferitomi può essere esperito come richiesto.

1.2 Basi, documentazione

- Estratto del Registro Fondiario (datato 25.02.2025)
- Schede di calcolo della stima ufficiale cantonale
- Norme di Piano Regolatore, schede descrittive dell'edificio rilasciate da Ufficio tecnico dalla Città di Lugano
- Piani (parziali) ripresi a Ufficio tecnico comunale
- Visite della proprietà eseguita il 26.02.2025 con rilievo fotografico, sopralluogo delle condizioni locali

1.3 Giorno di riferimento, validità

Ho esperito regolare e attento sopralluogo il 26.02.2025 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.

Questo documento viene allestito quale perizia di parte su incarico del committente. Esso non ha alcun effetto giuridicamente vincolante.

Ha validità unicamente per il summenzionato committente e solo per lo scopo di valutazione di cui al pto. 1.1.

Il valutatore concede al committente il diritto d'autore per quanto riguarda la pubblicazione della presente valutazione in estratto o in intero sui Fogli ufficiali Ticinese e Svizzero e su Internet.

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

1.4 Valore di liquidazione forzata

1.4.1 Definizione

L'incarico consiste nella determinazione del valore di liquidazione forzata della proprietà così come oggi si presenta.

Secondo lo SWISS VALUATION STANDARD (3.a edizione anno 2017 / par. 4. – pag. 263 e seguenti) *"il valore di liquidazione forzata corrisponde all'importo stimato che può essere con ogni probabilità conseguito in condizioni normali nell'ambito di una transazione, tuttavia sempre secondo il presupposto di un periodo di commercializzazione relativamente troppo breve, e rappresenta pertanto per il cedente meramente un risultato subottimale."*

Il valore di liquidazione forzata può anche entrare in gioco tra un venditore non disponibile alla vendita e un acquirente pronto all'acquisto che acquisisce l'immobile nella consapevolezza dello svantaggio per il venditore.

1.5 Circostanze particolari, riserve

L'immobile viene valutato con un semplice sopralluogo.

Si presuppone che le condizioni corrispondano al normale utilizzo senza influssi dannosi esterni.

Non sono noti difetti di costruzione o danni non riconoscibili senza ulteriori indagini. Vi è presenza di umidità e infiltrazioni a pavimento e ascensionale, la valutazione indica un minor valore finale per questi aspetti, se desiderato dal committente resto a disposizione per definire il costo necessario per la sistemazioni (ricerca e quantificazione).

La volumetria dell'edificio è stata ripresa dalla scheda di calcolo della stima cantonale e verificata.

La certificazione di sicurezza dell'impianto elettrico dell'edificio (RaSi) risulta scaduta e non vi è un contratto elettrico attivo; non sono annunciati ordini di risanamento. La valutazione ne tiene conto con un minor valore finale.

Non è nota la presenza di gas radon nella costruzione, la mappatura del sito ufficiale dell'Ufficio federale della sanità pubblica indica: - *una misurazione del radon è raccomandata vivamente*; probabilità di superare il limite di riferimento del radon di 300 Bq/m³: **11** % (indice di affidabilità della previsione: elevato).

Il fondo non risulta inquinato -verifica odierna estrapolata dal catasto cantonale dei siti inquinati, senza garanzia alcuna-, testo: *l'indicazione riportata 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).*

Per quanto riferito al p.to 1.3 per definire lo stato dei materiali è necessario uno sgombero di quanto ammassato all'interno, se richiesto dal committente rinvio a una Ditta specializzata.

La valutazione non tiene conto di un eventuale minor valore per questi aspetti, un'indagine approfondita può essere eseguita se espressamente richiesto dal committente.

2 DESCRIZIONE OGGETTO

2.1 Oggetto della stima

Si tratta di un edificio-grotto-cantina, data di costruzione incerta presumibile nel 1950 in località Canv. di Gentilino, in vicinanza di altre costruzioni, di buone dimensioni, per amatori-avventori ad uso saltuario,

riattazione totale negli anni 1990, posto in un buon contesto ambientale e in armonia con il territorio, addentrato nel bosco, senza possibilità di posteggio. L'edificio risulta in uno stato di manutenzione trascurato negli ultimi anni; si sviluppa su un piano, a livello della strada, interrato lateralmente nella collina, tipico dei grotti, senza possibilità di posteggio. Il mappale n° 300 è di forma quasi rettangolare per una superficie di mq. 74. L'edificio è raggiungibile con automezzi dalla strada di Via ai Grotti (senza numero civico).

Distribuzione interna:

- Piano livello strada portico, entrata, locale unico con camino, servizio w.c., cantina separata (soffitto a volta).
- Esterno area antistante entrata, in terra battuta, delimitata con elementi/colonne in prefabbricato cementizio

2.2 Registro Fondiario

Si rimanda alla lettura del documento specifico allegato, per la privacy del proprietario viene allegato un estratto parziale.

Valore globale ultima stima ufficiale (agg. intermedio) Fr. 25'566.-

Servitù: regolano i diritti di passo e rientranza (cantina) a carico della particella attigua.

Suddiviso in:

- terreno eccedente mq. 74 Fr. 870.- Fr 12.-/mq.
- A edificio accessorio mq. 35 Fr. 24'696.-

2.3 Dati Ufficiali

I parametri di Piano Regolatore di Collina d'Oro-Gentilino in località Canv. di Gentilino indicano il fondo nella *Zona dei grotti (ZG)* regolata dall'art. 69 delle NAPR sezione Gentilino ed in particolare la Zona di protezione del paesaggio "Grotti di Gentilino".

Risulta un indice di sfruttamento I.S. = 0.47 e un indice di occupazione I.O = 71.64% (dati ripresi dalla domanda di costruzione).

2.4 Edificio

Edificio, tipo di costruzione

Anno di costruzione incerto (1950-1960), rinnovo totale nel 1990 (LE 10.04.1990).

I locali sono di giusta ampiezza limitati all'uso di *Cantina*.

Si tratta di una costruzione tradizionale in un discreto stato di conservazione per quanto è stato possibile vedere (vedi p.to 1.5) eseguita esternamente in sasso e cotto intonacato, volta interna del locale conservazione vivande in laterizio a vista, tetto a falda con tavelle in cotto a vista e copertura in tegole, non isolato.

La misurazione relativa alla concentrazione di gas Radon non è nota; il sito internet dell'Ufficio federale della sanità pubblica indica:

Probabilità di superare il limite di riferimento del radon di 300 Bq/m³: **11** % (indice di confidenza: elevato).

L'edificio non è predisposto per il risparmio energetico e presenta umidità a pavimento e ascensionale.

Finiture e impianti nel complesso sono di standard usuale per lo scopo dell'edificio quale grotto-cantina:

- impianto sanitario cucina e servizio w.c.,
- arredo cucina minimale,
- impianto elettrico fuori muro, allacciamento vedi p.to 1.5,
- servizio w.c. con piccolo elemento riscaldante (non più attuale)
- porta d'entrata in ferro, struttura di contorno laterale in acciaio e vetro semplice,
- porta divisoria interna in legno massiccio
- pavimento in piastrelle,
- intonaci interni con finitura alla stabilità.

3 VALUTAZIONE

3.1 Qualificazione

Si tratta di una proprietà posta in zona poco distante dal centro del paese, esposta a nord, contesto naturale e paesaggistico costruito armoniosamente a destinazione grotti-cantine e alcuni ristoranti; zona poco soleggiata e tranquilla.

All'edificio si accede direttamente dalla strada, percorribile con autovetture.

Non vi è possibilità di posteggio e in zona i posteggi disponibili sono limitati.

Il moltiplicatore d'imposta è fissato al 60 %.

3.2 Classe di posizione

In base alla tabella SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband):

CP = 3.05

La percentuale d'incidenza del terreno si riferisce al costo totale dell'investimento dell'immobile con le medesime caratteristiche.

Percentuale tra il valore dell'immobile e il terreno = $3.05 \times 6.25\% = 19.06$ arrotondato a 19/81esimi.

3.3 Condizioni, durata di vita residua

Per il calcolo degli accantonamenti necessari e del deprezzamento tecnico si presume un normale deprezzamento nel corso degli anni sia sul piano economico, funzionale e della modernità; vengono utilizzate le seguenti durate di vita complessiva (tra parentesi figura la durata di utilizzo residua):

- Struttura grezza DVC100 anni (DVR 100 anni)
- Rivestimento dell'edificio DVC 30 anni (DVR 15 anni)
- Installazioni DVC 35 anni (DVR 15 anni)
- Allestimenti fissi DVC 20 anni (DVR 10 anni)

3.4 Sostenibilità

La sostenibilità di un edificio è oggi particolarmente discussa per gli effetti che produce sul valore da attribuire ad un edificio.

Lo SWISS VALUATION STANDARD (3.a edizione anno 2017 / par. 7 – pag 285 e seguenti) richiedono espressamente un'analisi della sostenibilità per la determinazione del valore.

Nel caso specifico viene indicata una percentuale contenuta nei fattori di incremento/deprezzamento.

4 CALCOLI

Per la determinazione del valore lo SWISS VALUATION STANDARDS prevede per oggetti non da reddito, come lo è l'edificio in esame esplicitamente l'applicazione del metodo del valore reale dell'edificio (p.to 5.2.3), attuale o a nuovo, più quello del terreno che viene calcolato quale percentuale indiretta del costo dell'investimento (edificio più eventuali annessi esistenti o futuri).

La volumetria dell'edificio è stata estrapolata dalla scheda della stima cantonale ritenuta accettata ai fini fiscali, e verificata sommariamente.

Volume = mc. 105

importi arrotondati

4.1 Valore reale

Costi di riproduzione

- volume immobile:
edificio mc. 105 Fr. 70'000.- *

Valore del terreno

Fr. 17'000.- *

Età tecnica

- * media 30 anni

Deprezzamento

Fr. 21'000.- *

4.2 Distinta dei singoli valori

Edificio	costi di riproduzione	Fr.	70'000.-
Deprezzamento		./.	Fr. 21'000.-
Certificazione RaSi e adeguamento impianto e minor valore per danni da infiltrazioni e umidità (importo approssimativo, non esaustivo)		./.	Fr. 17'000.-
Totale		Fr.	32'000.-
Terreno		Fr.	17'000.-

Totale Fr. 49'000.-

Fattori di incremento /
neutro /

deprezzamento posizione, tranquillità,
raggiungibilità,
poco soleggiamento,
mancanza di posteggio,
vendibilità,
moltiplicatore d'imposta (60%),
sostenibilità

* Risultato: neutro 0% Fr. 0.-

Oggetto d'amatore Fr. ?.-

Totale Fr. 49'000.-

5 Indagine sulle sostanze nocive

Non mi sono soffermato sulla presenza di sostanze nocive presenti nell'ambiente, al riguardo e se desiderato dal committente rinvio ad un ufficio specializzato.

6 Valore assicurativo

Non è noto.

7 Valore di liquidazione forzata

CHF 50'000.-

La percentuale di tolleranza +/-, usuale in ogni valutazione (da 2 al 10% secondo l'oggetto), in caso di vendita all'asta può dipendere dal numero e dall'interesse dei possibili acquirenti, quindi maggiore e difficilmente quantificabile.

* calcoli dettagliati a disposizione

Dichiaro di aver svolto con diligenza e cura il mio incarico e che il valore finale è stato stabilito secondo scienza e coscienza.

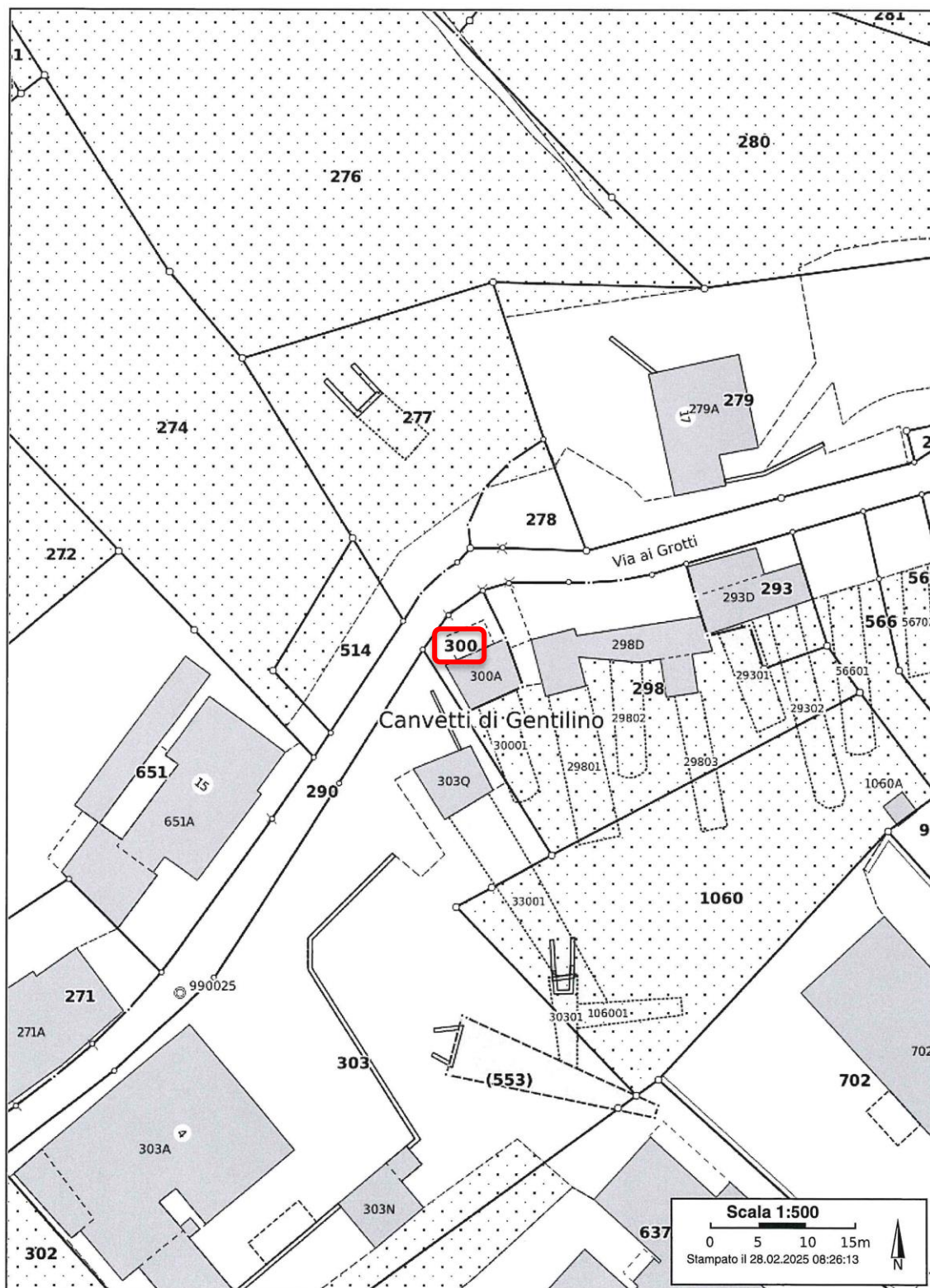
In fede, il perito:

Alessandro Coduri

Allegati:

- fotocopia estratto mappa
con il fondo n. 300 demarcato in rosso
- estratto del registro fondiario
- documentazione fotografica
- planimetria dell'edificio

Estratto mappa



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/vsg/sai/ugeo/temi/geoportale-ticino/geoportale/condizioni-utilizzo>

1/1

Servizio fotografico





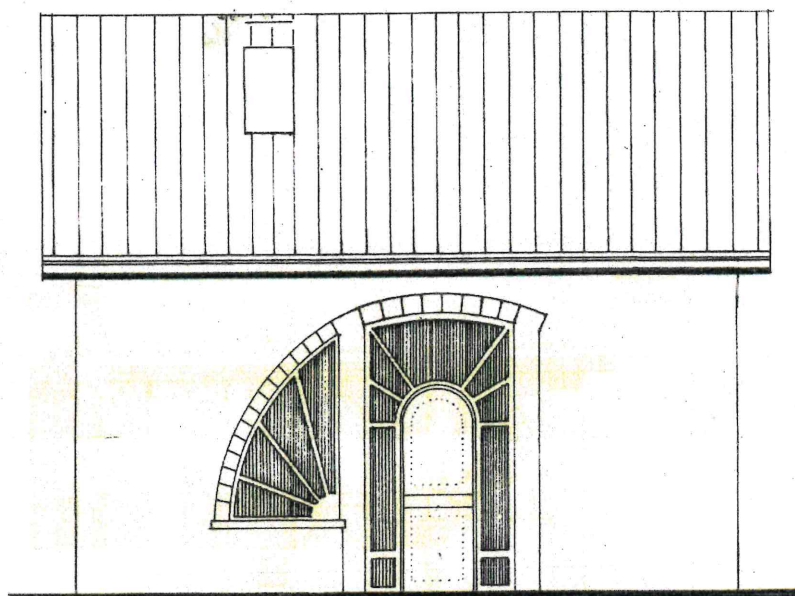






Esterno, facciate

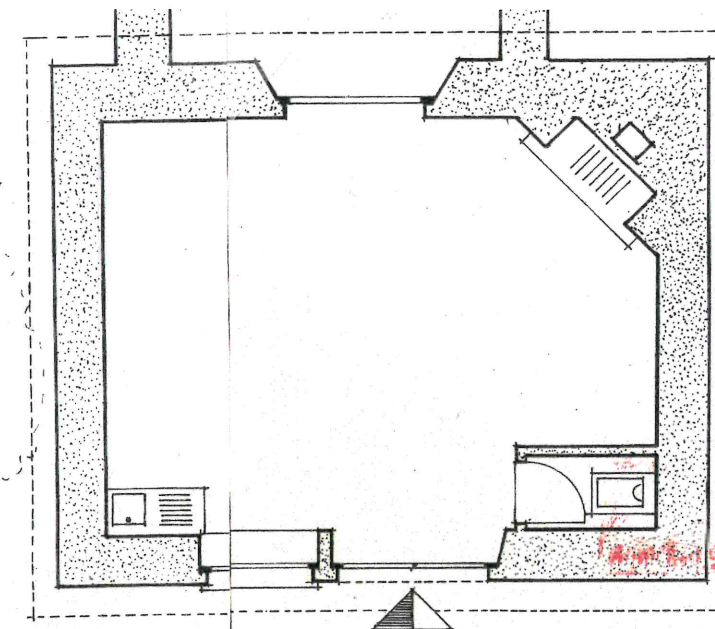




FACCIATA GROTTO

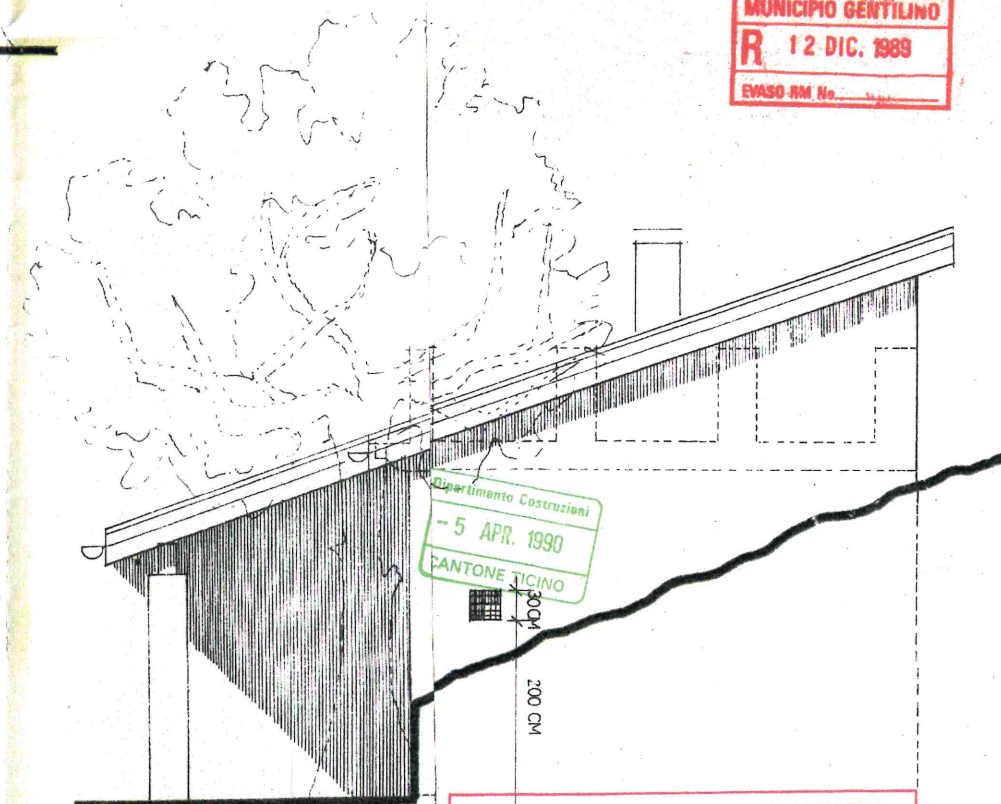


FACCIATA PORTICO GROTTO



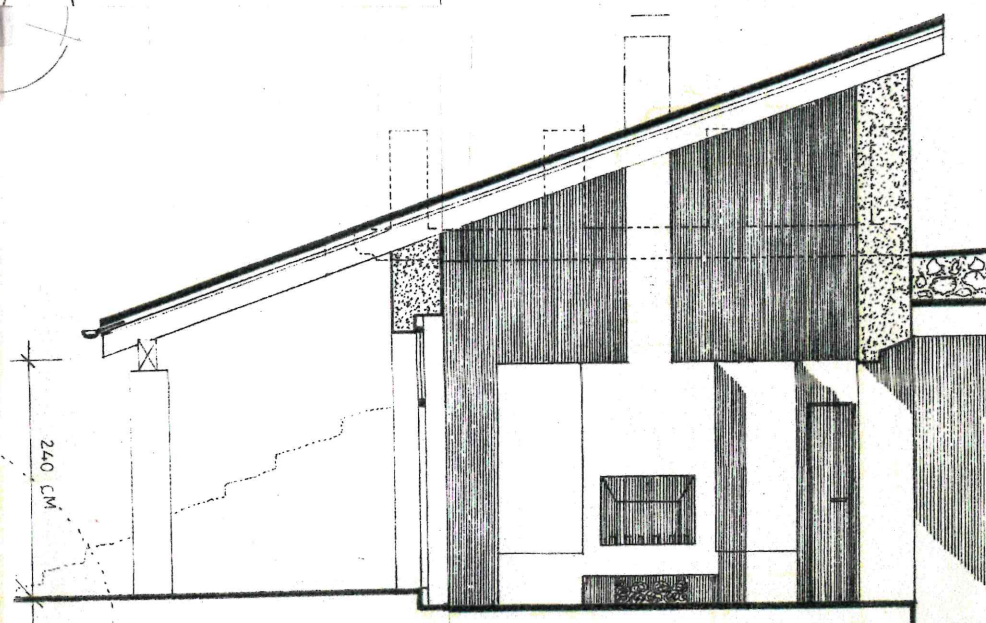
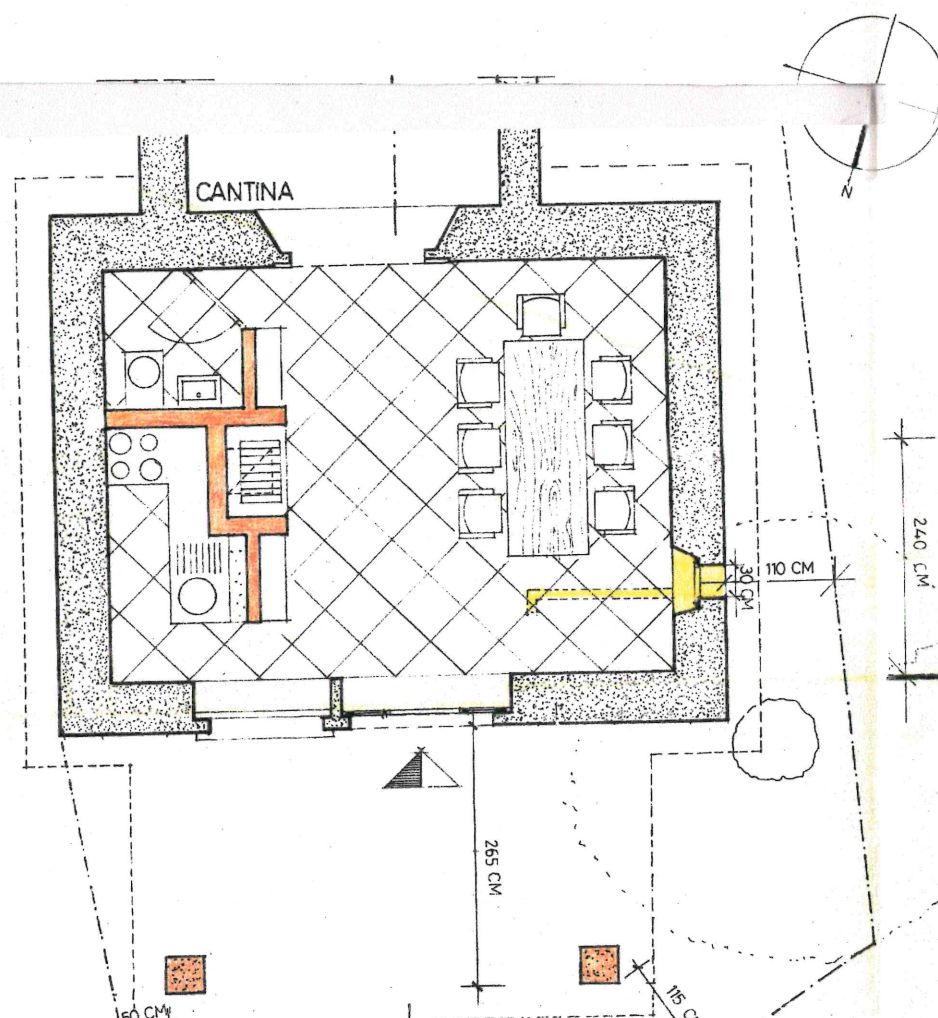
PIANTA SITUAZIONE ESISTENTE

MUNICIPIO GENTILINO
R 12 DIC. 1989
EVA50 RM No. _____



FACCIATA OVEST

DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI NON PREVISTE DAI PIANI APPROVATI COMPORTANO LA REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE



SEZIONE 1-1

ISTANTE:	PROPRIETARIO:	PROGETTISTI:
_____	_____	_____
PROPRIETÀ DOTT. G. CASTEL A GENTILINO		
PROPOSTA PER LA RISTRUTTAZIONE DI _____		
FACCIATA		
piano 4.73-2		
scala 1:50		
data 27-11-1989		
dis. _____		
visto _____		