

Alessandro Coduri

Valutatore immobiliare

Fiduciario immobiliare e amministratore imm. dipl. fed.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Oggetto	Appartamento PPP 20345
Fondo	Particella n° 342 Collina d'Oro-Montagnola
Proprietario	Ismailov Alekper
Committente	Ufficio di esecuzione – Mendrisio
Scopo della stima	Determinare il valore della proprietà per vendita all'asta
Data di riferimento	gennaio 2020
Rancate, 18.02.2020	Il valutatore: Alessandro Coduri Esperto CAS 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 di liquidazione forzata.....	4
1.4.1 Definizione.....	4
1.4.2 Questioni tecniche-questioni giuridiche.....	4
1.5 Circostanze particolari, riserve.....	4

2 DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

2.1 Oggetto della stima.....	5
2.2 Registro fondiario.....	5
2.3 Dati Ufficiali.....	6
2.4 Edificio.....	6
2.4.1 Tipo di costruzione.....	6
2.4.2 Canoni locativi.....	7

3 VALUTAZIONE

3.1 Qualificazione.....	7
3.2 Classe di posizione.....	7
3.3 Condizioni, durata di vita residua.....	8
3.4 Sostenibilità.....	8

4 CALCOLI

4.1 Valore di reddito.....	8
4.2 Vetustà tecnica.....	9
4.3 Comproprietà coattive.....	9
4.4 Distinta dei singoli valori.....	9

5 INDAGINE SULLE SOSTANZE NOCIVE..... 9

6 PLAUSIBILIZZAZIONE..... 9

7 VALORE ASSICURATIVO..... 9

8 VALORE DI LIQUIDAZIONE FORZATA..... 10

1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

1.1 Situazione iniziale, incarico

L'ufficio esecuzione di Mendrisio mi ha incaricato di allestire una perizia della PPP 20345 del fondo base mappale n° 342 RFD Collina d'Oro-Montagnola per la vendita all'asta.

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

1.2 Basi, documentazione

- Estratti Registro fondiario fondo base mappale n° 342 e foglio PPP 20345, datati 8.01.2020 e fondi mappale n° 1324 e 1822
- Planimetria appartamento
- Piani dell'intavolazione definitiva e di assegnazione delle parti comuni, datati 18.07.1997
- Superficie appartamento ricavata dalla planimetria ripresa da ufficio tecnico
- Indicazioni sulle norme di Piano regolatore ricevute da Ufficio tecnico
- Comunicazioni rilasciate dall'amministrazione del condominio (e-mail 7.02.2020)
- Rilievo fotografico allestito dal perito, sopralluogo delle condizioni locali.

1.3 Giorno di riferimento, validità

Ho esperito regolare e attento sopralluogo il 9.12.2019 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 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 perito 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 perito 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.

1.4.2 Questioni tecniche-questioni giuridiche.

Di regola le perizie del valore di liquidazione forzata sono tenute a rispondere unicamente a domande di carattere tecnico.

Le questioni giuridiche sono di competenza dei giuristi.

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

1.5 Circostanze particolari, riserve

La struttura viene valutata con un semplice sopralluogo.

Si presuppone che le condizioni delle strutture corrispondono alle necessità del loro attuale utilizzo quale appartamento di livello medio.

Non vengono effettuati calcoli statici per gli elementi portanti; si declina ogni responsabilità per difetti di costruzione e danni non riconoscibili e riscontrabili al momento del sopralluogo.

Sono presenti diverse crepe nella parete (atrio) antistante l'entrata dell'appartamento e in alcuni locali all'interno dell'appartamento (nelle pareti, a pavimento e a soffitto – vedi fotografie allegate);

il rappresentante del proprietario ha segnalato tempestivamente il difetto all'amministrazione del condominio senza al momento nessun riscontro. Da comunicazione ricevute dall'amministrazione (e-mail)

la situazione del risanamento verrà approfondita in sede assembleare.

Non è possibile determinare l'entità del danno senza ulteriori e approfonditi accertamenti né tantomeno definire al momento chi si assumerà le spese di ripristino (garanzia per difetti? comunione dei comproprietari?).

La certificazione di sicurezza dell'impianto elettrico dell'appartamento (RASI) risulta scaduta dal 2016, le pratiche si trovano all'ispettorato federale. L'impianto padronale é a norma, scadenza 2036.

Non é nota la concentrazione di gas Radon.

2 DESCRIZIONE DELL'OGGETTO

2.1 Oggetto della stima

Appartamento su un livello int. Nr. 7 di 179/1000 al 2.º Piano composto di entrata-atrio con due accessi (pianerottolo e lift diretto), locale tecnico (riscaldamento), disimpegno, ripostiglio-stireria), camera-studio, servizio w.c., cucina, soggiorno-pranzo con camino e terrazzo, scala al tetto-terrazza, atrio notte, servizio w.c-doccia, 2 camere, 1 camera con guardaroba e sala bagno, terrazza coperta (accessibile dalle 3 camere). Sono assegnati in uso riservato la lavanderia demarcata con la lettera "I", il lift con la lettera "Q" " (dal piano terreno al secondo piano, mentre dal piano terreno al piano cantina é parte comune), la scala con la lettera "P" e il tetto (accessibile direttamente dall'appartamento) con la lettera "S". Non risultano assegnati posti auto l'amministrazione informa (e-mail) che il

documento iniziale a RF relativo alle assegnazioni in uso riservato non è stato aggiornato a causa di assenza degli comproprietari stessi durante ultima assemblea condominiale.

La valutazione ne tiene conto con un minor valore.

Esposto a nord-ovest in un complesso abitativo di 7 unità, cantinato e autorimessa.

La costruzione è posta all'estremità del comune di Collina d'Oro-Montagnola; gode di una piscina esterna condominiale, piazzale e camminamenti esterni.

La vista che si gode dall'appartamento è discreta-buona; esposizione soliva parziale (pomeriggio).

Si arriva dalla strada cantonale passando per Via Nagra 3.

L'abitazione é consentita come residenza primaria (dichiarazione e-mail 2.01.2020 del comune), l'autorizzazione LAFE del 15.11.2012 é stata concessa quale residenza di vacanza).

2.2 Registro Fondiario

Si rimanda alla lettura dei documenti specifici allegati in perizia.

Superficie del fondo: mq. 2393.00

A	mq.	447	edificio
NE	mq.	1946	superficie non edificata
			- rivestimento duro
			- humus

Servitù: di diverso tenore, alcune di vecchia data, regolano O. e D. del fondo.

Annotazioni: restrizione della facoltà di disporre per complessivi Fr. 23'046.15.- + int. e spese.

Menzioni: regolamento d'amministrazione e d'uso (PPP) comproprietà coattive part. 1324 e 1822.

Diritti di pegno immobiliare:
- cartella ipotecaria C di 1° grado di Fr. 1'000'000.-

Valore globale di stima ufficiale (agg. intermedio 2017) Fr. 3'289'892.-

Valore riferito all'unità immobiliare (179/1000) Fr. 588'891.-

2.3 Dati Ufficiali

Il Piano regolatore comunale situa il fondo nella Zona RI7, con parametri per la zona riguardante indice di sfruttamento I.S.= 1,8, indice di occupazione I.O. = 30 %, altezza massima delle costruzioni H = 22.00 ml.

2.4 Edificio

2.4.1 Edificio, tipo di costruzione

Si tratta di una costruzione per certi aspetti architettonici tradizionale eseguita esternamente con pareti in cotto e murature interne in cotto e calcestruzzo, pareti contro terra e solette in calcestruzzo armato, tetto piano e lattonerie in acciaio inox.

L'edificio è stato costruito nel 1995 è predisposto per il risparmio energetico. Le finiture sono di buona qualità con livello medio-alto così come gli impianti sottomuro.

Da informazioni ricevute dall'amministrazione (e-mail)

non ci sono ordini di risanamento in corso;

non ci sono stati importanti lavori di miglioria delle parti comuni negli ultimi tre anni;

attualmente non sono previsti lavori straordinari per il prossimo anno.

A riguardo della certificazione dell'impianto elettrico (RASI) vedi p.to 1.5.

Caratteristiche tecniche appartamento:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, distribuzione del calore con serpentine a pavimento
- impianto sanitario sotto muro con apparecchi sospesi di buon livello, vasca idromassaggio
- impianto elettrico sottomuro con diverse prese e punti luce a incasso a soffitto
- pavimenti in lastre naturali tipo marmo nella zona giorno e nei servizi, pavimenti in legno a liste nella zona notte e moquette nella camera padronale
- porte interne in legno a cassetta anta prefinita lucida
- arredo cucina di standard elevato design con diversi elementi a parete completo di apparecchi elettrodomestici di buon livello
- serramenti in PVC con vetratura termoisolante
- scuri con lamelle in alluminio azionati elettricamente
- lift con accesso diretto nell'appartamento

Per la parte condominiale vi è la piscina esterna con area a prato, i camminamenti, i giardini assegnati in uso riservato, l'autorimessa e i locali tecnici e il piazzale esterno con posteggi ospiti e privati in uso riservato.

2.4.2 Canoni locativi

Il vettore d'informazione Wüest Partner 2019 contempla una media dei canoni di locazione per le abitazioni del comune di Collina d'Oro tra i Fr. 219.- (quantile 50%) e i Fr. 283.- (quantile 90%) / mq. anno.

L'appartamento è occupato dal proprietario.

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, dell'ampiezza dell'appartamento, del grado di finitura e del mercato attuale immobiliare viene considerata una pigione plausibile di ca. Fr. 270.-/mq. anno per SU.

La superficie netta (SU) complessiva, compreso la terrazza al 50% è stata ricavata dal perito dalle planimetrie ricevute.

3 VALUTAZIONE

3.1 Qualificazione

Si tratta di un appartamento di grandi dimensioni e con una buona distribuzione degli spazi interni, con accesso diretto con ascensore e l'uso riservato della terrazza soprastante l'appartamento.

Appartamento di dimensioni SN di ca. 210 mq abitabili, lavanderia, tetto di ca. mq. 240.

3.2 Classe di posizione

Il comune di Collina d'Oro-Montagnola, con i suoi servizi, la posizione della proprietà con discreta vista, con strutture pubbliche è posto in un buon contesto ambientale e rappresenta uno sfogo per la vicina città di Lugano.

La zona è ben costruita, destinata alla residenza e senza immissioni particolarmente nocive di cui il progetto non abbia tenuto conto.
CP (SIV) = 4.20

3.3 Condizioni, durata di vita residua

Trattandosi di una costruzione edificata nel 1995 con un buon mantenimento della struttura non si segnalano particolari interventi di rimodernamento a breve termine.

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 ne viene tenuto conto nei fattori di incremento / deprezzamento.

4 CALCOLI

La valutazione viene allestita sulla base della dottrina SIV-Sirea (Schweizer Immobilienschätzer-Verband).

4.1 Valore di reddito

Valore locativo

Appartamento, lavanderia, terrazza-tetto

* Valore locativo totale **Fr. 59'400.-**

Tasso di capitalizzazione

La situazione attuale di affitto sul mercato degli immobili impone e determina la componente base che riguarda il tasso netto mentre per la definizione del tasso lordo vengono aggiunti e considerati i costi immobiliari e gli accantonamenti sulla base dove possibile dei dati concreti.

Le componenti del tasso netto e di riferimento del tasso lordo considerano inoltre delle differenze a dipendenza di oggetti a reddito e oggetti ad uso proprio tali da generare una differenza di valore finale (circa il 20-30%).

Per l'unità in esame trova applicazione il tasso di capitalizzazione come oggetto ad uso proprio.

* Tasso di capitalizzazione lordo 3.8%

Valore di reddito

* Valore **Fr. 1'560'000.-**

4.2 Vetustà tecnica

Costi di riproduzione

* valore a nuovo edificio **Fr. 6'280'000.-**

Età tecnica

* media **8 anni**

Deprezzamento

* valore Fr. 72'600.-

Fondo di rinnovamento FDR

Quota parte al 31.12.2019 Fr. 5'604.- **Fr. 67'000.-**

4.3 Comproprietà coattive

Fmn 1324 – sup. mq. 433 quota A 1/10

Fmn 1822 – sup. mq. 692 quota M 6/100

* valore totale della quota parte Fr. **13'000.-**

4.4 Distinta dei singoli valori

Valore di reddito Fr. 1'560'000.-

Deprezzamento, netto saldo FRD ./.

Fr. 67'000.-

Fr. 1'493'000.-

Comproprietà coattive Fr. 13'000.-

Mancanza di posteggio ./.

Fr. 120'000.-

Certificazione RASI (importo presunto senza approfondimenti)

./.

Fr. 2'000.-

Fattori di incremento/deprezzamento
Sito, posizione,
moltiplicatore d'imposta (65%),
soleggiamento, tranquillità.
Sostenibilità.

Risultato dei due fattori + 3% Fr. 41'000.-

Totale Fr. 1'425'000.-

5 Indagine sulle sostanze nocive

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

6 Plausibilizzazione

I risultati ottenuti sono frutto di canoni locativi plausibili e ottenibili sul mercato per stabili e fondi di questa valenza ambientale e paesaggistica.

7 Valore assicurativo

Valore assicurativo al 31.12.2019 Fr. 4'922'100.- inferiore al valore di ricostruzione, da rivedere.

8 Valore di liquidazione forzata

viene determinato in

CHF. 1'430'000.-

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 a disposizione

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

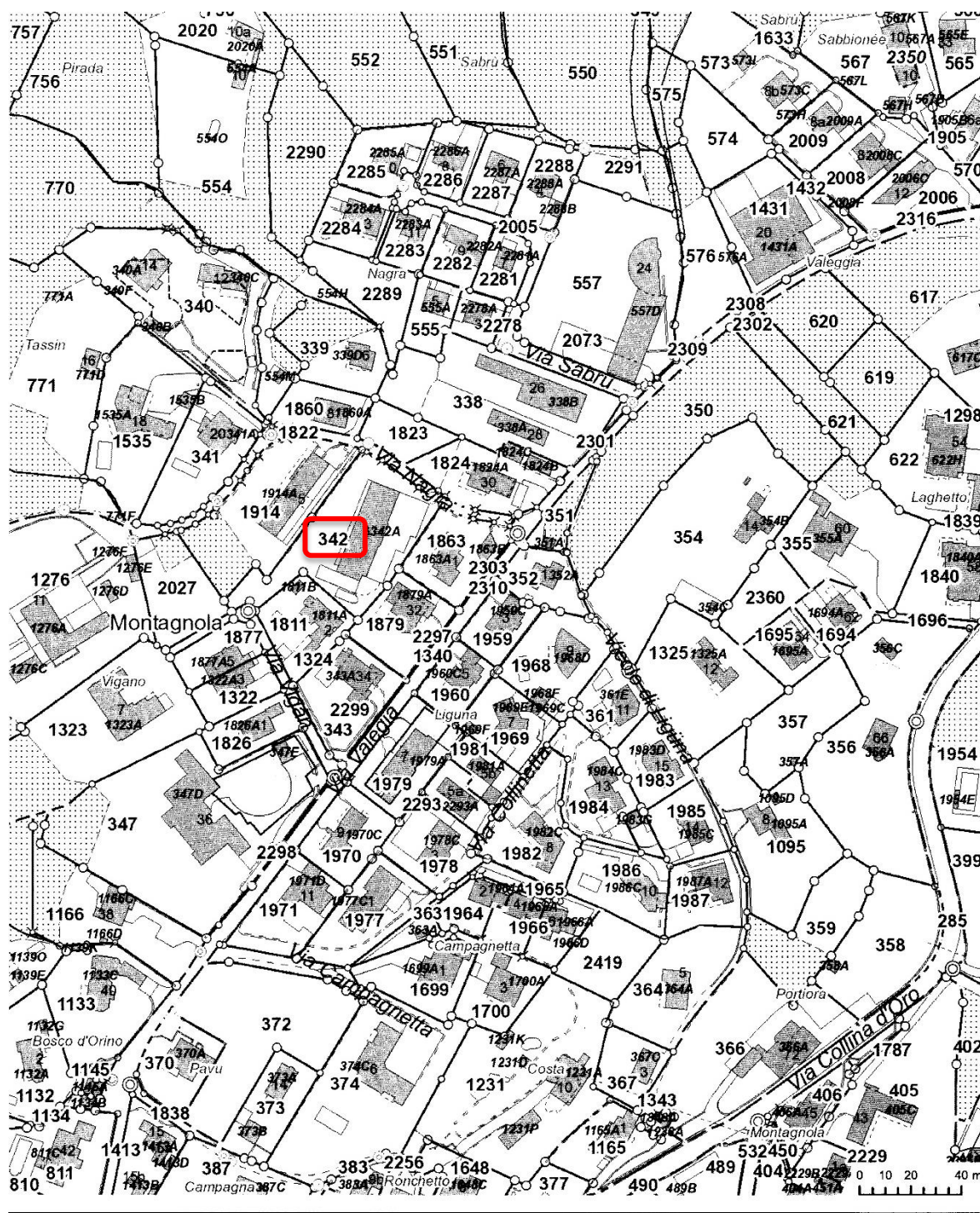
In fede, il perito:

Alessandro Coduri

Allegati:

- fotocopia estratto mappa con demarcazione in rosso del fondo mappale n.° 342
- nr. 3 estratto del registro fondiario
- nr. 1 estratto del registro fondiario della PPP
- tabella classe di posizione
- planimetria appartamento
- documentazione fotografica

Estratto mappa



Misurazione ufficiale

1:2'000



I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

© SIT-TI 1996-2020 © swisstopo (5704002143) Tele Atlas © CARTOSPHERE
Stampato: 14.02.2020 - 09:07:33

ti Repubblica e Canton
Ticino

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
Numero fondo: 342
Tipo fondo: FONDO COSTITUITO IN PROPRIETA' PER PIANI (PPP)
Superficie totale: mq 2393
Ubicazione: Vigano
Numero piano: 4
Intavolazione nel SIFTI: 10.12.2001

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	447	EDIFICIO
NE	mq	1'946	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

FOGLI COSTITUENTI LA PPP

Foglio 20339	136 / 1000
Foglio 20340	120 / 1000
Foglio 20341	120 / 1000
Foglio 20342	120 / 1000
Foglio 20343	166 / 1000
Foglio 20344	159 / 1000
Foglio 20345	179 / 1000

COSTITUZIONE PPP, DG 19578/29.07.1996
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 19224/05.08.1997
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 15272/28.06.2013

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO PUBBLICO
a favore COMUNE DI COLLINA D'ORO, MONTAGNOLA
Minuta 14.12.1946

B) O. PASSO CON OGNI VEICOLO
a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276, 1277

pagina 1 di 3

DG 4566/25.10.1954, DG 576/02.02.1956

C) O. CONDUTTURA AP

a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276
DG 4566-S/25.10.1954

D) O. ARRETRAMENTO

a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276, 1277
DG 4566-S1/25.10.1954, DG 10697/03.10.1955

E) D. ARRETRAMENTO

a carico RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276, 1277
DG 4566-S1/25.10.1954, DG 10697/03.10.1955

F) D. PASSO

a carico RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 343, 1863, 1879
DG 7776/08.04.1955

H) D. DIVIETO PIANTAGIONI ALTO FUSTO - PARZIALE -

a carico RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276
DG 10697-S/03.10.1955

I) D. DIVIETO COSTRUZIONI - PARZIALE -

a carico RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1276
DG 10697-S1/03.10.1955

J) O. POSA TUBAZIONE

a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1811
DG 3603/07.04.1972

K) O. PASSAGGIO CANALIZZAZIONE FOGNATURA

a favore COMUNE DI COLLINA D'ORO, MONTAGNOLA
DG 23943/27.10.1987, DG 23956/27.10.1987

L) O. LIMITAZIONE DI COSTRUZIONE

a favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1914
DG 13791/31.05.1989

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 19579/29.07.1996, DG 19225/05.08.1997

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP
DG 9303/14.05.2001

COMPROPRIETA' COATTIVA
su RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1324, QUOTA A 1/10
DG 9304/14.05.2001

COMPROPRIETA' COATTIVA
su RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 1822, QUOTA M 6/100
DG 9304/14.05.2001

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Fanno stato i singoli fogli della PPP.

**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, 08.01.2020 10:02



pagina 3 di 3

IURE509/08.01.2020/10:02:31



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

VALORI DI STIMA

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Collina d'Oro-Montagnola

Fondo 342

Superficie totale mq 2.393

Valore globale di stima

3.289.892 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

2.393 mq

707.396 CHF

Edifici

		Sedime (mq)	Stima (CHF)
A	Edificio abitativo	446	2.346.120
B	Edificio accessorio	346	181.104
C	Edificio accessorio	59	30.576
D	Edificio accessorio	45	7.056
G	Edificio accessorio	28	17.640

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, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

Lugano, 08.01.2020 10:02

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
Numero fondo: 342
Numero foglio PPP: 20345
Quota di PPP: 179 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 342, con diritto esclusivo
sull'unità n. 7 composta di: soggiorno-pranzo, 4 camere,
cucina, 2 guardaroba, ripostiglio, bagno, WC-doccia, WC,
terrazza, atrio al II.P, come al piano di ripartizione.

PROPRIETA'

ISMAILOV ALEKPER, 23.02.1984

Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 155/04.01.2013

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
FR. 6'185.00 + INT. + SPESE + ACC.
DG 1556/28.01.2019

pagina 1 di 2

IURE510/08.01.2020/10:06:13



RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
FR. 13'811.15 + INT. + SPESE + ACC.
DG 1557/28.01.2019

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE (UE - LUGANO)
FR. 3'050.-- + INTERESSI + SPESE ED ACCESSORI
DG 21554/13.11.2019

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 19579/29.07.1996, DG 19225/05.08.1997

ONERI LAFE
DG 156/04.01.2013

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

C CARTELLA IPOTECARIA REGISTRALE
di 1. grado con diritto di subingresso
FR 1'000'000.00 10.00 %
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO,
BELLINZONA
DG 6509/20.03.2013
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE A TITOLO PRECEDENTEMENTE ISCRITTO
DG 6509/20.03.2013
- SVINCOLATO FOL. PPP 20344, DG 6511/20.03.2013
- SUBINGRESSO CREDITORE, DG 19195/03.09.2014

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, 08.01.2020 10:06



pagina 2 di 2

IURE510/08.01.2020/10:06:13



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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA

Numero fondo: 1822

Superficie totale: mq 692

Ubicazione: Vigano

Numero piano: 4

Intavolazione nel SIFTI: 10.12.2001

COPERTURA DEL SUOLO

NE mq 692 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

Comproprietà coattiva

A	2/100	Part. 756	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
B	4/100	Part. 554	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
C	18/100	Part. 771	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
D	2/100	Part. 772	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
E	5/100	Part. 770	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
F	6/100	Part. 340	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
H	6/100	Part. 773	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
J	4/100	Part. 794	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
K	1/100	Part. 339	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
L	3/100	Part. 341	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
M	6/100	Part. 342	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
N	6/100	Part. 1277	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA

pagina 1 di 3

IURE509/08.01.2020/10:04:16



O	5/100	Part. 1275	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
P	16/100	Part. 1276	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
Q	4/100	Part. 1535	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
R	2/100	Part. 1823	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
S	2/100	Part. 1824	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
T	1/100	Part. 1860	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
U	6/200	Part. 1914	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
W	3/100	Part. 2020	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
X	1/100	Part. 2027	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA

COSTITUZIONE COATTIVA, DG 10185/28.08.1972
MODIFICA DELLA COATTIVA, DG 15421/29.12.1972
MODIFICA DELLA COATTIVA, DG 15423/29.12.1972
MODIFICA DELLA COATTIVA, DG 25644/03.12.1979
MODIFICA DELLA COATTIVA, DG 21036/29.09.1986
FRAZIONAMENTO, DG 2168/28.01.1988
MODIFICA DELLA COATTIVA, DG 2899-S/04.02.2008
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 15272/28.06.2013
MODIFICA DELLA COATTIVA, DG 12046/27.05.2014
RIUNIONE DI FONDI, DG 27632/14.12.2017
MODIFICA DELLA COATTIVA, DG 27633/14.12.2017

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO PUBBLICO

a favore COMUNE DI COLLINA D'ORO, MONTAGNOLA
Minuta 14.12.1946

B) O. CANALIZZAZIONE

a favore COMUNE DI COLLINA D'ORO, MONTAGNOLA
DG 21594/29.09.1987

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

Nessuna.

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

In punto ai diritti di pegno immobiliare gravanti le singole quote di comproprietà di questo fondo, si fa riferimento ai fogli dei fondi principali.

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, 08.01.2020 10:04



pagina 3 di 3

IURE509/08.01.2020/10:04:16



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

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

Stima attualmente non disponibile.

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

Lugano, 08.01.2020 10:04

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

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
Numero fondo: 1324
Superficie totale: mq 433
Ubicazione: Vigano
Numero piano: 4
Intavolazione nel SIFTI: 10.12.2001

COPERTURA DEL SUOLO

NE mq 433 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

Comproprietà coattiva

A	1/10	Part. 342	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
B	1/10	Part. 1322	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
C	1/5	Part. 1323	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
D	1/5	Part. 1811	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
E	1/5	Part. 1826	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
F	1/10	Part. 1877	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA
G	1/10	Part. 2027	RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA

FRAZIONAMENTO, DG 4743-S/20.06.1956
RETTIFICA CONFINE, DG 6756/12.12.1957
FRAZIONAMENTO, DG 7748/06.07.1971
CESSIONE, DG 9697/23.08.1971
FRAZIONAMENTO, DG 7952/29.08.1974
FRAZIONAMENTO, DG 2168/28.01.1988
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 15272/28.06.2013

pagina 1 di 2

IURE509/08.01.2020/10:04:09



SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSOa favore RF di COLLINA D'ORO-MONTAGNOLA part. 343, 1863, 1879
DG 4743/20.06.1956, DG 7776-S/08.04.1955**B) O. PASSAGGIO E POSA CANALIZZAZIONE DI FOGNATURA**a favore COMUNE DI COLLINA D'ORO, MONTAGNOLA
DG 20251/15.09.1987**ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

Nessuna.

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

In punto ai diritti di pegno immobiliare gravanti le singole quote di comproprietà di questo fondo, si fa riferimento ai fogli dei fondi principali.

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, 08.01.2020 10:04



pagina 2 di 2

IURE509/08.01.2020/10:04:09



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

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

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Collina d'Oro-Montagnola

Fondo 1324

Superficie totale mq 433

Valore globale di stima

68.743 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno edificabile

433 mq

68.743 CHF

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, 08.01.2020 10:04

IURE509/08.01.2020/10:04:10



Tabella delle classi di posizione per le abitazioni

Criteri principali	CP 1	CP 2	CP 3	CP 4	CP 5	CP 6	CP 7	CP 8	CP 9	CP 10
A ubicazione										
Paese	All'esterno del paese	Al margine del paese								
Paese fuori mano		Al margine della località	Sulla strada principale	Nel centro, nel nucleo						
Villaggio, piccola località			In periferia	Sulla strada principale	Nel centro					
Grande località, piccola cittadina				Sobborgi	Al margine della città	Quartiere periferico	Centro città			
Città di medie dimensioni					Sobborgi	Al margine della città	Quartiere periferico	Quartiere cittadino		
Grande città CH									Migliore posiz. commerciale	
Località di vacanza										
B Utilizzo										
Zona mista		Utilizzo abitativo in zona industriale/artigianale		Zone miste con diminuzioni di valore		Zone miste con incrementi di valore				
Zona residenziale	Al di fuori delle zone edificabili ordinarie		Zone residenziale semplice		Zone residenziale di standard elevato		Zone migliori			
Sfruttamento realizzabile	Cattivo sfruttamento	Basso sfr. I.S. 0.2-0.39	Scarso sfr. I.S. 0.4-0.59	Medio sfr. I.S. 0.6-0.79	Elevato sfr. I.S. 0.8-0.99	Sfruttamento molto elevato I.S. 1.0 e superiore				
C Posizione										
Attrattiva della posizione	Inadeguata	Posizione cattiva	Poco attrattiva	Posizione media	Buona posizione	Ottima posizione	Zona di Prestigio	Posizione esclusiva, vista		
Immissioni	Immissioni forti		Immissioni medie		Immissioni deboli		Nessuna immissione particolari vantaggi di posizione			
D Viabilità										
Mezzi pubblici	Nessun collegamento	Scarsa frequenza	Bassa freq. grassa dist.	Media freq. media dist.	Ampla offerta freq. a breve		Migliore posizione in centro città			
Scuole, negozi, autorità cultura	Molto lontani o non disponibili		A media distanza		Buona offerta a breve distanza		Tutte le offerte nelle immediate vicinanze			
E Situaz. Di Mercato										
Concreta per l'oggetto in questione	Nessuna domanda	Bassa domanda offerta elevata		Contesto di mercato bilanciato		Domanda elevata bassa offerta		Domanda molto elevata per questo oggetto		

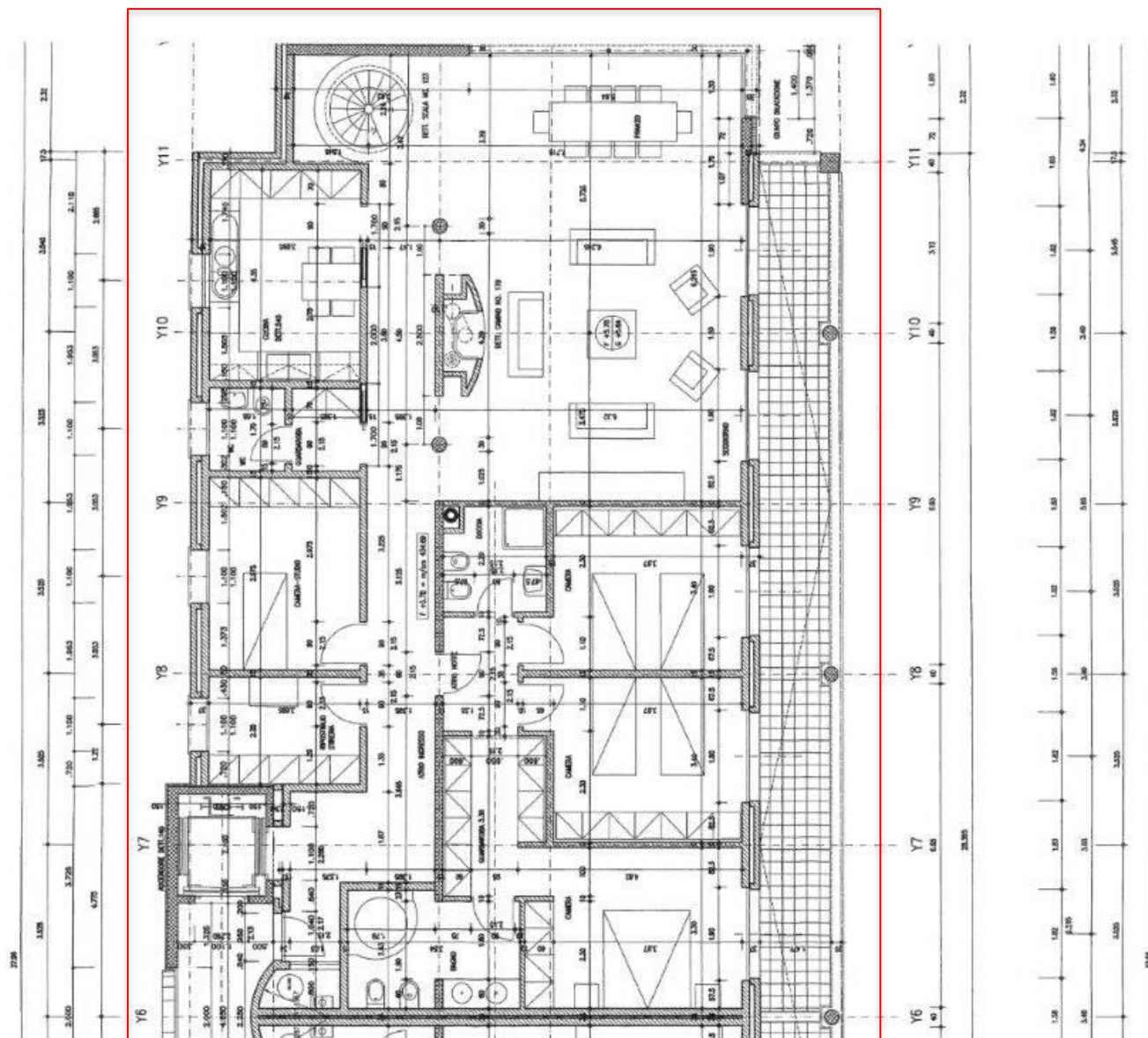
attenzione Valutazione sempre per l'oggetto in questione
 Nei singoli criteri sono possibili anche voti intermedi
 classe di posizione = media dei 5 voti principali

Per ogni principale criterio effettuare la media dei criteri singoli
 Presentazione alla delimitazione con le altre tabelle CP
 Motivare le correzioni e le ponderazioni differenti

14.02.2020

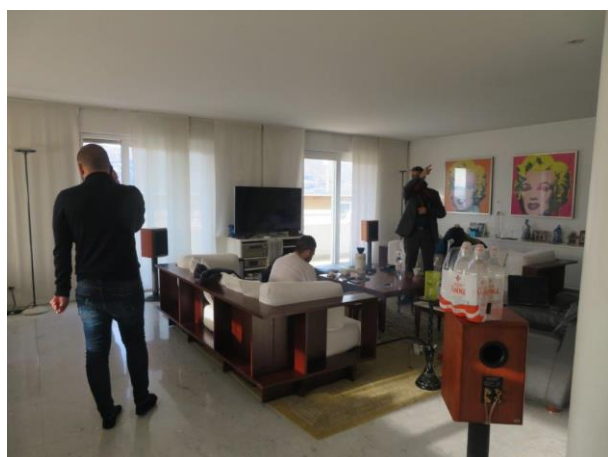
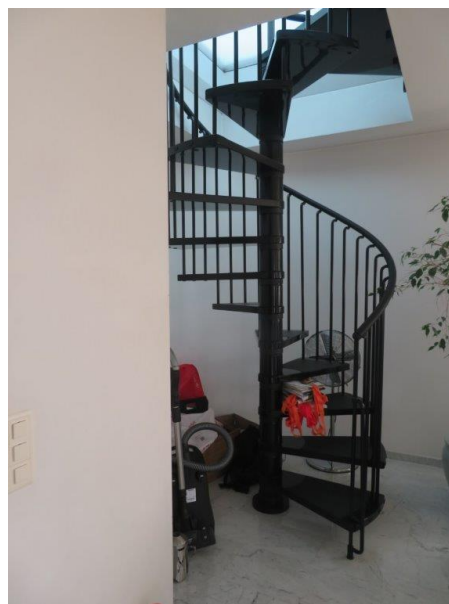
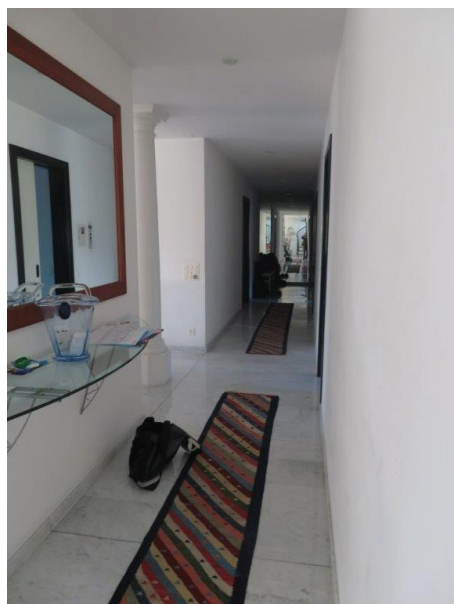
26 174esimi

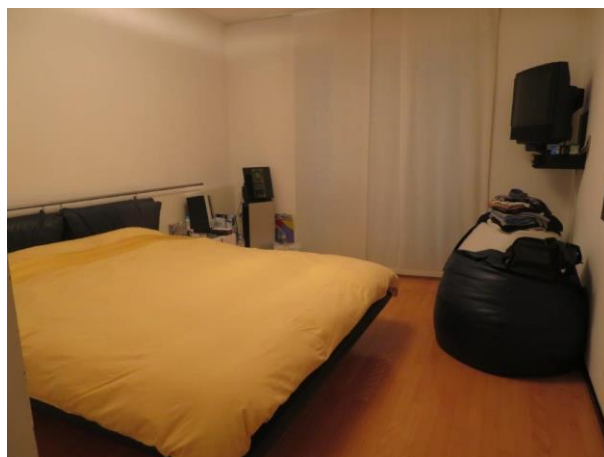
Planimetria appartamento

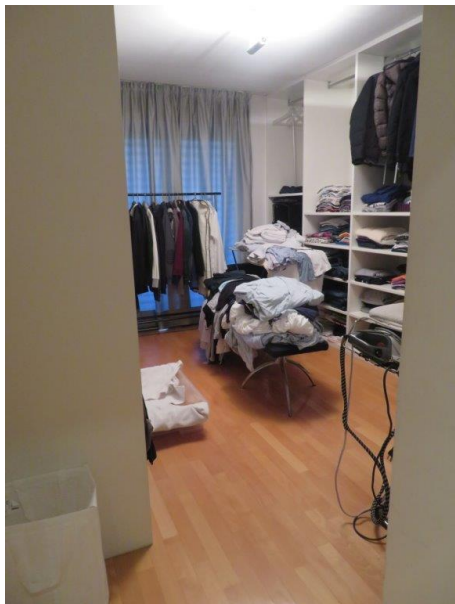


Servizio Fotografico

Interni







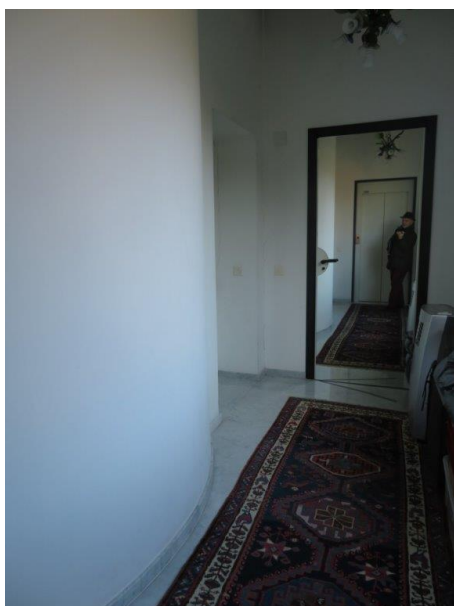


Vista

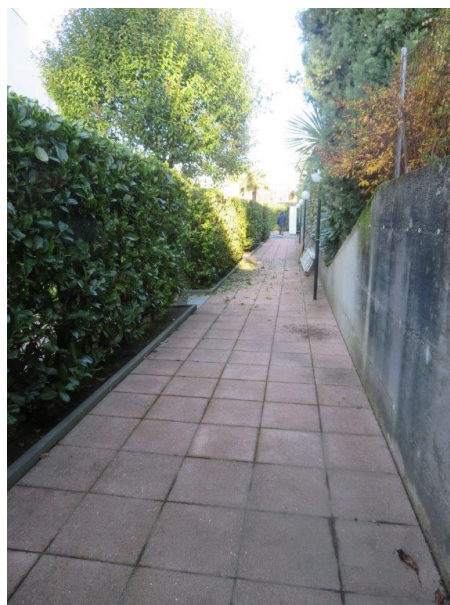


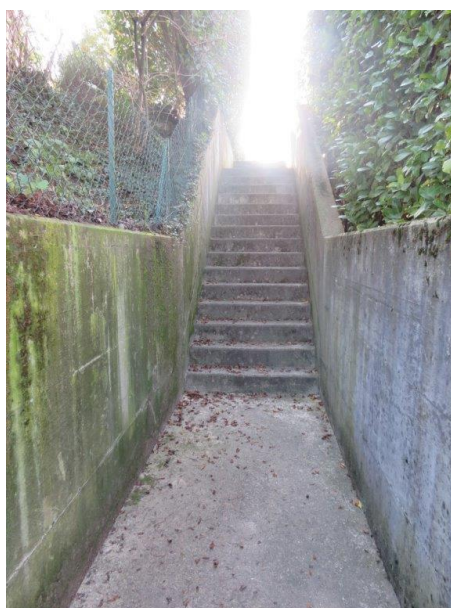


Pianerottolo-lift



Esterno e facciate

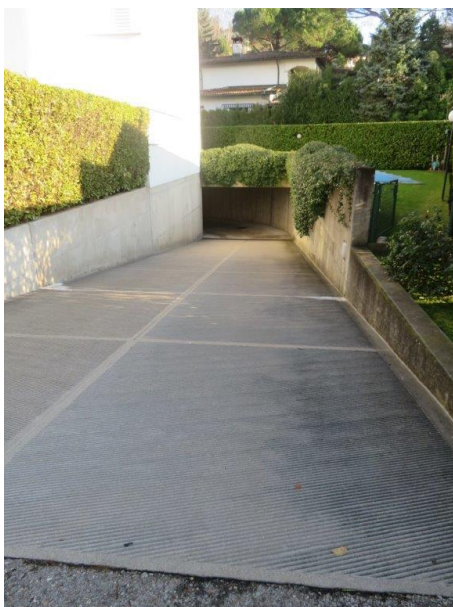




Strada di accesso



Accesso autorimessa



Autorimessa

