

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Proprietà Saglini | Mappale 671 a Capriasca-Cagiallo

Scopo	Determinazione del valore commerciale
Committente	Ufficio di esecuzione, Mendrisio
Data	Agosto 2023

Sommario

1	PREMESSA.....	3
1.1	Incarico	3
1.2	Basi	3
1.3	Data di riferimento e riserve.....	3
2	OGGETTO	4
2.1	Analisi contesto ed edificio.....	4
2.2	Estratto mappa.....	5
2.3	Registro fondiario.....	7
2.4	Piano regolatore.....	7
2.5	Condizioni dello stabile	7
3	CALCOLI	8
3.1	Classe di posizione.....	8
3.2	Volume dell'edificio abitativo.....	8
3.3	Valore dell'edificio abitativo.....	9
3.4	Deprezzamento da vetustà	9
3.5	Valore del terreno	10
3.6	Valore dell'oggetto allo stato attuale	10
4	OSSERVAZIONI CONCLUSIVE	11
4.1	Sostanze nocive	11
4.2	Plausibilizzazione	11
5	VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO	11
6	ALLEGATI.....	12
6.1	Fotografie.....	12

1 PREMESSA

1.1 Incarico

L'ufficio di esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di eseguire una perizia di stima della proprietà sul fondo base particella numero 671 RFD di Capriasca-Cagiallo per la vendita all'asta.

La proprietà è intestata alla Signora Laura Saglini, che risiede nella stessa.

1.2 Basi

- Estratto del registro fondiario;
- visita della proprietà eseguita martedì 25 luglio 2023 con rilievo fotografico e accertamento dello stato dell'immobile, degli impianti e delle finiture.

1.3 Data di riferimento e riserve

La perizia fa riferimento allo stato dell'oggetto nel giorno di sopralluogo. I valori calcolati ed i riferimenti saranno attuali finché lo stato della proprietà o del mercato immobiliare non dovesse mutare in maniera rilevante.

La valutazione si basa su un breve sopralluogo. Si declina quindi ogni responsabilità per difetti di costruzione e altri danni non identificabili, non riscontrabili o volutamente celati durante lo stesso sopralluogo.

Non è nota la presenza di materiali e sostanze pericolose, quali amianto, gas radon, ecc. senza ulteriori indagini.

Si presuppone che lo stato e il funzionamento degli impianti e della struttura in generale corrispondano alle necessità di un utilizzo per uno stabile abitativo normale.

L'ufficio di esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di eseguire questa valutazione. Essa ha validità unicamente per lo stesso committente e solo allo scopo di messa all'asta.

Il perito concede al committente diritto d'autore per la pubblicazione di estratti e per intero della presente valutazione su fogli ufficiali Ticinese e Svizzero e su internet.

2 OGGETTO

2.1 Analisi contesto ed edificio

Si tratta di una casa bifamiliare nel quartiere Cagiallo del comune di Capriasca, più precisamente in zona Rastello.

L'accesso alla parcella è garantito da "Ar Rastéll", una strada parzialmente privata.

La tranquillità della zona e la distanza dai principali servizi rendono il contesto di inserimento dell'oggetto piuttosto favorevole.

La zona in cui si inserisce l'oggetto risulta parzialmente edificata, con ampi spazi verdi attorno alle proprietà.

L'edificio è costituito da due unità abitativa e si sviluppano su due livelli distinti.

La composizione dell'appartamento al PT è la seguente: atrio d'accesso, servizio, dispensa, lavanderia privata, soggiorno con cucina, bagno, camera matrimoniale e due camere minori.

L'altro appartamento, al 1P, è così composto: entrata su soggiorno con cucina, con disimpegno, camera padronale con doccia, due camere minori, bagno e lavanderia privata.

Al piano terreno, accessibile dall'esterno, si trova pure il locale tecnico.

La struttura principale è massiccia, realizzata in calcestruzzo armato e mattoni laterizi. Struttura del tetto in legno, copertura in tegole.

Lattoneria in acciaio INOX; finestre in PVC con vetro triplo e protezioni solari mediante lamelle a pacco.

Porte interne a cassetta in legno.

Cucine di buono standard e funzionanti.

Pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali ad eccezione delle camere da letto al PT pavimentate con parquet di legno.

Impianto sanitario tradizionale con apparecchi sospesi e cassette immurate.

Produzione del calore per riscaldamento e per acqua calda sanitaria mediante pompa di calore aria-acqua e impianto solare termico.

Distribuzione del calore mediante tubi sottomuro, resa mediante serpentine a pavimento.

Riscaldamento supplementare grazie ad una stufa in soggiorno al 1P.

Impianto elettrico e idraulico sottomuro.

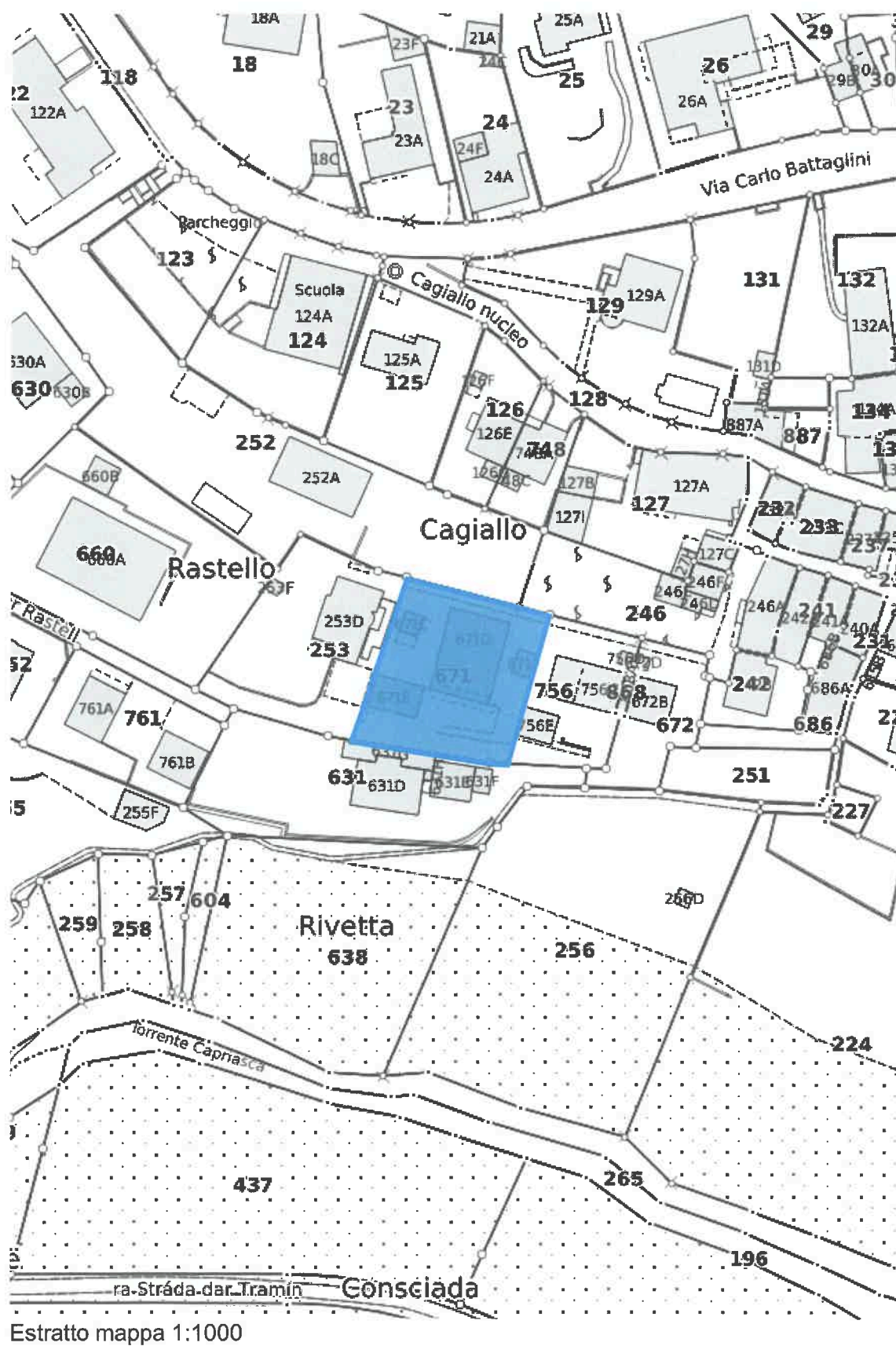
Il giardino è in utilizzato come prato verde, con due accessori esterni.

Sono presenti 5 posti auto, 3 sotto alla tettoia esterna e 2 nel piazzale antistante la casa.

La costruzione è stata edificata nel 2008 come casa unifamiliare, in seguito è stata interamente ampliata e ristrutturata nel 2017.

Gli standard energetici utilizzati sono da considerarsi attuali.

2.2 Estratto mappa





Ortofoto 1:2000

Scala 1:200

2.3 Registro fondiario

A registro fondiario sono indicati alcuni oneri a favore di terzi che pregiudicano la godibilità della proprietà in sé.

Vi sono tre oneri a favore della Signora Clara Testorelli, relativi a:

- uso frutteto (pianta da frutta in giardino)
- uso posto auto coperto (sotto alla tettoia a 3 posti);
- uso ripostiglio (accessorio in giardino).

Vi è pure un onere di usufrutto vita natural durante a favore del Signor Vittorio Saglini, marito della proprietaria.

Valore di stima edificio abitativo	329'280.- CHF
Valore di stima edifici accessori	17'640.- CHF
Valore di stima terreno complementare	90'103.- CHF
<u>Valore di stima terreno edificabile eccedente</u>	<u>6'858.- CHF</u>
Valore globale di stima ufficiale:	443'881.- CHF

2.4 Piano regolatore

Il piano regolatore situa la maggior parte del fondo in zona residenziale estensiva. Una parte è però in zona "strade con priorità pedonale" e non edificabile.

La zona prevede di principio solo contenuti residenziali, permettendo però l'insediamento di attività commerciali o artigianali non moleste.

Le NAPR sono di per sé poco restrittive.

Indice di sfruttamento	0.5
Indice di occupazione	30%
Altezza massima	7.5 m
Altezza massima colmo	9.5 m
Area verde minima	30%

2.5 Condizioni dello stabile

La proprietà è in buono stato ed il grado di manutenzione è basso in quanto si tratta di un edificio nuovo.

Non si riscontrano lacune alla struttura portante.

Gli impianti sono in buono stato e funzionanti.

L'involucro è in buono stato, sia per quanto riguarda le pareti che le protezioni solari ed i serramenti.

L'ampliamento eseguito nel 2017 è stato realizzato con una struttura in legno e manifesta alcune crepe sulle facciate. Esse però sembrano interessare unicamente lo strato di finitura.

Gli spazi esterni sono in buono stato.

3 CALCOLI

È stato deciso di svolgere un'analisi immobiliare del valore reale.
Questo tipo di valutazione ricava il valore di vendita di un immobile basandosi sul volume del costruito, tenendo in considerazione finiture e qualità.

3.1 Classe di posizione

A. Ubicazione		
Villaggio situato in una regione importante	CP	4
B. Utilizzo		
Zone residenziali	CP	4
C. Posizione		
Attrattività	CP	4
D. Viabilità		
Servizi pubblici, negozi, cultura, ecc.	CP	4
E. Situazione di mercato		
<u>Offerta e domanda per l'oggetto considerato</u>	<u>CP</u>	<u>4</u>
Totale		20
Media		4.0
Classe di posizione calcolata	CP	4.0
Percentuale di costo del terreno su investimento totale, calcolata secondo metodo delle classi di posizione		25 %

3.2 Volume dell'edificio abitativo

Volume originale	616.2 mc
Volume ampliamento	243.1 mc
Volume terrazzo 1P	- 39.3 mc
Volume totale	820.0 mc

3.3 Valore dell'edificio abitativo

Valore edificio 820 mc x 720 CHF/mc	590'400.- CHF
Costi accessori 10%	59'040.- CHF
Valore totale a nuovo	649'440.- CHF
Arrotondato a	650'000.- CHF

3.4 Deprezzamento da vetustà

Gruppo dell'edificio 4, durata teorica da 80 a 100 anni.
Grado di manutenzione: basso

Età economica	Gruppo	Ponderazione	Età stimata	Totale
	Grezzo 1	1	15	15
	Grezzo 2	2	5	10
	Finiture	3	5	15
	Impianti	4	5	20
		10		60
	Media arrotondata			6 anni

Valore a nuovo	650'000.- CHF
Deprezzamento complessivo dello stabile 650'000.- CHF x 6% =	39'000.- CHF
Arrotondato a	40'000.- CHF

3.5 Valore del terreno

Superficie del terreno	716 mq
di cui edificabile	626 mq
Indice di sfruttamento	0.5
Altezza massima	7.5 m
SUL massima	313 mq
Volume massimo SUL realizzabile (2 piani fuori terra riscaldati e 1 interrato) 156.5 mq x 9.3 m	1'455 mc
Costo edificio massimo realizzabile	
1'455 mc x 900 CHF/mc =	1'309'500.- CHF
Costi accessori pari al 10% =	130'950.- CHF
Totale costo dell'edificio realizzabile	1'440'450.- CHF
Arrotondato a	1'440'000.- CHF
Valore del terreno secondo i costi di edificazione Sapendo che l'incidenza del terreno sul costo totale dell'operazione è del 25% sappiamo che il costo dell'edificio è pari a 75%	
Costo totale operazione 1'440'000.- CHF / 75% =	1'920'000.- CHF
Costo terreno 1'920'000.- CHF – 1'440'000.- CHF =	480'000.- CHF
Costo al metro quadrato edificabile 480'000.- CHF / 626 mq =	765.- CHF/mq

3.6 Valore dell'oggetto allo stato attuale

Valore edificio	650'000.- CHF
Deprezzamento per vetustà	- 40'000.- CHF
Accessori	50'000.- CHF
Deprezzamento per servitù nei confronti della Signora Testorelli	- 30'000.- CHF
<u>Valore del terreno</u>	<u>480'000.- CHF</u>
	1'110'000.- CHF

4 OSSERVAZIONI CONCLUSIVE

4.1 Sostanze nocive

Il perito non si è soffermato sulla presenza di sostanze nocive nell'oggetto in valutazione in quanto l'età dell'oggetto rende improbabile la presenza di materiali pericolosi per la salute.

4.2 Plausibilizzazione

I risultati calcolati ed ottenuto sono frutto di canoni locativi plausibili e ottenibili sul mercato.

5 VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO

1'100'000.- CHF

Il perito dichiara di avere eseguito questa valutazione immobiliare con diligenza e senza pregiudizi e che il valore finale è stato calcolato secondo scienza e coscienza.

Il valutatore
Arch. Stefano Mazzetti

Stefano Mazzetti
Architetto SUP/OTIA
6874 Castel San Pietro
091 646 84 76

Allegati:

- estratto mappa
- estratto del registro fondiario
- fotografie dal sopralluogo

6 Allegati

6.1 Fotografie



Facciata Sud



Facciata Ovest



Tettoia con 3 posti auto



Facciate Nord e Est



1P – Cucina



1P – Soggiorno



1P – Camera padronale



1P – Doccia padronale



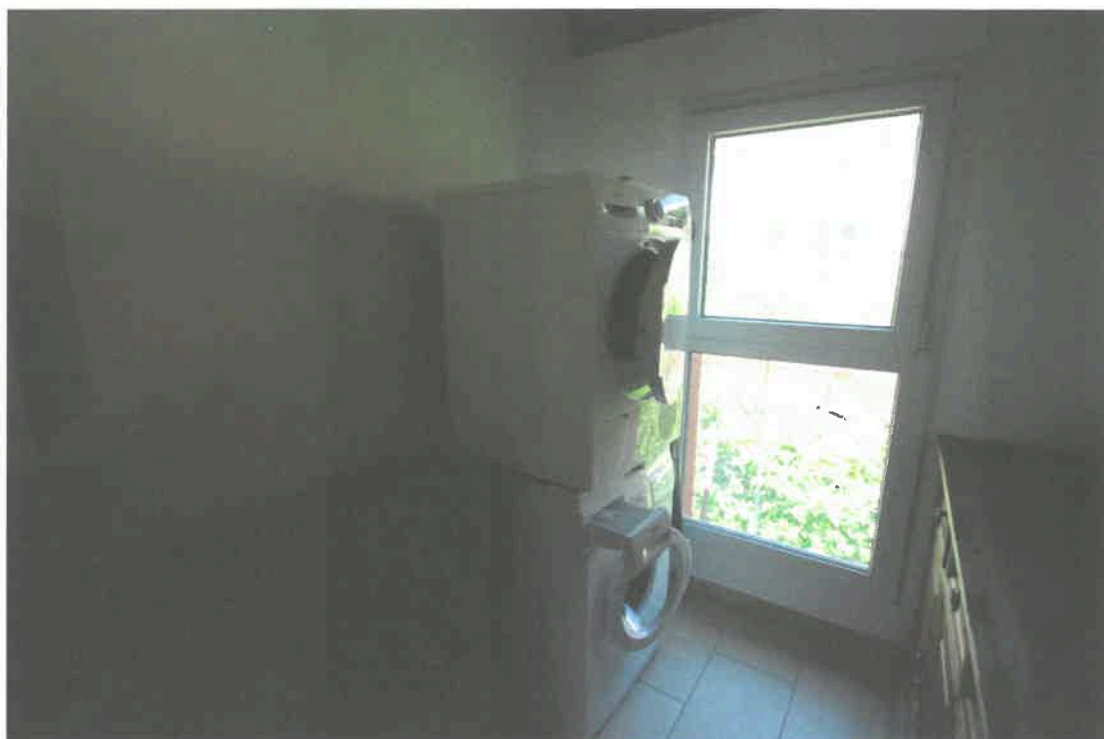
1P – Camera minore



1P – Camera minore



1P – Bagno



1P – Lavanderia



PT – Camera matrimoniale



PT – Camera minore



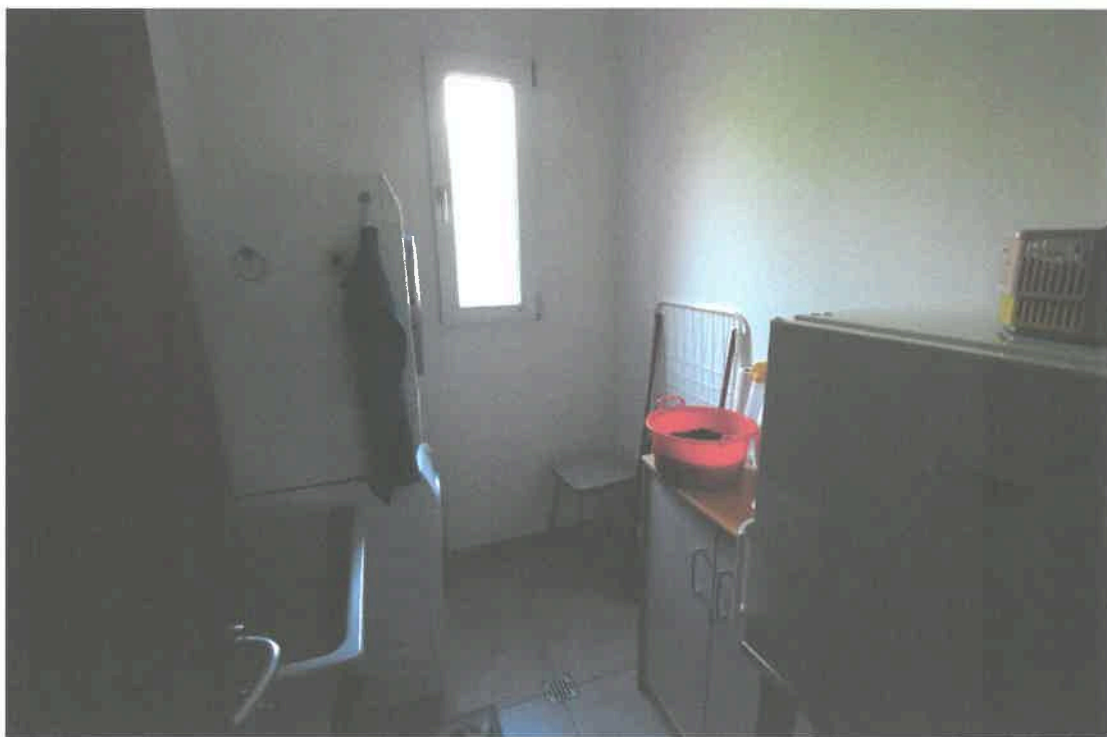
PT – Camera minore



PT – Bagno



PT – Servizio



PT – Lavanderia



PT – Locale tecnico



Accessorio

Dipartimento delle istituzioni
Divisione della Giustizia
Ufficio dei Registri
del distretto di Lugano

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: CAPRIASCA-CAGIALLO

Numero fondo: 671

Superficie totale: mq 716
Ubicazione: Rastello
Numero piano: 2
Intavolazione nel SIFTI: 05.07.2002

COPERTURA DEL SUOLO

C	mq	11	EDIFICIO
D	mq	149	EDIFICIO
E	mq	46	EDIFICIO
F	mq	13	EDIFICIO
NE	mq	497	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

SAGLINI LAURA, 25.02.1944

Modo di acquisto
SUCCESSIONE, DG 19821/31.08.2021

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. PASSO CON OGNI VEICOLO
a carico RF di CAPRIASCA-CAGIALLO part. 629
DG 20210/29.10.1969, DG 22994/23.12.1977, DG 1615/08.02.1980,
DG 15538/01.12.1980

B) O. PASSO CON OGNI VEICOLO
a favore RF di CAPRIASCA-CAGIALLO part. 672, 756
DG 12107/30.12.1974

C) D. PASSO CON OGNI VEICOLO
a carico RF di CAPRIASCA-CAGIALLO part. 253

DG 12107/30.12.1974

D) D. PASSO PEDONALE E CON CARRO (ESCLUSO VEICOLI)
a carico RF di CAPRIASCA-CAGIALLO part. 672, 756
DG 22782/19.09.1995

E) O. USO FRUTTETO
a favore TESTORELLI CLARA, 24.11.1935
DG 14175/06.06.2008

F) O. USO POSTO AUTO COPERTO
a favore TESTORELLI CLARA, 24.11.1935
DG 14176/06.06.2008

G) O. USO RIPOSTIGLIO
a favore TESTORELLI CLARA, 24.11.1935
DG 14177/06.06.2008

H) O. USO DEPOSITO ATTREZZI GIARDINO
a favore TESTORELLI CLARA, 24.11.1935
DG 14178/06.06.2008

I) O. USUFRUTTO
a favore SAGLINI VITTORIO, 19.06.1949
VITA NATURAL DURANTE
DG 7364/11.04.2022

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
FR. 131'000.-- + INTERESSI + SPESE ED ACCESSORI
DG 22381/14.10.2022

MENZIONI

ABITAZIONE PRIMARIA
DG 13577/12.06.2017

DIVIETO DI DISPORRE (BLOCCO RF)
DG 16601/26.07.2022

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

- B CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 580'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 19081/25.07.2008
Società cooperativa
BANCA RAIFFEISEN CAPRIASCA-VALCOLLA-
CADRO, CAPRIASCA-TESSERETE
DG 19649/05.08.2008
- C CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 30'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 18576/28.07.2009
- A CARTELLA IPOTECARIA di 3. grado con diritto di subingresso
FR 200'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 14179/06.06.2008
- POSTERGAZIONE DI RANGO, DG 19082/25.07.2008
- POSTERGAZIONE DI RANGO, DG 18577/28.07.2009
- D CARTELLA IPOTECARIA di 4. grado con diritto di subingresso
FR 100'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 27854/22.12.2016
- CLAUSOLE ACCESSORIE, DG 27854/22.12.2016

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF**

Nessuna.

Si certifica che i dati riportati nel presente estratto del registro fondiario sono giuridicamente efficaci (art.31 cpv.1 ORF).
I dati relativi alla descrizione del fondo (art.20 ORF), come pure le iscrizioni di cui all'art.103 ORF, sono privi degli effetti del registro fondiario.

Luogo e data

L'Ufficiale dei registri

Lugano, 14.07.2023 11:50



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

V A L O R I D I S T I M A

Ampliamento fabbricato 2019

Comune di Capriasca-Cagiallo

Fondo 671

Superficie totale mq 716

Valore globale di stima

443.881 CHF

Stima calcolata il 08.02.2021 11:08

Terreno

Terreno complementare

656 mq

90.103 CHF

Terreno edificabile eccedente

60 mq

6.858 CHF

Edifici

		Sedime (mq)	Stima (CHF)
D	Edificio abitativo	149	329.280
C	Edificio accessorio	11	1.176
E	Edificio accessorio	46	11.760
F	Edificio accessorio	13	4.704

Si avverte che 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,
via Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

Lugano, 14.07.2023 11:50